

Gemeinde Wettrup
Bebauungsplan Nr. 4
„Sondergebiet für Pferdehaltung an der Alten Haselünner Straße“
Kurzbeschreibung zum Vorentwurf

1. Zugrundeliegendes Vorhaben

Im Geltungsbereich 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.

2. Städtebaupolitische Bewertung

Die Gemeinde Wettrup hat die Gründung und bisherige Entwicklung des Reiterhofes sehr begrüßt. Sie wertet den Betrieb als sehr orts- und standortangepasst und stehen der Weiterentwicklung des Unternehmens sehr positiv gegenüber. Die Gemeinde möchten ihre Möglichkeiten nutzen, um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Sicherung und Weiterentwicklung des Betriebes gewährleisten zu können. Sie will Baurecht für die angestrebte Nutzung schaffen. 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 Gemeinde 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 weiterer Bevölkerungskreise (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) geleistet.

Für die Weiterentwicklung wird landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Dies geschieht nur insoweit, als der Platz und die Umnutzungsmöglichkeiten auf der schon bebau-

ten Seite nördlich der Straße nicht ausreichen. Dort schöpft der Bebauungsplan schon das Potential der 'Innenentwicklung' aus. An anderer Stelle gibt es keine solchen Möglichkeiten. Deshalb wird landwirtschaftliche Fläche nur in dem notwendigen Umfang umgenutzt (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Auf der – in diesem Themenfeld maßgeblichen – Flächennutzungsplanebene wird überdies die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche durch Umwandlung von bisher als Wald dargestellter Fläche in Landwirtschaftsfläche überkompensiert.

3. Flächennutzungsplandarstellung

In der parallel laufenden 52. Flächennutzungsplanänderung wird der zeichnerisch festgesetzte Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden daher aus der absehbaren Flächennutzungsplandarstellung entwickelt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Zeichnerisch festgesetzter Geltungsbereich

In der Planzeichnung ist der Bereich beiderseits der Alten Haselünner Straße, der für den Reiterhof genutzt und für seine Weiterentwicklung vorgesehen ist, zusammen mit dem Straßenbereich als Geltungsbereich festgesetzt. Dieser umfasst 29.587 m².

4.2 Verkehrsfläche

Das Plangebiet wird durch die Alte Haselünner Straße geteilt. Sie ist eine durchgängige, asphaltierte Anliegerstraße zwischen der B 402 und der K 317. Der Abschnitt, der im Plangebiet verläuft, ist aber nicht Gemeinde-, sondern Privatstraße. Dementsprechend wird die Straße festgesetzt.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Als Sondergebiete „Reiterhof“ werden die nördlich und südlich an die Straße angrenzenden Teile des Geltungsbereiches ausgewiesen. Dort ist der Reiterhof untergebracht, dort sollen wegen der guten Eignung, der Verfügbarkeit und mangels besserer Alternativen auch dessen weitere, noch zu entwickelnde Teile untergebracht werden. Die Textfestsetzung zu den beiden Sondergebieten stellt klar, daß der bisher eingehaltene Störgrad des 'nicht wesentlich störenden' beibehalten werden soll. Damit wird sichergestellt, daß sich die Anlage weiterhin störsystematisch in die umgebende Außenbereichssituation einfügt und den Nachbarn keine höheren Belastungen zumutet.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im nördlichen Sondergebiet hinsichtlich der Versiegelung eng am Bestand orientiert. Im südlichen Sondergebiet wird die zulässige Überbauung und Versiegelung an den Entwicklungsabsichten der Vorhabenträgerin ausgerichtet, die von der Gemeinde nachvollzogen und als positiv und städtebaulich verträglich gewertet wurden.

Bei der Höhe baulicher Anlagen wird nicht nur der Bestand im Plangebiet berücksichtigt, sondern auch die übliche Kubatur typischer Außenbereichsgebäude in der traditionellen Streusiedlung und der unterstellte Bedarf. Deshalb wird eine nicht unerhebliche Traufhöhe



von 5 m und eine Firsthöhe von 10 m zugelassen.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird wenig reglementiert. Es werden zwei großzügige Baufelder festgesetzt, damit die Reiterhofnutzung nach den jeweiligen Anforderungen flexibel weiterentwickelt werden kann.

Zum Grabengrundstück hin wahren die Baugrenzen einen Abstand von 5 m. Damit wird Raum freigehalten, wenn das Grabenumfeld aufgewertet werden soll – im Bestand ist dies bereits in einem breiteren Streifen erfolgt.

Um Konflikt zwischen Nebenanlagen und den Belangen der Gewässerunterhaltung zu vermeiden und den Gewässerrandstreifen zu sichern, wird textlich festgesetzt, daß der 5 m breite Streifen ab der Böschungsoberkante von Bebauung freizuhalten ist.

4.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im nördlichen Sondergebiet sind in Verbindung mit dem Bau des Reiterhofes auch in erheblichem Umfang Gehölze gepflanzt worden. Sie gliedern und verschönern den Freibereich und sollen erhalten werden. Gleichwohl wird zugunsten der Flexibilität auf eine Erhaltungsbinding per Festsetzung verzichtet.

Geregelt werden soll aber das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern. Deshalb wird eine erhebliche Durchgrünung festgesetzt, die mindestens einen Baum und drei Sträucher je angefangene 100 m tatsächlich versiegelter Fläche umfassen soll. Dies gilt natürlich nicht für die heute schon versiegelte Fläche, da dafür bereits Pflanzungen erfolgt sind.

Gesondert geregelt werden Stellplatzanlagen. Sie sollen durch Bäume intensiv begrünt werden, als Maß wird ein Baum je angefangene vier Stellplätze festgelegt.

4.7 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Eine Maßnahme zugunsten von Boden, Natur und Landschaft ist die Versickerung von Niederschlagswasser. Deshalb wird sie entsprechend festgesetzt.

4.8 Textlich festgesetzter Teilgeltungsbereich und Festsetzung zur Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3

Die bisher begründeten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Nr. 4 „Sondergebiet für Pferdehaltung an der Alten Haselünner Straße“ überlagern Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“. Damit ist ein Teil des Baufeldes für Tierhaltungsanlagen auf der Hofstelle „Haselünner Straße 4“ bereits aufgehoben und durch Baufeld und Baurecht für den Reiterhof ersetzt.

Ein wesentlicher Teil des alten Baufeldes wird jedoch durch den zeichnerischen Geltungsbereich nicht berührt. Hier können nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 weiterhin Tierhaltungsanlagen aufgrund des § 35 BauGB errichtet werden. Dies ist jedoch nicht sinnvoll, da sich die Entwicklung der Tierhaltung nicht mehr mittels Nutztviehhaltung auf und an der Hofstelle, sondern mittels Pferdehaltung im Sondergebiet für Pferdehaltung vollzieht. Die Betriebsinhaber haben gegenüber der Gemeindeverwaltung eindeutig bekundet, die Tierhaltung an der Hofstelle nicht ausweiten, sondern im Gegenteil vollständig einstellen zu wollen.



An der Hofstelle bzw. von ihr aus soll künftig lediglich die landwirtschaftliche Freiflächen-nutzung betrieben werden.

Deshalb soll das Baufeld an und neben der Hofstelle aufgehoben werden. Entsprechendes wird textlich festgesetzt.

Das Baufeld des Bebauungsplanes Nr. 3 nördlich der Alten Haselünner Straße wird durch den zeichnerischen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 4 weitgehend aufgehoben. Es verbleiben jedoch ein Streifen nordöstlich Richtung Bundesstraße, welcher sich im Osten zur Alten Haselünner Straße dreieckig erweitert. In dieser Restfläche sind ebenfalls noch Tierhaltungsanlagen gem. § 35 BauGB möglich. Die Flächen sind relativ klein, ungünstig geschnitten, durch den Reiterhof dominiert und werden für dessen Pferdehaltung genutzt. Deshalb wird kein Bedarf gesehen, diese Fläche in die Teilaufhebung einzubeziehen.

5. Eingriffsbeurteilung

Das Plangebiet umfaßt 29.587 m². Davon sind 988 m² als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Diese ist bereits vorhanden und insoweit nicht eingriffsrelevant, als die Versiegelung von Straßenfläche bereits seit langem erfolgt ist. Eingriffsrelevant wirkt sich jedoch aus, daß das Straßengrundstück von 2.464 m² auf 988 m² verringert worden ist.

Das nördliche Sondergebiet umfasst 10.415 m². Hier darf die Grundfläche für Hauptgebäude und für Nebenanlage, Zufahrten etc. 4.200 m² nicht überschreiten. Die Grundfläche von Reitplätzen, die nicht zu einer Versiegelung führen, darf zusätzlich 2.200 m² umfassen. Diese Regelung ist eng am Bestand orientiert und lässt keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu. Die Festsetzungen führen nicht zu einem Eingriff. In Ermangelung relevanter neuer Versiegelung greift hier auch die Pflicht zur Gehölzpflanzung nicht relevant, so daß auch von keiner maßgeblichen Kompensationsleistung ausgegangen wird.

Im südlichen Sondergebiet mit insgesamt 18.184 m² dürfen die Grundflächen für Hauptgebäude und für Nebenanlagen, Zufahrten etc. 4.000 m² nicht überschreiten. Die Grundfläche von Reitplätzen, die nicht zu einer Versiegelung führen, darf zusätzlich 2.800 m² umfassen. Bei ersten ergibt sich ein Eingriff durch Versiegelung, bei zweiten durch die intensive Nutzung des Bodens, der jedoch noch Bodenleben und Versickerung ermöglicht und als Wurzelraum randlich stehender Gehölze zur Verfügung steht.

Der Eingriff betrifft Acker (intensiver Anbau u.a. von Mais) und Intensivgrünland (eingezäunte, intensiv genutzte, artenarme Pferdeweide). Auf diesen Flächen werden statt der bisherigen Nutzung und der künftigen Versiegelung und Reitnutzung auch grasbewachsene Koppeln, mit Gartenflächen sowie mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Flächen entstehen. Dadurch wird neben dem Eingriff auch eine teilweise Kompensation innerhalb des Gebietes erreicht. Die Restkompensation wird auf Flächen der Vorhabenträgerin, z.B. dem Südteil des Eingriffsflurstücks, geleistet und gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB vertraglich gesichert.

Verfassererklärung

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sondergebiet für Pferdehaltung an der Alten Haselünner Straße“ der Gemeinde Wettrup wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 30.1.2018

M. Schwarz

