

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	3
1. EINLEITUNG	3
1.1 Planungsanlass.....	3
1.2 Rechtsgrundlagen.....	3
1.3 Geltungsbereich und Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung.....	3
1.4 Planungsrahmenbedingungen	4
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	5
2.1 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel.....	6
3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG.....	7
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	7
3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	7
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	7
3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	8
3.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	8
3.2 Relevante Abwägungsbelange.....	8
3.2.1 Ergebnisse des Umweltberichtes	8
3.2.3 Belange des Immissionsschutzes	9
3.2.4 Verkehrliche Belange.....	9
3.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung.....	10
3.2.6 Belange der Landwirtschaft.....	10
4. INHALTE DER DARSTELLUNGEN	10
5. ERGÄNZENDE ANGABEN	11
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten.....	11
5.2 Daten zum Verfahrensablauf.....	11
TEIL II: UMWELTBERICHT	12
1. EINLEITUNG	12
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes.....	12
1.2 Ziele des Umweltschutzes	13
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes	16
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	17
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	17
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	17
2.1.2 Fläche und Boden.....	19
2.1.3 Wasser	19
2.1.4 Klima und Luft.....	19
2.1.5 Landschaft	20
2.1.6 Mensch	20
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	20
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	20

2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	21
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	21
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	22
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser.....	22
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	22
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	22
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen	23
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	23
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	23
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen ...	23
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen.....	23
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen.....	24
2.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	24
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	25
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	25
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	25
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	25
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen	28
	ANHANG: BESTAND BIOTOPTYPEN.....	28

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Dötlingen beabsichtigt, die Errichtung eines „Bauerngolfplatzes“ durch die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes „Bauerngolf“ planungsrechtlich vorzubereiten. Damit sollen die Voraussetzungen für eine Stärkung und Erweiterung des touristischen Angebotes der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle mit Hofcafé geschaffen werden. Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der Ortslage Geveshausen, nordöstlich der Ortslage von Ostrittrum und nordwestlich der Ortslage von Neerstedt.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dötlingen sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) und das niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich und Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Gemeindegebiet von Dötlingen, nördlich der Ortslage Geveshausen, nordöstlich der Ortslage von Ostrittrum und nordwestlich der Ortslage von Neerstedt, östlich der Straße „Auf der Grad“.

Der Änderungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Teil wird der Änderungsbereich in West-Ostrichtung durch einen Gemeindeweg gequert. Im südlichen Änderungsbereich, nördlich des Gemeindeweges befinden sich dichte Gehölze.

Auf der nördlich des Änderungsbereiches gelegenen Hofstelle wird intensive Schweinehaltung betrieben. Zudem befinden sich auf der Hofstelle ein Wohnhaus und ein Hofcafé in einer umgebauten Scheune. Nördlich der Hofstelle sind Stellplatzflächen vorhanden. Westlich, nördlich und südlich an den Änderungsbereich angrenzend liegen landwirtschaftliche Flächen. Nordwestlich des Änderungsbereiches befinden sich weitere Wohnhäuser im planungsrechtlichen Außenbereich. Nordöstlich, jedoch in deutlicher Entfernung, sind umfangreiche Waldflächen vorhanden.

Die konkrete Abgrenzung des Änderungsbereiches kann der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes entnommen werden.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg 1996 ist außer Kraft gesetzt.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dötlingen werden für das Plangebiet und die direkte Umgebung des Änderungsbereiches Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Nordöstlich des Plangebietes, jedoch in deutlicher Entfernung sind Waldflächen und ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Die Darstellungen können dem nachstehenden Ausschnitt entnommen werden:

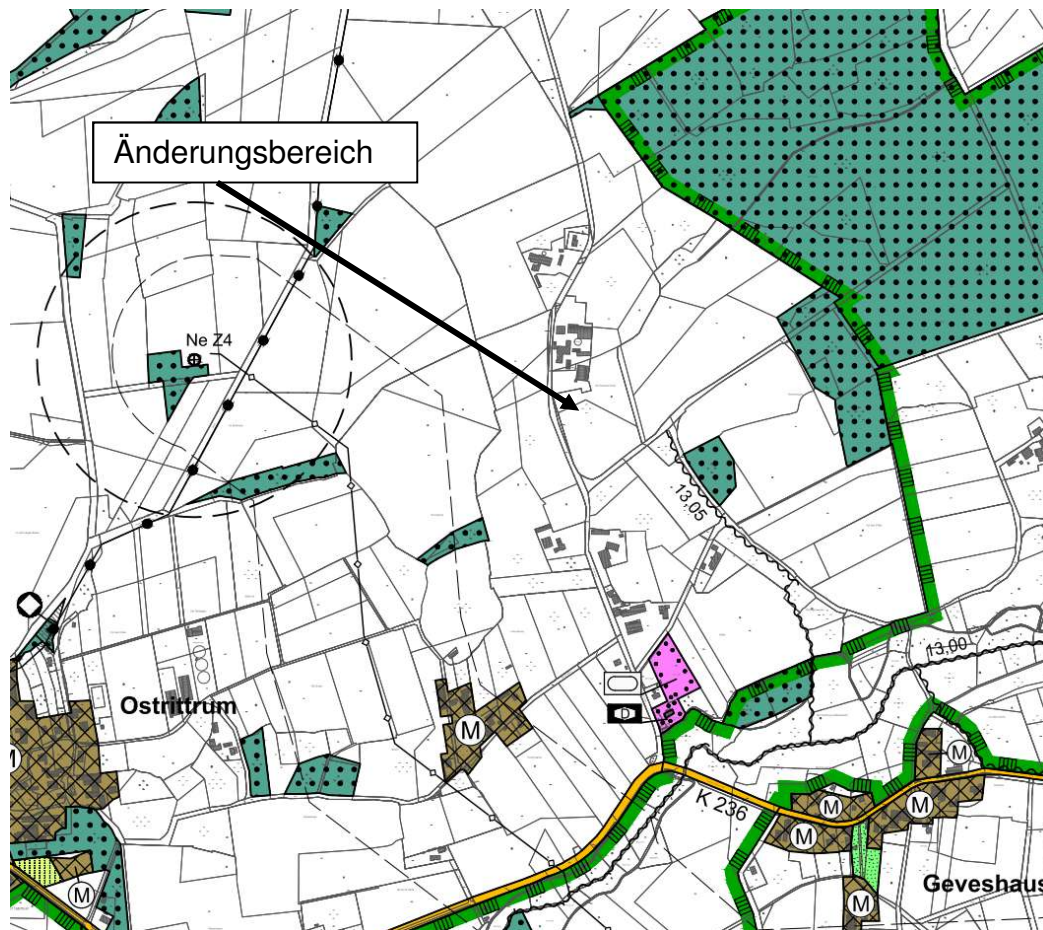


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Dötlingen

Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Rechtskräftige Bebauungspläne sind für das Plangebiet nicht vorhanden.

Derzeit stellt die Gemeinde Dötlingen den Bebauungsplan Nr. 77 zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen auf. Im Bebauungsplan Nr. 77 werden nahezu flächendeckend für das Gemeindegebiet Dötlingen bestimmte Räume definiert, die von Tierhaltungsanlagen zukünftig freigehalten werden sollen. Gleichzeitig werden die Entwicklungsmöglichkeiten der tierhaltenden Betriebe gesichert. Der im Änderungsbereich gelegene landwirtschaftliche Betrieb wird als entwicklungsfähig eingestuft. Daher werden der bestehende Hofstandort sowie eine Entwicklungsfläche für die geplanten Erweiterungsmaßnahme ausgewiesen. Für eine mobile Legehennenhaltung mit entsprechender Auslauffläche wird eine nördlich angrenzende Fläche (Fläche A) berücksichtigt.

Die geplante Bauerngolf-Anlage auf der südlich angrenzenden Fläche des Standorts wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 77 herausgenommen.



Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 77 „Steuerung „Steuerung von Tierhaltungsanlagen in der Gemeinde Dötlingen“, Blatt 8

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Innerhalb des Änderungsbereiches soll ein Bauerngolfplatz planungsrechtlich vorbereitet werden. Nördlich des Sondergebietes befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb des Vorhabenträgers, der auf der Hofstelle auch ein Hofcafé betreibt. Auf der Hofstelle befindet sich außerdem das Wohnhaus des Vorhabenträgers. Das Hofcafé ist insbesondere auf Fahrradtouristen ausgerichtet.

Anlass für die Planung des Bauergolfplatzes ist die Nachfrage vieler Gäste des Hofcafés nach Freizeitaktivitäten in Hofnähe. Mit der Errichtung des Bauergolfplatzes soll der Hof in Richtung Eventbauernhof weitergeführt und den Gästen ein Komplettangebot aus Café und Freizeitaktivität/ Bauerngolf angeboten werden. Bauerngolf ist eine rustikale Art des Golfspiels und ist für jedermann, auch Kinder geeignet. Beim Bauerngolf spielen zwei Gruppen gegeneinander, das Spiel kann aber auch von Einzelpersonen gespielt werden. Verwendet wird ein Golfschläger mit Holzschuh. Geplant ist ein abwechslungsreicher, kreativer Parcours. Ein Bauerngolfparcours hat i.d.R. 10 Löcher. Ziel des Spiels ist, den Parcours mit so wenigen Schlägen wie möglich zurückzulegen. Um den Platz attraktiv zu gestalten, ist die Anlagen eines Teichs/ kleinen Sees in der Mitte geplant. Außerdem sollen auch auf die Hofstelle bezogene, originelle Übernachtungsmöglichkeiten vorgehalten werden. Geplant ist die Übernachtung in Fässern anzubieten. Zudem sollen am südlichen Rand des Änderungsbereiches, südlich des Gemeindeweges weitere Stellplätze geschaffen werden.

Im südlichen Änderungsbereich, nördlich des landwirtschaftlichen Weges sind relativ umfangreiche Gehölze vorhanden. Diese sollen erhalten bleiben und reduzieren von Süden kommend die Einsehbarkeit in das Plangebiet.

Die Gemeinde Dötlingen steht den Planungen positiv gegenüber. Die Planungen sind auf der Grundlage der bestehenden Flächennutzungsplandarstellung (Flächen für die Landwirtschaft) nicht genehmigungsfähig. Mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. mit der Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes „Bauerngolf“ bereitet die Gemeinde daher im Änderungsbereich eine Ergänzung des touristischen Angebotes um den Bauerngolfplatz planungsrechtlich vor.

Der Änderungsbereich ist für die geplanten Einrichtungen besonders geeignet. Der Änderungsbereich liegt direkt angrenzend an die Hofstelle. Der Änderungsbereich ist über die Straße „auf der Grad“ gut erreichbar. In der direkten Umgebung des Plangebietes sind keine sensiblen Nutzungen vorhanden. Die Errichtung des Bauerngolfplatzes soll nur im Tageszeitraum betrieben werden und ist damit auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unproblematisch. Der Bauerngolfplatz ist geeignet, das bestehende touristische Angebot in der Gemeinde zu ergänzen. In unmittelbarer Nähe gibt es keinen Bauerngolfplatz. Die nächsten Bauerngolfplätze befinden sich in Bremerhaven, im Kreis Minden und in Haren (Ems).

2.1 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Das BauGB enthält in § 1a abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).

- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Alternative Flächen in § 30 und § 34 BauGB-Gebieten für die geplante Errichtung des Bauerngolfplatzes kommen aufgrund der geplanten Betriebserweiterung bzw. der unmittelbaren räumlichen Nähe des Plangebiets zur Hofstelle nicht in Betracht. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Dötlingen gerechtfertigt, die Schaffung der o.g. Einrichtungen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Erweiterung und Stärkung des touristischen Angebotes bedeuten würde.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Ergebnisse des Umweltberichtes

Die Belange von Natur und Landschaft sind ausführlich im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) dargelegt, ebenso die sonstigen umweltrelevanten Belange. An dieser Stelle werden deshalb nur die wesentlichen Punkte zu Natur und Landschaft kurz aufgeführt:

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Plangebiet sind Gehölze (Wallhecken, Anpflanzung bei den Gebäuden, Einzelbäume) vorhanden. Das Plangebiet schließt direkt südlich an die Hofstelle an. Im Osten wird es von einem Graben begrenzt. Das Plangebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Die Umgebung ist durch Hofstellen sowie durch landwirtschaftliche Flächen, die durch Gräben und Hecken/ Baumreihen gegliedert sind, gekennzeichnet.

Als Bodentyp ist ein stauwasserbeeinflusster lehmiger Sandboden mit tonigen und schluffigen Beimengungen ausgeprägt.

Die Grundwasserneubildungsrate ist gering. Das Grundwasserschutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch. Am Ostrand des Plangebietes verläuft ein Graben.

Das Lokalklima wird durch die Ackerflächen (starke tägliche Temperaturschwankungen, Windoffenheit) geprägt.

Die Landschaft zeichnet sich durch ein welliges Relief mit einer Geländesenke beim Graben aus. Die landwirtschaftlichen Flächen sind locker durch Gehölze gegliedert. Ackernutzung herrscht vor.

In der weiteren Umgebung des Plangebietes sind Wohnnutzungen mit entsprechendem Schutzanspruch vorhanden.

Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor. Als Sachgut ist die landwirtschaftliche Nutzfläche einzustellen.

Das Plangebiet würde bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Hinweise auf eine Änderung des Umweltzustandes liegen nicht vor.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Überplanung von Gehölzen (Siedlungsgehölz, Einzelbaum)

- Neuversiegelung von Grundflächen
- Bodenumlagerungen

Mit der Überplanung von Gehölzen und landwirtschaftlichen Flächen geht der entsprechende Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Das Biotopverbundpotential wird eingeschränkt. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung zu beurteilen.

Durch die zukünftige Bodenversiegelung und –umlagerung werden die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Landschaft wird nicht prognostiziert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes trifft keine Darstellungen zu diesen Maßnahmen. Es werden Hinweise auf geeignete Maßnahmen gegeben, die im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen sind.

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Auf dieser Planungsebene kann eine nachvollziehbare Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nicht erfolgen. Im Rahmen der Baugenehmigung ist anhand der Vorhabenplanung zu ermitteln, ob und welche Gehölze überplant werden und wieviel Neuversiegelung vorgesehen ist. Ein adäquater Ausgleich soll z. B. in Form von Neuanpflanzungen auf dem Grundstück vorgenommen werden.

3.2.3 Belange des Immissionsschutzes

Von den geplanten Nutzungen können Lärmemissionen ausgehen, die sich auch auf die Umgebung des Plangebietes auswirken können. Die geplanten Aktivitäten sollen ausschließlich im Tageszeitraum stattfinden. Daher sind zur Nachtzeit keine Lärmemissionen zu erwarten. In der weiteren Umgebung des Plangebietes sind Wohnnutzungen mit entsprechendem Schutzanspruch vorhanden. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich nordwestlich des Änderungsbereiches im planungsrechtlichen Außenbereich in einer Entfernung von ca. 200 m zum Änderungsbereich.

Das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen werden im Flächennutzungsplan derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (s. Kap. 1.4). Außenbereichswohnnutzungen ist gemäß der DIN 18005 ein Orientierungswert wie einem Mischgebiet von 60 dB(A) zur Tagzeit für Gewerbe- und Freizeitlärm beizumessen. Auf Ebene der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass die Orientierungswerte eingehalten werden. Die Gemeinde geht aufgrund der relativ großen Entfernung von ca. 200 m davon aus, dass die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden können.

3.2.4 Verkehrliche Belange

Der Änderungsbereich ist über die Straße „Auf der Grad“ erschlossen. Die Hofstelle verfügt bereits über ca. 120 Stellplätze, die nördlich der Hofstelle liegen. Sie werden über eine Zufahrt von der Straße „Auf der Grad“ erreicht. Die Erweiterungsflächen bzw. der geplante Bauerngolfplatz liegen südlich der Hofstelle. Im südlichen Änderungsbereich sollen weitere Stellplätze geschaffen werden. Eine sichere Wegeführung von den nördlich der Hofstelle

gelegenen Stellplatzflächen zur Bauerngolfanlage soll entlang der Straße auf den öffentlichen Flächen oder auf dem Grundstück hergestellt und über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden. Ausweichbuchten auf der Straße entlang des Hofgrundstückes werden über städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Die Straße „Auf der Grad“ führt in südlicher Richtung direkt zur Kreisstraße K 236. Der Änderungsbereich ist damit auf kurzem und direktem Weg an das Verkehrsnetz angebunden. Die plangebietsinduzierten Fahrten können durch das angrenzende Straßennetz aufgenommen werden.

3.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Das im Änderungsbereich anfallende Schmutzwasser soll in eine vorhandene Kleinkläranlage eingeleitet werden. Das Regenwasser soll in den geplanten Teich eingeleitet und dann in die bestehende Vorflut geleitet werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom soll durch eine entsprechende Erweiterung der bestehenden Versorgungssysteme erfolgen.

3.2.6 Belange der Landwirtschaft

Die Flächen des geplanten Bauerngolfplatzes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung des Sondergebietes auf der anderen Seite, hat die Gemeinde Dötlingen in der Summe aller Belange der Entwicklung des Sondergebietes das höhere Gewicht beigemessen. Dabei hat sie in die Abwägung eingestellt, dass der Landwirt selber die Planungen initiiert hat und dass mit der Planung ein bereits bestehendes Angebot erweitert und qualitativ aufwertet wird. Mit der Realisierung der Planung kann auch das Freizeitangebot in der Gemeinde Dötlingen sinnvoll ergänzt werden.

Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planungen nicht tangiert.

4. INHALTE DER DARSTELLUNGEN

Der Änderungsbereich wird entsprechend der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung gemäß § 5 (2) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (1) BauNVO als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Bauerngolf“ dargestellt. Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bauerngolf“ ist die Errichtung einer Bauerngolfanlage (Golfanlage mit thematischen Bezug zur Landwirtschaft) zulässig. Zulässig sind alle Nutzungen und Anlagen, die dieser allgemeinen Zweckbestimmung entsprechen. Zulässig sind insbesondere:

- Bauliche Anlagen und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung dienen (z.B. Golfbahnen, Schutzhütten, Unterstände, modellierte Miniaturlandschaft etc.) und die dem Verweilen im Freien dienen (z.B. Bänke, Tische, Aufenthaltsflächen etc.),
- Auf die Hauptnutzung thematisch bezogene Übernachtungsmöglichkeiten (z.B. Übernachtung im Fass). Zulässig sind maximal 10 Einheiten bis zu einer Höhe von 2,5 m und jeweils ca. 15 qm Grundfläche
- Grillplatz inklusive einer Grillhütte bis zu einer Grundfläche von 30 qm
- Sanitäre Anlagen bis zu einer Grundfläche von 25 qm
- Stellplätze
- Modellierte Wasserfläche (Teich)
- Wege
- Bauliche Anlagen für das Kinderspiel (Spielgeräte),
- Auf die zulässigen Nutzungen bezogene Hinweis- und Werbeschilder und Übersichten
- Anlagen der Ver- und Entsorgung

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 3,8 ha.

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom

Beschluss über den Entwurf die Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Feststellungsbeschluss durch den Rat

Dötlingen, den

Bürgermeister

TEIL II: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB (in der Fassung vom 04. Mai 2017).

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen. – *wird zum Entwurf ergänzt* –

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Dötlingen beabsichtigt, die Errichtung eines „Bauerngolfplatzes“ durch die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes „Bauerngolf“ planungsrechtlich vorzubereiten. Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der Ortslage Geveshausen, nordöstlich der Ortslage von Ostrittrum und nordwestlich der Ortslage von Neerstedt. Das Plangebiet hat eine Größe von 38.064 m² und wird vollständig als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bauerngolf“ dargestellt. Zusätzlich werden textliche Darstellungen zur Zulässigkeit baulicher Anlagen im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung getroffen.

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bauerngolf“ ist die Errichtung einer Bauerngolffanlage (Golffanlage mit thematischem Bezug zur Landwirtschaft) zulässig. Zulässig sind alle Nutzungen und Anlagen, die dieser allgemeinen Zweckbestimmung entsprechen. Zulässig sind insbesondere:

- Bauliche Anlagen und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung dienen (z.B. Golfbahnen, Schutzhütten, Unterstände, modellierte Miniaturlandschaft etc.) und die dem Verweilen im Freien dienen (z.B. Bänke, Tische, Aufenthaltsflächen etc.),
- Auf die Hauptnutzung thematisch bezogene Übernachtungsmöglichkeiten (z.B. Übernachtung im Fass). Zulässig sind maximal 10 Einheiten bis zu einer Höhe von 2,5 m und jeweils ca. 15 qm Grundfläche
- Grillplatz inklusive einer Grillhütte bis zu einer Grundfläche von 30 qm
- Sanitäre Anlagen bis zu einer Grundfläche von 25 qm
- Stellplätze
- Modellierte Wasserfläche (Teich)
- Wege
- Bauliche Anlagen für das Kinderspiel (Spielgeräte),
- Auf die zulässigen Nutzungen bezogene Hinweis- und Werbeschilder und Übersichten
- Anlagen der Ver- und Entsorgung

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die für den vorliegenden Bauleitplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]

Eine Innenentwicklung ist nicht möglich, da die Planung eine Nutzung zur Stärkung der Landwirtschaft, hier konkretisiert für einen landwirtschaftlichen Betrieb, zum Ziel hat. Damit sollen die Voraussetzungen für eine Erweiterung des touristischen Angebotes der nördlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle mit Hofcafé geschaffen werden.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]

Von den geplanten Nutzungen können Lärmemissionen ausgehen, die sich auch auf die Umgebung des Plangebietes auswirken können. Die geplanten Aktivitäten sollen ausschließlich im Tageszeitraum stattfinden. Daher sind zur Nachtzeit keine Lärmemissionen zu erwarten. In der weiteren Umgebung des Plangebietes sind Wohnnutzungen mit entsprechendem Schutzanspruch vorhanden. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich nordwestlich des Änderungsbereiches im planungsrechtlichen Außenbereich i einer Entfernung von ca. 200 m zum Änderungsbereich. Außenbereichswohnnutzungen ist gemäß der DIN 18005 ein Orientierungswert wie einem Mischgebiet von 60 dB(A) zur Tagzeit für Gewerbe- und Freizeitlärm beizumessen. Auf Ebene der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass die Orientierungswerte eingehalten werden. Eine Gefährdung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ist nicht erkennbar.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]

Hinweise auf o.g. Belange liegen nicht vor.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB]

Westlich des Plangebietes erstreckt sich in ca. 1,2 km Entfernung das FFH-Gebiet Mittlere und Untere Hunte (mit Barneführer Holz und Schreensmoor), EU-Nr. 2716-331. Südlich liegt in einer Entfernung von ca. 2,4 km das FFH-Gebiet „Poggenpohlsmoor“, EU-Nr. 3016-301. Aufgrund der Entfernung wird nicht davon ausgegangen, dass durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen der FFH-Gebiete vorbereitet werden.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1 a Abs. 2 BauGB]

Alternative Flächen in § 30 und § 34 BauGB-Gebieten für die geplante Errichtung des Bauerngolfplatzes kommen aufgrund der geplanten Betriebserweiterung bzw. der unmittelbaren räumlichen Nähe des Plangebiets zur Hofstelle nicht in Betracht. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Dötlingen gerechtfertigt, die Schaffung der o.g. Einrichtungen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Erweiterung und Stärkung des touristischen Angebotes der bedeuten würde.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]

Maßnahmen mit klimatischer Wirksamkeit werden nicht dargestellt. Die Zweckbestimmung „Bauerngolf“ weist jedoch darauf hin, dass das Plangebiet im wesentlichen Freiflächen enthalten wird, deren klimatische Funktionen der landwirtschaftlich genutzten Fläche in etwa entsprechen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]

Die Planung berücksichtigt mit der Eingriffsregelung (Ermittlung und Bewertung des Bestandes sowie Entwicklung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) diese Zielsetzung.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Im Plangebiet befinden sich Wallheckenabschnitte.

Östlich angrenzend beginnt das Landschaftsschutzgebiet LSG OL 00026 „Waldlandschaft zwischen Ostrittrum und Dötlingen und Staatsforst Wehe“. Südlich des Plangebietes liegt in ca. 0,8 km Entfernung der Geschützte Landschaftsbestandteil GLB OL 00008 „Rittrumer Mühlbach“. Das Plangebiet liegt im Naturpark „Wildeshauser Geest“.

Ziele des speziellen Artenschutzes

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Die Planung ist mit den Zielen des Artenschutzes unter Beachtung der aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen vereinbar.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]

Von den geplanten Nutzungen können Lärmemissionen ausgehen, die sich auch auf die Umgebung des Plangebietes auswirken können. Die geplanten Aktivitäten sollen ausschließlich im Tageszeitraum stattfinden. Daher sind zur Nachtzeit keine Lärmemissionen zu erwarten. In der weiteren Umgebung des Plangebietes sind Wohnnutzungen mit entsprechendem Schutzanspruch vorhanden. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich nordwestlich des Änderungsbereiches im planungsrechtlichen Außenbereich i einer Entfernung von ca. 200 m zum Änderungsbereich. Außenbereichswohnnutzungen ist gemäß der DIN 18005 ein Orientierungswert wie einem Mischgebiet von 60 dB(A) zur Tagzeit für Gewerbe- und Freizeitlärm beizumessen.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]

Alternative Flächen in § 30 und § 34 BauGB-Gebieten für die geplante Errichtung des Bauerngolfplatzes kommen aufgrund der geplanten Betriebserweiterung bzw. der unmittelbaren räumlichen Nähe des Plangebiets zur Hofstelle nicht in Betracht. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Dötlingen gerechtfertigt, die Schaffung der o.g. Einrichtungen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Erweiterung und Stärkung des touristischen Angebotes der bedeuten würde.

Die Planung berücksichtigt weiterhin mit der Eingriffsregelung (Ermittlung und Bewertung des Bestandes sowie Entwicklung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) diese Zielsetzung. Auf Ebene der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass der Ausgleich erreicht wird.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]

Es liegen keine Hinweise auf Eingriffe in den Wasserhaushalt vor. Auf Ebene der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass der Wasserhaushalt nicht beeinträchtigt wird.

Die Ostgrenze des Plangebietes bilde ein Graben, der in den Weher Heller Nebenzug mündet. Auf Ebene der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass das Oberflächengewässer nicht beeinträchtigt wird.

Kommunale Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Oldenburg¹: Allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft. Dieses Ziel wird zugunsten der Bauleitplanung aufgegeben.

Landschaftsplan Dötlingen²: keine Ziele für das Plangebiet

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind³. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Im Plangebiet sind Gehölze (Baumwallhecken, Einzelbäume, Feldgehölz, Anpflanzungen) vorhanden. Das Plangebiet wird nördlich von den Betriebsflächen der Hofstelle begrenzt, im Osten von einem Graben. Im Süden liegen ein landwirtschaftlicher Weg und Ackerflächen, im Westen die Straße „Auf der Grad“, östlich davon wieder Acker. Die Straße und der landwirtschaftliche Weg werden von Entwässerungsmulden begleitet. Das Plangebiet wird – wie auch die Umgebung – überwiegend ackerbaulich genutzt.

Die Landschaft ist durch Gräben und Hecken/ Baumreihen gegliedert. Aus diesen Strukturen leitet sich ein Potential an Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse (Bäume, Gebäude), Vögel (Bäume, Gebäude, landwirtschaftliche Flächen als Offenland) und Amphibien (Graben) ab.

Auf Ebene der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass die Maßgaben des Artenschutzes beachtet werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen geeignet:

Gehölze sollen erhalten werden. Die Entfernung von Gehölzen ist nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann. Zu beachten

¹ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Oldenburg, 1995

² Gemeinde Dötlingen, Landschaftsplan

³ Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

ist, dass auch im Winter eine Betroffenheit von überwinternden Fledermäusen bestehen kann.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese *zumutbar* abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden bei der Bestandsaufnahme im Juli 2017 die Biotoptypen nach Drachenfels⁴ erfasst (Bestandsplan s. Anhang).

derzeitiger Zustand

Biotoptyp

Wälder und Gehölze

Baum-Wallhecke

Code Ausprägung

HWB Im nördlichen Plangebiet sind kürzere Wallhecken-abschnitte als Abgrenzung zur Straße Auf der Grad und zwischen landwirtschaftlicher Fläche und Hofstelle vorhanden. Im südlichen Plangebiet befindet sich eine Wallhecke längs der Straße Auf der Grad und am einmündenden landwirtschaftlichen Weg. In beiden Fällen ist die Hauptbaumart Stieleiche, die Bäume weisen Stammdurchmesser bis zu 60 cm (BHD)⁵ auf. Daneben kommen Eberesche, Birke, Zitterpappel, Weiden und Brombeere vor.

Feldgehölz

HN Im südlichen Plangebiet bilden Wallheckenabschnitte einen flächigen Gehölzbestand.

⁴ Drachenfels, O.(2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016

⁵ Brusthöhendurchmesser

Standortgerechter Gehölzbestand Einzelbaum	HPS	Mit diesem Biotoptyp wurde die Weidenanpflanzung am Stall bezeichnet.
	HBE	Am landwirtschaftlichen Weg stehen zwei Birken. In der südlichen Ackerfläche steht an der Grenze eine landschaftsprägende Stieleiche.
<u>Landwirtschaftliche Flächen</u>		
Acker	A	Das Plangebiet wird überwiegend als Getreideacker genutzt. Südlich des landwirtschaftlichen Weges wird Mais angebaut.
Grasansaat	GA	Östlich des Betriebes befindet sich eine Fläche mit Grasansaat.
<u>Gewässer</u>		
Nährstoffreicher Graben	FGR	Der Graben bzw. der Weher Heller Nebenzug an der Ostgrenze des Plangebietes werden aufgrund des Böschungsbewuchses als nährstoffreich charakterisiert. Den Hochsommeraspekt bilden vorwiegend Brennnessel und Dost.
<u>Siedlungsbiotope</u>		
Offenboden	DO	Östlich des Betriebes ist eine größere Fläche mit Offenboden vorhanden.
Rasen	GR	Im Bereich um die Wohngebäude liegt eine kleinere Rasenfläche.
Landwirtschaftlicher Betrieb	ODL	Der Betrieb, an den das Plangebiet unmittelbar südlich anschließt, wurde diesem Biotoptyp zugeordnet.
Befestigte Fläche	OF	Im Plangebiet liegen gepflasterte Hofflächen bzw. Zufahrten.
Straße	OVS	Die Straße Auf der Grad ist asphaltiert. Randlich sind beiderseits Entwässerungsmulden vorhanden.
Unbefestigter Weg	OVW	Der landwirtschaftliche Weg im südlichen Plangebiet ist nur am Einmündungsbereich mit Kopfsteinpflaster befestigt und ansonsten als Schotterweg mit Gras-Mittelstreifen ausgeprägt.
Garten	PH	Im Bereich um die Wohngebäude liegt ein kleinerer Gartenbereich.
Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	Zwischen Baumschule und befestigter Zufahrt liegt eine kleinere ungenutzte Fläche
Baumschule	EBB	Im nördlichen Plangebiet befindet sich eine Baumkultur mit Stieleichen.

Von besonderer Bedeutung sind die Wallheckenabschnitte mit den alten Eichen.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Hinweise auf eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung liegen nicht vor.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Der Bodentyp wird als Pseudogley beschrieben⁶. Es handelt sich um einen stauwasserbeeinflussten Boden. Die Bodenart ist lehmiger Sand mit tonigen und schluffigen Beimengungen. Die Bodenschätzungskarte gibt die Bodenzahl 35 an.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Hinweise auf eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung liegen nicht vor.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 100 – 150 mm/a gering. Das Grundwasserschutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch.

Die Ostgrenze des Plangebietes bildet ein Graben, der in den Weher Heller Nebenzug mündet. Dieser fließt nach Süden und mündet in den Rittrumer Mühlenbach. Das Plangebiet ist nicht hochwassergefährdet.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Hinweise auf eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung liegen nicht vor.

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Dötlingen liegt im atlantisch geprägten Klimabezirk mit milden Wintern und feuchten, kühlen Sommern. Die jährliche mittlere Durchschnittstemperatur liegt aufgrund der Küstennähe zwischen 9°C und 9.5°C. Die mittlere Niederschlagshöhe pro Jahr liegt hier bei 800-900mm. Die Sonne scheint hier im Jahr um die 1350h.⁷

Das Lokalklima wird von Relief, Vegetation und Nutzung bestimmt. Über Ackerflächen schwankt die Temperatur stark – von der nächtlichen Kaltluftbildung bis zu extremen Temperaturen über bloßem Boden. Die Kaltluft fließt in Richtung des östlichen Grabens. Eine klimatische Ausgleichsfunktion für die versiegelten Flächen des Betriebes ist daher nicht gegeben. Hecken und Baumreihen mildern durch ihre windbrechende Funktion die Erosionsgefahr. Die Siedlungsbereiche mit ihren versiegelten und bauten Flächen sowie den Gärten, dem hofnahen Grünland und Gehölzbeständen weisen ein in sich ausgeglichenes Klima auf.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Hinweise auf eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung liegen nicht vor.

⁶ NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie

⁷ Klimaatlas deutscher Wetterdienst 1999

2.1.5 Landschaft

derzeitiger Zustand

Die Umgebung weist ein welliges Relief auf. Beim östlichen Graben liegt die Geländesenke. Die Landschaft ist durch Hofstellen sowie durch landwirtschaftliche Flächen, die durch Gräben und Hecken/ Baumreihen gegliedert sind, gekennzeichnet.

Landschaftsbildprägende Strukturen sind die Verläufe der Hecken im Wechsel mit den Feldern, insbesondere die Getreidefelder. Die Maisfelder wirken eher sichtbegrenzend.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Hinweise auf eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung liegen nicht vor.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

In der weiteren Umgebung des Plangebietes sind Wohnnutzungen mit entsprechendem Schutzanspruch vorhanden. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich nordwestlich des Änderungsbereiches im planungsrechtlichen Außenbereich in einer Entfernung von ca. 200 m zum Änderungsbereich.

Außenbereichswohnnutzungen ist gemäß der DIN 18005 ein Orientierungswert wie einem Mischgebiet von 60 dB(A) zur Tagzeit für Gewerbe- und Freizeitlärm beizumessen.

Hinweise auf Störfallbetriebe liegen nicht vor.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Hinweise auf eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung liegen nicht vor.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor. Als Sachgut ist die landwirtschaftliche Nutzfläche einzustellen.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Hinweise auf eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung liegen nicht vor.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

derzeitiger Zustand

Wechselwirkungen bestehen insofern, als die naturräumlichen Gegebenheiten, also die Ausprägungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, die Grundlagen für die Qualität als Lebensräume für Tiere und Pflanzen bilden. Weiterhin hatten oder haben sie Einfluss auf die historische Nutzung, die als Landschaft prägt, und auf die aktuelle Nutzbarkeit, ablesbar an Wohngebäuden, Gewerbebetrieben oder landwirtschaftlicher Nutzung, also dem heutigen Wirtschaftsraum.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Hinweise auf eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung liegen nicht vor.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargelegt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen.

– wird zum Entwurf ergänzt –

Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. der künftigen Bebauung sowie der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben vorhanden sind.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Überplanung von Gehölzen (Siedlungsgehölz, wegbegleitende Baumreihen, Einzelbaum)
- Neuversiegelung von Grundflächen
- Bodenumlagerungen

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Überplanung von Gehölzen und landwirtschaftlichen Flächen geht der entsprechende Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Das Biotopverbundpotential wird eingeschränkt. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung zu beurteilen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt (Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen) sind nicht zu erwarten.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Die textlichen Darstellungen zu den zulässigen baulichen Anlagen lassen eine Neuversiegelung von Grundflächen zu.

Übernachtungsmöglichkeiten (maximal 10 Einheiten à 15 m ² Grundfläche)	150 m ²
Grillplatz/Grillhütte	30 m ²
Sanitäre Anlagen	<u>25 m²</u>
Gesamt	205 m ²

Nicht beschränkt sind die Versiegelung/Befestigung für weitere bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung dienen und die dem Verweilen im Freien dienen (Schutzhütten, Unterstände, Aufenthaltsflächen mit Tischen und Bänken, Kinderspielplatz) sowie für Stellplätze und Wege. So sollen entlang der Straße auf den öffentlichen Flächen oder auf dem Grundstück eine sichere Wegeführung von den nördlich der Hofstelle vorhandenen Stellplatzflächen zur Bauerngolfanlage sowie Ausweichbuchten auf der Straße entlang des Hofgrundstückes hergestellt werden.

Weiterhin wird es Bodenarbeiten (Abtrag/ Auftrag/ Umlagerung) zur Herstellung des Golfplatzes geben, die auch eine modellierte Wasserfläche (Teich) und eine modellierte Miniaturlandschaft umfassen.

Auf der vorliegenden Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung mit einer Darstellung des gesamten Änderungsbereichs als Sondergebiet muss daher davon ausgegangen werden, dass es auf der gesamten Fläche kleinflächige erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen geben kann. Eine Quantifizierung ist auf dieser Planungsebene nicht möglich.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Da die Grundwasserneubildungsrate gering und das Grundwasserschutzpotential hoch ist, wird nicht von nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser ausgegangen.

Das Regenwasser soll in den geplanten Teich eingeleitet und dann in die bestehende Vorflut geleitet werden.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Nachteilige Auswirkungen, die über das Plangebiet hinausgehen, lassen sich nicht prognostizieren.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Die landschaftsbildprägenden Strukturen der Wallhecken werden erhalten. Es ist davon auszugehen, dass das Gelände sich als eine Art Grünland darstellt und somit der landwirtschaftlichen Nutzung zumindest ähnlich ist. Kleinflächig wird es landwirtschaftsfremde, aber ländliche Gestaltungselemente geben. Da der Hof bereits eine touristischen Nutzung bietet (Hofcafé Bauer Uwes Lütje Deel), wird in der Anlage des Bauerngolfs keine erhebliche Beeinträchtigung der Landschaft gesehen.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Ggf. nimmt die Verkehrsmenge zu. Die Gemeinde geht aufgrund der relativ großen Entfernung von ca. 200 m von den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen davon aus, dass die maßgeblichen Orientierungswerte für Lärmeinwirkungen eingehalten werden können. Nachteilige Auswirkungen werden nicht prognostiziert.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Nachteilige Auswirkungen lassen sich nicht prognostizieren.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Darstellungen für Flächen, die zur Vermeidung oder Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen geeignet sind, werden nicht getroffen.

Die Wallhecken sind zu erhalten und zu schützen. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.

Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Im Rahmen der Baugenehmigung ist sicher zu stellen, dass

- die Maßgaben des Artenschutzrechts eingehalten werden:
Die Entfernung von Gehölzen ist nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze und ein Umbau/Abriss von Gebäuden sind nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann. Zu beachten ist, dass auch im Winter eine Betroffenheit von überwinterten Fledermäusen bestehen kann.
- der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt wird. Ggf. ist eine Wiedernutzung vorzusehen.

- die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- der östlich an das Plangebiet angrenzende Graben während der Bauphase ggf. durch Auszäunung vor Beeinträchtigungen geschützt wird.
- unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt wird, wenn sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.
- durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet werden, wenn sie bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten auftreten.
- die Orientierungswerte bezüglich der Lärmeinwirkungen eingehalten werden.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden.

Die vorliegende vorbereitende Bauleitplanung erlaubt keine nachvollziehbare Bilanzierung, da eine konkrete Planung nicht vorliegt. Die Annahme, dass entsprechend der Darstellung der gesamte Boden verändert, befestigt oder anderweitig erheblich beeinträchtigt werden kann und alle Gehölze überplant werden können, wird zwar durch die Darstellung gestützt, mündet jedoch in einem unverhältnismäßig großen Kompensationsbedarf in der Größe des Plangebietes (38.064 m²). Im Rahmen der Baugenehmigung ist anhand der Vorhabenplanung zu ermitteln, ob und welche Gehölze überplant werden und wieviel Neuversiegelung vorgesehen ist. Ein adäquater Ausgleich soll auf dem Grundstück vorgenommen werden.

Geeignete Maßnahmen sind die Anlage von Wallheckenabschnitten oder die Anpflanzung von Gehölzen auf der Fläche (z. B. Feldgehölze, Obstwiese) in der Größe der versiegelten Fläche.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So

kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.

- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische oder bodenkundliche Baubegleitung).

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Dötlingen beabsichtigt, die Errichtung eines „Bauerngolfplatzes“ durch die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes „Bauerngolf“ planungsrechtlich vorzubereiten. Damit sollen die Voraussetzungen für eine Stärkung und Erweiterung des touristischen Angebotes der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle mit Hofcafé geschaffen werden. Das Plangebiet muss daher hofnah liegen.

Standortalternativen liegen nicht auf der Hand.

2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Die geplante Bauerngolfanlage ist nicht anfällig für schwere Unfälle und Katastrophen.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.⁸ Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden der Landschaftsrahmenplan, die Umweltkarten Niedersachsen und das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS Kartenserver) ausgewertet.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich dadurch, dass keine systematischen Fauna-Erfassungen vorliegen. Daher wird zunächst die Beurteilung anhand der Biotoptypen als hinreichend eingestuft.

Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung

⁸ Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand Juli 2016

nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Dötlingen beabsichtigt, die Errichtung eines „Bauerngolplatzes“ durch die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes „Bauerngolf“ planungsrechtlich vorzubereiten. Das Plangebiet hat eine Größe von 38.064 m² und wird vollständig als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bauerngolf“ dargestellt. Zusätzlich werden textliche Darstellungen zur Zulässigkeit baulicher Anlagen im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung getroffen.

Ziele des Umweltschutzes

Im Umweltbericht wird aufgeführt, inwieweit die Ziele des Umweltschutzes im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden. Als einschlägige Fachgesetze und Fachpläne werden das Baugesetzbuch, das Bundesnaturschutzgesetz und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht, Ziele des speziellen Artenschutzes, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Bundesbodenschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz und das Niedersächsische Wassergesetz sowie aus der kommunalen Landschaftsplanung der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Oldenburg und der Landschaftsplan für die Gemeinde Dötlingen in ihren umweltrelevanten Aspekten betrachtet.

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Plangebiet sind Gehölze (Wallhecken, Anpflanzung bei den Gebäuden, Einzelbäume) vorhanden. Das Plangebiet schließt direkt südlich an die Hofstelle an. Im Osten wird es von einem Graben begrenzt. Das Plangebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Die Umgebung ist durch Hofstellen sowie durch landwirtschaftliche Flächen, die durch Gräben und Hecken/ Baumreihen gegliedert sind, gekennzeichnet.

Als Bodentyp ist ein stauwasserbeeinflusster lehmiger Sandboden mit tonigen und schluffigen Beimengungen ausgeprägt.

Die Grundwasserneubildungsrate ist gering. Das Grundwasserschutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch. Am Ostrand des Plangebietes verläuft ein Graben.

Das Lokalklima wird durch die Ackerflächen (starke tägliche Temperaturschwankungen, Windoffenheit) geprägt.

Die Landschaft zeichnet sich durch ein welliges Relief mit einer Geländesenke beim Graben aus. Die landwirtschaftlichen Flächen sind locker durch Gehölze gegliedert. Ackernutzung herrscht vor.

In der weiteren Umgebung des Plangebietes sind Wohnnutzungen mit entsprechendem Schutzanspruch vorhanden.

Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor. Als Sachgut ist die landwirtschaftliche Nutzfläche einzustellen.

Das Plangebiet würde bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Hinweise auf eine Änderung des Umweltzustandes liegen nicht vor.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Überplanung von Gehölzen (Siedlungsgehölz, Einzelbaum)
- Neuversiegelung von Grundflächen
- Bodenumlagerungen

Mit der Überplanung von Gehölzen und landwirtschaftlichen Flächen geht der entsprechende Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Das Biotopverbundpotential wird eingeschränkt. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung zu beurteilen.

Durch die zukünftige Bodenversiegelung und –umlagerung werden die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Landschaft wird nicht prognostiziert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes trifft keine Darstellungen zu diesen Maßnahmen. Es werden Hinweise auf geeignete Maßnahmen gegeben, die im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen sind.

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Auf dieser Planungsebene kann eine nachvollziehbare Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nicht erfolgen. Im Rahmen der Baugenehmigung ist anhand der Vorhabenplanung zu ermitteln, ob und welche Gehölze überplant werden und wieviel Neuversiegelung vorgesehen ist. Ein adäquater Ausgleich soll z. B. in Form von Neuanpflanzungen auf dem Grundstück vorgenommen werden.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Es werden mehrere Maßnahmen für die Gemeinde vorgeschlagen, die Baumaßnahmen, die Ausgleichsflächen und Hinweise Dritter betreffen. Weitere Maßnahmen können auf der Umsetzungsebene erforderlich werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Planung sollen die Voraussetzungen für eine Stärkung und Erweiterung des touristischen Angebotes der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle mit Hofcafé geschaffen werden. Das Plangebiet muss daher hofnah liegen. Standortalternativen liegen nicht auf der Hand.

Schwere Unfälle und Katastrophen

Die geplante Bauerngolfanlage ist nicht anfällig für schwere Unfälle und Katastrophen.

3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand Juli 2016

Gemeinde Dötlingen, Landschaftsplan

Klimaatlas deutscher Wetterdienst 1999

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Oldenburg, 1995

NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie

Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz