

1 Festsetzungen (BauNVO 2017)

- 1.1 Sondergebiet "Pferdehof und Ferienwohnungen"**
Das Sondergebiet (SO) "Pferdehof und Ferienwohnungen" dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für die Pferdehaltung und den Reitsport sowie von Ferienwohnungen.
Zulässig sind:
- a) Pferdeställe für bis zu 25 Pferde, Reithallen, Reitplatz und Paddock;
 - b) Lagergebäude und -flächen für Futtermittel und Stroh sowie Werkstätten, Lager- und Stellflächen für landwirtschaftliche bzw. reitsportbezogene Maschinen und Geräte;
 - c) untergeordnete Büro- und Dienstleistungseinrichtungen, die der allgemeinen Zweckbestimmung dienen;
 - d) Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser;
 - e) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die den o.g. Hauptnutzungen dienen;
 - f) Anlagen zur Hobby- bzw. Kleintierhaltung für den häuslichen Bedarf (§ 14 (1) BauNVO), soweit sie auch in einem Mischgebiet zulässig sind.

- 1.2 Höhe der baulichen Anlagen**
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen ist die Fahrbahnoberkante der Straße "Werter Weg" mittig vor dem jeweiligen Baukörper.
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen.
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (H) beträgt 12,0 m über dem Bezugspunkt.
Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses.

- 1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

- 1.4 Grünordnerische Festsetzung**
(§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)
- 1.4.1 Festgesetzte Einzelbäume**
Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden.
Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzpflanzung vorzunehmen.

2 Örtliche Bauvorschrift (§ 84 NBauO)

- 2.1 Oberflächenentwässerung**
Das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort oberflächlich zu versickern. Dies ist ggf. durch geeignete Maßnahmen (z.B. Sickermulden) sicherzustellen. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

3 Hinweis

- 3.1 Bodenfunde**
Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.
Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

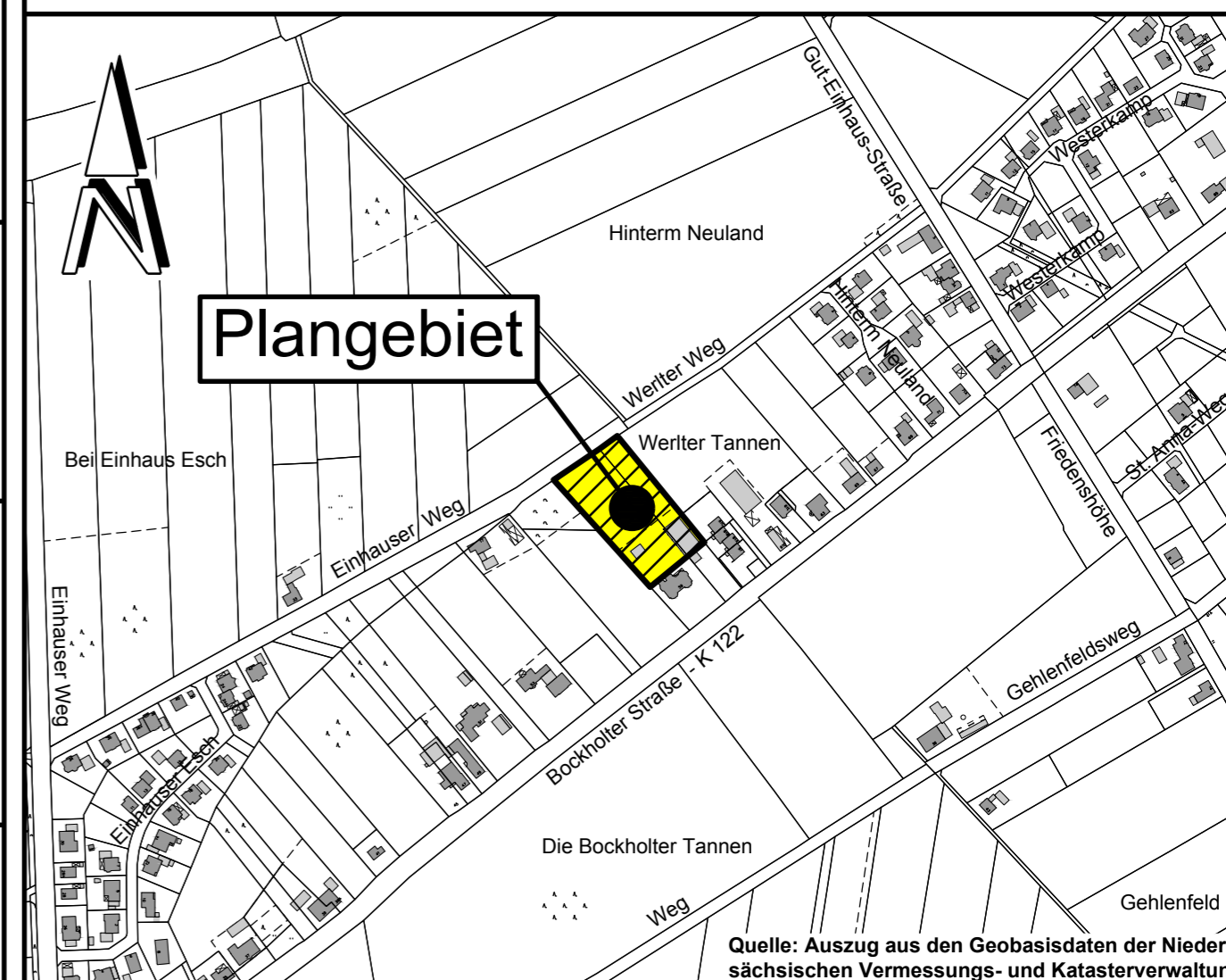
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- SO Sondergebiet
Zweckbestimmung: "Pferdehof und Ferienwohnungen"
- 0,5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- GRZ Grundflächenzahl
- 0 Offene Bauweise
- SH = 0,5 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
- H = 12,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Baugrenze
- zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	
Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe	
Höhe baulicher Anlagen	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Werthe

Marktstraße 1
49757 Werthe

Bebauungsplan Nr. 114

" Bockholter Straße III "

Mit örtlicher Bauvorschrift

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Werthe diesen Bebauungsplan Nr. 114 "Bockholter Straße III", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Werthe, den 11.01.2019

gez. Thele L.S. gez. L. Kewe
Bürgermeister Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Werthe hat in seiner Sitzung am 05.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 "Bockholter Straße III" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 21.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werthe, den 11.01.2019

L.S. gez. L. Kewe
Stadtdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8, 49757 Werthe, Tel.: 05951 - 95 10 12

Werthe, den 06.12.2018

gez. Müller

Der Rat der Stadt Werthe hat in seiner Sitzung am 31.08.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 24.09.2018 bis 24.10.2018 (einschl.) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Werthe, den 11.01.2019

L.S. gez. L. Kewe
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Werthe hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Werthe, den 11.01.2019

L.S. gez. L. Kewe
Stadtdirektor

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 BauGB am 30.04.2019 bekannt gemacht worden, dass die Stadt Werthe diesen Bebauungsplan Nr. 114 "Bockholter Straße III" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 114 in Kraft.

Werthe, den 03.05.2019

L.S. gez. L. Kewe
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht worden.

Werthe, den

Stadtdirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (**Stand vom 11.11.2017**). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Werthe, den 11.01.2019

Geschäftszeichen: 17 - 7013

Dipl.- Ing. Jörg Jüngerink, Öffentl. best. Verm.-Ing.

gez. Jüngerink L.S.

Vervielfältigungsvermerke

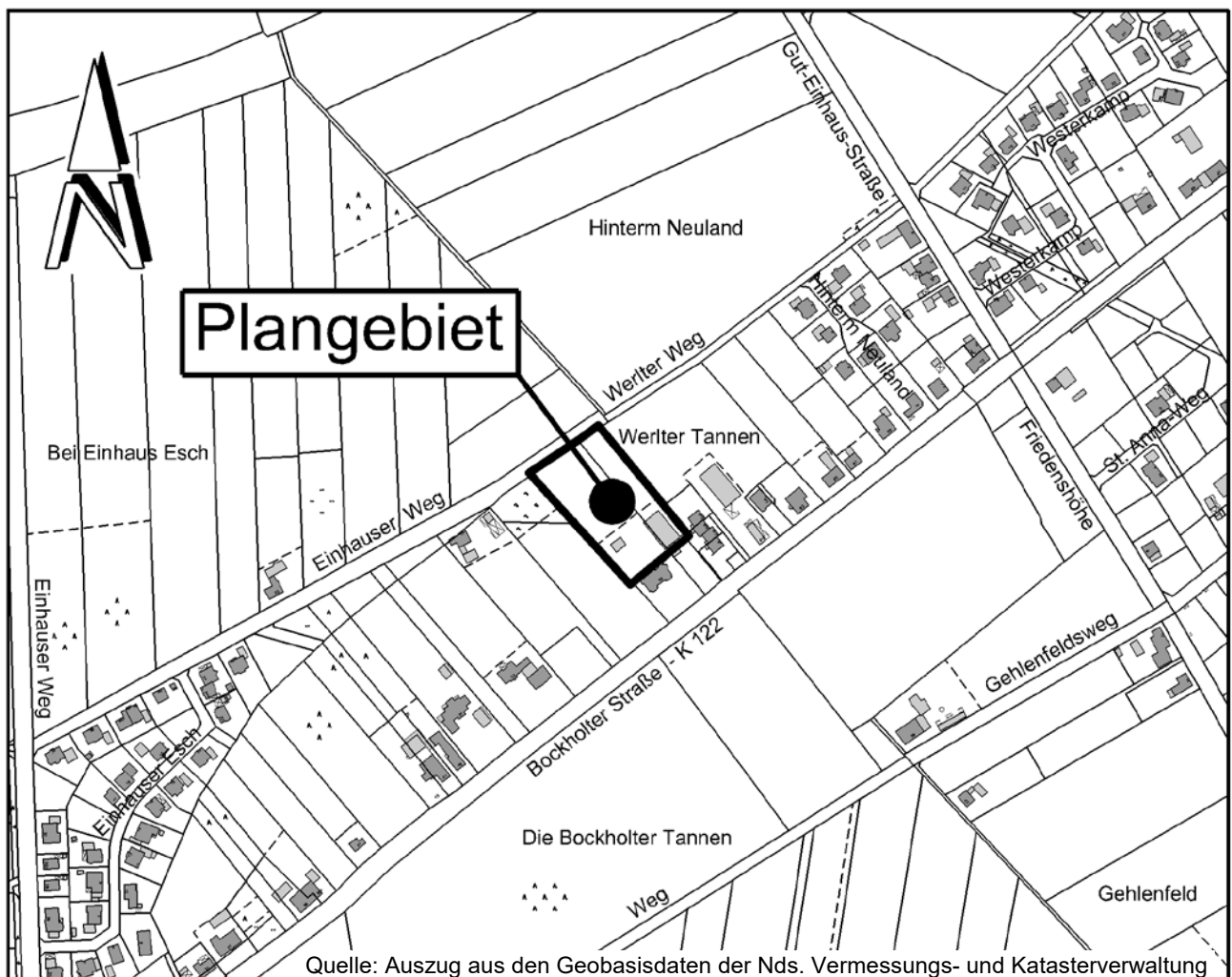
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemarkung: Werthe Flur: 1 Maßstab: 1 : 1000

Erlaubnisvermerk:

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (Paragraph 5 und Paragraph 9 NVerMG vom 12.12.2002 - Nieders.GVBl. 1/2003).
Dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.



Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 114
„Bockholter Straße III“



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
FAX: 05951 951020
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Büro für Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Richard Gertken
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 95100
Fax: 05951 951020
e-mail: r.gertken@bfl-werlte.de

Inhalt	Seite
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.1 GELTUNGSBEREICH.....	4
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS.....	4
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE	5
2 RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP).....	5
2.2 BISHERIGE DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND DEREN PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	5
3 KONZEPT ZUR STANDORTAUSWEISUNG	6
4 INHALT DES PLANES	7
4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
4.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	8
4.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT GEMÄß § 84 BAUNVO	9
4.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	9
4.6 ERSCHLIEßUNG	9
4.6.1 Verkehrerschließung.....	9
4.6.2 Ver- und Entsorgung.....	10
5 UMWELTBERICHT	11
5.1 EINLEITUNG	11
5.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts.....	11
5.1.2 Ziele des Umweltschutzes	12
5.2 BESTANDSAUFNAHME.....	15
5.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur	15
5.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit.....	15
5.2.1.2 Immissionssituation	15
5.2.1.3 Erholungsfunktion	16
5.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft.....	16
5.2.2.1 Naturraum	16
5.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild.....	17
5.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten.....	18
5.2.2.4 Klima / Luft.....	19
5.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften	20
5.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter	21
5.3 NULLVARIANTE.....	21
5.4 PROGNOSE	21
5.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz.....	21
5.4.1.1 Einwirkungen in das Plangebiet.....	22
5.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld.....	22
5.4.1.3 Erholungsfunktion	24
5.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit.....	24
5.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.....	24
5.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild.....	24
5.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser	25
5.4.2.3 Klima / Luft.....	26
5.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften	27

5.4.2.5	Wirkungsgefüge.....	28
5.4.2.6	Risiken für die Umwelt	29
5.4.3	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe	29
5.4.4	Wechselwirkungen	29
5.4.5	Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete.....	30
5.4.6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften	30
5.4.6.1	Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)	30
5.4.6.2	Besonderer Artenschutz	30
5.4.7	Sonstige Belange des Umweltschutzes.....	30
5.5	MAßNAHMEN	31
5.5.1	Immissionsschutzregelungen	31
5.5.2	Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft	32
5.5.3	Abhandlung der Eingriffsregelung	32
5.5.4	Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen.....	38
5.5.4.1	Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB.....	38
5.6	AUSWIRKUNGEN I.S.D. § 1 ABS. 6 NR. 7, BUCHSTABE J BAUGB.....	39
5.7	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG).....	39
5.8	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT	39
5.8.1	Methodik	39
5.8.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	40
5.8.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	40
5.8.4	Referenzliste/Quellenverzeichnis.....	41
6	ABWÄGUNGSERGEBNIS	41
7	VERFAHREN	42
ANLAGEN	43

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 114 „Bockholter Straße III“ befindet sich nordöstlich von Werlte im Ortsteil Bockholte nordwestlich der Bockholter Straße (K 122). Das Gebiet mit einer Größe von ca. 5.680 qm umfasst den jeweils nördlichen Teil der Flurstücke Nr. 4/9 und 4/10 der Flur 8, Gemarkung Bockholte. Im Nordwesten wird das Gebiet durch den „Werlter Weg“ begrenzt, welcher nach Westen in den „Einhauser Weg“ übergeht.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2 Anlass und Erfordernis

Der Eigentümer der Flächen betreibt im Plangebiet einen Pferdehof. Neben dem Wohnhaus im südlichen Bereich der Grundstücke (außerhalb des Plangebietes) befinden sich im Plangebiet die für diese Nutzung erforderlichen Gebäude und Anlagen (Ställe, Reithalle etc.) und ergänzend eine Ferienwohnung.

Die Bebauung im südlichen Bereich der Flurstücke Nr. 4/9 und 4/10 ist Teil einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 BauGB und somit der Ortslage von Bockholte zuzuordnen. Die nördlichen Teilflächen (Plangebiet) sind dagegen dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Nach § 35 Abs. 1 BauGB sind im Außenbereich nur bestimmte Bauvorhaben zulässig, insbesondere solche, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei den vorhandenen Nutzungen im Plangebiet (Pferdehalle, Ferienwohnung) nicht um privilegierte Nutzungen im Sinne des § 35 BauGB. Nach Auffassung der Stadt Werlte ist die Fortführung und die weitere Entwicklung des bereits seit langem ansässigen Pferdehofes an diesem Standort jedoch sinnvoll, weil die Anlage hier im Übergangsbereich zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft für die bestehenden Nutzung optimal positioniert ist. Die Stadt möchte daher die Nutzung und die geplante Erweiterung der vorhandenen Anlagen durch die Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes sicherstellen.

Die Flächen des Pferdehofes sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Parallel zum Bebauungsplan muss daher auch der Flächennutzungsplan durch die Darstellung eines entsprechenden Sondergebietes angepasst werden.

Da die Bebauung im südlichen Teil des Plangebietes bereits nach § 34 BauGB genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist, ist dieser Teilbereich nicht Bestandteil der vorgesehenen Bauleitplanungen.

1.3 Städtebauliche Ziele

Neben der Berücksichtigung der allgemeinen Belange gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgendes Ziel verfolgt:

- Berücksichtigung der Belange des Reitsports, der Freizeit und Erholung und der Wirtschaft durch die Entwicklung eines zweckgebundenen Gebietes für einen Pferdehof in Verbindung mit der Entwicklung von Ferienwohnungen unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und des Immissionsschutzes.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Nach den Darstellungen des RROP 2010 des Landkreises Emsland ist das Plangebiet ohne besondere Darstellung. Der Bereich befindet sich jedoch im Übergang zwischen einem Vorbehaltsgebiet (Süden) zu einem Vorranggebiet (Norden) für die Trinkwassergewinnung.

Dem vorbeugenden Trinkwasserschutz kommt im Plangebiet somit eine besondere Bedeutung zu. Eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung ist aufgrund der vorliegenden Planung jedoch nicht zu befürchten.

2.2 Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Werlte sind das Plangebiet und die angrenzenden Flächen fast vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich im Nordwesten grenzt eine Fläche für die Forstwirtschaft an. Parallel zum Bebauungsplan wird daher auch der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Werlte durch Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ angepasst (A 41. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Die Bockholter Straße (K 122) ist als örtliche/überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt, an die sich nach Süden weitere als Fläche für die Land- bzw. Forstwirtschaft dargestellte Bereiche anschließen. In ca. 160 m östlich bzw. 250 m westlich schließen sich als Wohnbaufläche dargestellte Bereiche an.

2.3 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung

Unmittelbar südöstlich grenzt das Wohngebäude des Eigentümers an das Plangebiet. Die Fläche des Plangebietes ist mit den Gebäuden und Anlagen

des Pferdehofes (z.B. Stallanlagen, Lagerhalle) bebaut oder als Hof- und Zufahrtsbereich in wesentlichen Teilen versiegelt. Im nordwestlichen Bereich befinden sich angrenzend zur Straße „Werlter Weg“ einzelne Gehölze. Der „Werlter Weg“ geht unmittelbar westlich des Plangebietes in den „Einhauser Weg“ über.

Die westlich und nordöstlich angrenzenden Flächen sind unbebaut und werden durch den Pferdehof als Weidefläche genutzt bzw. sind mit Gehölzen bestanden. Daran schließt sich südlich entlang der Bockholter Straße eine Bauzeile aus Wohngebäuden und einzelnen gewerblichen Nutzungen an. Die Bebauung ist Bestandteil einer Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB.

Ca. 70 m westlich des Plangebietes befindet sich am Einhauser Weg ein Wohnhaus im Außenbereich. In ca. 160 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein vollständig bebautes Wohngebiet.

Weitere Angaben zu den bestehenden Nutzungen und den naturräumlichen Gegebenheiten finden sich im Umweltbericht in den Kap. 5.2.1. „Bestehende Nutzungsstruktur“ und 5.2.2 „Beschreibung der Umwelt“.

3 Konzept zur Standortausweisung

Ein Reiter- bzw. Pferdehof ist aufgrund seiner besonderen Art, aufgrund der Anforderungen an die Pferdehaltung und -zucht sowie aufgrund der üblichen Ausübung des Reitsports in der freien Landschaft am zweckmäßigsten im Übergangsbereich zwischen der Siedlung und dem Außenbereich untergebracht.

Reitsportanlagen dienen insbesondere auch den im Siedlungsbereich wohnenden Menschen zur sportlichen Betätigung, Freizeitgestaltung und Erholung. Sie haben daher häufig ihren Standort im Randbereich bzw. in der näheren Umgebung von Siedlungsgebieten. Im vorliegenden Fall befindet sich der Pferdehof im Randbereich der Ortslage des Ortsteils Bockholte. Der Standort stellt sich hinsichtlich seiner Erreichbarkeit sowohl aus Werlte als auch aus Bockholte als besonders günstig dar. Es erscheint daher sinnvoll, die bereits seit langem hier bestehende Reitsportanlage und die entstandene Ferienwohnung in ihrem bestehenden Umfeld zu erhalten und am vorhandenen Standort die erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

Der Umfang der Planung beschränkt sich mit einer Größe von ca. 5.700 qm auf den Bereich der bereits entstandenen Nutzungen (Pferdehof, Ferienwohnung) und damit auf den unmittelbar erforderlichen Bedarf.

Die Bebauung im südlichen Bereich der Flurstücke ist Teil einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 BauGB und der Ortslage von Bockholte zuzuordnen. Dieser Bereich wird daher nicht in den Bebauungsplan einbezogen.

4 Inhalt des Planes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Pferdehof und Ferienwohnungen“

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO festgesetzt, in dem die Zweckbestimmung „Pferdehof und Ferienwohnungen“ vorrangig auf die Sicherung der vorhandenen Nutzungen ausgerichtet ist.

Durch die Einschränkung der Nutzungen auf „Pferdehof“ und „Ferienwohnungen“ sowie folgender Begrenzungen:

- a) Pferdeställe für bis zu 25 Pferde, Reithallen, Reitplatz und Paddock;
- b) Lagergebäude und -flächen für Futtermittel und Stroh sowie Werkstätten, Lager- und Stellflächen für landwirtschaftliche bzw. reitsportbezogene Maschinen und Geräte;
- c) untergeordnete Büro- und Dienstleistungseinrichtungen, die der allgemeinen Zweckbestimmung dienen;
- d) Ferienwohnungen / Ferienhäuser;
- e) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die den o.g. Hauptnutzungen dienen;

soll der Erhalt der vorhandenen Nutzungsstruktur sichergestellt und auch das Ausmaß der möglichen Tierhaltung im Wesentlichen auf den Bestand beschränkt bleiben. Insgesamt schließen die Festsetzungen maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten für die zukünftige Entwicklung der vorhandenen Nutzungen mit ein (z.B. Ferienwohnungen).

Die Entstehung z.B. landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe soll durch die Festsetzungen ausgeschlossen werden. Eine Kleintierhaltung (f) soll nur für den häuslichen Bedarf und soweit sie auch in einem Mischgebiet nach § 14 Abs. 1 BauNVO möglich ist, zulässig sein.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Das geplante Sondergebiet (SO) stellt eine Erweiterung im Anschluss an die gemischt genutzte Bebauung entlang der Bockholter Straße (K 122) dar. Für das Gebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Der Wert bleibt damit unterhalb des für ein Misch- oder Dorfgebiet gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstwertes von 0,6.

Das Gebiet ist bereits mit Gebäuden und Anlagen des Pferdehofs und einer Ferienwohnung bebaut. Die Freiflächen sind als Hoffläche zu einem großen Teil versiegelt. Die getroffene Festsetzung zur Grundflächenzahl entspricht damit im Wesentlichen der schon bestehenden Situation.

Höhe der baulichen Anlagen

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Neben der Festsetzung der Grundfläche oder Grundflächenzahl ist daher die Höhe der baulichen Anlagen oder die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Auflage, § 16 Rn 21).

Im vorliegenden Plangebiet wird die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung durch die Festsetzung einer maximalen Sockel- und Gebäudehöhe begrenzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante der Straße „Werter Weg“ mittig vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe = SH) darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet. Darüber hinaus sollen damit Geländeaufschüttungen und die damit verbundenen Probleme der Oberflächenentwässerung vermieden werden.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (H) wird auf 12,0 m festgesetzt, da diese Höhe in etwa den vorhandenen Gebäudehöhen entspricht.

Durch die Festsetzung der GRZ und der maximalen Gebäudehöhe ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 (3) BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

4.3 Bauweise und Baugrenzen

Das Sondergebiet soll der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen der Pferdehaltung und des Reitsports dienen. Zudem sollen im Gebiet Ferienwohnungen zulässig sein. Unter Berücksichtigung dieser definierten Zweckbestimmung und der vorhandenen Gebäude bzw. der bestehenden Bebauung wird für das Plangebiet die offene Bauweise nicht eingeschränkt. Damit sind im Gebiet Baukörper mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen sollen im Zusammenwirken mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet eine große Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück schaffen, gleichzeitig jedoch eine städtebauliche Ordnung gewährleisten.

Zur westlichen, nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze werden daher nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m Breite festgesetzt. Diese sind lediglich im äußersten nordöstlichen bzw. nordwestlichen Randbereich auf 8 m Breite ausgeweitet, um hier erhaltenswerte Einzelbäume zu berücksichtigen.

Am südlichen Rand werden aufgrund der im Gebiet und angrenzend bereits vorhandenen Bebauung keine nicht überbaubaren Bereiche festgesetzt.

4.4 Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 BauNVO

Bei der Regenwasserbeseitigung sollen Auswirkungen von geplanten Flächenversiegelungen auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten werden. Das Plangebiet ist bereits in wesentlichen Teilen bebaut bzw. versiegelt. Das Oberflächenwasser versickert vor Ort. Diese Regelung soll auch weiterhin Bestand haben.

Durch örtliche Bauvorschrift wird daher festgesetzt, dass das auf den befestigten Flächen anfallende und nicht als Brauchwasser genutzte Oberflächenwasser vor Ort über eine belebte Oberbodenschicht, z.B. in flachen naturnah gestalteten Mulden, zu versickern ist (s.a. Kap. 4.6.2).

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Plangebiet werden im äußersten nordöstlichen bzw. nordwestlichen Randbereich zwei prägende Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Bei diesen beiden Bäumen handelt es sich um alte Einzelexemplare, die für das Landschaftsbild und darüber hinaus auch für die Arten und Lebensgemeinschaften wertvolle Funktionen übernehmen. Um den Bestand der Bäume langfristig zu sichern, dürfen im Umkreis von 3 m vom Stammfuß keine Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen vorgenommen werden.

Weitere grünordnerische Festsetzungen insbesondere Anpflanzungen zur Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild werden für das Plangebiet nicht getroffen, da die westlich und nordöstlich angrenzenden Flächen als Weideflächen genutzt werden und sich südlich entlang der Bockholter Straße eine Bauzeile aus Wohngebäuden und gewerblichen Nutzungen anschließt. Das Plangebiet liegt somit eingebettet innerhalb der hier vorhandenen Ortsrandstrukturen.

4.6 Erschließung

4.6.1 Verkehrserschließung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet verfügt über Zufahrten sowohl auf die Bockholter Straße (K 122) im Süden als auch den „Werlter Weg“ im Norden. Der „Werlter Weg“ geht unmittelbar westlich des Plangebietes in den „Einhauser Weg“ über und hat über weitere Straßenzüge Anschluss an die Bockholter Straße. Die Anbindung des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen Verkehr ist somit gewährleistet. Bei einer ergänzenden Bebauung im Plangebiet ist jedoch der Fachbereich Straßenbau des Landkreises Emsland zu beteiligen.

4.6.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser in ausreichender Qualität und Menge ist gewährleistet. Die vorhandene Bebauung ist an die zentrale Wasserversorgung des Wasserverbandes "Hümmling" angeschlossen. Eine ergänzende Bebauung kann ebenfalls zu den bekannten Bedingungen, die sich aus der Satzung der Wasserbezugs- und Beitragsordnung des Wasserbeschaffungsverbandes "Hümmling" ergeben, an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird, soweit nicht bereits vorhanden, nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt.

Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

Abwasserbeseitigung

Für das Plangebiet ist die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Die Bebauung im Plangebiet ist, soweit erforderlich, bereits an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Werlte angeschlossen. Die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist damit gewährleistet.

Oberflächenwasser

Das Plangebiet ist bereits in wesentlichen Teilen bebaut bzw. versiegelt. Das Oberflächenwasser versickert, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, vor Ort. Diese Regelung hat bislang zu keinen Problemen geführt und soll daher auch weiterhin Bestand haben und ist ggf. durch geeignete Maßnahmen (z.B. Sickermulden) sicherzustellen.

Für geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der jeweilig zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) sichergestellt werden.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 1.2 und 3 dient die vorliegende Planung der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt und zur weiteren Entwicklung eines Pferdehofes sowie von Ferienwohnungen bzw. -häusern.

Der wesentliche Planinhalt ist in Kap. 4 dargestellt. Auf die Umwelt sind dabei insbesondere folgende Auswirkungen möglich:

Durch die Nutzungen wird bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 im Sondergebiet eine Grundfläche von ca. 2.840 qm in Anspruch genommen. Der im Plangebiet vorhandene Pferdehof ist mit entsprechenden Gebäuden und Anlagen seit längerem ansässig, sodass die vorgesehenen Nutzungen bereits im Wesentlichen umgesetzt sind.

Im Rahmen der Eingriffsermittlung wird der überwiegende Teil der Plangebietsfläche jedoch als Ackerfläche bewertet, da diese Nutzung vor der Umgestaltung zum Pferdehof und der bislang weitestgehend ungenehmigten Errichtung der entsprechenden Anlagen und Gebäude, vorherrschend war. Durch die im Rahmen der vorliegenden Planung somit anzusetzende mögliche Bebauung und Bodenversiegelung sind insbesondere auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere Auswirkungen zu berücksichtigen.

Auf das Schutzgut Mensch sind im vorliegenden Fall Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durch Verkehrslärm sowie durch Geruchsimmissionen aus Tierhaltungsanlagen denkbar.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung soll im Plangebiet eine Bebauung bis zu einer maximalen Höhe von 12 m ermöglicht werden. Diese Höhe entspricht in etwa den Gebäudehöhen der bereits vorhandenen Bebauung.

Nach Westen und Norden ist das Gebiet durch angrenzend vorhandene Gehölze in die offene Landschaft eingebunden. Im Süden grenzt die vorhandene Bebauung unmittelbar an. Im Osten schließt sich in ca. 160 m Entfernung ein Wohngebiet an. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten.

5.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung des § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft), des § 15 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und des § 18 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen des BNatSchG

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Hiernach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten unter bestimmten Voraussetzungen Einschränkungen der speziellen artenschutzrechtlichen Verbote:

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten für die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote folgende Maßgaben: Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die

ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote vor.

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Das NAGBNatSchG bezieht sich zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope auf das BNatSchG.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), § 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Die Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der im Sinne der §§ 23 bis 26 und §§ 28 bis 30 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft, einschließlich der Wallhecken im Sinne von § 22 Abs. 3 Satz 1 NAGBNatSchG, der Flächen im Sinne von § 22 Abs. 4 Satz 1 und der gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG sowie der Natura 2000-Gebiete in ihrem Bereich.

Das Plangebiet ist nicht als ein schutzwürdiger oder nach dem BNatSchG geschützter Bereich gekennzeichnet, jedoch Bestandteil des Naturparks Hümmeling.

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG

Im Landschaftsrahmenplan werden gemäß § 10 BNatSchG die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Landes dargestellt. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Landschaftsrahmenpläne sind für alle Teile des Landes aufzustellen. Gemäß § 3 NAGBNatSchG ist die Naturschutzbehörde für die Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes zuständig.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind das Plangebiet selbst sowie die umgebenden Flächen als Raum mit sekundärer Planungspriorität gekennzeichnet. In solchen Bereichen sollten allgemein gültige Maßnahmen zur Verbesserung sowie zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen werden. Von den vorgeschla-

genen Maßnahmen treffen „Erweiterung des Heckennetzes“ und die „Anreicherung der Feldflur mit Kleinstrukturen“ auf den Bereich des Plangebietes zu. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

Die Aussagen des LRP werden im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes im Landschaftsplan dargestellt. Der Landschaftsplan enthält Angaben über den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die Samtgemeinde bzw. die Stadt Werlte haben keinen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Sonstige schädliche Umwelteinwirkungen durch Anlagen, wie z.B. Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht und Wärme, sind zu berücksichtigen, wenn sie gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Sind bezüglich der Luftqualität maßgebliche Werte, insbesondere die der 39. BImSchV vom 06.08.2010 überschritten, sind Luftreinhaltepläne zu erstellen. In Gebieten, in denen kein Luftreinhalteplan erstellt wurde oder erforderlich ist, ist der Erhalt der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (§1a (6) Nr. 7 h BauGB).

5.2 Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

5.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur

5.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit

Eine Beschreibung der vorhandenen Nutzungssituation ist auch in Kap. 2.3 zu finden.

Die Flächen im Plangebiet sind in wesentlichen Teilen mit den Gebäuden und Anlagen des Pferdehofes bebaut bzw. versiegelt. Im westlichen Bereich wurde auch ein Gebäude mit Ferienwohnung errichtet.

An der südlichen Plangebietsgrenze schließt sich entlang der Bockholter Straße (K 122) eine gemischt genutzte Bebauungsstruktur an, wobei unmittelbar südlich des Plangebietes das Wohnhaus des Betreibers angrenzt. Diese Bebauung ist Bestandteil einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 BauNVO.

Ca. 70 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich am Einhauser Weg ein Wohnhaus im Außenbereich.

Die nächste in einem allgemeinen Wohngebiet gelegene Bebauung befindet sich in ca. 160 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes.

Die nächstgelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltung befinden sich in einer Entfernung von mehreren hundert Metern nördlich des Plangebietes.

5.2.1.2 Immissionssituation

Bei Sondergebieten richtet sich die Schutzbedürftigkeit nach dem konkreten Gebietscharakter. Bei einer Zweckbestimmung „Pferdehof und Ferienwohnungen“ ist davon auszugehen, dass der Schutzanspruch in etwa demjenigen in einem Dorfgebiet oder einer Wohnnutzung im Außenbereich entspricht.

Verkehrslärmimmissionen (K 122)

Südlich des Plangebietes verläuft die Bockholter Straße (K 122). Das vorliegende Plangebiet hält zur Mitte der Kreisstraße einen Abstand von über 45 m ein. Aufgrund der Lage ist dem Gebiet zur Bockholter Straße außerdem vorhandene Bebauung vorgelagert. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind somit im Plangebiet nicht zu erwarten.

Gewerbliche Immissionen

Emittierende gewerbliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Die vorhandene Bebauung entlang der Bockholter Straße (K 122) ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur geprägt, die sich in ihrer Art und ihrem Umfang in den Rahmen eines Mischgebietes einfügt.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die nächstgelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltung befinden sich in einer Entfernung von ca. 500-600 m nördlich des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich in Bezug auf diese Hofstellen außerhalb der Hauptwindrichtung.

Weitere südlich des Plangebietes gelegene Betriebe mit Tierhaltung halten Abstände von ca. 1 km ein. Erhebliche landwirtschaftliche Immissionen sind im Plangebiet somit nicht zu erwarten.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle lassen sich jedoch auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Sonstige Immissionen

Im Umfeld des Plangebietes sind keine sonstigen Anlagen (z.B. Sportanlagen) vorhanden, deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind. Es sind im Plangebiet daher keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

5.2.1.3 Erholungsfunktion

Das Plangebiet ist in wesentlichen Teilen mit den Gebäuden und Anlagen des Pferdehofes und mit einer Ferienwohnung bebaut. Die vorhandenen Nutzungen dienen dem Reitsport, der Freizeit und der Erholung. Sie sollen erhalten und durch die vorliegende Planung planungsrechtlich abgesichert werden.

5.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

5.2.2.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt naturräumlich in der **Sögel-Linderner Geest**, die sich innerhalb der Haupteinheit der **Sögeler Geest (Hümmling)** befindet.

Die Sögel-Linderner Geest ist ein sandig-lehmiges, flachwellig bis ebenes Grundmoränengebiet mit sich in nordöstlicher Richtung erstreckenden, stark durch kleine Niederungen gegliederten Geestrücken und parallel zu ihnen verlaufenden, breiten, ehemals stark versumpften Niederungen der Nord-, Mittel- und Südradde.

Dieser leicht hügelige Grundmoränenrücken trägt auf wechselnd sandigen und lehmigen, meist frisch bis staufeuchten Böden (Podsole oder podsolierte Braunerden) einen Stieleichen-Birken- oder Buchen-Eichen-Wald als potenzielle natürliche Vegetation. Diese Standorte sind heute Ackerland mit vereinzelt eingestreuten Laubwaldresten, auf Dünengebieten auch größeren Kiefernauforstungen. Die Sögel-Linderner Geest stellt eine bevorzugte Siedlungslage mit zahlreichen alten Haufendörfern am Rande der dazugehörigen Esche (dazu zählt auch Werlte) dar und war frühgeschichtlich ein Durchgangsland, was sich anhand des Vorkommens von Großsteingräbern dokumentiert.

Die Niederungsbereiche der Radden wurden nach Begradigungs- und Landbaumaßnahmen im Rahmen von Flurbereinigungsmaßnahmen grünlandfähig, stellen aber potenzielle Erlen- und randlich auch Birkenbruchwaldstandorte dar.

(Quelle: Sophie Meisel; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg/Lingen, 1959)

5.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortslage von Werlte, im Ortsteil Bockholte, nordwestlich der Bockholter Straße (K 122). Im Nordwesten wird das Gebiet durch den „Werlter Weg“ begrenzt, welcher nach Westen in den „Einhauser Weg“ übergeht.

Der außerhalb des Geltungsbereichs befindliche Werlter Weg wird an seiner Nordseite von einer mit Bäumen bestandenen Wallhecke begleitet.

Die beiden Flurstücke 4/9 und 4/10 des Plangebietes befinden sich mit einem Anteil von ca. zwei Dritteln im Geltungsbereich des vorliegenden Plangebietes. Der südöstliche Teil der Flurstücke mit Wohnhaus, Garten und Stellplätzen ist Teil einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 BauGB und somit der Ortslage von Bockholte zuzuordnen.

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wird in erster Linie durch die vorhandenen Gebäude und Anlagen des Pferdehofes bestimmt.

Die Plangebietsfläche ist zu einem wesentlichen Teil bebaut bzw. versiegelt. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs ist der rückwärtige Gartenbereich des Wohnhauses von Gebäuden umgeben. Im Südwesten steht ein Carport, im Nordwesten ein Gebäude mit Ferienappartements und im Nordosten befindet sich eine kleine Reithalle. Der Umgebungsbereich der Gebäude wird gärtnerisch genutzt bzw. ist als Wegefläche oder Zufahrtsbereich gepflastert. Nordwestlich im Plangebiet befindet sich ein Gebäude, welches als Pferdestall und als Lager- bzw. als Geräteschuppen genutzt wird. Die Fläche südwestlich dieses Gebäudes stellt sich als Sandplatz dar und wird als Reitplatz genutzt. Die nordöstlich angrenzende Fläche ist vollständig gepflastert und wird am nordöstlichen Rand von Pferdeboxen und kleineren Unterstellbereichen für die Pferde eingenommen.

Der äußerste nordwestliche Bereich des Plangebietes stellt sich als Sandplatz dar, der von einer hohen Kirschlorbeerhecke umgeben ist und ebenfalls als Reitplatz genutzt wird. Westlich angrenzend befinden sich außerhalb des Plangebietes einzelne Gehölze, die sich überwiegend aus Stieleichen zusammensetzen. Dieser Gehölzbestand prägt das Landschaftsbild dieses Bereiches in besonderer Weise. Der überwiegende Teil dieser Gehölzstrukturen befindet sich jedoch außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs.

Als gepflasterter Hofbereich, der ebenfalls als Lager-, bzw. Rangierfläche genutzt wird, stellt sich der nordöstliche Teil des Plangebietes dar. Eine vorhandene Birke prägt das Landschaftsbild in diesem Bereich.

In nordöstlicher Richtung schließen sich Grünlandflächen an, die als Pferdeweiden intensiv genutzt werden. Südöstlich der Plangebietsfläche befinden sich Wohngebäude mit ihren umgebenden Gartenflächen. Die Flächen südwestlich des Geltungsbereiches werden ebenfalls als Pferdeweiden genutzt.

Der Planbereich ist als Teilbereich der vorhandenen Siedlungsstruktur nordwestlich der Bockholter Straße nicht von besonderer Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Wichtige Elemente des Landschaftsbildes sind jedoch die beiden Einzelbäume am nördlichen Plangebietsrand.

5.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten

a) Boden

Gemäß Kartenserver des LBEG (Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000) liegt im Bereich des Plangebietes als Bodentyp ein mittlerer Pseudogley-Podsol vor.

Der Pseudogley-Podsol besitzt ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial, ein geringes bis mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen, eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden und eine mittlere Pufferkapazität. Er ist beregnungsbedürftig, weniger verdichtungsempfindlich, besitzt eine Auswaschungsgefährdung gegenüber Nähr- und Schadstoffen und eine Erosionsgefahr durch Wind.

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de, NIBIS

b) Wasserhaushalt

Innerhalb und angrenzend zum Plangebiet befinden sich keine natürlich oder anthropogen entstandenen Oberflächengewässer.

Gemäß Kartenserver des LBEG (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1 : 200.000) liegt im Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von 251 – 300 mm im Jahr vor. Das Schutzpotenzial gilt aufgrund der Beschaffenheit der anstehenden Gesteine und ihrer Mächtigkeit im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befrachtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen, als „mittel“. Das Grundwasser gilt dort als gut

geschützt, wo gering durchlässige Deckschichten über dem Grundwasser die Versickerung behindern und wo große Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche eine lange Verweilzeit begünstigen.

Beim Schutzgut Wasser ist ein besonderer Schutzbedarf gegeben, da die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel über 200 mm/a liegt.

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de, NIBIS

c) Altlasten

Der Stadt liegen zurzeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Altlasten oder Altablagerungen, von denen erhebliche Emissionen ausgehen könnten, sind im Plangebiet oder der näheren Umgebung nicht bekannt.

5.2.2.4 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt klimatisch in der maritim-subkontinentalen Flachlandregion und ist der grundwasserfernen ebenen bis welligen Geest zuzuordnen. Mittlere Jahresniederschläge von durchschnittlich 650 - 700 mm sind zu erwarten. Die relative Luftfeuchte liegt im Mittel bei 81%. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist etwa 8.4°C, bei mittleren Jahrestemperaturschwankungen von 16.4°C.

Die klimatische Wasserbilanz weist einen Überschuss von 200 - 300 mm im Jahr auf, wobei ein Defizit im Sommerhalbjahr besteht. Die mittlere Vegetationszeit von etwa 220 Tagen ist relativ lang.

(Quelle: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1975)

Im Emsland herrschen westliche Winde vor. Im Herbst und Winter überwiegt eine südwestliche und im Frühjahr und Sommer eine westliche bis nordwestliche Windrichtung.

Die Luftqualität gilt im Emsland als vergleichsweise gut bzw. unterscheidet sich wenig von anderen ländlichen Gebieten in Niedersachsen. Lokal erzeugte Emissionen erreichen die Grenzwerte (nach Technischer Anleitung zur Reinhaltung der Luft) auch nicht annähernd. Kleinräumige Belastungen durch vielbefahrene Straßen oder hohe Tierkonzentrationen können aber vorkommen.

(Quelle: Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland, 2001)

5.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Nach der Karte der potenziell natürlichen Vegetationslandschaften Niedersachsens auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte (1:50.000) würde sich das Plangebiet bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu einem Drahtschmielen-Buchenwald mit Übergängen zum Flattergras-Buchenwald des Tieflandes entwickeln. Bei aktueller Ackernutzung verbunden mit nachhaltiger Aufdüngung sind eventuell auch Übergänge zum Waldmeister-Buchenwald möglich.

Als Baumarten der Sukzessionsphasen oder Begleiter der von der Rot-Buche dominierten Schlussgesellschaft kämen Hänge-Birke, Hainbuche, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Zitterpappel, Eberesche und Winterlinde natürlicherweise im Plangebiet vor.

(Quelle: Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2003)

Biotoptypen

Die Plangebietsfläche wird im heutigen Zustand als Pferdehof genutzt und die entsprechenden Anlagen und Gebäude sind bereits seit Jahren vorhanden. Mit der vorliegenden Planung soll die bereits vorhandene Nutzung legalisiert werden.

Vor der Umnutzung zum Pferdehof wurde die Fläche zum überwiegenden Teil intensiv ackerbaulich genutzt. Am südlichen Plangebietsrand ragen jedoch einige genehmigte Gebäudeteile in das Plangebiet. Diese Bereiche werden in der Eingriffsbilanz als versiegelte bzw. bebaute Flächen berücksichtigt.

Diese beschriebene Nutzungsstruktur wird auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016) beschrieben. Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 1.

Ackerfläche (A)

Der überwiegende Teil der Plangebietsfläche wird als Ackerfläche bewertet, da diese Nutzung vor der Umgestaltung zum Pferdehof und der Errichtung der entsprechenden Anlagen und Gebäude hier vorherrschend war. Gemäß Städtetagmodell wird die Ackerfläche mit dem **Wertfaktor 1 WF** bewertet.

Vorhandene Bebauung mit umgebenden Grünanlagen

Einige genehmigte Gebäudeteile mit ihren umgebenden Pflasterflächen und Grünanlagen ragen in die Plangebietsfläche hinein. Da für diese Bereiche durch die vorliegende Planung keine Veränderungen zu erwarten sind, werden

sie nicht bewertet und gehen als bestehende Nutzungen nur flächenmäßig in die Bilanz zur Eingriffs- und Kompensationsermittlung ein.

Fauna (Artenschutz)

Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist eine artenschutzrechtliche Prüfung mit Erhebung faunistischer Daten für die vorliegende Planung nicht erforderlich, da das Plangebiet relativ klein und die Fläche zum größten Teil bereits versiegelt ist. Es sind keine bedeutenden Artenvorkommen in dem Bereich zu erwarten und Gehölzbestände werden nicht beseitigt.

Mit der vorliegenden Planung werden somit keine Beeinträchtigungen für Arten und Lebensgemeinschaften verursacht.

5.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Stadt sind innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der Umgebung keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen, bekannt. Ebenso sind keine sonstigen wertvollen Kultur- oder Sachgüter vorhanden.

5.3 Nullvariante

Mit der vorliegenden Planung sollen die im Gebiet vorhandenen Nutzungen (Pferdehof, Ferienwohnung) planerisch abgesichert werden. Da es sich nicht um im Außenbereich privilegierte Nutzungen handelt, wären bei Nichtdurchführung der Planung die Fortführung und der Erhalt der bereits realisierten Nutzungen in Frage gestellt.

Die derzeitige Immissionssituation für die vorhandenen Wohnnutzungen würde im Wesentlichen bestehen bleiben.

Da Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet nicht bekannt sind, sind veränderte Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

5.4 Prognose

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Auswirkungen der Bau- und der Betriebsphase)

5.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

Bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den Menschen ist zu unterscheiden zwischen den Auswirkungen, die durch das geplante Baugebiet in der Nachbarschaft, d.h. insbesondere an benachbarten Wohnnutzungen, zu

erwarten sind und den Auswirkungen, die durch vorhandene Immissionen auf die geplante Nutzung einwirken. Von Belang sind dabei, bezogen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere die Wohn- und Arbeits- sowie die Erholungsfunktionen.

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet bereits in wesentlichen Teilen mit den Gebäuden und Anlagen des Pferdehofes bebaut oder als Hoffläche befestigt. Im westlichen Bereich befindet sich zudem ein Gebäude mit Ferienwohnung.

Die Umgebung ist somit bereits durch die vorhandenen Nutzungen geprägt und in Bezug auf mögliche Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) vorbelastet.

5.4.1.1 Einwirkungen in das Plangebiet

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 5.2.1.2 stellt sich das Plangebiet als nicht erheblich immissionsbelastet (z.B. Lärm, Geruch und Staub) dar, sodass Schutzmaßnahmen für das Plangebiet nicht erforderlich sind.

Im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten auf benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehende Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

5.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld

5.4.1.2.1 Emissionen des Plangebietes

Bauphase

Im vorliegenden Fall sind die Nutzungen im Gebiet im Wesentlichen bereits vorhanden. Bauliche Ergänzungen sind jedoch denkbar.

Während der Bauphase ist insbesondere mit akustischen Auswirkungen und im Einzelfall mit Staubemissionen zu rechnen. Solche Immissionen sind regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Entwicklung von Baugebieten. Sie sind jedoch während der Entstehungsphase (Bautätigkeit, Bauverkehr) unvermeidbar und nur zeitlich begrenzt zu erwarten. Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastungen ist die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ (August 1970) zu beachten.

Betriebsphase

Optisches Erscheinungsbild

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und in wesentlichen Teilen von Bebauung oder Gehölzen umgeben. Aus diesem Grund und da die zulässige Höhe möglicher weiterer baulicher Anlagen an die im Gebiet bzw. umliegend vorhandenen Gebäudehöhen angepasst werden soll, sind erhebliche negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

Lediglich im Südosten grenzt eine Nachbarbebauung an das Gebiet. In diesem Bereich ist das Plangebiet jedoch bereits mit einem Gebäude bebaut, so dass sich für die Nachbarbebauung durch die Planung keine Änderungen ergeben.

Somit sind auch unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbarschaft in Folge des Erscheinungsbildes (erdrückende Wirkung) oder die Verschattung durch neue Baukörper nicht anzunehmen.

Geruch

Die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet werden auf die Zweckbestimmung eines Pferdehofes sowie die Errichtung von Ferienwohnungen begrenzt. Mit der Nutzung als Pferdehof können Geruchsemissionen verbunden sein. Zudem können Auswirkungen durch Lärm, der durch den Besucherverkehr hervorgerufen wird, entstehen. Diese Situation ist im vorliegenden Fall jedoch bereits bislang gegeben, da der Pferdehof schon seit mehreren Jahren betrieben wird. Im Übrigen ist das Störpotenzial dieser Nutzung, aufgrund ihres Umfangs mit durchschnittlich ca. 18 bis 25 Pferden, relativ gering.

Nach den früheren VDI-Richtlinien für den Bereich der Landwirtschaft (3471 und 3472) lagen für die Rinderhaltung sogenannte Umrechnungstabellen vor. Würde man diese Umrechnungstabellen für Großvieheinheiten auch für die Pferdehaltung zugrunde legen, ergäben sich für Betriebe mit ca. 40 Pferden theoretisch relevante Emissionsradien von etwa 100 m, die zu einem allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden sollten.

Im vorliegenden Fall hält die angrenzend nächstgelegene Wohnbebauung südöstlich des Plangebietes zu dem im zentralen Bereich des Plangebietes gelegenen Stallgebäude einen Abstand von ca. 60 m ein. Zu weiteren westlich und östlich gelegenen Wohngebäuden beträgt der Abstand bereits 100 m und mehr. Die Bebauung im Umfeld entspricht in ihrer Nutzungsstruktur einem Misch- oder Dorfgebiet. Der im Plangebiet vorhandene Pferdehof ist seit langem Teil dieser dörflich gemischten Nutzungsstruktur.

Neben dem geringen Umfang an Pferden, die im Bereich des Hofes gehalten werden, gelten die Geruchsauswirkungen bei der Pferdehaltung ähnlich wie bei der Rinderhaltung im Vergleich zur Hühner- oder Schweinehaltung auch grundsätzlich als weniger belästigend, sodass unzumutbare Geruchsbelastungen im Bereich der angrenzend vorhandenen Wohnnutzungen nicht zu erwarten sind.

Lärm

Das Sondergebiet entspricht mit seinen vorhandenen und geplanten Nutzungen hinsichtlich des Störpotenzials demjenigen eines Dorf- oder Mischgebietes. Die benachbarten, im Bereich der § 34er Satzung oder im Außenbereich gelegenen Wohnungen, sind hinsichtlich ihrer Störsensibilität gegenüber gewerblichen Lärmbelastungen ebenfalls mit den maßgeblichen Richtwerten für ein Misch- oder Dorfgebiet zu vergleichen.

Hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung durch Besucherverkehr sind keine erheblichen zusätzlichen Konflikte zu erwarten.

5.4.1.3 Erholungsfunktion

Die Erholungsfunktion, die das Plangebiet durch die vorhandenen Anlagen (Reitsportanlage, Ferienwohnung) und durch seine Lage am Ortsrand von Bockholte im Übergang zur freien Landschaft bisher erfüllt, bleibt durch die Erhaltung und Ergänzung der wesentlichen Grünstrukturen sowie durch die funktionale Sicherung des Pferdehofs und der Ferienwohnung erhalten.

5.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es durch die vorliegende Planung zu einer Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt.

5.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

5.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Da der überwiegende Teil, der zum Pferdehof gehörenden Gebäude und Anlagen bereits vorhanden ist, wird mit der vorliegenden Planung keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verursacht. Darüber hinaus soll sich die zulässige Höhe möglicher weiterer baulicher Anlagen an die im Gebiet bzw. umliegend vorhandenen Gebäudehöhen anpassen, so dass erhebliche negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden.

Insgesamt ist die Reitsportanlage mit ihren Gebäuden und angrenzenden Nutzungen hier im Übergang zwischen Ortslage und freier Landschaft unter dem Aspekt des Orts- und Landschaftsbildes optimal positioniert, weil sie sich in die lockere Siedlungsstruktur des Ortsrandes nahtlos einfügt.

Mit der Festsetzung der im Plangebiet vorhandenen zwei Einzelbäume werden die wertvollen Elemente des Landschaftsbildes erhalten und dauerhaft in ihrem Bestand gesichert.

Insgesamt entsteht an diesem Standort aufgrund der innerhalb des Plangebietes bereits vorhandenen Bebauung sowie der auch angrenzend vorhandenen Bebauungsstruktur und der Festsetzung, der im Plangebiet bestehenden wertvollen Landschaftselemente, keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

5.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser

Fläche

Mit der vorliegenden Planung wird ein bereits seit langem ansässiger Pferdehof in seiner Nutzung gesichert und eine angepasste Erweiterung der bereits vorhandenen Anlagen durch die Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes ermöglicht.

Boden / Wasser

Bauphase

Für die nur noch relativ kleinflächig möglichen Ergänzungen der vorhandenen Bebauung können sich durch das Freimachen der Baufelder und das damit verbundene Abschieben des vorhandenen Oberbodens sowie durch evtl. kurzzeitig erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Erschließung und Entwicklung derartiger Standorte.

Die mit der Bewertung des überwiegenden Planbereichs als Ackerfläche verursachten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden werden durch entsprechende externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen und kompensiert. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser werden durch die Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet vermieden bzw. ausgeglichen.

Betriebsphase

Durch die Bewertung des überwiegenden Planbereichs als Ackerfläche werden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter „Boden / Wasser“ verursacht.

Der Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt wird in erster Linie durch die Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen.

Mit der Inanspruchnahme einer bereits überwiegend bebauten Fläche wird aber auf einen anthropogen veränderten Standort zurückgegriffen, der aufgrund der bestehenden Bebauung bereits beeinträchtigt ist. Die Überplanung eines noch nicht veränderten oder weniger veränderten Standortes wird hierdurch vermieden.

Die Bereiche der verbleibenden Freiflächen, für die eine gärtnerische Nutzung zu erwarten ist, tragen zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens bei. Aufgrund der Größe der versiegelbaren Fläche verbleiben jedoch Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden. Zur Kompensation dieser Beeinträchtigungen sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Mit der durch die Bewertung des überwiegenden Planbereichs als Ackerfläche fiktiv möglichen Bebauung geht Versickerungsfläche verloren und die Grundwasserneubildung wird in diesen überbauten Abschnitten generell verringert.

Das auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers soll jedoch, wie bisher, im Plangebiet versickert werden und verbleibt somit innerhalb der Plangebietsfläche. Durch den vollständigen Verbleib des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden.

Durch Extensivierungsmaßnahmen auf externen Kompensationsflächen werden sich zusätzlich positive Auswirkungen für das Schutzgut Wasser ergeben, so dass insgesamt durch die Planung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

Dem besonderen Schutzbedarf des Schutzgutes Wasser wird durch die geplante Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes und dem damit verbundenen Erhalt der Grundwasserneubildungsrate ausreichend Rechnung getragen.

5.4.2.3 Klima / Luft

Bauphase

Für die nur noch relativ kleinflächig möglichen Ergänzungen der vorhandenen Bebauung kann sich in der Bauphase kurzzeitig, z.B. für die Anlieferungen von Baustoffen, und für die notwendigen Bauarbeiten ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einstellen. Dieses kann sowohl den Treibhauseffekt als auch den Klimawandel negativ begünstigen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind hier erhebliche Auswirkungen auf das lokale Klima jedoch nicht zu erwarten.

Betriebsphase

Durch die Versiegelung des Bodens und dem damit verbundenen Verlust von Verdunstungsfläche kann es kleinräumig zu einer schnelleren und stärkeren Erwärmung kommen. Siedlungsnahen Freiflächen als Frischluftentstehungsgebiet werden dadurch reduziert.

Mit dem Erhalt der beiden Einzelbäume am nördlichen Rand des Geltungsbereichs bleibt die innerhalb des Plangebietes wertvolle Verdunstungsstruktur erhalten.

Gleichzeitig verbleiben innerhalb der Sondergebietsfläche gärtnerisch genutzte Freiflächen, die mit ihrer Vegetationsbedeckung weiterhin eine positive Bedeutung für das Klima und die Luft haben werden. Insgesamt verbleiben bei der Ausweisung der vorliegenden Sondergebietsfläche durch die geplante Begrenzung der Versiegelung keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft.

Darüber hinaus führen die, auf externen Kompensationsflächen geplanten Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auch zu einer Aufwertung für das Schutzgut Klima/Luft. Insgesamt verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

5.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Artenschutzprüfung

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten).

Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

- besonders geschützte Arten:
 - a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (Abl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318 / 2008 (Abl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
 - b) Nicht unter Buchstabe a fallende
 - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
 - bb) europäische Vogelarten,
 - c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;

- streng geschützte Arten:
 - besonders geschützte Arten, die
 - a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
 - b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
 - c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind;

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten – kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng ge-

geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EG-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

- Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten

Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG können im Einzelfall von den nach Landesrecht zuständigen Behörden weitere Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden. Dies ist u. a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art möglich.

Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist eine artenschutzrechtliche Prüfung mit Erhebung faunistischer Daten für die vorliegende Planung nicht erforderlich, da das Plangebiet relativ klein und die Fläche zum größten Teil bereits versiegelt ist. Es sind keine bedeutenden Artenvorkommen in dem Bereich zu erwarten und Gehölzbestände werden nicht beseitigt.

Mit der vorliegenden Planung werden somit keine Beeinträchtigungen für Arten und Lebensgemeinschaften verursacht.

5.4.2.5 Wirkungsgefüge

Die genannten Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen können daher auf das eine Schutzgut positive, auf das andere jedoch negative Auswirkungen haben. Nachfolgend wird das aus der Planung resultierende Wirkungsgefüge beschrieben.

Vorliegend werden Teile eines Pferdehofes sowie eine vorhandene Ferienwohnung gesichert. Daher wird mit der Planung auf einen überwiegend bebauten bzw. versiegelten Bereich zurückgegriffen.

Durch die Planung sollen die Nutzungen im Wesentlichen auf den Bestand beschränkt bleiben. Insgesamt schließt jedoch die dargestellte Zielrichtung geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten für die zukünftige Entwicklung der vorhandenen Nutzungen mit ein.

Dadurch wird der mögliche Versiegelungsgrad nur in geringem Umfang erhöht. Für das Plangebiet ergibt sich daher, im Hinblick auf die angeführten Schutzgüter, durch die vorliegende Planung keine wesentliche Änderung.

Insgesamt wird mit der vorliegenden Planung das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt.

5.4.2.6 Risiken für die Umwelt

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Pferdehof und Ferienwohnungen“ am vorliegenden Standort und der damit verbundenen Unterbringung von nicht wesentlich störenden Nutzungen (Pferdehof, Ferienwohnung) ist kein erhöhtes Unfall- und Katastrophenrisiko verbunden. Die vorhandenen Nutzungen verursachen keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit und für das Ökosystem.

5.4.3 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe

Im Plangebiet und angrenzend sind der Stadt keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten jedoch ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.“

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).“

5.4.4 Wechselwirkungen

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen.

Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung, insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Die vorliegend geplante Ausweisung eines Sondergebietes dient vorrangig dem Erhalt und der Sicherung der bereits bestehenden Nutzungen. Durch die

Planung entstehen somit keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter), die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

5.4.5 Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete

In der Umgebung bzw. im Einwirkungsbereich des Plangebietes sind keine weiteren Vorhaben oder andere Plangebiete bzw. Planungen vorgesehen oder bekannt, die durch Kumulierung mit der vorliegenden Planung zu größeren Umweltproblemen führen könnten.

5.4.6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften

5.4.6.1 Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)

Für das Plangebiet selbst und das unmittelbare Umfeld des Plangebietes sind gemäß den Umweltkarten von Niedersachsen des Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz keine Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG dargestellt. Auch liegt das Plangebiet nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet. Es ist jedoch Bestandteil des Naturpark Hümmling.

5.4.6.2 Besonderer Artenschutz

Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist eine artenschutzrechtliche Prüfung mit Erhebung faunistischer Daten für die vorliegende Planung nicht erforderlich, da das Plangebiet relativ klein und die Fläche zum größten Teil bereits versiegelt ist. Es sind keine bedeutenden Artenvorkommen in dem Bereich zu erwarten und Gehölzbestände werden nicht beseitigt.

Mit der vorliegenden Planung werden somit keine Beeinträchtigungen für Arten und Lebensgemeinschaften verursacht.

5.4.7 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) wird durch den Landkreis bzw. die Entsorgungsträger gewährleistet.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB) zur Vermeidung weiterer Emissionen ist nicht erklärte Zielsetzung oder Bestandteil des vorliegenden Bau-

ungsplanes. Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) soll jedoch möglich sein. Hierzu wird auch auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) verwiesen, welches am 1. Januar 2009 in Kraft getreten ist. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden. Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Festsetzung eines Sondergebietes „Pferdehof und Ferienwohnungen“ sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten, zumal es sich um die planungsrechtliche Absicherung bereits vorhandener Nutzungen handelt.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. muss eine Bebauung entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden (z.B. Energieeinsparverordnung, EEWärmeG u.ä.).

5.5 Maßnahmen

Zusammenfassung der geplanten Maßnahmen, mit denen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert und ausgeglichen werden sollen

5.5.1 Immissionsschutzregelungen

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 5.2.1.2 stellt sich das Plangebiet als nicht erheblich immissionsbelastet (z.B. Lärm, Geruch, Staub) dar. Auch das Störpotenzial der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet ist, aufgrund des Umfangs mit durchschnittlich ca. 18 bis 25 Pferden, relativ gering. Schutzmaßnahmen sind für den Bereich des Plangebietes daher insgesamt nicht erforderlich.

5.5.2 Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft

Um Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft soweit möglich zu vermeiden, wird die Versiegelung auf das erforderliche Maß reduziert. Die verbleibenden Freiflächen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes, für die eine gärtnerische Nutzung zu erwarten ist, tragen zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen bei. Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht der Höhe der im Plangebiet bestehenden und der benachbarten Bebauung, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden. Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb der Plangebietsfläche vermieden.

5.5.3 Abhandlung der Eingriffsregelung

a) Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Plangebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen z.T. erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Nach § 15 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder zu ersetzen.

Der § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt das Verfahren bei Eingriffen in Natur und Landschaft im Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt in § 1a (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) die entsprechenden Vorschriften auf. Danach heißt es in § 1a Abs. 3 BauGB: „Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen“ und „ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Die Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt nach diesen Vorschriften.

Die durch diese Planung verursachten Eingriffe werden durch verschiedene, in den vorherigen Kapiteln schutzgutbezogen aufgelistete Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, sodass die Beeinträchtigung des Landschaftsbil-

des und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 23 – 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt sind. Das Plangebiet erfüllt nicht diese Voraussetzungen.

Weil auch andere für den Naturschutz wertvolle Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Belange von Sport, Freizeit und Erholung bedeutsame öffentliche Belange darstellen, sind nach Überzeugung der Stadt Werlte die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

b) Eingriffsbilanzierung

Im Folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.

Hierfür wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2013) zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

c) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotopflächen aufgeführt, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Die Plangebietsfläche, mit den vorhandenen Anlagen und Gebäuden, die bis dato nicht genehmigt sind, werden als Ackerfläche bewertet und in die Ermittlung zur Eingriffs- und Kompensationsermittlung einbezogen. Die genehmigten Anlagen und Gebäude werden als vorhandene Bebauung nur flächenmäßig erfasst, gehen aber in die Bilanz zur Eingriffs- und Kompensationsermittlung nicht mit ein.

Die Biotopflächen wurden in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Entsprechend dem Städtetagmodell wird den Biotopflächen des Plangebietes der jeweilige Wertfaktor zugeordnet.

Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
als Ackerfläche bewertet	3.930 qm	1 WF	3.930 WE
vorh. Gebäude mit Grünanlagen	1.750 qm	-	-
Gesamtfläche:	5.680 qm		
Eingriffsflächenwert:			3.930 WE

d) Ermittlung des Kompensationsbedarfes

In den vorangegangenen Kapiteln wurden schutzgutbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs beschrieben. Im Wesentlichen sind dieses der Erhalt der beiden vorhandenen Einzelbäume sowie der Verbleib von Freiflächen innerhalb des künftigen Sondergebietes.

Den Maßnahmen wird entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit ein Wertfaktor nach dem Städtetagmodell zugeordnet. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert:

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Sondergebiet (GRZ 0,5)	5.680 qm	-	-
vorh. Gebäude mit Grünanlagen	1.750 qm	-	-
zusätzlich versiegelbar (75 %)	2.510 qm	0 WF	0 WE
unversiegelte Freiflächen (25 %)	1.420 qm	1 WF	1.420 WE
Gesamtfläche:	5.680 qm		
Kompensationswert:			1.420 WE

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von **1.420 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (**3.930 WE**) verbleibt ein Kompensationsdefizit von **2.510 WE**, sodass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

e) Beschreibung der externen Kompensation (Anlage 2)

Als Kompensationsmaßnahme steht der Stadt Werlte der Kompensationspool des Wegeseitenraumkonzeptes zur Verfügung (siehe Anlage 2, Aufstellung Lkr. Emsland).

Folgende Wegeparzellen stehen gemäß der Vereinbarung zwischen der Stadt Werlte und dem Fachbereich Umwelt, Abteilung Naturschutz und Forsten des Landkreises Emsland zur Verfügung:

Kompensationspool „Wegeseitenstreifen“ Teil I

Ist Wert der Fläche	Flächen-größe	Wert-faktor	Soll-Wert der Fläche	Wert-faktor	Auf-wertung	Werteinheit (WE)
„Östlich vom Holte“	1.500 qm	1	freie Sukzession	2	1	1.500 WE
gesamt						1.500 WE

Kompensationspool „Wegeseitenstreifen“ Teil II

Ist Wert der Fläche	Flächen-größe	Wert-faktor	Soll-Wert der Fläche	Wert-faktor	Auf-wertung	Werteinheit (WE)
Ortsteil Bockholte „Neuland“	3.345 qm	1	freie Sukzession	2	1	3.345 WE
Ortsteil Wehm „Holthages Esch“	8.650 qm	1	freie Sukzession	2	1	8.650 WE
Ortsteil Wieste	2.740 qm	1	freie Sukzession	2	1	2.740 WE
Ortsteil Ostenwalde „Zum Birkenweg“	600 qm	1	freie Sukzession	2	1	600 WE
Ortsteil Werlte „Herrentannen“	4.010 qm	1	freie Sukzession	2	1	4.010 WE
gesamt						19.345 WE

Auf 580 qm des Teils II sind Bäume angepflanzt worden

$$19.345 \text{ qm} - 580 \text{ qm} = 18.765 \text{ qm} \quad 18.765 \text{ qm} \times 1 \text{ WF} = 18.765 \text{ WE}$$

$$(580 \text{ qm} \times 2 \text{ WF}) = 1.160 \text{ WE} \quad \underline{1.160 \text{ WE}}$$

Im **Teil II** des Wegeseitenstreifenpools stehen somit **19.925 WE**

für eine Kompensation bereit

Kompensationspool „Wegeseitenstreifen“ Teil III

Ist Wert der Fläche	Flächen- größe	Wert- faktor	Soll-Wert der Fläche	Wert- faktor	Auf- wertung	Werteinheit (WE)
Ortsteil Bockholte „Bereich zw. Drift und Heiddose“	2.362,50 qm	1	freie Sukzession	2	1	2.362,50 WE
Ortsteil Wehm „Im Bahnenbergs- felde“	10.267,50 qm	1	freie Sukzession	2	1	10.267,50 WE
Ortsteil Wieste	4.156,50 qm	1	freie Sukzession	2	1	4.156,50 WE
Ortsteil Ostenwalde „Ölstraße“	551 qm	1	freie Sukzession	2	1	551 WE
Ortsteil Werlte „Herrentannen“	572 qm	1	freie Sukzession	2	1	572 WE
gesamt						17.909,50 WE

Kompensationspool „Wegeseitenstreifen“ Teil IV

Ist Wert der Fläche	Flächen- größe	Wert- faktor	Soll-Wert der Fläche	Wert- faktor	Auf- wertung	Werteinheit (WE)
Ortsteil Bockholte „Bereich Drift / Das Boenfeld“	12.004 qm	1	freie Sukzession	2	1	12.004 WE
Ortsteil Wehm Bereich Bankkamp und Beeke- feld/Beekewiesen	6.253,80 qm	1	freie Sukzession	2	1	6.253,80 WE
Ortsteil Wieste Bereich Ticheln/Das Winkelland	6.448 qm	1	freie Sukzession	2	1	6.448 WE
Ortsteil Ostenwalde Bereich Beim Oster- fehn und Kälber- kamp	1.223 qm	1	freie Sukzession	2	1	1.223 WE
Ortsteil Werlte Bereich Osterender Esch/Wöstenfeld	1.700 qm	1	freie Sukzession	2	1	1.700 WE
gesamt						27.628,80 WE

Auf 1.880 qm des Teils IV sind Bäume angepflanzt worden

27.629 qm – 1.880 qm = 25.749 qm 25.749 qm x 1 WF = 25.749 WE
 (1.880 qm x 2 WF) = 3.760 WE 3.760 WE

Im Teil IV des Wegeseitenstreifenpools stehen somit **29.509 WE**

für eine Kompensation bereit

Zusätzlich werden im Bereich des Teiles IV auf dem Flurstück 259, Flur 2 und dem Flurstück 78, Flur 10 in der Gemarkung Bockholte Baumpflanzungen in einer Gesamtgröße von 420 qm getätigt

(420 qm x 2 WF = 840 WE) + 840 WE

Im **Teil IV** des Wegeseitenstreifenpools stehen somit insg. **30.349 WE**

für eine Kompensation zur Verfügung.

Im Bereich der Wegeseitenstreifen Teil I – III stehen somit insgesamt **39.335 WE** für eine Kompensation zur Verfügung. Im Bereich der Wegeseitenstreifen Teil IV stehen insgesamt **30.349 WE** bereit.

Die von Bewirtschaftern benachbarter Flächen ackerbaulich genutzten gemeindlichen Wegeseitenstreifen werden der natürlichen Entwicklung (Sukzession) überlassen.

Gemäß dem Merkblatt der Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland „Voraussetzungen für die Anerkennung von Wegeseitenräumen als Kompensations- oder Ökokontoflächen“ vom 04.09.2012 ist die vorgenannte Maßnahme mit einer Aufwertung von einer Werteinheit pro qm verbunden.

Die Wegeseitenstreifen sind in ihrer Funktion als Kompensationsmaßnahmen gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG dauerhaft zu erhalten. Die Stadt Werlte verpflichtet sich, die Entwicklung der Kompensationsmaßnahme regelmäßig zu überwachen. Fehlentwicklungen ist unverzüglich gegenzusteuern.

Aus diesem Kompensationspool sind bereits folgende Werteinheiten zugeordnet:

- BBP Nr. 99 1.500 WE (Teil I)
- BBP Nr. 99 8.296 WE (Teil II)
- BBP Nr. 100 5.029 WE Teil II)
- BBP Nr. 100 4.433 WE (Teil III)
- BBP Nr. 101 4.215 WE (Teil II)
- Wegeausbau (z.Busch/Schlenkenweg) 2.070 WE (Teil II)
- BBP Nr. 102 1.731 WE (Teil III)
- BBP Nr. 109 315 WE (Teil II)
- BBP Nr. 109 11.746 WE (Teil III)
- BBP Nr. 109 1.741 WE (Teil IV)

Der Wegeseitenstreifenpool **Teil I – III** ist damit vollständig **verbraucht**.

Im Bereich der Wegeseitenstreifen **Teil IV** stehen noch **28.608 WE** für eine Kompensation zur Verfügung.

Zur Kompensation des verbleibenden Defizits wird von diesen zur Verfügung stehenden Werteeinheiten ein Anteil von **2.510 WE** in Anspruch genommen und dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 114 zugeordnet.

Im Bereich des Wegeseitenstreifenpools **Teil IV** stehen nach Zuordnung somit noch **26.098 WE** für die Kompensation anderweitiger Eingriffe zur Verfügung.

f) Schlussbetrachtung

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- sowie der internen und externen Kompensationsmaßnahmen geht die Stadt Werlte davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 114 „Bockholter Straße III“ ermöglichte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen ist und somit den Belangen von Natur und Landschaft gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

5.5.4 Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen

5.5.4.1 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB

Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und insbesondere sollen die Möglichkeiten der Städte und Gemeinden zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Mit der vorliegenden Planung strebt die Stadt die Schaffung eines Sondergebietes „Pferdehof und Ferienwohnungen“ an. Für die Planung werden insgesamt ca. 0,57 ha im Wesentlichen bereits bebaute bzw. entsprechend der geplanten Zweckbestimmung genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Fortführung und weitere Entwicklung der vorhandenen Nutzungen ist an diesem Standort als sinnvoll anzusehen.

Die Stadt ist der Ansicht, dass dadurch auch der Bodenschutzklausel ausreichend Rechnung getragen wird.

5.6 Auswirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe j BauGB

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Im Plangebiet sind daher keine Auswirkungen, aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

5.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster Einführungserlass zum EAG-Bau Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 oder U. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, RN 491 VHW-Verlag August 2004).

Wie in Kap. 1.2 und 3 beschrieben, soll mit der vorliegenden Planung der seit längerem im Plangebiet ansässige Pferdehof planungsrechtlich abgesichert werden. Die Nutzung schließt nördlich an die gemischt genutzte Baustruktur entlang der Bockholter Straße (K 122) an und fügt sich in seiner Art und seinem Umfang in diese Nutzungsstruktur ein. Auch die entstandene Ferienwohnung stellt nach Auffassung der Stadt in diesem Zusammenhang eine sinnvolle Nutzungsergänzung dar. Mit der Planung werden diese Nutzungen in ihrem Bestand gesichert und es wird ein eindeutiger Rahmen für die weitere Entwicklung vorgegeben.

Alternativ wäre nur eine Verlagerung der Nutzungen denkbar. Dies würde jedoch für Natur und Landschaft deutlich höhere Beeinträchtigungen bringen.

Im Ergebnis erscheint die vorliegende Planung daher als sinnvolle und angemessene Lösung zum Erhalt des Pferdehofes.

5.8 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

5.8.1 Methodik

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages“ (2013) ermittelt.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung mit Erhebung faunistischer Daten war gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ems-

land zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

Eine Ermittlung von Lärmimmissionen (Gewerbe, Verkehr) und der Geruchsbelastung durch Tierhaltungsanlagen war ebenfalls nicht erforderlich.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

5.8.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und geplanten Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf externen Flächen, die sich im Eigentum der Stadt befinden und somit dauerhaft zur Verfügung stehen. Die Stadt wird nach Anfangskontrollen im ersten und dritten Jahr nach der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen regelmäßig, d.h. alle 5 Jahre, eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen.

5.8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pferdehof und Ferienwohnungen“ sollen die z.T. bereits seit längerem bestehenden Nutzungen im Plangebiet in ihrem Bestand gesichert und ein Rahmen für mögliche Entwicklungen vorgegeben werden.

Aufgrund der Bestandssituation sind die Flächen im Plangebiet bereits in wesentlichen Teilen bebaut bzw. versiegelt. Im Rahmen der Eingriffsermittlung wird der überwiegende Teil der Plangebietsfläche jedoch als Ackerfläche bewertet, da diese Nutzung vor der Umgestaltung zum Pferdehof und der bislang weitestgehend ungenehmigten Errichtung der entsprechenden Anlagen und Gebäude, vorherrschend war.

Damit wird auf einen stark anthropogen veränderten Boden (Stoffeinträge, Bodenverdichtung, Erosion) zurückgegriffen und die Überplanung eines noch nicht veränderten oder weniger veränderten Bodens vermieden. Mit der Bebauung bzw. Versiegelung gehen jedoch offene Bodenflächen verloren. Die durch die Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und können durch Maßnahmen auf externen Flächen ausgeglichen werden.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung entsprochen.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Tierhaltungsanlagen (Geruchsimmissionen) oder durch Lärmimmissionen (Verkehr, Gewerbe) sind im Bereich des Plangebietes nicht zu erwarten.

Da wertvolle Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet nicht bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Sofern ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

5.8.4 Referenzliste/Quellenverzeichnis

- DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Juli 2002)
- Bleiblatt 1 zur DIN 18005 -1, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung – Berechnungsverfahren, Ausgabe Mai 1987
- Sophie Meisel: Geographische Landesaufnahme M 1 : 200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 54/55, Oldenburg / Emden, 1962)
- Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001)
- Umweltkarten Niedersachsen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz
- Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1977)
- NIBIS® KARTENSERVER, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2003)
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016)
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)

6 Abwägungsergebnis

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht, dargelegten sind nicht zu berücksichtigen.

Wie die Umweltprüfung (Kap. 5 Umweltbericht) gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Die durch die Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und können auf den zur Verfügung stehenden Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten Zweckbestimmung nicht entgegen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser können durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet vermieden werden.

Unzumutbare Lärmbelastungen durch Verkehr oder Gewerbe sind im Plangebiet nicht gegeben. Unzulässige Immissionsbelastungen durch Geruchsbelastungen aus Tierhaltungsanlagen sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Auch von den Nutzungen im Plangebiet gehen keine unzulässigen Immissionen aus.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die bei der Errichtung von bei Gebäuden einzuhaltenden Gesetzen und Richtlinien zur Energieeinsparung Rechnung getragen.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung daher durchgeführt werden.

7 Verfahren

a) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Stadt Werlte hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

b) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

c) Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom 24.09.2018 bis einschließlich 24.10.2018 im Rathaus der Stadt Werlte ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

d) Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 06.12.2018.

Werlte, den 11.01.2019

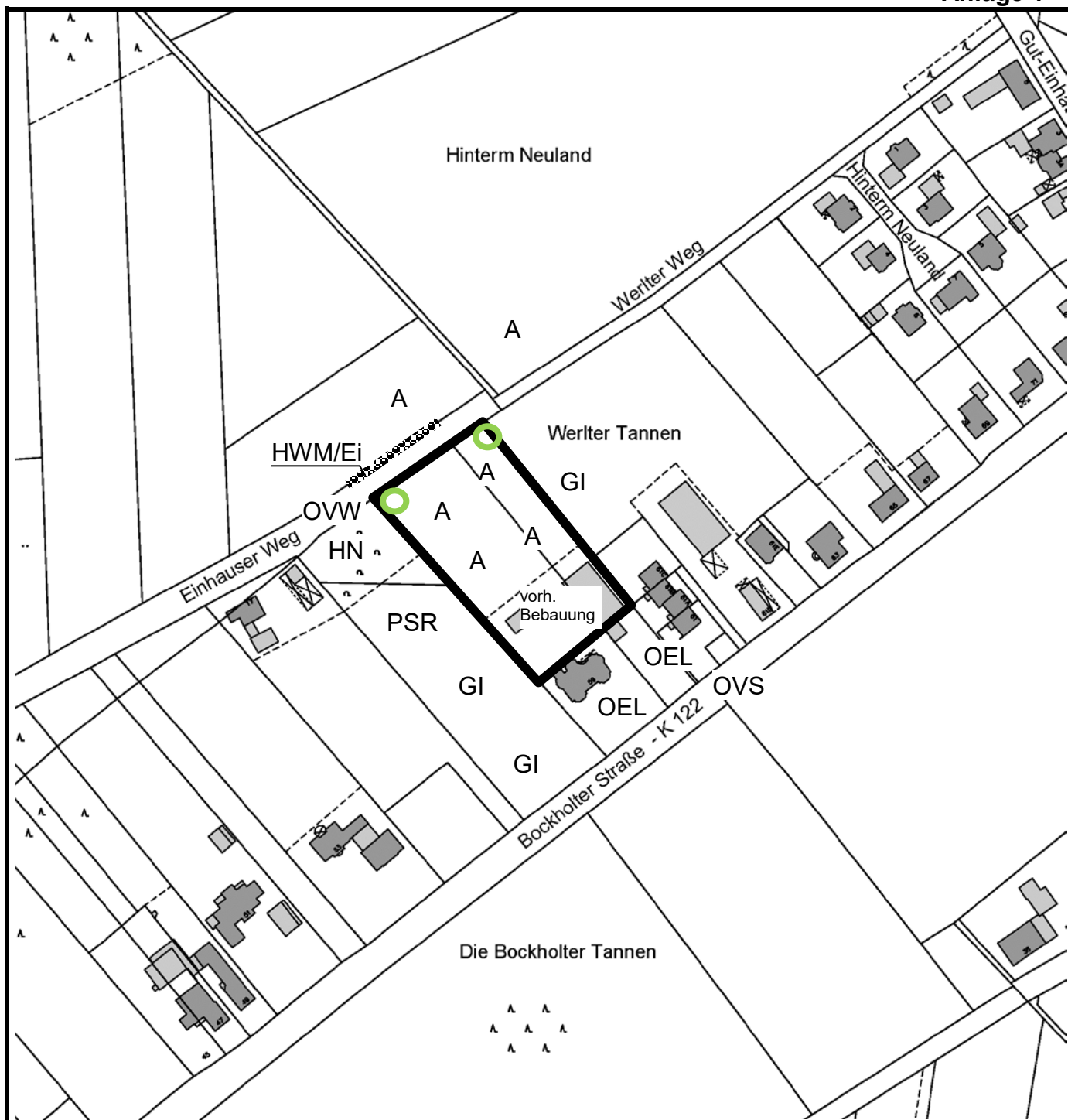
gez. Thele
Bürgermeister

L.S.

gez. Kewe
Stadtdirektor

Anlagen

1. Plangebiet –Biotoptypen-
2. Kompensationsflächenpool Wegeseitenräume (Lkr. Emsland)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Legende:

Biotoptypen nach DRACHENFELS (2016)

- A Acker
- GI Artenarmes Intensivgrünland
- HN Naturnahes Feldgehölz
- HWM Strauch-Baum-Wallhecke
- OEL Locker bebautes Einzelhausgebiet
- OVS Straße
- OVW Weg
- PSR Reitsportanlage

Hauptbestandsbildner:

- Bi Birke
- Ei Eiche

Stadt Werlte

Anlage 1
 der Begründung
 zum
Bebauungsplan Nr. 114
„Bockholter Straße III“

Plangebiet

Biotoptypen

Stand Kompensationsflächenpool Wegeseitenräume

Teil	Lfd.-Nr.	Maßnahme	Fläche	Bezeichnung	Werteinheit -WE-
I	1	Sukzession	1.500 m ²	Bockholte, Östlich vom Holte, Flur 4, Flst. 269/119	1500
zzgl.	2 - 6	Sukzession	18.756 m ²	Diverse Wege, Anerkennung vom 09.12.2013, Änderung wegen Anpflanzung (19.345 m ² - 580 m ²)	18.765
zzgl.	7 - 11	Anpflanzung	580 m ²	Bockholte Flur 10, Flst. 81/1	1.160
III		Sukzession	17.909,5 m ²	Diverse Wege, Anerkennung vom 22.01.2015	17.909,50
IV	12 - 16	Sukzession	25.749 m ²	Diverse Wege, Anerkennung vom 04.12.2015, Änderung wegen Anpflanzung (27.628,8 m ² - 1880 m ²)	25.749
		Anpflanzung	1880 m ²		3.760
abzgl.				Bebauungsplan Nr. 99	1500
abzgl.				Bebauungsplan Nr. 99	8296
abzgl.				Bebauungsplan Nr. 101	4215
abzgl.				Bebauungsplan Nr. 102	1731
abzgl.				Bebauungsplan Nr. 100	9462
abzgl.				Ausbau der Wege "Zum Busch" u. "Schlenkenweg"	2.070
zzgl.		Anpflanzung	120 m ²	Bockholte Flur 10, Flst. 78	240
zzgl.		Anpflanzung	300 m ²	Bockholte Flur 2, Flst. 259	600
zzgl.	17 - 21	Sukzession	23.844,7 m ²	Diverse Wege, Anerkennung vom 23.05.2017	23844,7
abzgl.				Bebauungsplan Nr. 109 Grundschule	13.802

Verfügbar:

52.452,20