

**30. Änderung des
Flächennutzungsplanes
„SO. Reiterhof Rahdener Straße“
der Gemeinde Wagenfeld**

Endfassung

**Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung**

Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst
Telephon 04221 / 444 02
Telefax 04221 / 444 49
Post@MichaelSchwarz-Planer.de



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Bestehende Rechtsverhältnisse und Ziele der Planung	6
2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan	6
2.2 Landschaftsplanung	7
2.3 Ziel der Planung	7
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	8
4. Rahmenbedingungen und Begründung der Planung	9
4.1 Rahmenbedingungen	9
4.1.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur	9
4.1.2 Verkehrsanbindung	10
4.1.3 Immissionssituation	10
4.1.4 Natur und Landschaft	10
4.2 Notwendigkeit der Planung	11
5. Flächendarstellung	12
5.1 Art der baulichen Nutzung	12
5.2 Flächenbilanz	12
6. Auswirkungen der Planung	13
7. Verkehr / Ver- und Entsorgung	14
7.1 Verkehrserschließung	14
7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	14
8. Eingriffsbeurteilung	17
8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	17
8.2 Eingriffsbeurteilung	17
9. Bodenfunde	20
10. Verfassererklärung	20
Umweltbericht	21
U1. Einleitung	21
U2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“	23
U3. Zusätzliche Angaben	25

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser 30. Flächennutzungsplanänderung „SO. Reiterhof Rahdener Straße“ liegt im Süden des Gemeindegebietes Wagenfeld an der Ostseite der Rahdener Straße nördlich der Einmündung der „Wilhelm-Falldorf-Straße“.

Das Plangebiet ist rd. 16.300 m² groß und liegt in der Flur der Gemarkung Wagenfeld. Es umfaßt das Flurstück 128/7 und den es umgreifenden Mittelteil des Flurstücks 128/8 und wird begrenzt:

- im Nordosten durch die Südwestgrenze des landwirtschaftlichen Flurstücks 128/9,
- im Südosten durch die Nutzungsartengrenze zwischen der Wohnhaus- und dem Teichbereich (190 m in Verlängerung der Nordostgrenze und 181 m in Verlängerung der Südwestgrenze von der Grundstücksgrenze der Wilhelm-Falldorf-Straße entfernt),
- im Südwesten durch die Nordostgrenze des Straßengrundstücks der Rahdener Straße und
- im Nordwesten durch das Lot vom Punkt 125 m südlich auf der Westecke des Flurstücks 128/9 auf dessen Südwestgrenze.

Übersichtsplan o.M.



Zukünftig unterliegen die Darstellungen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes „SO. Reiterhof Rahdener Straße“ allein folgenden Gesetzgebungen des Bundes zur Bauleitplanung:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.	v. 22.7.2011
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.	v. 23.1.1990
Planzeichenverordnung (PlanZVP)	i.d.F.	v. 18.12.1990



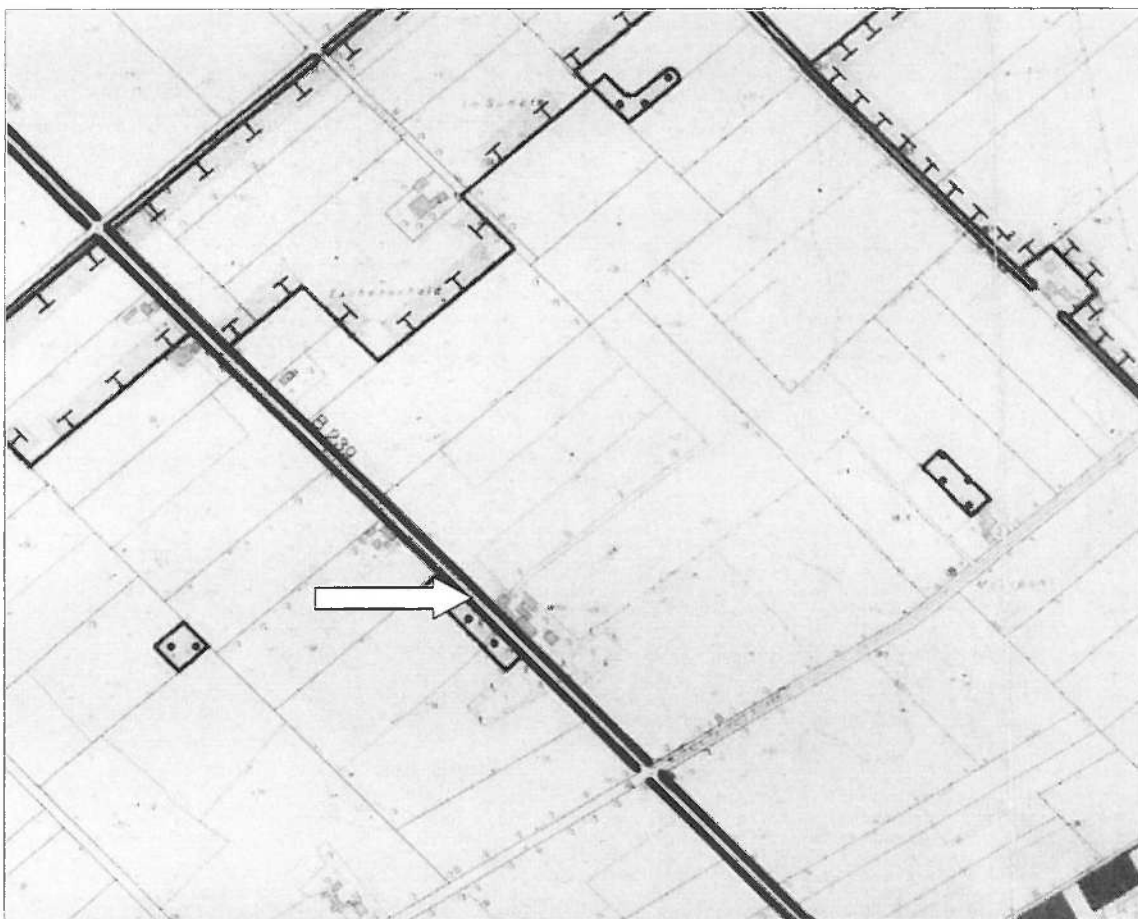
2. Bestehende Rechtsverhältnisse und Ziele der Planung

2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan für die Gemeinde Wagenfeld wurde im Zeitraum zwischen 1993 und 1997 aufgestellt und von der Bezirksregierung Hannover am 27.2.1998 genehmigt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. An ihr entlang ist die B 239 „Rahdener Straße“ als Fläche für den überörtlichen Verkehr gekennzeichnet. Der Laubgehölzbestand auf der anderen Straßenseite ist als Wald in den Plan übernommen.

Planungen der Gemeinde sind mit den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erst in deutlichem Abstand nördlich des Plangebietes, zur Entwicklung des Landschaftsraumes entlang der Flöthe einerseits sowie für Ersatzmaßnahmen zur Entwicklung des (tlw. ehemaligen) Grünland- und Wiesenvogellebensraumes „Im Bruche“, dargestellt.



Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

2.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld nimmt in der Biotoptypenkartierung die Eingrünung des Hofes und der Teiche sowie das großflächige (damalige) Grünland und seine Strukturierung durch Baumreihen als wesentlich wahr.

In der Bewertung nach Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sind die beiden gehölzsumstandenen Teiche als 'wichtig' aufgeführt, hingewiesen ist auf deren Trennung durch die Bundesstraße. Wichtig war auch der damalige zusammenhängende Grünlandkomplex als Raum für Wiesenvögel, an dessen Nordrand des Plangebietes lag. Hier hat sich die Landschaftssituation seit der Landschaftsplanung entscheidend verändert; heute dominiert eindeutig die Ackernutzung.

Dies wirkt sich auch entscheidend auf die landschaftsplanerische Aussage zum Landschaftsbild aus. Während der Bereich damals noch als reich strukturiertes Grünland eingestuft werden konnte, ist er inzwischen als strukturarmer Ackerraum zu klassifizieren.

Die damalige Zielsetzung des Landschaftsplanes, die Grünlandnutzung zu fördern, ist deshalb inzwischen obsolet.

2.3 Ziel der Planung

Im Plangebiet steht eine alte Hofstelle und seit mehr als einem Jahrhundert eine Gaststätte. Der landwirtschaftliche Betrieb ist sukzessive verkleinert, die Gaststätte vergrößert und ein separates Wohngebäude hinzugebaut worden.

Nun soll der Komplex um eine Reithalle mit Einstallmöglichkeiten für Pferde und Nebenanlagen sowie Freianlagen wie Reitplatz und Longierkreis erweitert werden.

Die Gemeinde steht diesem Vorhaben positiv gegenüber. Der Standort wird seit alters her sowohl für die Tierhaltung als auch als Gaststätte genutzt. Er hat bereits erhebliche Außenwirkung. Über den Tagesbetrieb hinaus finden auch Feste mit großem Publikumsverkehr statt. Die Bau einer Reithalle ist eine geeignete Ergänzung.

Deshalb will die Gemeinde im Plangebiet Baurecht vorbereiten und schaffen, welches die Ergänzung und die organische Weiterentwicklung zu einem Reiterhof zulässt.

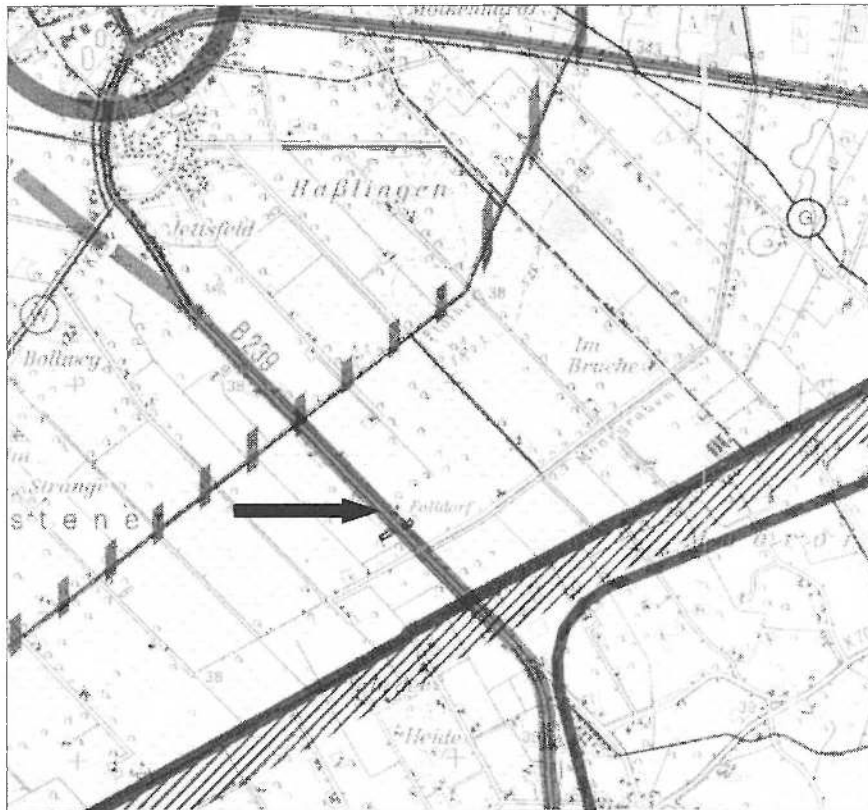
Alternativen sind wegen der vorhandenen Anlagen und der verfügbaren Flächen sowie der angrenzenden Bundesstraße nicht ersichtlich.

Mit dieser Planung erfährt der neue Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld seine 30. Änderung.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramm 2004 (RROP) für den Landkreis Diepholz ist beschlossen und am 1.7.2005 bekanntgemacht worden. Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes Wagenfeld soll mit ihm harmonisieren, sie ist den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm



Das RROP trifft für den Geltungsbereich der 30. Flächennutzungsplanänderung die Darstellung als Teil des fast flächendeckenden Vorsorgegebietes für Landwirtschaft „aufgrund hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials“.

Die Vorsorgeausweisung für Landwirtschaft wird für sehr weite Teile des Gemeindegebietes getroffen, darunter auch Wohn- und Gewerbeflächen, die ehem. Auburg-Kaserne, der Golfplatz usw. Daran wird deutlich, daß diese Ausweisung keinen Ausschluß nichtlandwirtschaftlicher Nutzungen herbeiführen soll. Im hier zu betrachtenden Fall eines Reiterhofes ist der denkbare Konflikt noch geringer, da eine landwirtschaftsnahe Nutzung etabliert werden soll, die zwar Fläche baulich in Anspruch nimmt, dort aber Produkte landwirtschaftlicher Bodennutzung unmittelbar lagert und für die Haltung von Pferden verbraucht sowie Dung als Teil des Nährstoffkreislaufes produziert. Die Nutzung ist mit der raumordnerischen Intention vereinbar.

Den allgemeineren und abstrakteren, textlichen Zielen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung, zu Freiraumstruktur, zum Umweltschutz und zur Erholung in Wagenfeld wird mit der bauleitplanerischen Ergänzung eines bebauten Außenbereichsstandortes nicht widersprochen. Die vorgesehenen Nutzungen sind den Zielen der Raumordnung angepaßt.

4. Rahmenbedingungen und Begründung der Planung

4.1 Rahmenbedingungen

4.1.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet am Südrand des Gemeindegebietes Wagenfeld direkt östlich der Rahdener Straße als Einzelstandort im Außenbereich. Die Umgebung ist durch eine flächenhafte Streubesiedelung geprägt, in der sich die einzelnen (ehemaligen) Hofstellen unterschiedlich, teils zum ausschließlichen Wohnhaus, teils zum großen, intensiv bewirtschafteten Landwirtschaftsbetrieb entwickelten. Unter diesen hat die Hofstelle im Plangebiet durch die zusätzliche Nutzung als Gaststätte eine besondere Ausprägung.



Quelle: Geoweb Landkreis Diepholz

Im Plangebiet stehen die Gebäude der Hofstelle, die Gaststätte und ein Wohngebäude sowie Nebenanlagen in Form von Einzelgebäuden und einer Gebäudegruppe. Die Freiflächen der Hofstelle sind weitgehend befestigt und durch Großbäume markiert. Um das Wohnhaus liegt

ein Ziergarten, südlich grenzt ein gehölzumstandener Teich an. Der rückwärtige Bereich ist als Grünland intensiv genutzt.

An den Standort schließen weitere landwirtschaftliche Intensivflächen an. Auf der Westseite verläuft die Bundesstraße, gegenüber liegt ein weiterer gehölzumstandener Teich, ansonsten erstreckt sich weitere, kaum strukturierte, Landwirtschaftsfläche.

In der Umgebung stehen Einzelhöfe in dem landwirtschaftlich intensiv genutzten Raum. Er ist durch ein Raster aus Gemeindestraßen gut erschlossen und östlich der Bundesstraße durch Alleen bzw. Hecken entlang einiger dieser Straßen und durch Hofgehölze leicht strukturiert.

4.1.2 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet liegt direkt an der Bundesstraße B 239 „Rahdener Straße“ und hat damit unmittelbaren Anschluß an das klassifizierte Straßennetz.

Es liegt außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt an der „Freien Strecke“. Dort sind die Bauverbotszone, die Baubeschränkungszone und das grundsätzliche Verbot neuer direkter Zufahrten zu beachten. Innerhalb eines Streifens von 20 m ab der Fahrbahnkante dürfen keine Gebäude errichtet werden, hier steht allerdings die Gebäudegruppe der Hofstelle mit der Gaststätte. Bis 40 m reicht die Baubeschränkungszone, in der jedoch im Hinblick auf die bereits vorhandenen Bebauung keine relevanten Bau- und Gestaltungshemmnisse erwartet werden.

Der Standort ist durch von alters her vorhandene Zufahrten erschlossen. Das später errichtete, separat stehende Wohnhaus ist über eine damals bereits bestehende Zufahrt erschlossen.

4.1.3 Immissionssituation

Im Plangebiet entstehen geringe Emissionen aus dem Betrieb der Gaststätte und der Hofstelle. In der Umgebung sind keine relevanten Immissionsorte.

Das Plangebiet selbst ist dem Verkehrslärm der Bundesstraße ausgesetzt. Einzig empfindliche Nutzung ist das Wohnen in dem Anwesen. Es ist entsprechend ausgerichtet und bestandsgeschützt.

Fremde tierhaltende Betriebe liegen weit vom Plangebiet entfernt. Landwirtschaftliche Immissionen können nur aufgrund der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten. Dabei ist insbesondere mit temporären Geruchsmissionen aufgrund organischer Düngung umliegender landwirtschaftlicher Flächen zu rechnen. Ansonsten kann es gelegentlich kurzfristig z.B. zu Schall- und zu Staubimmissionen kommen. Solche Immissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind ortsüblich und hinzunehmen.

4.1.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist zu einem erheblichen Teil seit alters her mit Gebäuden bebaut und als Hoffläche befestigt und versiegelt. Entlang der Straße und im Hof stehen Großbäume neben der

versiegelten Fläche. Um das Wohnhaus liegt ein Ziergarten, nach Süden schließt ein kleiner Gehölzbestand an, in dem ein Teich liegt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist landwirtschaftlich als Grünland intensiv genutzt.

4.2 Notwendigkeit der Planung

Der Bedarf für diese Planung resultiert aus den folgenden Zielen:

- der ansässige, standortgebundene Gaststätten- und Hofkomplex soll zu einem Reiterhof weiterentwickelt werden dürfen,
- dadurch soll die Attraktivität des vorhandenen Angebotes gestärkt und ein zusätzliches Freizeit- und Erholungsangebot geschaffen und damit zur Sicherung und Entwicklung der Wirtschaft und des Arbeitsplatzangebotes in Wagenfeld beigetragen werden.
- Der geeignete Standort soll genutzt werden, damit wird Bedarf an anderer Stelle mit geringeren Synergiemöglichkeiten gemindert.

5. Flächendarstellung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gem. dem Bestand, den Nutzungsabsicht und den o.g. Zielen der Gemeinde Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ festgesetzt. Die Bezeichnung wird gewählt, weil in dem Gesamtkomplex letztlich die Reitanlagen wegen ihrer Eigenart und ihres Platzbedarfs flächenmäßig dominieren werden.

Eine Detaillierung der Plandarstellung mit der Ausweisung einer Eingrünung des Plangebietes würde nicht zum Regelungsmaßstab der Flächennutzungsplanung passen, da es sich um ein schmales Randelement handelt, welches nur bei ganz herausgehobener Bedeutung im Rahmen der 'Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung' dargestellt werden sollte.

5.2 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Darstellung in der Änderung	Größe ca.
Fläche für die Landwirtschaft	Sondergebiet	1,63 ha
		Summe 1,63 ha

6. Auswirkungen der Planung

Als Auswirkungen der Darstellung von Sondergebiet wird das Erreichen der o.a. städtebaulichen Ziele erwartet:

- Mit der Weiterentwicklung einer Hofstelle mit Gaststätte zu einem Reiterhof eine teilweise bebaute und von Bebauung geprägte Fläche genutzt und dem Betrieb die angestrebte Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden. Damit wird das Freizeit- und Erholungsangebot erweitert und zur Erhaltung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen.

Negative Auswirkungen werden nicht erwartet:

- bei der geringen Gesamtgröße ergeben sich keine Konkurrenzen zu innerörtlichen Einrichtungen,
- es sind auch keine Beeinträchtigung der fremdenverkehrlichen Infrastruktur anderer Gemeinden zu erwarten,
- von der vorgesehenen Nutzung sind keine schädlichen Emissionen und bei dem Abstand zu Immissionsorten keine relevanten Immissionen zu erwarten,
- es ist kein zusätzlicher Aufwand der öffentlichen Hand notwendig, da die Erschließung bereits vollständig vorhanden ist,
- die Versiegelung bleibt in einem verträglichen, ortsüblichen Rahmen, es wird zu erheblichen Teilen vorhandene Substanz genutzt, eventuelle Inanspruchnahme von Grund und Boden an anderer Stelle wird vermieden.
- es werden keine wertvollen Bereiche für Natur und Landschaft beansprucht. Der Eingriff wird teilweise intern und hauptsächlich extern kompensiert.

7. Verkehr / Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der Bundesstraße B 239 „Rahdener Straße“ und hat damit unmittelbaren Anschluß an das klassifizierte Straßennetz. Es liegt außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt an der „Freien Strecke“. Dort sind die Bauverbotszone, die Baubeschränkungszone und das grundsätzliche Verbot neuer direkter Zufahrten zu beachten.

Das Plangebiet ist über die Zufahrten des vorhandenen Anwesens erschlossen. Grundsätzlich könnten sie auch für die weitere Andienung genutzt werden. Die intensivere Nutzung des Gebiets soll aber zum Anlaß genommen werden, anstelle der bisherigen, schmalen Zufahrt künftig eine breite Zufahrtsmöglichkeit zu schaffen. Dabei soll in mindestens 5,5 m Breite und auf einer Länge von mindestens 20 m ab der Fahrbahnkante der Bundesstraße eine private Straße angelegt werden. Diese Detailregelung erfolgt auf der Bebauungsplanebene.

Alle Bauarbeiten zur Verlegung der bisherigen Zufahrt bzw. Herstellung der neuen Einmündung in die Bundesstraße sind im vorherigen Einvernehmen mit der Straßenmeisterei Diepholz (Tel.: 05441/975 49 80, Fax: 05441/975 49 89) durchzuführen.

7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Wasser / Abwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH. Das Gebiet ist bereits an das Versorgungsnetz angeschlossen, das Netz kann zweckentsprechend erweitert werden. Bei Fragen zu Anschlüssen steht die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH (05441/903 810) zur Verfügung.

Im Zusammenhang mit der Trinkwasserversorgung wird auch die Löschwasserversorgung sichergestellt. Die Löschwassermenge ist vorhabenbezogen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises zu klären.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist im vorhandenen Anwesen bereits ebenfalls vorhanden. Weiterer Schmutzwasseranfall muß durch Erweiterung der vorhandenen Anlage aufgenommen werden.

Das anfallende Oberflächenwasser versickert bislang auf dem Grundstück. Auch künftig ist bei einem Anteil der unversiegelbaren Fläche von 40% ausreichend Fläche für die Versickerung oder die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet gegeben. Eine zentrale Regenwasserbeseitigung ist nicht möglich und nicht erforderlich.

Wegen des relativ geringen Grundwasserflurabstandes kommt die Versickerung gemäß dem für die Herstellung und den Betrieb von Versickerungsanlagen maßgebenden technischen Regelwerk DWA- A 138 nur in Form einer flachgründigen Versickerung über begrünte Flächen oder über Mulden in Frage.

Die gezielte Versickerung auf gewerblich genutzten Grundstücken ist grundsätzlich erlaubnispflichtig. Deshalb soll der Vorhabenträger frühzeitig die entsprechende Planung und Antrag-

Energie/Telekommunikation

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Erlaubnisfeldes Dümmersee-Uchte (Zusammenlegung)“ der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH. Diese hat in dem Erlaubnisfeld eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen und sieht sich verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsnetz. Bei Tiefbauarbeiten ist auf Niederspannungs-Erdkabel Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der elektrischen Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Der Versorgungsträger ist i.d.R. nach vorheriger Rücksprache gern bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

Die Dt. Telekom AG versorgt den Ortsbereich mit Telekommunikationsleitungen, jedoch nicht mit Breitbandkabel. Im Plangebiet liegen Telekom-Hausanschlussleitungen der vorhandenen Gebäude. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Leitungen vermieden werden. Außerdem soll darauf geachtet werden, daß der unbehinderte Zugang zu den Leitungen jederzeit möglich ist. Bei Erdarbeiten und Baumaßnahmen im Leitungsbereich ist es erforderlich, daß die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten sich über die Lage der Leitungen informieren und die Kabelschutzanweisung der Telekom beachten.

Abfall / Altlasten

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch die AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH, Bassum, geregelt.

Der Gebäudebestand ist über die Bundesstraße für die Andienung mit dem Müllfahrzeug erschlossen.

Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen und keine Altlasten-Verdachtsflächen bekannt.

Zu Altstandorten oder Verdachtsflächen liegen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde derzeit keine flächendeckenden Informationen vor. Sollten sich bei der weiteren Planung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde beim Landkreis Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

8. Eingriffsbeurteilung

8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Planungsgebiet im Bereich der „Wagenfelder Talsandplatte“. Ausgangsmaterial für die Bodenbildung sind in diesem Raum fluviatile Feinsande. Es handelt sich um ein ebenes, grundwassernahes, überwiegend entwässertes Talsandgebiet mit anmoorigen und schwach podsolierten Gleyböden.

Die potentielle, natürliche Vegetation ist die des Stieleichen-Birken-Waldes.

Im Plangebiet ist das Gelände im wesentlichen eben. Es wird durch Gräben entwässert.

Das Plangebiet liegt in der streubesiedelten, freien Landschaft. Es sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- bebaute und versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- Ziergarten mit geringer Bedeutung,
- Intensivgrünland mit geringer Bedeutung und
- Großbäume mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

In direkter Nachbarschaft befinden sich:

- versiegelte Bereiche ohne Bedeutung,
- Acker und Intensivgrünland mit geringer Bedeutung,
- Allee mit mittlerer Bedeutung und
- gehölzgesäumte Teiche mit hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Landschaftsbild wird durch die die Bebauung, die Großbäume und die intensive Landwirtschaft geprägt.

8.2 Eingriffsbeurteilung

Im Bebauungsplan wird Sondergebiet dargestellt. Mit der Sondergebietsausweisung werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Nach den Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes kann es zu einer maximalen Versiegelung von 9.834 m² auf einer Gesamtfläche von 16.326 m² kommen. Ein Teil der Versiegelung zur Größe von 3.801 m² ist bereits vorhanden.

Durch Bebauung und Versiegelung kommt es, bezogen auf das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ zu einem Verlust an Intensivgrünland.

Auf den versiegelten Flächen tritt ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens auf. Der Landschaftsfaktor Wasser ist durch die Veränderung der Versickerungsverhältnisse und der Landschaftsfaktor Klima/Luft durch die Zunahme der Versiegelung betroffen.

Der Landschaftsfaktor Landschaftsbild wird durch die Bebauung der Landwirtschaftsflächen neben den Gebäuden und der vorhandenen und gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupflanzenden Eingrünung wenig beeinträchtigt.

Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird teilweise durch wertsteigernde Maßnahmen im Plangebiet selbst kompensiert.

Der Bebauungsplan sieht als vermeidende Planungsinhalte eine extrem sparsame Erschließung mit Ersatz einer privaten Zufahrt durch eine etwas breitere Privatstraße sowie die Beschränkung der zulässigen Versiegelung und der Höhe baulicher Anlagen vor.

Die nicht vermiedenen Beeinträchtigungen werden nach den Bebauungsplanfestsetzungen zu geringen Teilen innerhalb der Pflanzfläche ersetzt durch die Pflanzung einer Baum-Strauchhecke sowie durch die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen auf Stellplatzflächen und im Sondergebiet. Diese Maßnahmen dient neben der Kompensation des Eingriffs vor allem der Ein- und Durchgrünung des Gebietes.

Der folgenden Eingriffsbilanz liegen die detaillierteren Bebauungsplan-Festsetzungen zugrunde, sie ist auch maßgeblich für die Flächennutzungsplanung.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche qm	Wertfaktor WE/qm	Eingriffsflächenwert qm x WE/qm
Bebaute und versiegelte Fläche	3.801 qm	0 WE/qm	0 WE
Ziergarten, begrünte Hofflächen mit Bäumen	669 qm	1,2 WE/qm	803 WE
Intensivgrünland	11.856 qm	1,2 WE/qm	14.227 WE
Der Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes beträgt			15.030 WE

Ermittlung des Kompensationswertes

Biotyp	Eingriffsfläche	Wertfaktor	Eingriffsflächenwert qm x WE/qm
Bebaute und versiegelte Fläche	9.834 qm	0 WE/qm	0 WE
Ziergarten, begrünte Hof- und Stellplatzflächen mit Bäumen, Weide- und Reitfläche	5.981 qm	1,2 WE/qm	7.177 WE
Baum-Strauch-Hecke	511 qm	1,5 WE/qm	767 WE
Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt			7.944 WE

Kompensationsbilanz im Baugebiet

Eingriffsflächenwert des bestandsbebauten Gebietes	15.030 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes	7.944 WE
Kompensationsdefizit	7.086 WE

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf einer externen Kompensationsfläche des Vorhabenträgers ausgeglichen werden. Die vorgesehene Bepflanzungsmaßnahme wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Diese externe Kompensation erfolgt gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Auf eine Darstellung im Flächennutzungsplan wird daher verzichtet.

9. Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Diese Funde (neben den 'bekannten' Fundarten wie Holzteile, Scherben, Knochen etc. können dies z.B. auch Steineansammlungen, Aschen, Schlacken, Bodenverfärbungen u.a.m. sein) sind unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung (Tel. 05441/976-0) und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie (Tel. 0511/925-50), zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landkreis Diepholz anzuzeigen.

Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10. Verfassererklärung

Der Entwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 4. März 2014



Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat am 14.05.2013 die Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 14.11.2013 beschlossen. Der Entwurf hat vom 17.01.2014 bis 17.02.2014 öffentlich ausgelegen. Am 04.03.2014 hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld die vorgebrachten Anregungen abgewogen und die 30. Flächennutzungsplanänderung festgestellt.

Diese Begründung hat dem Rat der Gemeinde Wagenfeld in seiner Sitzung am 04.03.2014 zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlußfassung vorgelegen.

Wagenfeld, den 11. MRZ. 2014



Bürgermeister



Umweltbericht

Der nachstehende Umweltbericht gilt auch für den parallel aufgestellten Bebauungsplan für dasselbe Plangebiet. Er gibt die detaillierteren Regelungen des Bebauungsplanes wieder, die auch für die Flächennutzungsplanung maßgeblich sind.

U1. Einleitung

U1.1 Kurzdarstellung

Der Bebauungsplan läßt die Weiterentwicklung des an der Rahdener Straße liegenden Anwesens mit Hof, Wohnhaus und Gaststätte um einen Reiterhof mit Reithalle, Beherbergungsmöglichkeit, Betriebsleiterwohnung sowie Nebenanlagen und Reitplatz / Longierkreis zu. Außerdem wird der Ersatz der vorhandenen Zufahrt durch eine Privatstraße und die Eingrünung der offenen Längsseite des Plangebietes vorgesehen. Insgesamt kann die Versiegelung von heute 3.801 m² auf künftig maximal 9.834 m² ansteigen. In Abhängigkeit von der Versiegelung und von der Anlage von Stellplätzen müssen im Gebiet hochstämmige Laubbäume und entlang seiner Nordostseite eine Baum-Strauch-Hecke gepflanzt werden.

Damit wird dem vorhandenen Nutzungskomplex eine Weiterentwicklung ermöglicht und mit der Realisierung in Wagenfeld ein weiteres Freizeit- und Erholungsangebot geschaffen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft soll teilweise im Plangebiet und überwiegend auf einer externen Fläche kompensiert werden.

Der Standort liegt am Südrand des Gemeindegebietes Wagenfeld direkt an der Bundesstraße. Der neu bebaubare Teil des Plangebietes ist Grünland, welches intensiv beweidet und partiell vegetationsfrei ist.

Das Gebiet wird landschaftlich durch die Allee entlang der Straße, die Bebauung, die Großbäume und die intensive Landwirtschaft dominiert.

U1.2 Ziele des Umweltschutzes

Für die Planung sind grundsätzlich insbesondere die Ziele der folgenden Gesetze und Verordnungen zu berücksichtigen:

Planungs- und Bauordnungsrecht:

BauGB Baugesetzbuch

BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990

NBauO Niedersächsische Bauordnung

Boden:

BBodSchG Bundesbodenschutzgesetz

NBodSchG Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

Wasser:

WHG Wasserhaushaltsgesetz

NWG Niedersächsisches Wassergesetz

Luft / Schall:

BImSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge

TA-Lärm Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz)

Naturschutz:

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz

NAGBNatSchG Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

Für die Planung sind grundsätzlich insbesondere die Ziele der folgenden Fachpläne zu berücksichtigen:

Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld

Landschaftsplan der Gemeinde Wagenfeld

Die Ziele und „Umweltbelange“ wurden in der Planung dadurch berücksichtigt, daß das Bau-
gebiet an dem am besten geeigneten Standort mit Integration der vorhandenen Bebauung und
Versiegelung fast ohne zusätzliche Erschließungsmaßnahmen auf ökologisch wenig bedeuten-
dem Intensivgrünland geplant und Immissions- sowie sonstige eventuelle Konflikte bereits
durch die Standortwahl, die Gebietsartenzuweisung und die Beschränkung der zulässigen bauli-
chen Nutzungen auf das „nicht wesentlich störende“ vermieden wurden. Außerdem wurde
durch die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung die Eingriffsschwere auf das notwendi-
ge begrenzt. Schließlich wurden eine Mindesteingrünung festgesetzt und die verbleibenden
Eingriffsfolgen extern kompensiert.

U2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“

U2.1 Bestandsaufnahme

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Planungsgebiet im Bereich der „Wagenfelder Talsandplatte“. Ausgangsmaterial für die Bodenbildung sind in diesem Raum fluviatile Feinsande. Es handelt sich um ein ebenes, grundwassernahes, überwiegend entwässertes Talsandgebiet mit anmoorigen und schwach podsolierten Gleyböden.

Die potentielle, natürliche Vegetation ist die des Stieleichen-Birken-Waldes.

Im Plangebiet ist das Gelände im wesentlichen eben. Es wird durch Gräben entwässert.

Das Plangebiet liegt im Klima der offenen Niederungslandschaft. Es sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- bebaute und versiegelte Flächen ohne Bedeutung,
- Ziergarten mit geringer Bedeutung,
- Intensivgrünland mit geringer Bedeutung und
- Großbäume mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

In direkter Nachbarschaft befinden sich:

- versiegelte Bereiche ohne Bedeutung,
- Acker und Intensivgrünland mit geringer Bedeutung,
- Allee mit mittlerer Bedeutung und
- gehölzgesäumte Teiche mit hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Landschaftsbild wird durch die die Bebauung, die Großbäume und die intensive Landwirtschaft geprägt.

U2.2 Prognose

Im Bebauungsplan werden eine sehr kleine Straßenfläche, Sondergebiet und eine schmale Anpflanzfläche festgesetzt. Mit der Sondergebietsausweisung werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Durch die Befestigung der neuen Zufahrtsstraße, die Errichtung der geplanten Reithalle und von Nebenanlagen sowie ggf. später von weiteren Gebäuden und Nebenanlagen kann es zu einer maximalen Versiegelung von 9.834 m² auf einer Gesamtfläche von 16.326 m² kommen. Ein Teil der Versiegelung zur Größe von 3.801 m² ist bereits vorhanden.

Durch Bebauung und Versiegelung kommt es, bezogen auf das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ zu einem Verlust an Intensivgrünland.

Auf den versiegelten Flächen tritt ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens auf. Der Landschaftsfaktor Wasser ist durch die Veränderung der Versickerungsverhältnisse und der Landschaftsfaktor Klima/Luft durch die Zunahme der Versiegelung betroffen.

Der Landschaftsfaktor Landschaftsbild wird durch die Bebauung der Landwirtschaftsflächen neben den Gebäuden und der vorhandenen und anzupflanzenden Eingrünung wenig beeinträchtigt.

Bei Verzicht auf die Realisierung der mit der Planung zugelassenen Maßnahme würde weiterhin Grünlandnutzung betrieben.

Ein Reiterhof müßte an anderer Stelle ohne die Synergievorteile mit dem Bestand, namentlich der Gaststätte, geschaffen werden oder die Entwicklung des zusätzlichen Freizeit- und Erholungsangebotes mit seinem positiven Effekten für die Gemeinde unterbliebe.

U2.3 Vermeidung und Kompensation

Die vermeidenden Planungsüberlegungen und Planungsinhalte

- Extrem sparsame Erschließung mit Ersatz einer privaten Zufahrt durch eine etwas breitere Privatstraße sowie
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung und der Höhe baulicher Anlagen

sind bereits in Kap. 4 erläutert worden.

Die nicht vermiedenen Beeinträchtigungen werden zu geringen Teilen innerhalb der Pflanzfläche ersetzt durch die Pflanzung einer Baum-Strauch-Hecke sowie durch die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen auf Stellplatzflächen und im Sondergebiet. Diese Maßnahmen dient neben der Kompensation des Eingriffs vor allem der Ein- und Durchgrünung des Gebietes.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche qm	Wertfaktor WE/qm	Eingriffsflächenwert qm x WE/qm
Bebaute und versiegelte Fläche	3.801 qm	0 WE/qm	0 WE
Ziergarten, begrünte Hofflächen mit Bäumen	669 qm	1,2 WE/qm	803 WE
Intensivgrünland	11.856 qm	1,2 WE/qm	14.227 WE
Der Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes beträgt			15.030 WE

Ermittlung des Kompensationswertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche	Wertfaktor	Eingriffsflächenwert
-----------	-----------------	------------	----------------------

			qm x WE/qm
Bebaute und versiegelte Fläche	9.834 qm	0 WE/qm	0 WE
Ziergarten, begrünte Hof- und Stellplatzflächen mit Bäumen, Weide- und Reitfläche	5.981 qm	1,2 WE/qm	7.177 WE
Baum-Strauch-Hecke	511 qm	1,5 WE/qm	767 WE
Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt			7.944 WE
Kompensationsbilanz im Baugebiet			
Eingriffsflächenwert des bestandsbebauten Gebietes			15.030 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes			7.944 WE
Kompensationsdefizit			7.086 WE

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf einer externen Kompensationsfläche des Vorhabenträgers ausgeglichen werden. Die vorgesehene Bepflanzungsmaßnahme wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Diese externe Kompensation erfolgt gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Auf eine Festsetzung im Bebauungsplan wird daher verzichtet, der entsprechende Vertrag wird vor Satzungsbeschluß geschlossen werden.

U2.4 Alternativen

Es sind keine geeigneten Alternativen mit geringeren Umweltauswirkungen ersichtlich, um das Planungsziel zu erreichen.

Alternativ zur gewählten Lösung könnten die Festsetzungen einen höheren Störgrad, eine umfangreichere und / oder höhere Bebauung zulassen sowie weniger Eingrünung fordern. Dies soll jeweils vermieden und nur der notwendige Entwicklungsspielraum gegeben und die sinnvolle Eingrünung festgelegt werden.

U3. Zusätzliche Angaben

U3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnisschwierigkeiten

Geprüft wurden die Festsetzungen für die Zulässigkeit von Sondergebiet und die damit verbundenen Festsetzungen auf Intensivgrünland und Hofstelle mit Wohnhaus und Gaststätte.

Es wurden keine technischen Verfahren bei der Umweltprüfung verwendet.

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen

Bei und nach der Realisierung wird durch Inaugenscheinnahme geprüft, ob die Vorgaben dieses Bebauungsplanes beachtet sind. Weitere Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich und nicht geplant.

U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen sind kurz und allgemeinverständlich. Eine weitere Zusammenfassung ist entbehrlich.