

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	2
2	Verfahren / Gesamtabwägung	2
3	Geltungsbereich / Bestand	3
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	3
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	3
4.2	Hochwasserschutz / Starkregenereignisse	7
5	Immissionsschutz	8
6	Standortbegründung / Planungserfordernis	9
7	Inhalte der 139. Flächennutzungsplanänderung	10
8	Erschließung	12
8.1	Verkehrliche Erschließung.....	12
8.2	Technische Erschließung	12
9	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	14
10	Nachrichtliche Übernahme	15
11	Abschließende Erläuterungen.....	15
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	17

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

ANLAGEN

- Umweltbericht gem. § 2a BauGB, IPW Feb. 2026
- FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung EU-Vogelschutzgebiet V40 „Diepholzer Moorniederung, IPW Nov. 2025

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

In der Wehrblecker Heide im Gemeindegebiet Wehrbleck ist die Entwicklung von Übernachtungsmöglichkeiten in Kleinsthäusern im Einklang mit der Natur geplant. Das in Rede stehende Grundstück befindet sich derzeit im Außenbereich, sodass eine entsprechende Nutzung aktuell nicht genehmigungsfähig ist. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, den Tourismus in der Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs zu ergänzen und zu beleben. Im Parallelverfahren wird von der Gemeinde Wehrbleck der Bebauungsplan Nr. 11 aufgestellt. Um die erforderliche Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist auch eine Änderung der F-Plan-Darstellungen für den B-Plan-Geltungsbereich erforderlich.

2 Verfahren / Gesamtabwägung

Der Rat der Samtgemeinde Kirchdorf hat in seiner Sitzung am 25.03.2024 den Beschluss gefasst, die 139. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt in zwei Stufen gemäß den Vorschriften der §§ 3 (1+2) und 4 (1+2) BauGB.

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 und Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung
- Kennzeichnung des Plangebietes als „*Baufläche, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist*“ gem. § 5 (2) Nr. 1 und (4) BauGB
- Berücksichtigung archäologische Fundstellen im Umfeld zum Plangebiet
- Ausarbeitung Geruchsgutachten
- Ergänzung Standortbegründung / -alternativen
- 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

Wehrbleck ist eine Gemeinde im Landkreis Diepholz in Niedersachsen und Mitglied der Samtgemeinde Kirchdorf. Die Wehrblecker Heide befindet sich im Westen des Gemeinde- sowie des Samtgemeindegebietes. Der Änderungsbereich umfasst Flächen südöstlich der Kreisstraße 42, südlich der Grenze zur Nachbargemeinde Barver. Den Änderungsbereich bilden Teile der [Flurstücke 476/1, 478/2](#) und 484 (Wegeparzelle) der Flur 16 in der Gemarkung Wehrbleck.

Bis auf die Wegeparzelle wird der Änderungsbereich derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerland). Der Wirtschaftsweg ist beidseits von 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 erhalten, 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 raumbedeutende 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 139. F-Planänderung zielt darauf ab, die Entwicklung von Übernachtungsmöglichkeiten in Kleinsthäusern im Einklang mit der Natur planungsrechtlich vorzubereiten. Das konkret 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 wird die Förderung der Erholung und des Tourismus in der Samtgemeinde Kirchdorf gewährleistet. Durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt und insbesondere auch die angrenzenden sensiblen Bereiche für Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt werden. Ein ausreichender Abstand zum Wald wird gewahrt. 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.

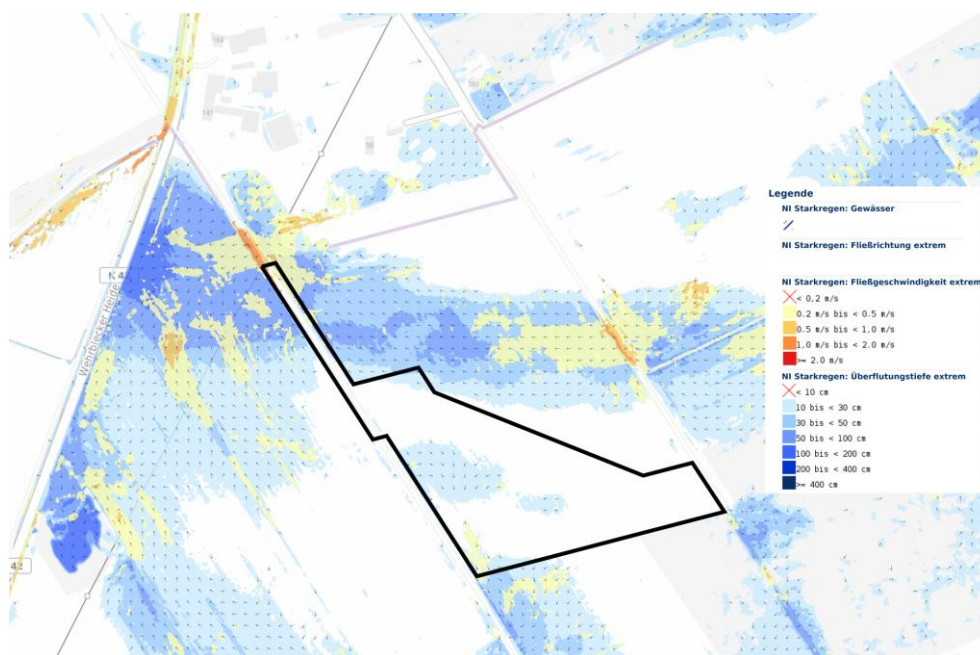
4.2 Hochwasserschutz / Starkregenereignisse

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.

Der Änderungsbereich 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 Fließgeschwindigkeiten 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 Änderungsbereich 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

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 11) wurde eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet (IPW). Hierin wurden die vorgenannten Rahmenbedingungen berücksichtigt und Lösungsvorschläge für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung aufgezeigt.

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

Tiefpunkte mit möglichen Überflutungsgefahrenpunkten sind zu vermeiden und ggf. aufzuheben. Damit ist eine Überflutung der Baugrundstücke weitestgehend ausgeschlossen.

5 Immissionsschutz

Vorbelastung durch verkehrliche, gewerbliche u. sportliche Schallimmissionen

Der Änderungsbereich ist keinen nennenswerten Geräuschimmissionen ausgesetzt. Gewerbegebiete und Sportanlagen sind im näheren Umfeld zum Änderungsbereich nicht vorhanden. Die Entfernung zur K 42 beträgt rund 300 m.

Vorbelastung durch landwirtschaftliche Immissionen

Der Änderungsbereich 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 sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren. Sie führen jedoch nicht zu ungesunden Wohnverhältnissen.

Innerhalb eines Umkreises von 600 m zum Änderungsbereich befinden sich zwei Betriebsstandorte mit genehmigten Tierplatzzahlen, die als Emissionsquellen nach TA Luft für die Geruchsimmisionsbewertung und die Ermittlung der Vorbelastung bei der Berechnung der Geruchsimmisionen zu berücksichtigen sind.

Um die tatsächliche Geruchsbelastung, die durch die zu prüfenden Anlagen verursacht wird und auf das Plangebiet einwirkt, zu ermitteln, wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 11) eine immissionsschutztechnische Untersuchung durchgeführt (FIDES Jan. 2026).

„Mittels Ausbreitungsrechnung wurde anhand der ermittelten Geruchsemissionen die Gesamtbelastung an Geruchsimmisionen für das Plangebiet berechnet (s. folgende Abbildung). Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsimmisionen wurden alle landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt, die auf das Plangebiet einwirken, mindestens jedoch alle im 600 m Radius gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe. Die Geruchsimmisionen wurden unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren berechnet.

Wie das Ergebnis zeigt, beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmisionen für das Plangebiet maximal 8 % der Jahresstunden.

Der im Anhang 7 der TA Luft für Wohnhäuser im Außenbereich angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmisionen von 20 % der Jahresstunden wird eingehalten.“



Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen (FIDES Jan. 2026)

6 Standortbegründung / Planungserfordernis

Die Samtgemeinde Kirchdorf beabsichtigt die Änderung des aktuell geltenden Flächennutzungsplanes, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Übernachtungsmöglichkeiten in Kleinsthäusern mit einer Outdoorküche und einer Sauna sowie Wohnmobilstellplätze zu schaffen. Das Ziel besteht in der Schaffung außergewöhnlicher Übernachtungsmöglichkeiten im Einklang mit der Natur.

Die Wahl des Standortes in der Wehrblecker Heide erfolgt nach sorgfältiger Abwägung verschiedener Kriterien und unter Berücksichtigung alternativer Flächen. Der Standort erfüllt die Anforderungen an eine naturnahe, ruhige und zugleich technisch erschließbare Lage für das geplante Beherbergungsprojekt.

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 Dörrieh, 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 geplante naturnahe Einbindung und die Beschränkung auf das erforderliche Maß an baulichen Anlagen gewährleisten eine nachhaltige und landschaftsverträgliche Entwicklung.

7 Inhalte der 139. Flächennutzungsplanänderung

Die vorliegende 139. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt vor dem Hintergrund des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 11 „Freizeit Wehrblecker Heide“ der Gemeinde Wehrbleck. Das städtebauliche Planungsziel besteht in der Stärkung des Tourismus in der Region sowie in der Ergänzung und Belebung traditioneller Formen des Fremdenverkehrs. Damit wird der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung und Tourismus“ der Samtgemeinde Kirchdorf entsprochen. Als vorbereitender Bauleitplan ist für das konkret geplante Vorhaben auch der geltende Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 11 (Parallel in Aufstellung). Der geltende Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Flächen für die Landwirtschaft dar.



Ausschnitt F-Plan Samtgemeinde Kirchdorf mit Darstellung Änderungsbereich (Collage IPW)

Diese Darstellung lässt die vorgesehene Entwicklung von Übernachtungsmöglichkeiten in Kleinsthäusern im Einklang mit der Natur nicht zu. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf wird daher gemäß den definierten Planungszielen geändert. Der Änderungsbereich wird zukünftig als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser und Wohnmobilstellplätze“ gemäß § 11 BauNVO sowie als Grünfläche ausgewiesen.

Darstellung im wirksamen F-Plan		Darstellung in der 139. F-Plan-Änderung	
• Flächen für die Landwirtschaft	2,7 ha	• Sondergebiete, die der Erholung dienen „Ferienhausgebiete (FHG)“	0,9 ha
		• Grünflächen	1,8 ha
Gesamt	2,7 ha		2,7 ha

Die 139. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gebietes für Ferienhäuser und Wohnmobilstellplätze und damit für die Stärkung des Tourismus in der Region. Die aus den Änderungen resultierenden

Ausgleichsforderungen werden im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes kompensiert.

Für den Änderungsbereich ist kein Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation vorgesehen. Daher wird der Bereich des sonstigen Sondergebietes gemäß § 5 (2) Nr. 1 und (4) BauGB als „*Baufläche, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist*“ gekennzeichnet.

8 Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücksflächen im Änderungsbereich sind über den westlich verlaufenden, unmittelbar angrenzenden Wirtschaftsweg mit Anschluss an die Kreisstraße 42 im Norden erschlossen. Im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanungen ist der Wirtschaftsweg mindestens als befestigter Schotterweg herzurichten. Im weiteren Verlauf in Richtung Norden bis zum Anschluss an die Kreisstraße 42 befindet sich der Wirtschaftsweg innerhalb des Gebietes der Gemeinde Barver. Für den erforderlichen Ausbau des Gemeindeweges ist zwischen der Gemeinde Barver, der Gemeinde Wehrbleck und dem Vorhabenträger eine Vereinbarung zu treffen.

Für den Einmündungsbereich der Kreisstraße 42 ist zur Gewährleistung sicherer Verkehrsabläufe ebenfalls ein Ausbau erforderlich. Hierfür ist 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 erforderlich.

8.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Wärme- und Wasserversorgung, Telekommunikation

Die Elektrizitäts-, Wärme-, Wasser- und Telekommunikationsversorgung des Änderungsbereichs 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.

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.

Oberflächenentwässerung

Gemäß § 55 WHG ist die ortsnahe Versickerung, Verrieselung oder direkte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser vorgesehen, sofern dies mit den wasserrechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie den wasserwirtschaftlichen Belangen vereinbar ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 11) 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 Sickermulden 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.

Schmutzwasserentsorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Anschluss an die vorhandene Kanalisation nicht vorgesehen ist. Der Bereich des sonstigen Sondergebietes wird daher gemäß § 5 (2) Nr. 1 und (4) BauGB als „*Baufläche, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist*“ gekennzeichnet. 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. gereinigte 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 Er-

teilung 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.

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.

9 Berücksichtigung der Umweltbelange

Als Bestandteil dieser Begründung wurde ein Umweltbericht erstellt (IPW, s. Anlage). Bei einer vergleichenden Gegenüberstellung des Bestands mit dem Entwurf der 139. Flächennutzungsplanänderung wird deutlich, dass der rechnerische Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes durch die Darstellung von Grünflächen ausgeglichen werden kann. Zusätzliche externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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

Artenschutz

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan NR. 11) wurde zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 39 und 44 BNatSchG ein Artenschutzbeitrag erarbeitet. Im Änderungsbereich 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 zur Baufeldräumung, zu Baumfällungen und zur Beleuchtung 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 parallel in Aufstellung befindlichen 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 Samtgemeinde Kirchdorf in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

10 Nachrichtliche Übernahme

380-kV-Freileitung

Es wird darauf hingewiesen, dass im äußersten Nordwesten des Änderungsbereiches über den Wirtschaftsweg hinweg in Nord-Süd-Richtung eine 380-kV-Freileitung verläuft. Der Verlauf ist im Flächennutzungsplan enthalten.

11 Abschließende Erläuterungen

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 Änderungsbereich 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.

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 Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsflugbilddauswertung). 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 Samtgemeinde Kirchdorf keine Angaben über eine Kampfmittelbelastung innerhalb des Änderungsbereiches vor.

Bodendenkmale

Innerhalb des Änderungsbereiches 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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches 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. Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung; allerdings 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.

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.

Baudenkmale

Im Änderungsbereich und der näheren Umgebung sind keine Baudenkmale vorhanden.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 139. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Samtgemeinde Kirchdorf ausgearbeitet.

Wallenhorst, __.__.____

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Die Begründung zur 139. Änderung des Flächennutzungsplanes hat dem Rat der Samtgemeinde Kirchdorf beim Feststellungsbeschluss in seiner Sitzung am __.__.____ vorgelegen.

Kirchdorf, __.__.____

(Siegel)

.....
Samtgemeindebürgermeister/in