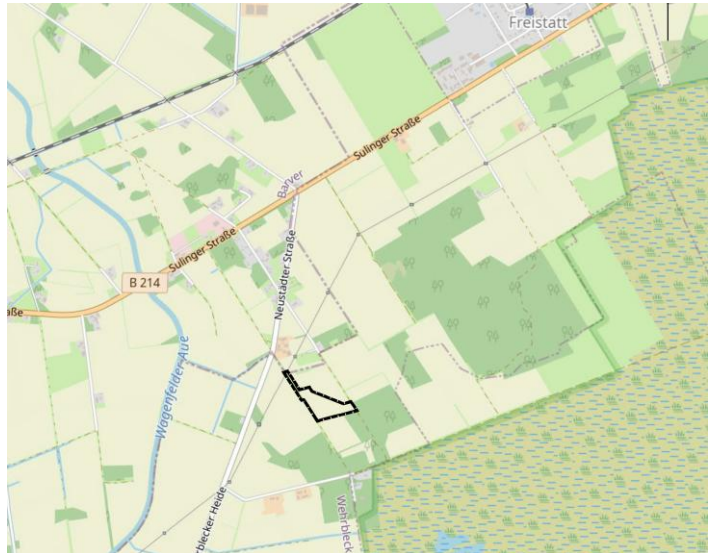




Gemeinde Wehrbleck

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 11 „Freizeit Wehrblecker Heide“



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

im Verfahren nach §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB

Entwurf

Projektnummer: 224178

Datum: 24.04.2026

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Gesamtabwägung	3
3	Geltungsbereich / Bestand	4
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.1	Landes- und Regionalplanung	5
4.2	Hochwasserschutz / Starkregenereignisse	8
4.3	Flächennutzungsplan (F-Plan)	9
4.4	Bebauungsplan (B-Plan) / sonstige Satzungen	10
5	Immissionsschutz	10
5.1	Vorbelastung durch verkehrliche, gewerbliche u. sportliche Schallimmissionen	10
5.2	Vorbelastung durch landwirtschaftliche Immissionen	10
6	Standortbegründung	11
7	Städtebauliche Planungsziele	13
8	Zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
8.1	Art der baulichen Nutzung	13
8.2	Maß der baulichen Nutzung	14
8.3	Nicht-/Überbaubare Grundstücksflächen	14
8.4	Verkehrsflächen / Erschließung	15
8.5	Grünflächen	15
9	Städtebauliche Daten	16
10	Technische Erschließung	16
10.1.1	Elektrizitäts-, Wärme- und Wasserversorgung, Telekommunikation	16
10.1.2	Vorbeugender Brandschutz	17
10.1.3	Oberflächenentwässerung	17
10.1.4	Schmutzwasserentsorgung	19
10.1.5	Abfallbeseitigung	19
11	Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz	19
12	Klimaschutz / Klimawandel	20
13	Nachrichtliche Übernahmen	20
14	Abschließende Erläuterungen	21
14.1	Altlasten	21
14.2	Kampfmittel	21
14.3	Bodendenkmale	21

14.4 Baudenkmale	22
15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	23

blau = Änderung/Ergänzungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und TöB-Beteiligung gemäß §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB

ANLAGEN

- Umweltbericht gem. § 2a BauGB, IPW Apr. 2026
- Artenschutzbeitrag (ASB), IPW Apr. 2026
- FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung EU-Vogelschutzgebiet V40 „Diepholzer Moorniederung, IPW Apr. 2026
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung inkl. Versickerungsnachweis (Sep. 2024), IPW Nov. 2025
- Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G25501.1/01, FIDES GmbH Jan. 2026

HINWEIS

- Sofern die vorstehenden Anlagen / Gutachten der vorliegenden Ausfertigung der Begründung nicht beigelegt sind, können diese im Fachbereich Bauen und Entwicklung der Samtgemeindeverwaltung Kirchdorf, Rathausstraße 12, 27245 Kirchdorf während der Öffnungszeiten eingesehen oder dort angefordert werden.

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 24.04.2026

Proj.-Nr.: 224178

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Planungsanlass / Allgemeines

Die Gemeinde Wehrbleck hat einen Antrag eines Vorhabenträgers erhalten, der die Realisierung von Übernachtungsmöglichkeiten in Kleinsthäusern inmitten der Natur im Bereich der Wehrblecker Heide zum Inhalt hat. Die Planung sieht vor, die Übernachtungsmöglichkeiten sowie die dazugehörigen Erschließungsanlagen und Einrichtungen für den Aufenthalt in die Landschaft einzubeziehen und auf das notwendige Maß der erforderlichen baulichen Anlagen zu beschränken. Die für das Vorhaben vorgesehenen und erforderlichen Flächen befinden sich derzeit vollständig im Außenbereich. Das Vorhaben kann somit derzeit nicht realisiert werden.

Das Vorhaben ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich positiv zu bewerten, da es den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht, sondern vielmehr zu einer Stärkung und Entwicklung des Tourismus in der Gemeinde bzw. der Samtgemeinde beiträgt. Die Gemeinde ist daher bestrebt, den erforderlichen Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf stellt die Flächen des B-Plan-Geltungsbereiches vollständig als Flächen für die Landwirtschaft dar (Außenbereich). Die entsprechende Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

2 Verfahren / Gesamtabwägung

Der Rat der Gemeinde Wehrbleck hat in seiner Sitzung am 07.02.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Freizeit Wehrblecker Heide“ beschlossen. Für den Bebauungsplan ist ein zweistufiges Regelverfahren nach den Vorschriften der §§ 3 (1+2) sowie 4 (1+2) BauGB durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde demgemäß die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 07.06.2025 bis einschließlich 07.07.2025 durchgeführt.

Aus der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben und somit keine Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht. Die im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden -soweit möglich und aus städtebaulicher Sicht sinnvoll- bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt:

- Ausarbeitung und Vorlage FFH-Verträglichkeitsvorprüfung
- Ausarbeitung und Vorlage Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung
- Ausschluss von ausbreitungsfreudigen oder invasiven Arten
- Ergänzung Pflanzvorgaben
- Ausschluss von Pools im Hinblick auf die Schmutzwasserentsorgung
- Ausarbeitung wasserwirtschaftliche Vorplanung (Oberflächenentwässerung, Schmutzwasserentsorgung)
- Aktualisierung Katastergrundlage
- Berücksichtigung Löschwasserversorgung / vorbeugender Brandschutz
- Berücksichtigung archäologische Fundstellen im Umfeld zum Plangebiet
- Ausarbeitung Geruchsgutachten
- Ergänzung Standortbegründung / -alternativen

- Überprüfung und ggf. Änderung Art der baulichen Nutzung
- Berücksichtigung Ausführungen und Erfordernisse zur Erschließung des Plangebietes
- Einhaltung Mindestabstand zum Wald
- Berücksichtigung schutzwürdige Böden im Plangebiet

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist der Entwurf für die Dauer von mindestens dreißig Tagen im Internet zu veröffentlichen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen. Im Zeitraum vom __.__.__ bis einschließlich __.__.__ bestand die Möglichkeit Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

3 Geltungsbereich / Bestand

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 2,7 ha befindet sich im Westen des Gemeindegebietes Wehrbleck, in der sogenannten Wehrblecker Heide, in unmittelbarer Nähe zur Nachbargemeinde Barver. Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 476/1, 478/2 und 484 (Wegeparzelle) der Flur 16 in der Gemarkung Wehrbleck, südöstlich der Kreisstraße 42. Bis auf die Wegeparzelle unterliegen die Flächen derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerland). Der Wirtschaftsweg ist beidseits mit Gehölzen gesäumt.



Luftbild (Bildflug 2024) mit Geltungsbereich

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen (in der aktuell geltenden Fassung) hat zum Ziel, die räumliche Struktur des Landes zu entwickeln. Planungen und Maßnahmen sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Unter anderem sollen die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostenbewusst und umweltverträglich befriedigt werden. Dabei ist sicherzustellen, dass die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden. Gemäß den Darstellungen des LROP zählt die Samtgemeinde Kirchdorf zu den ländlichen Regionen. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll gefördert werden, um u. a. die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu stärken sowie die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern (s. Pkt. 1.1 02 u. 07 LROP). Die Gebiete des europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000" sind gemäß den jeweiligen Erhaltungszielen zu sichern. Sie sind als Vorranggebiete im LROP festgelegt (s. Pkt. 3.1.3 01 u. 02 LROP). Die Landwirtschaft ist in allen Landesteilen als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig zu erhalten und in ihrer sozioökonomischen Funktion zu sichern. Des Weiteren ist es von großer Bedeutung, die Landwirtschaft bei der Umstellung, Neuausrichtung und Diversifizierung zu unterstützen, um Arbeitsplätze zu sichern oder neu zu schaffen. Es ist sicherzustellen, dass Waldränder von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden (vgl. Pkt. 3.2.1 01 u. 03 LROP). Es ist sicherzustellen, dass die Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur und Landschaft in allen Teilräumen gesichert und weiterentwickelt werden. Es ist vorgesehen, Gebiete, die sich aufgrund ihrer Struktur, Ungestörtheit und Erreichbarkeit für die landschaftsgebundene Erholung eignen, für diese Nutzung zu erschließen. Bei der Nutzung von Natur und Landschaft für Erholung und Tourismus ist darauf zu achten, dass die ökologischen Funktionen des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden (s. Pkt. 3.2.3 01 LROP).

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Diepholz (in der aktuell geltenden Fassung) besagt, dass Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Diepholz zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen sollen. Die Befriedigung der Raumansprüche hat bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostenbewusst und umweltverträglich zu erfolgen. Dabei sollen u. a. die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert, belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert sowie die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden. Der Landkreis Diepholz hat die Aufgabe, den ländlichen Raum zu stärken und Impulsgeber für eine zukunftsfähige Regionalentwicklung zu sein. Zudem muss er die Strukturentwicklung strategisch begleiten, um die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft im Sinne eines nachhaltigen Landmanagements zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten und zu verbessern (s. Pkt. 1.1-02, 05 RROP). Die nicht zur Siedlungs- oder Verkehrsfläche genutzten Freiräume sind zu erhal-

ten, um die vielfältigen Funktionen, insbesondere bei der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, dem Erhalt der Kulturlandschaften, der landschaftsgebundenen Erholung sowie der Land- und Forstwirtschaft, zu erfüllen (s. Pkt. 3.1.1-01 RROP). Die Landwirtschaft ist in allen Landesteilen als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig zu erhalten und in ihrer sozioökonomischen Funktion zu sichern. Das Ziel ist, die Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft zu stärken, wobei ökonomische und ökologische Belange in Einklang gebracht werden sollen. Es ist von großer Bedeutung, Bewirtschaftungsformen zu erhalten und weiterzuentwickeln, durch die die Landwirtschaft eine besondere Funktion für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, die Erholung und die Gestaltung und Erhaltung der ländlichen Räume hat. Die Landwirtschaft soll bei der Umstellung, Neuausrichtung und Diversifizierung unterstützt werden, um Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen (s. Pkt. 3.2.1-01 RROP). Es ist sicherzustellen, dass Waldränder von jeglicher Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden, um ihre ökologische und landschaftsprägende Funktion zu erhalten. Der Abstand zwischen Waldrand und Bebauung sowie sonstigen störenden Nutzungen sollte mindestens 100 Meter betragen (vgl. Pkt. 3.2.2-01 RROP). Die Sicherung und Weiterentwicklung der Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur und Landschaft hat in allen Teilräumen Priorität. Die Samtgemeinde Kirchdorf ist als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus festgelegt. Es ist vorgesehen, Gebiete, die sich aufgrund ihrer Struktur, Ungestörtheit und Erreichbarkeit für die landschaftsgebundene Erholung eignen, für diese Nutzung zu erschließen. In Gebieten mit geringer landschaftlicher Strukturvielfalt sind landschaftspflegerische Maßnahmen erforderlich, um die Voraussetzungen für die Erholungsnutzung zu verbessern. Bei der Nutzung von Natur und Landschaft für Erholung und Tourismus ist sicherzustellen, dass die ökologischen Funktionen des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden. Die Schaffung touristischer Einrichtungen dient der Verbesserung der Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung, der Stärkung des Tourismus in einer Region sowie der Ergänzung und Belebung traditioneller Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus (s. Pkt. 3.2.4 01, 03, 04, 05 RROP).

Die zeichnerische Darstellung des RROP zeigt folgende Überlagerungen des Plangebiets:

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (G) - aufgrund hohen Ertragspotenzials - (s. Pkt. 3.2.1-03, 04 RROP)

Die aufgrund eines hohen Ertragspotenzials für die landwirtschaftliche Nutzung verfügbare Fläche muss gesichert werden. Die zeichnerische Darstellung weist diese Bereiche als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials aus. Sie sollen vorrangig als Grundlage für die Nahrungsmittelproduktion gesichert werden.

Vorranggebiet Leitungstrasse (Z) „380-kV-Freileitung“ (s. Pkt. 4.2.4-01 RROP)

Im Hinblick auf die Energieübertragung im Höchstspannungsnetz mit einer Nennspannung von mehr als 110 kV ist sicherzustellen, dass die in der zeichnerischen Darstellung als Vorranggebiete Leitungstrasse festgelegten Leitungstrassen gesichert werden.



Ausschnitt aus dem RROP für den Landkreis Diepholz

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an Bereiche mit folgenden Entwicklungszielen:

Vorranggebiet Natur und Landschaft (Z) (s. Pkt. 3.1.2-03 RROP)

Die für den Naturhaushalt wertvollen Gebiete sind in der Zeichnerischen Darstellung als Vorranggebiete Natur und Landschaft räumlich festgelegt. Es ist vorgesehen, ein vernetztes System von Biotopen zu entwickeln, wobei die vorhandenen Nutzungen zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus ist es von Bedeutung, die natürlichen und naturnahen Lebensräume, charakteristisch prägenden Reliefformen (Geesand) sowie regional seltenen und bedrohten Tier- und Pflanzenarten, erhaltenswerten Kulturformen (Heiden, Feuchtwiesen) und natürlichen und naturnahen Gewässern zu schützen.

Vorranggebiet Natura 2000 (Z) (s. Pkt. 3.1.3-02 RROP)

Die Gebiete des europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000" sind entsprechend der jeweiligen Erhaltungsziele zu sichern. In den Vorranggebieten Natura 2000 sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen nur unter den Voraussetzungen des § 34 BNatSchG zulässig. Die Vorranggebiete Natura 2000 sind in der Zeichnerischen Darstellung räumlich festgelegt. Sie überlagern sich zum Teil entsprechend der Erhaltungsziele durch weitere Festlegungen von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten.

Vorbehaltsgebiet Wald (G) (s. Pkt. 3.2.2-01 RROP)

Im Planungsraum wurden alle vorhandenen Waldgebiete mit einer Fläche von über fünf Hektar als "Vorbehaltsgebiet Wald" räumlich festgelegt. Es ist von öffentlichem Interesse, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung für die Umwelt und für die Erholung der Bevölkerung zu erhalten und zu vermehren. Eine nachhaltige Sicherung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ist erforderlich.

Nördlich des Plangebietes verläuft eine Naturparkgrenze (Nachrichtliche Darstellung RROP).

Fazit

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 11 verfolgt das Ziel, ein Gebiet für Ferienhäuser und Wohnmobilstellplätze zu entwickeln. Konkret ist die Errichtung von Übernachtungsmöglichkeiten in Kleinsthäusern sowie einer Outdoorküche und einer Sauna geplant. Die Anlage wird von verschiedenen essbaren Landschaften, Wald und Wiese umgeben sein. Des Weiteren ist die Bereitstellung von Wohnmobilstellplätzen vorgesehen. Das Ziel besteht in der Schaffung außergewöhnlicher Übernachtungsmöglichkeiten im Einklang mit der Natur. Unter dem Begriff „essbare Landschaften“ werden artenreiche Landschaften verstanden, deren Gestaltung sich an die natürlichen Bedingungen des jeweiligen Standortes anpasst. Das Konzept sieht vor, durch Baumhaine und Hecken, Wiesen, Beeren- und Kräutergärten, Streuobstwiesen, Brachflächen und Feuchtgebiete ein artenreiches Biotop und idyllische Erholungslandschaften zu schaffen. Die Gestaltung und die Artenauswahl erfolgten in Orientierung an die natürlichen Gegebenheiten. Das geplante Vorhaben inmitten der freien Landschaft der Wehrblecker Heide, angrenzend an das Naturschutzgebiet „Neustädter Moor“, entspricht den Zielen der Regionalplanung, die Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur und Landschaft weiterzuentwickeln. Dadurch werden die Erholung und der Tourismus in der Samtgemeinde Kirchdorf gefördert. Die getroffenen Festsetzungen stellen sicher, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt und insbesondere auch die angrenzenden sensiblen Bereiche für Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt werden. Es wird ein ausreichender Abstand zum Wald mit baulichen Anlagen eingehalten. Das Vorhaben unterstützt die Landwirtschaft, indem es eine Ausweitung des Leistungsprogramms auf neue Märkte ermöglicht. Dadurch werden Arbeitsplätze gesichert oder neu geschaffen. Das geplante Vorhaben steht den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung nicht entgegen.

4.2 Hochwasserschutz / Starkregenereignisse

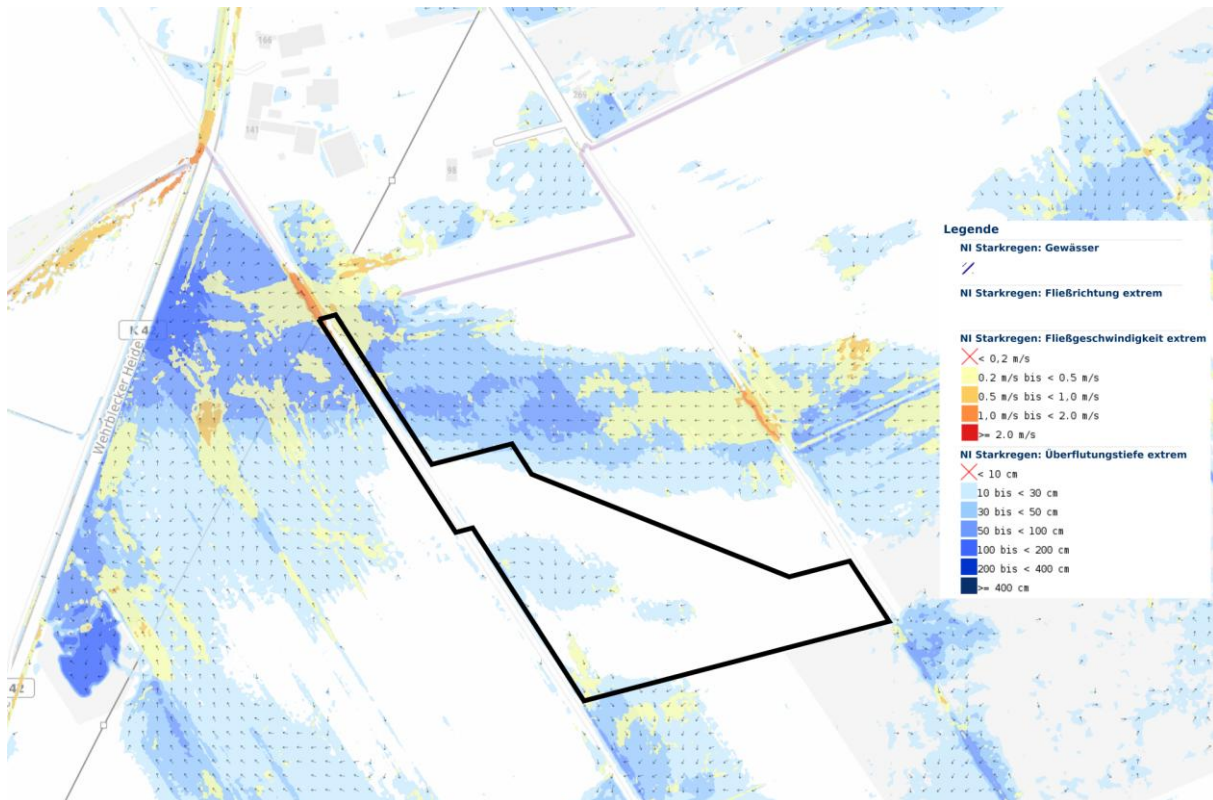
Der Bundesraumordnungsplan „Hochwasserschutz“ BRPH (in der aktuell gültigen Fassung) hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Gemäß § 1 (4) BauGB besteht die Verpflichtung, die im BRPH festgelegten Ziele zu beachten und die Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die Hochwasserkarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) stellen eine Übersicht zur Verfügung, wo sich Überschwemmungsgebiete befinden bzw. wie stark sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (gem. § 76 Abs. 1 WHG) und nicht innerhalb eines Gefahren- bzw. Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78 b WHG).

Mit fortschreitendem Klimawandel ist eine Zunahme der Gefährdung durch Starkregenereignisse zu erwarten. Unter Starkregen wird allgemein eine große Regenmenge innerhalb sehr kurzer Zeit verstanden. Diese Regenmengen übersteigen oftmals die Leistungsfähigkeit kommunaler Entwässerungsanlagen (z. B. Abwasserkanäle) und können bei ihrem Abfluss über die Geländeoberflächen erhebliche Schäden anrichten. Die „Hinweiskarte Starkregengefahren“ des BKG bietet dabei einen Überblick über die Gefahrenbereiche bei Starkregenereignissen. Die Karte enthält Daten über die maximale Überflutungstiefe, die maximalen Fließge-

schwindigkeiten sowie die Fließrichtung für ein außergewöhnliches (100-jährlich) regional differenziert nach DWD KOSTRA-Daten und ein extremes Niederschlagsereignis ($h_N = 100$ mm/h). Die Starkregenhinweiskarte gibt für den Bereich des Plangebietes folgendes an:

- Fließgeschwindigkeit extrem: 0,2 m/s bis $< 0,5$ m/s im südwestlichen Bereich
- Überflutungstiefe extrem: 10 bis < 30 cm im mittleren Bereich



Hinweiskarte Starkregengefahren mit Darstellung Plangebiet: © BKG (2025) dl-de/by-2-0 Datenquellen: https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/datenquellen_topplusopen.html

Eine Verschärfung der Gefahrenbereiche bei Starkregenereignissen innerhalb des Plangebietes sowie auf den angrenzenden Flächen ist nur in untergeordnetem Maße zu erwarten und kann aufgrund des geringen Schadenpotentials (überwiegend Frei-/Grünflächen) vernachlässigt werden. Insgesamt wird es durch die überwiegend „mobile“ Errichtungsweise der Kleinsthäuser und wasserdurchlässigen Erschließungswege nur zu einer geringen Versiegelung des Bodens im herkömmlichen Sinne kommen. Es bleibt vielmehr die Versickerungsfähigkeit des Geländes, abseits des durch die sechs bis acht geplanten Kleinsthäuser/Tiny Houses, der Sauna und der Outdoorküche überdeckten Bodens, erhalten. Lediglich im allernächsten Bereich der einzelnen baulichen Anlagen kann es ggf. zu einer ungleichen Verteilung kommen, da das anfallende Oberflächenwasser an den baulichen Anlagen abgeleitet wird, anstatt direkt auf die Bodenoberfläche zu treffen.

4.3 Flächennutzungsplan (F-Plan)

Entsprechend § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf sind für den Bereich des Bebau-

ungsplanes Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Damit ist die geplante Entwicklung eines Gebiets für Ferienhäuser und Wohnmobilstellplätze derzeit nicht möglich. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf wird daher dahingehend geändert, dass die Darstellungen vollständig denen des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechen (Fläche für die Landwirtschaft -> sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser und Wohnmobilstellplätze“) und somit dem Entwicklungsgebot gemäß BauGB vollständig Rechnung getragen wird.



*Ausschnitt F-Plan SG Kirchdorf
mit Kennzeichnung B-Plan-Geltungsbereich*

4.4 Bebauungsplan (B-Plan) / sonstige Satzungen

Für das Plangebiet und die nähere Umgebung liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne oder sonstigen Satzungen vor.

5 Immissionsschutz

5.1 Vorbelastung durch verkehrliche, gewerbliche u. sportliche Schallimmissionen

Das Plangebiet „Freizeit Wehrblecker Heide“ ist keinen nennenswerten Geräuschemissionen ausgesetzt. Gewerbegebiete und Sportanlagen sind im näheren Umfeld zum Plangebiet nicht vorhanden. Die Entfernung zur K 42 beträgt rund 300 m.

5.2 Vorbelastung durch landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutztierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen

Geeignete Beschaffenheit des Untergrundes

Der gewählte Standort liegt hoch und ist nur mit einer geringen Schicht Mutterboden bedeckt. Diese geologische Beschaffenheit ermöglicht eine fliegende Bebauung ohne aufwendige Bodenverbesserungsmaßnahmen. Damit wird eine nachhaltige und ressourcenschonende Umsetzung des Vorhabens unterstützt.

Vorhandene Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe des Standortes wurde früher ein Torfwerk betrieben. Dadurch ist eine Strom- und Wasserversorgung bereits gegeben, was die Erschließungskosten reduziert und die technische Machbarkeit des Projekts sicherstellt.

Ruhige Lage und touristische Attraktivität

Die Wehrblecker Heide liegt abseits von Kreis- und Bundesstraßen und bietet eine ruhige Umgebung, die für Übernachtungsangebote in Kleinsthäusern essenziell ist. Gleichzeitig befindet sich der Standort in einer landschaftlich reizvollen Lage am äußersten Zipfel der Samtgemeinde Kirchdorf. Er liegt im Knotenpunkt bedeutender Natur- und Moorlandschaften wie der Kirchdorfer Heide, dem Neustädter Moor, dem Rehdener Geestmoor und dem Wietingmoor. Der nahegelegene Dümmersee sowie die gute Anbindung an das regionale Fahrradwegenetz erhöhen die touristische Attraktivität und sichern eine nachhaltige Tragfähigkeit des Projekts.

Eigentumsverhältnisse

Die Fläche befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers. Dies gewährleistet eine zügige Umsetzung ohne komplizierte Grundstücksverhandlungen.

Beitrag zur Entwicklung des ländlichen Raums

Das Vorhaben erweitert das touristische Angebot der Region und trägt zur Aufwertung des ländlichen Raums bei. Es fügt sich in die landschaftliche Umgebung ein und beschränkt sich auf das notwendige Maß an baulichen Anlagen, um die Naturerfahrung für Gäste zu bewahren.

Prüfung alternativer Standorte

Im Rahmen der Standortwahl wurden weitere Flächen geprüft und aus folgenden Gründen verworfen:

- Gemarkung Barver, Flur 10, Flurstück 200/1 (25.887 m²): Nähe zur Kreisstraße K 42 führt zu erheblichem Straßenlärm. Zudem befindet sich die Fläche nicht im Besitz des Vorhabenträgers.
- Gemarkung Dörrielohe, Flur 15, Flurstück 11 (15.590 m²): Ruhige Lage, jedoch innerhalb eines Vogelschutzgebietes. Eine Umsetzung ist aus naturschutzrechtlichen Gründen ausgeschlossen. Erschließung aufwendig/schwierig.
- Gemarkung Wehrbleck, Flur 16, Flurstück 454 (60.033 m²): Trotz Eigentum des Vorhabenträgers wurde die Fläche verworfen, da sie stark von landwirtschaftlichem Verkehr geprägt ist. Zudem besteht keine Einflussmöglichkeit auf benachbarte Geruchsbelastungen durch Gülle oder Festmist, was die Eignung für eine Beherbergung ausschließt.

Fazit:

Die Wehrblecker Heide erfüllt alle wesentlichen Kriterien für die Realisierung des Vorhabens: geeignete Bodenverhältnisse, vorhandene Infrastruktur, ruhige Lage, touristische Attraktivität und gesicherte Eigentumsverhältnisse. Die naturnahe Einbindung und die Beschränkung auf das erforderliche Maß an baulichen Anlagen gewährleisten eine nachhaltige und landschaftsverträgliche Entwicklung.

7 Städtebauliche Planungsziele

Die städtebauliche Entwicklung soll gemäß BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dabei ist eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu vermeiden. Die Möglichkeiten der Entwicklung, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung, sind vorrangig zu prüfen und zu nutzen. Es ist darauf zu achten, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die vorliegende Planung zielt darauf ab, Übernachtungsmöglichkeiten in Natur und Landschaft zu schaffen. Es ist vorgesehen, im Naturbereich sechs bis acht Kleinsthäuser/Tiny Houses zu errichten sowie eine Sauna, eine Outdoorküche und einen Stellplatzbereich mit Erschließungswegen. Die einzelnen baulichen Anlagen sind über fußläufige Wege miteinander verbunden. Des Weiteren ist die Bereitstellung von etwa drei bis vier Wohnmobilstellplätzen vorgesehen. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden wird somit auf ein Minimum begrenzt und Bodenversiegelungen auf ein erforderliches Minimum reduziert. Eine Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung ist für die vorliegende Planung nicht vorgesehen, da der Fokus auf der Erholung in Natur und Landschaft liegt. Die Gemeinde Wehrbleck unterstützt das vom Kern her privatwirtschaftlich motivierte Vorhaben, da damit die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung und Tourismus“ der Samtgemeinde Kirchdorf unterstützt und weiterentwickelt wird. Die geplanten touristischen Einrichtungen stärken den Tourismus in der Region und ergänzen und beleben die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs. Die geplante Nutzung von Natur und Landschaft für Erholung und Tourismus beeinträchtigt die ökologischen Funktionen des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht. Die aus den Planungen resultierenden Ausgleichsforderungen werden im Rahmen des B-Planverfahrens kompensiert. Die Umsetzung erfolgt innerhalb des Plangebietes.

8 Zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser und Wohnmobilstellplätze“ erfolgt, um den besonderen Anforderungen des geplanten touristischen Nutzungskonzepts gerecht zu werden. Die Nutzung dient der Erholung und dem ferienmäßigen Wohnen in einer landschaftlich geprägten Umgebung und kann nicht in die Regelungen anderer Baugebietstypen (z. B. allgemeines Wohngebiet, Campingplatz) eingeordnet werden. Die Anwendung des § 11 BauNVO ermöglicht eine zweckgebundene und flexible Entwicklung, die den Charakter des Gebiets wahrt.

Ziel ist die Schaffung eines naturnahen Übernachtungsangebots in Form von Ferienhäusern und ergänzenden Wohnmobilstellplätzen. Damit wird das touristische Angebot der Region erweitert und eine nachhaltige Nutzung des ländlichen Raums gefördert. Die Festsetzung berücksichtigt die landschaftliche Einbindung und beschränkt die baulichen Anlagen auf das erforderliche Maß, um den Naturcharakter zu bewahren.

Die allgemein zulässigen Nutzungen (Ferienhäuser, Outdoorküchen, Saunen, Wohnmobilstellplätze sowie Anlagen für sportliche Zwecke und Freizeitgestaltung) sind auf die Erholungsfunktion des Gebiets ausgerichtet. Sie dienen der Attraktivität des Standortes und ermöglichen eine zeitgemäße touristische Nutzung. Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf sowie Nebenanlagen zur Erschließung und Versorgung sind erforderlich, um die Funktionsfähigkeit des Gebiets sicherzustellen.

Die Errichtung und der Betrieb von Pools sind innerhalb des Sondergebiets nicht zulässig. Diese Einschränkung dient dem Schutz des Landschaftsbildes, der Vermeidung zusätzlicher Versiegelung sowie eines erhöhten Wasserverbrauchs. Zudem soll die naturnahe Ausrichtung des Vorhabens gewahrt bleiben.

Die Festsetzung trägt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung, indem sie eine maßvolle bauliche Entwicklung ermöglicht und gleichzeitig störende oder nicht landschaftsverträgliche Nutzungen ausschließt. Die Integration von Freizeit- und Versorgungsanlagen erfolgt so, dass das Gebiet überwiegend seinen Charakter als Erholungsraum behält.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Gebäudehöhe (GH) getroffen.

Für das SO „Ferienhäuser und Wohnmobilstellplätze“ wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, eine Überschreitungsmöglichkeit ist nicht vorgesehen. Innerhalb des Geltungsbereichs kann das Sondergebiet folglich zu 40 % überbaut/versiegelt werden. Die Begrenzung des Überbauungsgrads gewährleistet, dass innerhalb des im Außenbereich gelegenen sonstigen Sondergebietes ein hoher Freiflächenanteil erhalten bleibt und sich die zukünftige Nutzung harmonisch in die Landschaft einfügt. Die geplante Entwicklung von Übernachtungsmöglichkeiten in Kleinsthäusern, von Gemeinschaftsanlagen sowie der erforderlichen Erschließungsflächen ist damit realisierbar. In Bezug auf das konkret geplante Vorhaben wird die Gebäudehöhe auf maximal 44,0 m über Normalhöhennull begrenzt. Somit ist im sonstigen Sondergebiet eine Höhe der baulichen Anlagen von ca. 4 Metern möglich. Die vorliegende Planung basiert auf einer Ingenieurvermessung.

8.3 Nicht-/Überbaubare Grundstücksflächen

Der überbaubare Grundstücksbereich innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Dies ermöglicht eine flexible Anordnung der zukünftigen baulichen Anlagen innerhalb des begrenzten Bereichs.

8.4 Verkehrsflächen / Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt auch zukünftig von dem westlich verlaufenden **unbefestigten** Wirtschaftsweg aus. Der innerhalb des Gemeindegebietes verlaufende Abschnitt des Wirtschaftsweges ist in den Geltungsbereich einbezogen und wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der vorhandene Weg ist mindestens als Schotterweg auszubauen.

Im weiteren Verlauf in Richtung Norden bis zum Anschluss an die Kreisstraße 42 befindet sich der Wirtschaftsweg innerhalb des Gebietes der Gemeinde Barver und ist lediglich im Einmündungsbereich der Kreisstraße 42 auf 6,00 m Länge in 5,00 m Breite und Anschlussradien von 7,50 m bituminös befestigt. Zur Gewährleistung sicherer Verkehrsabläufe wird für den unzureichend befestigten Einmündungsbereich des Gemeindeweges im Zuge der Kreisstraße 42 im Abschnitt 10 bei Station 7010 ein Ausbau in mindestens 5,50 m Breite auf mind. 20,00 m Länge mit entsprechenden Einmündungsradien von 10,00 m gemäß Musterblatt Nr. C 1.1/X-86 der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr erforderlich. Da die Gemeinde Barver Baulastträger bzw. Eigentümer des Gemeindeweges (Flurstück 115/4, Flur 10, Gemarkung Barver) und die Gemeinde Wehrbleck Baulastträger bzw. Eigentümer des Gemeindeweges (Flurstück 484, Flur 16, Gemarkung Wehrbleck) sowie des Flurstückes 241/169, Flur 16, Gemarkung Wehrbleck ist wird zur Regelung der gegenseitigen Rechtsbeziehungen für die Einmündung im Abschnitt 10 bei Station 7010 der Kreisstraße 42 der Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Barver und der Gemeinde Wehrbleck als Baulastträger der Gemeindewege bzw. der betreffenden Flurstücke sowie dem Landkreis Diepholz als Baulastträger der Kreisstraße 42 vor Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes erforderlich.

Neben dem Einmündungsbereich ist auch der weitere Verlauf der Gemeindestraße/des Gemeindeweges zum Plangebiet auszubauen. Hierfür ist zwischen der Gemeinde Barver, der Gemeinde Wehrbleck und dem Vorhabenträger vor Rechtskraft des B-Planes ebenfalls eine Vereinbarung zu treffen.

8.5 Grünflächen

Zur Ein- und Begrünung, zum Ausgleich und zum Aufenthalt in Natur und Landschaft sind im Plangebiet umfangreiche private Grünflächen festgesetzt. Dadurch wird ein harmonischer Übergang zwischen Sondergebiet und freier Landschaft gewährleistet, sodass das **sonstige** Sondergebiet ohne wesentliche Beeinträchtigung für die Umgebung und die angrenzenden Nutzungen integriert wird. Es sind großflächige Anpflanzungen gebietsheimischer Gehölze sowie die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen. Des Weiteren ist die Anlage einer Parkanlage mit dem Namen „Essbare Landschaften“ vorgesehen. Der Begriff „Essbare Landschaften“ bezeichnet artenreiche Landschaften, deren Gestaltung sich an die natürlichen Bedingungen des jeweiligen Standortes anpasst. Das Konzept sieht vor, Baumhaine und Hecken, Wiesen, Beeren- und Kräutergärten, Streuobstwiesen, Brachflächen und Feuchtgebiete zu schaffen. Diese Maßnahmen dienen der Entwicklung artenreicher Biotope und idyllischer Erholungslandschaften. Die Gestaltung sowie die Artenauswahl orientieren sich an den natürlichen Gegebenheiten. **Wobei bei der Artenauswahl darauf zu achten ist, dass ausbreitungsfreudige oder invasive Arten entsprechend der Liste „Die invasiven gebietsfremden Arten der Unionsliste der Verordnung (EU) Nr. 1143/2014“ (Bundesamt für Naturschutz) keine Verwendung finden.**

Das Wissen um essbare Wildpflanzen und deren Zubereitung sichert seit 2 Millionen Jahren die Grundversorgung der Menschheit. Sie sind die ehrlichsten Lebensmittel, die wir bis heute erhalten können, die jedes Jahr aufs Neue gedeihen und ohne Düngung und Bodenbearbeitung auskommen. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, das Wildgemüse, die essbaren Blüten und Blätter, das Wildobst und die Beeren zu probieren. Dadurch wird den Verbraucher*innen die Möglichkeit geboten, die heimische Artenvielfalt wieder kennenzulernen.

Darüber hinaus sind in den Grünflächen entlang des sonstigen Sondergebietes Sickermulden anzulegen, um eine schadlose Ableitung des auf den befestigten Flächen im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers zu gewährleisten.

9 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m ²]
<ul style="list-style-type: none"> • Nettobauland - sonstiges Sondergebiet (SO) „Ferienhäuser und Wohnmobilstellplätze“, davon <ul style="list-style-type: none"> ○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 = 40 % des Nettobaulands) 2.796 ○ nicht überbaubare Grundstücksfläche (60 % des Nettobaulands) 4.194 • Straßenverkehrsfläche 2.072 • Private Grünflächen 18.388 <ul style="list-style-type: none"> ○ A „Essbare Landschaften“ 6.324 ○ B „Eingrünung“ 8.067 ○ C „Streuobstwiese“ 3.697 ○ D „Begrünung“ 300 	
Summe	27.450

10 Technische Erschließung

10.1.1 Elektrizitäts-, Wärme- und Wasserversorgung, Telekommunikation

Die Elektrizitäts-, Wärme-, Wasser- und Telekommunikationsversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze bzw. neue Energieträger sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird, sofern erforderlich, rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Im Plangebiet ist die zukünftige Nutzung für touristische Zwecke mit vorübergehenden kurzzeitigen Aufenthalten geplant. Das Trinkwasserentnahmeverhalten entspricht auf Grund der auftretenden Stagnationszyklen jedoch nicht dem DVGW-Regelwerk. Mit diesen auch zukünftigen diskontinuierlichen Trinkwasserentnahmen sind längere Stagnationszyklen zu erwarten. Eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung kann im Rahmen der vorgesehenen Nutzung

nur mit einer automatischen Spüleinrichtung der Trinkwasserversorgungs- und Gebäudeinstallationsanlagen sichergestellt werden, wobei die Verpflichtung bei dem Eigentümer liegt, eine solche Anlage zu installieren und zu betreiben.

10.1.2 Vorbeugender Brandschutz

In Anlehnung an das DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. ist für das sonstige Sondergebiet „Ferienhäuser und Wohnmobilstellplätze“ eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m bereitzustellen. Die Löschwasserversorgung erfolgt grundsätzlich durch das zentrale Wasserleitungsnetz. Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik berücksichtigt. Bei der Verlegung neuer Wasserleitungen wird darauf geachtet, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Die Anordnung der Hydranten erfolgt in ausreichenden Abständen. Sollte die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz nicht ausreichend sein, sind durch den Grundstückseigentümer/Vorhabenträger zusätzliche Maßnahmen zu ergreifen. Hierfür ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu schließen.

Nach Auskunft der Stadtwerke EVB Huntetal liegen im Umfeld zum Plangebiet zwei PVC bzw. PE Trinkwasserleitungen. Der Grundschutz zur Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes kann unter normalen Netzbedingungen lt. DVGW Regelwerk W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ nur eingeschränkt im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten der Stadtwerke EVB Huntetal erfolgen.

Bei der Erschließung von Baugrundstücken sind die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß § 4 NBauO i. V. m. den §§ 1 und 2 DVO-NBauO sowie die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen. Ein Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.

Ein Nachweis über die Einhaltung der Vorgaben und die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge erfolgt im Rahmen nachfolgender Erschließungs-/ Ausführungsplanungen.

10.1.3 Oberflächenentwässerung

Gemäß § 55 WHG ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Dies gilt, solange dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

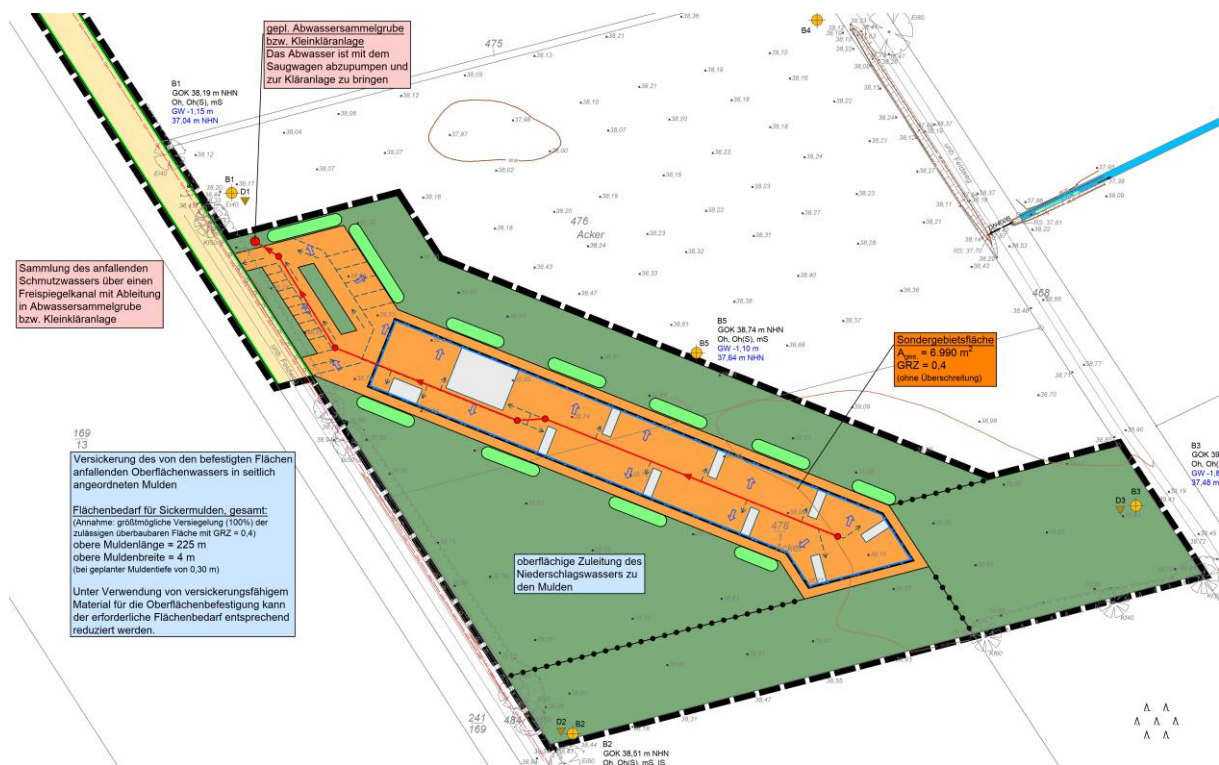
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine wasserwirtschaftliche Vorplanung mit Versickerungsnachweis erarbeitet, die aufzeigt, auf welche Weise das anfallende Niederschlagswasser bestmöglich beseitigt werden kann (IPW s. Anlage).

Obwohl die Grundwasserstände zeitweise höher anstehen können, die Böden aber prinzipiell gute Versickerungseigenschaften aufweisen, ist analog zur Bestandsentwässerung im Plangebiet eine potenzielle dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse möglich

und anzustreben. Für außerordentliche Regenereignisse werden oberflächige Notüberläufe mit Abfluss auf die angrenzenden Grünflächen vorgesehen.

Das auf der Sondergebietsfläche anfallende Oberflächenwasser ist in den angrenzenden Grünflächen oberflächennah in flachen Mulden zu versickern.

Die gesammelten Oberflächenabflüsse aus den Verkehrsflächen werden über Quer- und Längsneigung in punktuell angeordneten Sickersmulden abgeleitet und versickert. Aus den Mulden versickert das Regenwasser durch eine mindestens 20 cm mächtige belebte Oberbodenschicht, die eine Filter- und Reinigungswirkung hat, in den Untergrund. Das Gefälle der befestigten Flächen im sonstigen Sondergebiet ist so auszurichten, dass ein oberflächiger Abfluss zu den Rändern des Plangebietes oder Grünanlagen stattfindet, wenn ein sogenanntes Jahrhundertregenereignis eintreten sollte. Tiefpunkte mit möglichen Überflutungsgefahrenpunkten sind zu vermeiden und ggf. aufzuhöhen.



Wasserwirtschaftliche Vorplanung -Lageplan (IPW Nov. 2025)

Für die Einleitung der anfallenden Oberflächenabwässer aus dem Plangebiet in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 WHG i. V. m. § 8 NWG erforderlich. Gemäß DIN 1986-100 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ ist der Überflutungsnachweis für Grundstücke > 800 m² befestigter Fläche mit dem 30-jährlichen Regenereignis zu führen.

Die entsprechenden Wasserrechtsanträge und Nachweise werden im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung ausgearbeitet.

10.1.4 Schmutzwasserentsorgung

Ein Anschluss an die vorhandene Kanalisation ist nicht vorgesehen. Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Vorplanung werden die erforderlichen Maßnahmen aufgezeigt (IPW s. Anlage).

Für die Schmutzwasserentsorgung ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser in Freispiegelleitungen zu sammeln und in eine Abwassersammelgrube bzw. eine Kleinkläranlage am nordwestlichen Plangebietsrand abzuleiten. Von dort muss das Schmutzwasser bzw. gereinigtes Abwasser mit einem Saugwagen abgepumpt und zur nächsten Kläranlage gebracht werden. Eine genaue Bemessung der Anlage erfolgt im Zuge der Entwurfsplanung.

Der Bau und Betrieb einer dezentralen (Klein-) Kläranlage bedarf der vorherigen Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Bau und Betrieb einer abflusslosen Sammelgrube ist rechtzeitig vorab bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Hierbei ist das Einverständnis der abwasserpflichtigen Kommune zwingend notwendig.

Die entsprechenden Wasserrechtsanträge und Nachweise werden im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung ausgearbeitet.

10.1.5 Abfallbeseitigung

Die anfallenden Abfallstoffe werden durch die örtliche Müllabfuhr eingesammelt und gemäß den Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes entsorgt. Im Gemeindegebiet werden an geeigneten Stellen in ausreichender Zahl Depotcontainer zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe bereitgestellt.

11 Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz

Als Bestandteil dieser Begründung wurde ein Umweltbericht sowie ein Artenschutzbeitrag und eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erstellt (IPW, s. Anlagen). Bei einer vergleichenden Gegenüberstellung des Bestands mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 wird deutlich, dass der rechnerische Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes durch die Anlage der Grünflächen A „Essbare Landschaften“, B „Eingrünung“, C „Streuobstwiese“ und D „Begrünung“ ausgeglichen werden kann. Zusätzliche externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Insgesamt betrachtet, verbleiben keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild.

Artenschutz

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Diese gelten unmittelbar.

Im Plangebiet ist vor allem in den Heckenstrukturen der Zuwegung das Vorkommen europäischer Brutvögel wahrscheinlich, und eine Nutzung durch Fledermäuse nicht auszuschließen. Vorgesehen ist ein weitmöglicher Erhalt der Heckenstrukturen, weiterhin werden mit der Anpflanzung gebietsheimischer Gehölze und Streuobstbäume langfristig neue Habitatstrukturen geschaffen, und die geplante Nutzung optisch abgeschirmt. Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sind Maßnahmen zum

Artenschutz einzuhalten. Unter Beachtung dieser Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen, s. Hinweise im B-Plan) ist nach derzeitiger Einschätzung keine Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Im Ergebnis der überschlägigen Prognose sind nach gutachterlicher Einschätzung keine bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Freizeit Wehrblecker Heide“ auf das Vogelschutzgebiet V40 „Diepholzer Moorniederung“ zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen der in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile oder Beeinträchtigungen oder der Verlust von wichtigen Lebensraumbereichen der wertgebenden Brut-, Rast und Zugvogelarten des Vogelschutzgebietes werden entsprechend der überschlägigen Prognose ausgeschlossen. Auch sind Summationswirkungen mit anderen Plänen und Projekten nicht zu erwarten.

Fazit

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Gemeinde Wehrbleck in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

12 Klimaschutz / Klimawandel

Die Planung berücksichtigt die Anforderungen des § 1a BauGB zur Förderung des Klimaschutzes und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Durch die Beschränkung der baulichen Nutzung auf Ferienhäuser und Wohnmobilstellplätze mit Nebenanlagen sowie Anlagen zur Freizeitgestaltung wird der Flächenverbrauch und der Energie- sowie Wasserbedarf minimiert. Die bauliche Ausführung erfolgt ressourcenschonend und ermöglicht die Integration regenerativer Energien.

Zur Reduzierung von Versiegelung und zur Sicherung der natürlichen Wasserbilanz werden im Umfeld des sonstigen Sondergebiets Grünflächen mit standortgerechten Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Ergänzend sind Mulden zur Versickerung von Oberflächenwasser anzulegen, um Niederschlagswasser ortsnah zu bewirtschaften und die Grundwasserneubildung zu fördern. Die Lage des Gebiets auf hochgelegenen Untergrund trägt zur Vorsorge gegen Überflutungen bei Starkregenereignissen bei.

Die gute Anbindung an das regionale Fahrradwegenetz unterstützt eine klimafreundliche Mobilität und reduziert den motorisierten Individualverkehr. Insgesamt wird durch die Planung eine landschaftsverträgliche und klimabewusste Entwicklung des Gebiets sichergestellt.

13 Nachrichtliche Übernahmen

380-kV-Freileitung

Es wird darauf hingewiesen, dass im äußersten Nordwesten des Plangebietes über den Wirtschaftsweg hinweg in Nord-Süd-Richtung eine 380-kV-Freileitung verläuft. Der Verlauf ist in der Plangrundlage enthalten und wird im B-Plan nachrichtlich dargestellt.

14 Abschließende Erläuterungen

14.1 Altlasten

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, von denen eine Gefährdung für die Umwelt, insbesondere für die menschliche Gesundheit, ausgehen kann oder zu erwarten ist. Hierzu zählen beispielsweise verlassene oder stillgelegte Ablagerungsplätze für kommunale oder gewerbliche Abfälle (Altablagerungen) sowie stillgelegte Anlagen und Betriebsflächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte). Im Altlastenkataster werden Informationen über den umwelttechnischen Untersuchungszustand eines Grundstücks zusammengetragen. Diese können aus einem reinen Altlastenverdacht bestehen, der von einer vorherigen Nutzung abgeleitet wurde, aber auch eine vollständige Schadensbeurteilung beinhalten.

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (06/2025) keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen). Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

14.2 Kampfmittel

Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z. B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der Kampfmittelbeseitigungsdienst zudem über geeignete Vorgehensweisen. Derzeit liegen der Gemeinde Wehrbleck keine Angaben über eine Kampfmittelbelastung innerhalb des Geltungsbereiches vor.

14.3 Bodendenkmale

Erforderlichkeit denkmalrechtliche Genehmigung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind gegenwärtig keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Aus dem nächsten Umfeld sind jedoch archäologische Fundstellen überliefert, darunter der Fundort einer prähistorischen Felsgesteinsaxt, mehreren Fundstreuungen mit Feuersteinartefakten sowie inzwischen obertägig eingeebnete Grabhügel (Barver 28, 29, 30, 32, 46, 51). Weiterhin sind mittelalterliche/früh neuzeitliche Wegespuren bekannt, welche ungefähr parallel zu den heutigen Wegeverbindungen der B214 und K42 liegen und in ihrem südwestlichen, nicht mehr bekannten Verlauf, direkt auf den Planbereich zulaufen (Wehrbleck 26). Bei diesen

Fundstellen handelt es sich um Hinterlassenschaften einer intensiv aufgesiedelten, jedoch bislang nur teilweise erschlossenen Kulturlandschaft, in der auch das o. g. Plangebiet liegt. Im Verlauf der Erschließung des Planbereichs ist daher mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden diese archäologischen Kulturdenkmale (gem. § 3 Abs. 4 NDSchG) in Teilen unwiederbringlich zerstört.

Es muss sichergestellt werden, dass im Bereich des geplanten Bauvorhabens vorhandene archäologische Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen im Rahmen von Ausgrabungen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe im Bereich der angestrebten Planung bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG der unteren Denkmalschutzbehörde, in der die facharchäologische Begleitung der Erdarbeiten beauftragt werden kann. Ob und in welchem Umfang eine fachgerechte Begleitung der Erdarbeiten erforderlich wird, ist stark abhängig von Art und Umfang der erforderlichen Eingriffe und ist im Rahmen des späteren Genehmigungsverfahrens mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Allgemeiner Hinweis

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) NDSchG meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbes. die (2) und (4), wird deshalb besonders hingewiesen.

14.4 Baudenkmale

Im Geltungsbereich sowie der näheren Umgebung sind keine Baudenkmale vorhanden.

15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Freizeit Wehrblecker Heide“ mit der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Wehrbleck ausgearbeitet.

Wallenhorst, __.__.____

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 „Freizeit Wehrblecker Heide“ hat dem Rat der Gemeinde Wehrbleck beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am __.__.____ vorgelegen.

Wehrbleck, __.__.____

(Siegel)

.....
Bürgermeister/in