

# **Samtgemeinde Lengerich**

## **52. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **Kurzbeschreibung zum Vorentwurf**

#### **1. Teilgeltungsbereich an der Alten Haselünner Straße in Wettrup**

##### **1.1 Zugrundeliegendes Vorhaben**

Im Teilgeltungsbereich an der Alten Haselünner Straße ist ein Reiterhof mit großer Reithalle errichtet worden. Neben der Reithalle liegen die Reit- und Longierplätze sowie Koppeln für die Pferde. Vor der Reithalle ist eine Stellplatzanlage für Mitarbeiter und Besucher errichtet. Außerdem liegen im Osten des Gebietes Anlagen wie ein Güllebecken und eine Maschinenhalle, die von dem gegenüberliegenden Landwirtschaftsbetrieb genutzt werden. Südlich der Straße liegen eine Ackerfläche dieses Betriebes sowie eine Pferdeweide des Reiterhofes.

Der Reiterhof hat bereits eine starke Entwicklung genommen und expandiert weiter.

Dazu soll am Standort auf der Nordseite der Alten Haselünner Straße die Weiterentwicklung der bisherigen Anlage zulässig sein. Allerdings kann dort lediglich die Nutzung auf Teilflächen noch etwas intensiviert werden. Außerdem liegt ein gewisses Entwicklungspotential darin, diejenigen Flächen, die bisher im Zusammenhang mit der Tierhaltung auf dem gegenüberliegenden Landwirtschaftsbetrieb genutzt werden, für die Pferdehaltung umzuwidmen. Die Weiterentwicklung ist damit auf der Nordseite der Alten Haselünner Straße eng begrenzt.

Für die künftige Entwicklung werden deshalb Flächen auf der Südseite der Straße benötigt, die derzeit als Acker und als Pferdeweide genutzt werden. Dort soll als weiterer Kernpunkt des Reiterhofes ein Aktivstall errichtet werden. Ergänzt werden soll die Anlage um einen weiteren großen sowie kleine Reit- und Longierplätze und Koppeln, um eine Heu- und Strohhalde und um ein Wohngebäude für die Betriebsleiterin. Außerdem werden unterschiedliche Nebenanlagen und Wege sowie Stellplätze für Besucher etc. benötigt.

##### **1.2 Städtebaupolitische Bewertung**

Die Samtgemeinde Lengerich und die Gemeinde Wettrup haben die Gründung und bisherige Entwicklung des Reiterhofes sehr begrüßt. Sie werten den Betrieb als sehr orts- und standortangepasst und stehen der Weiterentwicklung des Unternehmens sehr positiv gegenüber. Die Samtgemeinde und die Gemeinde möchten ihre Möglichkeiten nutzen, um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Sicherung und Weiterentwicklung des Betriebes gewährleisten zu können. Nur dadurch ist es in der konkreten Situation möglich, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB die „Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur“ zu wahren und die „Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ zu erreichen. Außerdem wird mit dem Betrieb und seiner geplanten Weiterentwicklung ein wesentlicher Beitrag zum Sport-, Freizeit- und Erholungsangebot in der Samtgemeinde geleistet und somit den Belangen von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) in der kommunal gewünschten Weise Rechnung getragen. Schließlich wird mit der geplanten Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses nicht nur dem betrieblichen Bedarf entsprochen, sondern auch ein kleiner Beitrag zur Deckung des Wohnbedürfnisses der Bevölkerung und zur Eigentumsbildung weiter Bevölkerungskreise (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) geleistet.



### **1.3 Darstellung des Flächennutzungsplanes**

Der Teilgeltungsbereich an der Alten Haselünner Straße wird gem. der aktuellen Nutzung und der beabsichtigten Weiterentwicklung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ dargestellt. Daraus kann im parallel aufgestellten Bebauungsplan ein gleichnamiges Sondergebiet entwickelt werden, in dem die typischen Anlagen eines großen Reiterhofes, neben der schon vorhandenen Reithalle namentlich ein Aktivstall, Stroh- und Heuhalle, Reitplätze, Koppeln etc. und ein Betriebsleiterwohnhaus zulässig sind.

Das geplante Sondergebiet „Reiterhof“ hat eine Gesamtfläche von 2,96 ha. Davon sind 1,20 ha bereits als Reiterhof, bauliche Anlagen eines Landwirtschaftsbetriebes und Straßenverkehrsfläche bereits vorhanden.

### **1.4 Eingriffsbeurteilung**

Der Teilgeltungsbereich an der Alten Haselünner Straße umfaßt 2,96 ha. Davon sind 1,20 ha bereits als Reiterhof, bauliche Anlagen eines Landwirtschaftsbetriebes und Straßenverkehrsfläche genutzt. Hier bereitet diese Flächennutzungsplanänderung keinen Eingriff vor. Die 1,76 ha südlich der Straße wird anstelle von Acker (intensiver Anbau u.a. von Mais) und Intensivgrünland (eingezäunte, intensiv genutzte, artenarme Pferdeweide) künftig als Reiterhof mit Gebäuden und sonstigen versiegelten Flächen, mit offenen, vegetationslosen Reitplätzen, mit grasbewachsenen Koppeln, mit gärtnerisch gestalteten sowie mit von Bäumen und Sträuchern bewachsenen Flächen genutzt. Dadurch wird ein Eingriff vorbereitet, dem eine teilweise Kompensation innerhalb des Gebietes gegenübersteht. Die Restkompensation wird auf Flächen der Vorhabenträgerin, z.B. dem Südteil des Eingriffsflurstücks, geleistet und gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB vertraglich gesichert.

## **2. Teilgeltungsbereich zwischen Bahnhofstraße und Schulbach in Wettrup**

### **2.1 Zugrundeliegendes Vorhaben**

Im Teilgeltungsbereich zwischen Bahnhofstraße und Schulbach soll die Fläche nicht mehr als Wald der ökologischen Aufwertung, sondern als Acker der landwirtschaftlichen Produktion gewidmet werden.

### **2.2 Städtebaupolitische Bewertung**

In der Samtgemeinde sind diverse andere Fläche zur ökologischen Aufwertung und zur Waldanpflanzung ausgewiesen oder stehen in gemeindlichem Eigentum und sind für diesen Zweck vorgesehen. Auf mehreren ha dieser Flächen sind bereits Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt und u.a. schon Gehölze gepflanzt, die sich zu Wald entwickeln werden. Kompensationsleistungen, die bisher auf die geplante Waldfläche am Schulbach in Wettrup angerechnet worden waren, sind bereits auf den anderen Flächen im Samtgemeindegebiet erbracht worden bzw. können in Zukunft erbracht werden. Die Samtgemeinde will mit der Umwidmung der Wettruper Fläche dazu beitragen, daß landwirtschaftliche Fläche nur im notwendigen Umfang umgenutzt wird (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Hinsichtlich der Landwirtschaft wird die Flächeninanspruchnahme durch die Weiterentwicklung im Teilgeltungsbereich Reiterhof überkompensiert.

Bisher stand auf der Fläche die Flächennutzungsplandarstellung „Wald“ der Errichtung privater Tierhaltungsanlagen als öffentlicher Belang entgegen. Mit der Änderung der Darstel-



lung in Fläche für die Landwirtschaft gilt dies nicht mehr. Gem. dem städtebaulichen Konzept der Samtgemeinde Lengerich und der Mitgliedsgemeinde Wettrup soll die Fläche weiterhin nicht für den Bau von Tierhaltungsanlagen genutzt werden. Deshalb will die Samtgemeinde ermöglichen, daß die Mitgliedsgemeinde Wettrup die Fläche in ihre Steuerung von Tierhaltungsanlagen einbezieht.

### **2.3 Darstellung des Flächennutzungsplanes**

Der Teilgeltungsbereich zwischen Bahnhofstraße und Schulbach wird gem. der aktuellen, der realistischen und der nunmehr auch beabsichtigten Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Daraus kann in einem eventuellen Bebauungsplan Fläche für die Landwirtschaft entwickelt werden. Der Bebauungsplan kann in engen Grenzen näheres zu der landwirtschaftlichen Freiflächennutzung regeln und bestimmen, ob und wenn ja inwieweit eine bauliche landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist.

Überlagert wird die Fläche für die Landwirtschaft durch die Darstellung von Sondergebiet zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen.

Das geplante Sondergebiet zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen über Fläche für die Landwirtschaft hat eine Gesamtfläche von 4,38 ha.

### **2.4 Eingriffsbeurteilung**

Der Teilgeltungsbereich zwischen Bahnhofstraße und Schulbach zur Größe von 4,38 ha ist als Acker intensiv genutzt. Die künftige Nutzung entspricht der bisherigen. Tatsächlich ist daher kein Eingriff zu erwarten. Aufgrund der bisherigen rechtswirksamen Darstellung als Wald ist die Umwidmung in Fläche für die Landwirtschaft jedoch rechtlich als Vorbereitung eines Eingriffes zu werten. Dieser bewirkt eine Wertminderung von den bisher angesetzten 8,75 ha-Werteinheiten auf nunmehr nur noch 4,38 ha-Werteinheiten.

Für bereits angerechnete Kompensationsleistungen stehen in der Samtgemeinde Lengerich mehrere Flächen zur Verfügung.

- Eine Fläche liegt in der Mitgliedsgemeinde Gersten nahe deren Nordgrenze westlich der Straße „Am Eierberg“ in der Lage „Im Sande“. Sie ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Maßnahmenfläche“ dargestellt und umfasst 3,54 ha. Dort ist ein Biotopkomplex aus Teichen mit Röhrichtbeständen, Erlen-Weiden-Bruch, Kiefern- und Mischwald und Sukzession auf ausgemagertem Sandboden zu Sandmagerrasen angelegt worden. Die so generierte Aufwertung von insgesamt 6,98 ha-Werteinheiten ist für bereits rechtskräftige Bebauungspläne im Umfang von 5,58 ha-Werteinheiten in Anspruch genommen worden, so daß eine realisierte Aufwertung von 1,40 ha-Werteinheiten verbleibt.  
Davon sollen 0,11 ha-Werteinheiten auf die Wertminderung des Teilgeltungsbereiches in Wettrup angerechnet werden.

Drei Flächen liegen in der Mitgliedsgemeinde Bawinkel.

- Die nördliche liegt unmittelbar an deren Nordgrenze nördlich der Flakstraße in der Lage „Im Rüsenschlage“. Sie umfasst 1,70 ha. Davon sind 1,2 ha mit heimischen Laubbäumen so bepflanzt, daß ein sehr artenreicher Laubwald entsteht. 0,5 ha sind als sehr magerer Feuchtbiotop einschließlich Teich mit Flach- und Tiefwasserzonen angelegt und ebenfalls mit heimischen Laubbäumen umpflanzt, so daß auch dieser Teich wesentlich von artenreichem Laubwald umgeben sein wird. Dadurch ist eine Aufwertung von 1,70 ha-Werteinheiten erreicht worden



Davon sollen 1,24 ha- Werteinheiten auf die Wertminderung des Teilgeltungsbereiches in Wettrup angerechnet werden.

- Die mittlere Fläche liegt südöstlich der Ortslage Bawinkel im Bereich „Reitgartenwiesen“. Auf den dortigen 4,16 ha sind ein Feuchtbiotop angelegt und Wald angepflanzt worden, eine Teilfläche wird ausgemagert. Dort ist insgesamt eine Aufwertung von 10,60 ha- Werteinheiten erreicht.  
Davon sollen 2,51 ha- Werteinheiten auf die Wertminderung des Teilgeltungsbereiches in Wettrup angerechnet werden.
- Die westliche Fläche liegt direkt an der westlichen Grenze der Gemeinde Bawinkel zwischen Bram- und Heideweg im Bereich „Beim alten Tannenkampe“. Sie umfasst 6,23 ha, von denen 1,22 ha bereits mit Laubwald bepflanzt sind.  
Von der dadurch erreichten Aufwertung von 2,43 ha- Werteinheiten sollen 1,01 ha- Werteinheiten auf die Wertminderung des Teilgeltungsbereiches in Wettrup angerechnet werden.

Die verbleibenden

Mit den bisher schon umgesetzten Kompensationsmaßnahmen wird der durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Eingriff ausgeglichen. Außerdem verbleiben auf der westlichen Fläche in Bawinkel 5,01 ha, die als Maisacker intensiv genutzt werden. Hier steht ein erhebliches Aufwertungspotential zur Verfügung.

Mit den Maßnahmen wird auch der vorbereitete, rechtliche Verlust von Waldeigenschaft ausgeglichen, da sie in großem Umfang die Begründung von Wald beinhalten.

### **3. Teilgeltungsbereich Zum Peddenhoek in Lengerich**

#### **3.1 Zugrundeliegendes Vorhaben**

Im Teilgeltungsbereich südlich der Gemeindestraße „Zum Peddenhoek“ im Süden von Lengerich sind die Flächen beiderseits der Lotter Beeke im Rahmen der 47. Flächennutzungsplanänderung in Flächen für die Landwirtschaft umgewidmet worden. Sie sollten nicht mehr der ökologischen Aufwertung, sondern als Acker der landwirtschaftlichen Produktion gewidmet werden.

#### **3.2 Städtebaupolitische Bewertung**

Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft ist rechtswirksam und soll beibehalten werden. Vor der Umwidmung stand auf der Fläche die Flächennutzungsplandarstellung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ der Errichtung privilegierter Tierhaltungsanlagen als öffentlicher Belang entgegen. Mit der aktuellen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft gilt dies nicht mehr. Gem. dem städtebaulichen Konzept der Samtgemeinde Lengerich und der Mitgliedsgemeinde Lengerich soll die Fläche weiterhin nicht für den Bau von Tierhaltungsanlagen genutzt werden. Deshalb will die Samtgemeinde ermöglichen, daß die Mitgliedsgemeinde Lengerich die Fläche in ihre Steuerung von Tierhaltungsanlagen einbezieht.

#### **3.3 Darstellung des Flächennutzungsplanes**

Die Fläche für die Landwirtschaft wird durch die Darstellung von Sondergebiet zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen überlagert.



Das geplante Sondergebiet zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen über Fläche für die Landwirtschaft hat eine Gesamtfläche von 4,09 ha.

### **3.4 Eingriffsbeurteilung**

Im Rahmen der 47. Flächennutzungsplanänderung sind nicht nur die beiden Flächen im Teilgeltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen worden. Drei andere Flächen, die vorher Flächen für die Landwirtschaft waren, sind in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgewidmet worden.

Überdies stellt die nun geplante Überlagerung der Fläche für die Landwirtschaft mit Sondergebiet zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen keine Eingriff dar, sondern ermöglicht die Vermeidung von Eingriffen durch die Errichtung privilegierter Tierhaltungsanlagen. Es ist keine Kompensation erforderlich.

## **4. Verfassererklärung**

Der Vorentwurf der 52. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 30.1.2018

M. Schwarz

