


Utschift



**1. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 3  
„Steuerung  
von Tierhaltungsanlagen“**


**der Gemeinde Wettrup**

**Endfassung**

**Schwarz + Winkenbach  
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung**

Hasberger Dorfstraße 9  
27751 Delmenhorst

Telephon 04221 / 444 02  
Post@MichaelSchwarz-Planer.de



## Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Wettrup

Mittelstraße 15  
49838 Lengerich

Bearbeitung:

Michael Schwarz  
Raum- und Umweltplaner  
Hasberger Dorfstraße 9  
27751 Delmenhorst  
Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum:

ab März 2017

Delmenhorst, 21. April 2020

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich .....	5
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Rechts- und Planungsgrundlagen ....	6
3. Anlaß und Ziel sowie Rahmenbedingungen der Planung .....	8
3.1 Anlaß und Ziel der Planung .....	8
3.1.1 Städtebauliches Konzept des 'gemeindeweiten' Bebauungsplanes Nr. 3.....	8
3.1.2 Zugrundeliegendes Vorhaben .....	10
3.2 Rahmenbedingungen.....	13
3.2.1 Struktur und Nutzungen .....	13
3.2.2 Verkehr.....	13
3.2.3 Immissionen .....	14
3.2.4 Natur und Landschaft.....	14
3.2.5 Sonstige Rahmenbedingungen .....	16
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	17
4.1 Zeichnerisch festgesetzter Geltungsbereich .....	17
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	17
4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	17
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	18
5. Auswirkungen der Planung .....	20
6. Ver- und Entsorgung .....	21
6.1 Wasser / Abwasser.....	21
6.2 Energie / Telekommunikation.....	21
6.3 Abfall / Altlasten.....	22
7. Eingriffsbeurteilung .....	24
8. Kosten und bodenordnende Maßnahmen .....	26
9. Bodenfunde .....	26
10. Verfassererklärung .....	27
Verfahrensablauf.....	27
Umweltbericht .....	28
U1. Einleitung.....	28
U1.1 Kurzdarstellung und wichtigste Ziele des Bauleitplans.....	28
U1.2 Ziele des Umweltschutzes.....	28

U2.	Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“ .....	29
U2.1	Bestandsaufnahme .....	29
U2.2	Prognose .....	32
U2.3	Vermeidung und Kompensation .....	32
U2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	32
U3	Zusätzliche Angaben.....	33
U3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnischwierigkeiten .....	33
U3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen.....	33
U3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	33
U3.4	Quellen .....	33



## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ liegt westlich der Ortslage Wettrup im Außenbereich nördlich der „Eikhofstraße“ und westlich der Straße „Zum Fore“.

Das Plangebiet ist 33.384 m<sup>2</sup> groß und liegt in der Flur 11 der Gemarkung Wettrup. Es umfaßt den überwiegenden Teil der Osthälfte des Flurstücks 69. Die Abgrenzung ist aus dem folgenden Übersichtsplan ersichtlich.

Übersichtsplan o.M.



## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Rechts- und Planungsgrundlagen

Die Samtgemeinde Lengerich hat sich bereits vor etlichen Jahren damit auseinandergesetzt, daß der privilegierte Bau von Tierhaltungsanlagen im Außenbereich zu einem Massenphänomen mit entsprechend starken Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Entwicklungsfähigkeit ihres Gebietes wurde. Auf Grundlage einer breit angelegten Diskussion hat sie mit einer Flächennutzungsplanänderung die Voraussetzungen dafür geschaffen, daß die Entscheidung über die Errichtung von Tierhaltungsanlagen nicht mehr ausschließlich von Investoren und Genehmigungsbehörden getroffen wird, sondern daß ihre Mitgliedsgemeinden mittels Bebauungsplänen den städtebaulichen Rahmen für die Errichtung von Tierhaltungsanlagen festlegen. In diesem Zuge hat die Samtgemeinde im Flächennutzungsplan u.a. den Plangebieteteil dieses Bebauungsplanes an der Eikhofstraße als Fläche für die Landwirtschaft, überlagert mit Sondergebiet zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen, dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Diese Darstellung entspricht weiterhin dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Samtgemeinde, denn sie will wegen der andauernden Weiterentwicklung der Tierhaltung den Bau von Ställen weiterhin steuern.

Im Flächennutzungsplan ist der zeichnerisch festgesetzte Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Sondergebiet zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen überlagernd dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden daher aus der Flächennutzungsplandarstellung entwickelt.

### **Rechtliche Grundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den aufgeführten Rechtsgrundlagen des Bundes:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 3.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 21.11.2017
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) i.d.F. v. 18.12.1990, zul.geä.a. 4.5.2017

### **Plangrundlage**

Der Bebauungsplan entstand auf einer Liegenschaftskarte mit dem Stand vom 11.11.019, geliefert durch die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Illguth und Illguth-Karanfil, GeschäftsbuchNr. 19/0566.

### **3. Anlaß und Ziel sowie Rahmenbedingungen der Planung**

#### **3.1 Anlaß und Ziel der Planung**

##### **3.1.1 Städtebauliches Konzept des 'gemeindeweiten' Bebauungsplanes Nr. 3**

Die Gemeinde hat in den Jahren 2009 – 2012 einen einfachen Bebauungsplan ausgearbeitet, mit dem die Tierhaltungsanlagen in ihrem Gebiet gesteuert werden. Der Plan ist – auch nach Überprüfung durch das Nds. Oberverwaltungsgericht – rechtskräftig. Er umfasst den gesamten Außenbereich im Gemeindegebiet, soweit dieser für die Errichtung von Tierhaltungsanlagen grundsätzlich in Frage kommt. Mit den Zielsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 sollen die Festsetzungen der 1. Änderung dieses Bebauungsplan in Einklang stehen bzw. gebracht werden.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 3 war, den tierhaltenden Betrieben in der Gemeinde angemessene räumliche Arbeits- und Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern und im Gegenzug die außerhalb dieser Entwicklungsflächen liegenden Gebiete von Tierhaltungsanlagen freizuhalten. Dieses Miteinander von Sichern und Freihalten ist seitens der Gemeinde schon im Vorfeld der Planung sowie bei allen Arbeitsschritten deutlich kommuniziert worden; dieses Miteinander war und ist auch weiterhin notwendig, um überhaupt eine hinreichende Akzeptanz für die Planung und ihre Umsetzung und andauernde Anwendung zu erzielen.

Um die Ziele zu erreichen, wurden Flächen für neue Tierhaltungsanlagen an den Hofstellen bzw. Stallanlagen oder zumindest an entsprechend stark vorgeprägten Standorten ausgewiesen. Die Baufelder konzentrieren die bauliche Entwicklung an den Hof- bzw. Stallstandorten und halten die übrige freie Kulturlandschaft von „Satellitenställen“ frei.

Nicht ausgewiesen wurden die Baufelder für neue Tierhaltungsanlagen

- in Bauflächen und Baugebieten, deren Zweckbestimmung Tierhaltungsanlagen entgegensteht,
- in Innenbereichen, soweit deren Gebietscharakter Tierhaltungsanlagen entgegensteht,
- in Geltungsbereichen von Innenbereichssatzungen, soweit deren Gebietscharakter Tierhaltungsanlagen entgegensteht,
- in Gebieten, die bauleitplanerisch der Erholung, der Freizeit, dem Sport u.ä. gewidmet sind,
- in Gebieten, die bauleitplanerisch oder tatsächlich Infrastrukturen gewidmet sind, deren Belange Tierhaltungsanlagen entgegensteht,
- in Naturschutzgebieten,
- in Landschaftsschutzgebieten, deren Schutzgebietsverordnung Tierhaltungsanlagen entgegensteht,
- in Naturdenkmälern, Geschützten Biotopen und Geschützten Landschaftsbestandteilen,

- in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen des Landkreises für die Naturentwicklung,
- im Wald,
- in Gebieten, für die das RROP einen Vorrang ausweist, welcher Tierhaltungsanlagen entgegensteht.

Im Bebauungsplan Nr. 3 sind keine Vorsorgeabstände zu diesen Ausschlußflächen vorgesehen, denn sie hätten nur eine willkürliche Einschränkung des Potentials bewirkt, welches für die Entwicklung der Tierhaltung objektiv zur Verfügung steht. Die Problematik von Vorsorgeabständen wird augenfällig am Beispiel eines voll gefilterten Schweinemaststalles, der schon in geringer Entfernung nicht mehr emissionswirksam ist. Für die Gemeinde ist es wichtig, einzelfallbezogen zu prüfen, ob an dem vorhandenen, vorgeprägten Standort eine Weiterentwicklung möglich ist.

Vorsorgeabstände beschneiden oder entziehen darüber hinaus die Möglichkeit, den Bau von Tierhaltungsanlagen zur Verbesserung der Emissionssituation zu nutzen. Für solche Konstellationen ist das enge Nebeneinander von Stallbestand und Neubau oft Voraussetzung. Einschlägige Rechtsprechung (BVerwG Urteil 4 C 3.16 vom 27.6.2017) hat die Zulässigkeit der „Verbesserungsgenehmigung“ bestätigt und dabei festgestellt, daß die grenzwertartige Verwendung der GIRL-Werte in baurechtlichen Genehmigungsverfahren unzulässig ist.

Pauschalabstände sind somit nicht nur nicht gerechtfertigt, sie nehmen der Gemeinde ggf. sogar wesentliche Möglichkeiten für die Entwicklung ansässiger Tierhaltungsbetriebe und für die Verbesserung der Emissions- und Immissionssituationen.

Auf dieser Grundlage sind für alle relevanten Betriebe Baufelder für Tierhaltungsanlagen festgesetzt worden. Diese tragen dem Bestand und dem Entwicklungsanspruch Rechnung und sind gegeneinander und untereinander ausgewogen.

Baufelder sind für alle Landwirtschaftsbetriebe in Wettrop ausgewiesen. Sie basieren auf Empfehlungen der Landwirtschaftskammer, die in Zusammenarbeit mit den Betriebsleitern nach den voraussichtlichen Anforderungen entwickelt und mit der Gesamtsituation der Tierhaltung sowie der Relation der Betriebe ins Verhältnis gesetzt wurden. Allen Beteiligten war klar, daß aufgrund der steten, schnellen Entwicklung in der Landwirtschaft im allgemeinen und in Einzelbetrieben im besonderen sowie wegen geänderter externer städtebaulicher Rahmenbedingungen eine Anpassung notwendig werden kann. Die Gemeinde hat deshalb im Ursprungsbebauungsplan folgendes dargelegt:

*„Gleichwohl kann auch trotz dieser Vorgehensweise weiterer Planungsbedarf entstehen:*

- *Die Entwicklung einzelner Betriebe kann beschleunigt laufen und die Baumöglichkeiten schneller ausschöpfen als angesetzt.*
- *Neue Betriebszweige und entsprechende Standorte können erforderlich werden.*
- *Aus tierseuchenhygienischen Gründen können Standorte problematisch und Ersatzstandorte notwendig werden.*

- Bestandsentwicklungen auf Nachbarflächen können dazu führen, daß Standorte keine hinreichenden Kapazitäten mehr haben.

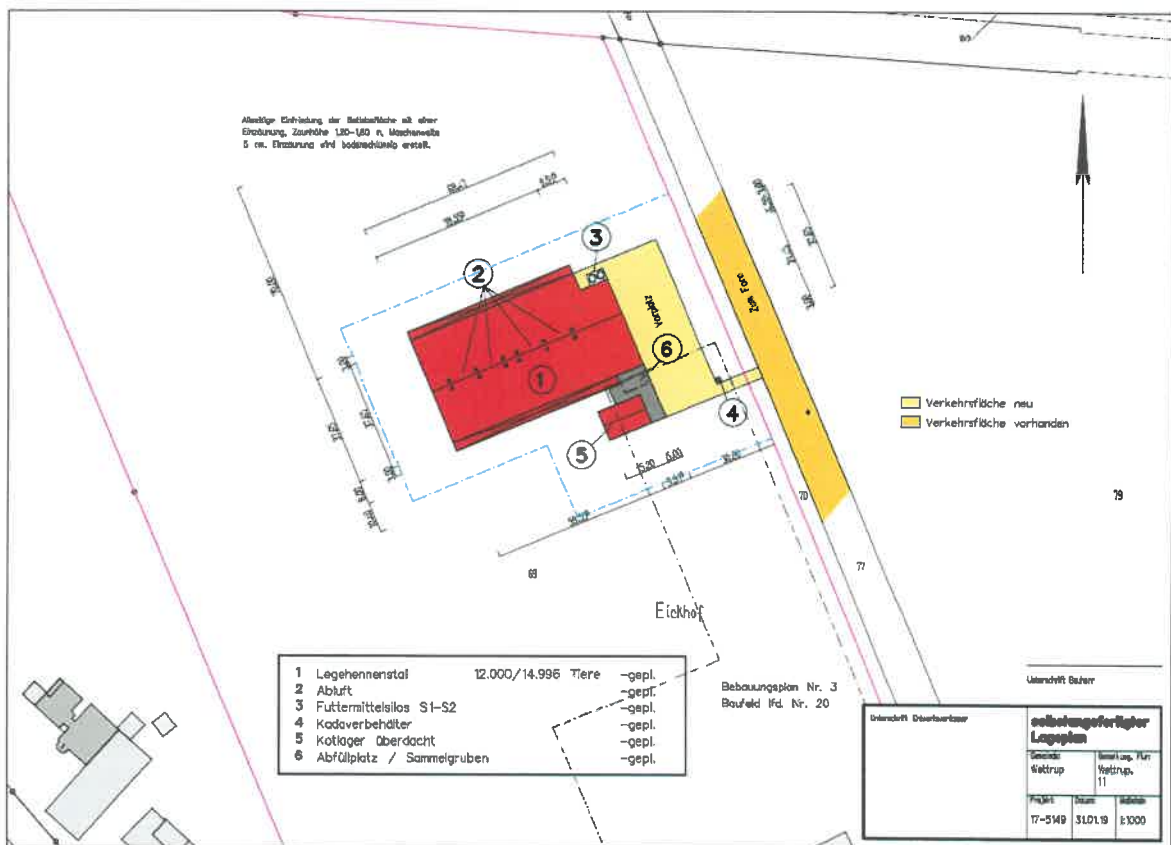
**In diesen oder vergleichbar gelagerten Fällen handelt es sich um relevante Änderungen der städtebaulichen Situation. Dann wird es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung regelmäßig erforderlich sein, den Bebauungsplan zu ändern (§ 1 Abs. 3 BauGB).**

Über künftige Planänderungen und die Kostenträgerschaft entscheidet der dann amtierende Gemeinderat.“

Im Plangebiet dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist ein Baufeld auf der Hofstelle und der angrenzenden Fläche des Betriebes Baar zur Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Rinder- und Schweinehaltung festgesetzt. Es umfasst 23.984 m<sup>2</sup>.

### 3.1.2 Zugrundeliegendes Vorhaben

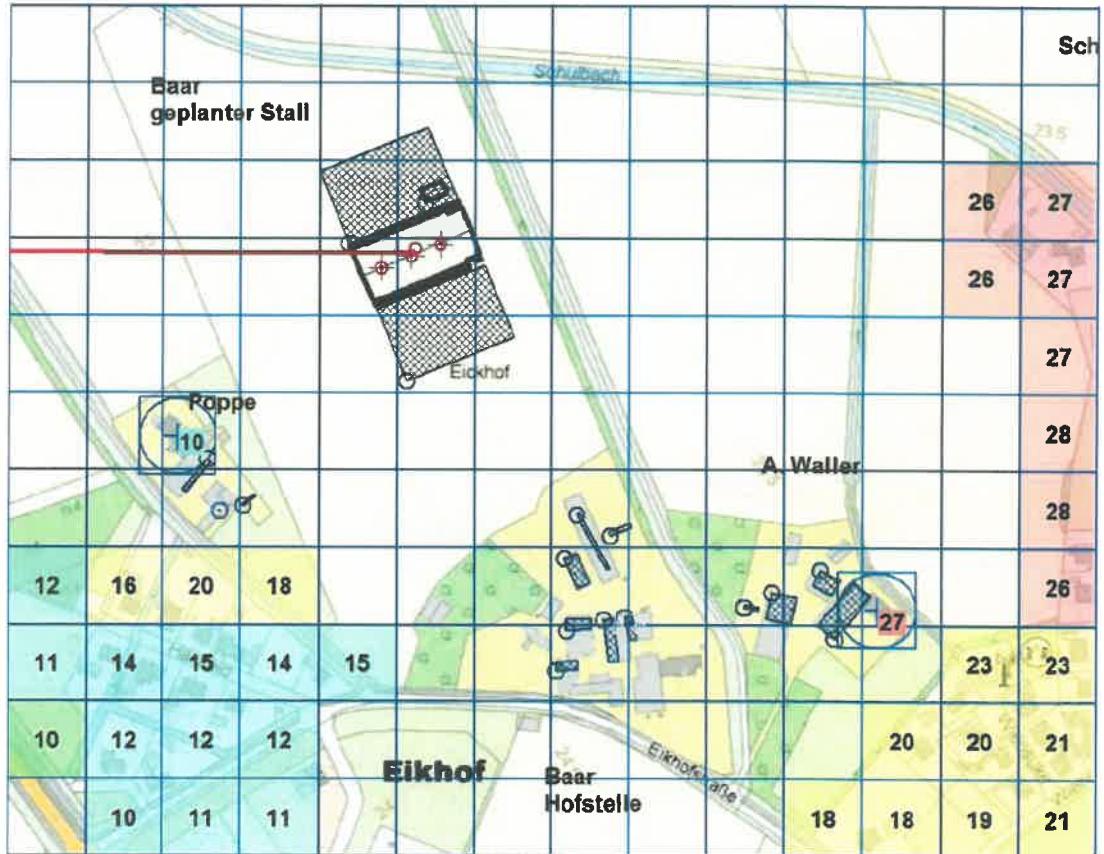
Der Betrieb Baar beabsichtigt eine Umstrukturierung. Die Schweinehaltung soll aufgegeben und durch eine Hühnerhaltung ersetzt werden. Geplant ist die Errichtung eines Legehennenstalles mit Freilandhaltung. Die Rinderhaltung wird beibehalten, hierfür sind weiterhin Entwicklungsflächen vorgesehen.



Lageplan des Vorhabens mit einem – von der Planung der Gemeinde abweichendem – Baufeldvorschlag des Vorhabenträgers



Künftige Geruchsimmissionssituation



### 3.1.3 Städtebaupolitische Bewertung

Die Gemeinde Wettrup begrüßt die Weiterentwicklung des Landwirtschaftsbetriebes mit der Aufnahme der Legehennen- und Aufgabe der Schweinehaltung.

Die dadurch erwartete Stärkung der Wirtschaftskraft ist gepaart mit einer – teilweise deutlichen – Verbesserung der Geruchsimmissionssituation. Für diesen erheblichen Vorteil wird der Nachteil einer partiellen Verschiebung des Baufeldes weiter in die Landschaft hinein in Kauf genommen. Diese Verschiebung wird im Norden auf das begrenzt, was für die Errichtung des geplanten Stalles notwendig ist.

Eine solche Baufeldverschiebung steht im Einklang mit dem Grundsatz der Weiterentwicklung der Baufelder, der im Ursprungsbebauungsplan hervorgehoben worden war. Sie steht auch im Einklang mit dem Grundsatz des Ursprungsbebauungsplanes, daß die Baufelder eine Anbindung an die Hof- / Stallstandorte sichern. Die mit der Baufeldverschiebung außerdem noch einhergehende – sehr geringe – Verminderung der Baufeldgröße steht im Einklang mit dem Grundsatz des Ursprungsbebauungsplanes, daß die Entwicklungsräume der Betriebe in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen; dieses Verhältnis wird nicht verändert.

Daher möchte die Gemeinde ihre Möglichkeiten nutzen, um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung des Betriebes und für die Verbesserung der Geruchsmissionssituation zu 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*“ sowie „*der Land- und Forstwirtschaft*“ zu wahren und die „*Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen*“ zu erreichen. Außerdem werden mit der geplanten Weiterentwicklung die „*umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt*“ vermindert und zur „*Vermeidung von Emissionen*“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) beigetragen.

Für den Südrand des Baufeldes, in dem die nunmehr aufzugebende Schweinehaltung stattfand, geht die Gemeinde davon aus, daß dort keine emittierende Nutzung mehr stattfinden wird, da diese die Verbesserung der Geruchsmissionssituation konterkarieren würde.

Der Bebauungsplan Nr. 3 und seine 1. Änderung sind „einfache Bebauungspläne“, die kein Baurecht schaffen, sie konzentrieren und begrenzen jedoch Baumöglichkeiten für Tierhaltungsanlagen. Deshalb haben sie eine gewisse Auswirkung auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche für Bebauung. Dies geschieht auch künftig nur in einer Größenordnung, wie schon mit dem bisherigen Baufeld begrenzt; im Detail wird die Baumöglichkeit sogar geringfügig verringert. Von daher kann landwirtschaftliche Fläche nur in dem notwendigen Umfang ungenutzt werden (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

## **3.2 Rahmenbedingungen**

### **3.2.1 Struktur und Nutzungen**

Bei dem Standort handelt es sich um einen Hofkomplex mit mehreren, teils großflächigen Gebäuden sowie Nebenanlagen und um die nördlich angrenzende Gehölz- und Ackerfläche. Er liegt in dem streubesiedelten Außenbereich des Gemeindegebietes Wettrup. Es handelt sich um einen traditionellen, seit sehr langer Zeit besiedelten Raum, in dem die Streubesiedelung sukzessive erweitert worden ist. Die Siedlungsstruktur ist durch Einzelhöfe sowie kleine Gruppen von Häusern und Höfen gekennzeichnet. Diese sind vielfach in Hofgehölze eingebettet bzw. in gewissem Umfang von Heckenstrukturen und Feldgehölzen gerahmt, so daß sie die landwirtschaftlich intensiv genutzte Landschaft positiv prägen, beleben und strukturieren.

### **3.2.2 Verkehr**

Östlich des Standortes verläuft die Gemeindestraße „Zum Fore“. Die Hofstelle wird jedoch durch die Eikhofstraße erschlossen, die südlich verläuft. Sie hat auf kurzem Weg verkehrsgerechten Anschluß an die B 402. Besonders schutzwürdige Baugebiete etc. werden nicht tangiert.

Die Erschließung des Erweiterungsbereiches kann über die Gemeindestraße „Zum Fore“ erfolgen.

### **3.2.3 Immissionen**

Am Standort und in seiner Umgebung gibt es derzeit tierhaltungsspezifische Emissionen aus der Haltung von Schweinen und aus der Rinderhaltung. Die Emissionssituation ist in Kap. 3.1.2 beschrieben. Durch das Vorhaben wird sie für die bisher am stärksten belasteten Immissionsorte verbessert, wie ebenfalls in Kap. 3.1.2 dargelegt ist.

Weitere Tierhaltungsanlagen sind am Standort räumlich möglich, außerdem auch die Änderung der Nutzung vorhandener Anlagen. Auch für solche Vorhaben sind das östlich in ca. 160 m Abstand liegende Wohngebiet Wiensüke und die nichtlandwirtschaftlichen Wohngebäude südöstlich in 150 m und westlich in rd. 120 m Abstand maßgeblich. In diesem Abstand kann bei bestimmten Tierhaltungs- und Abluftreinigungsformen gewährleistet werden, daß keine Immissionen auftreten. Die Nutzung der Fläche ist daher nicht ausgeschlossen. Bei einer solchen Nutzung sind auch die Belange des nächstgelegenen Immissionsortes, des Wohnhauses eines Landwirtschaftsbetriebes, zu beachten.

Es sind keine stickstoffempfindlichen Biotope in der Umgebung bekannt. Das Hofgehölz ist unempfindlich, wie der Bestand an der Hofstelle und andere Bestände direkt neben und in der Nachbarschaft der vorhandenen Stallanlagen in Wettrup zeigen.

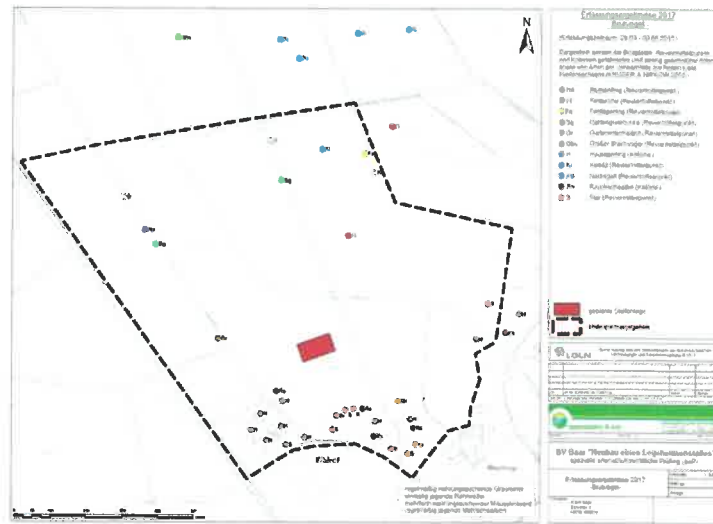
Eine Prüfung der Vor- und Zusatzbelastung der Stickstoffdeposition, der tatsächlichen Empfindlichkeit betroffener Biotope und der eventuellen Schutzmaßnahmen ist notwendig, wenn sich Biotoptypen im Einflußbereich eines Bauvorhabens befinden, die gegenüber Stickstoffeinträgen tatsächlich empfindlich sind und voraussichtlich relevant beeinflusst werden.

### **3.2.4 Natur und Landschaft**

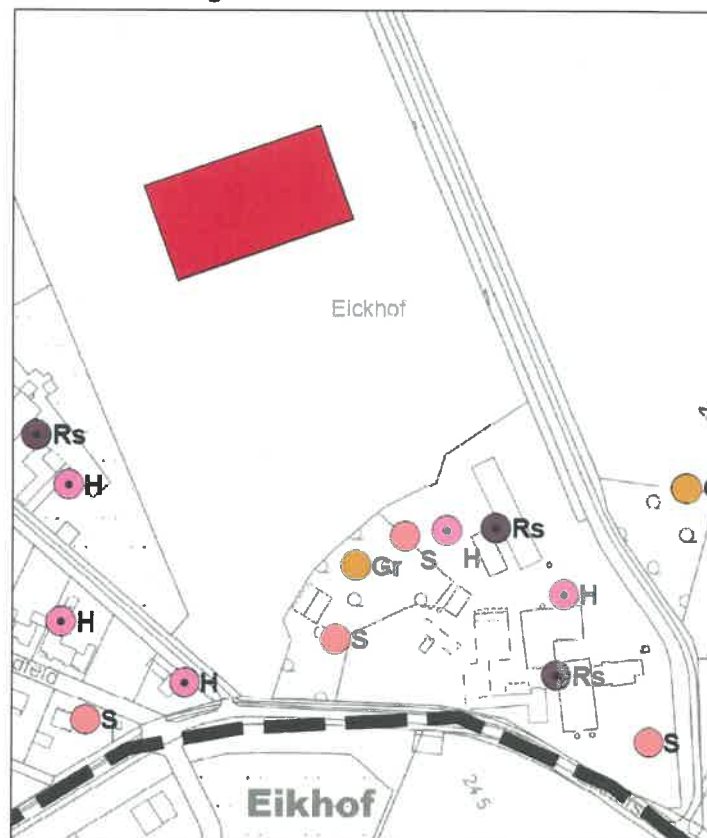
Der Standort liegt in einer Streusiedlung, die aufgrund der Dichte sowie der Orts- und Landschaftstypischeit auch als lockere Ortslage beschrieben werden kann. Es ist teilweise als Hof, teilweise als Ackerland genutzt, teilweise mit Gehölzen bestanden, durch Bebauung und Gehölzbestände dominiert und im wesentlichen von einer Acker- und Grünlandflur sowie von einem Wohngebiet mit Ziergärten umgeben. Die Ortslage und Landschaft sind durch die Hofgehölze und die Alleen an den Straßen gegliedert. Nach Norden ist die Landschaft offen und wenig strukturiert.

Eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf hinreichend aktueller Datengrundlage ist erforderlich, wenn das Bauvorhaben nicht als Erweiterung des vorhandenen Standortes anzusprechen und ein relevantes Artenvorkommen zu erwarten ist.

Im Vorfeld dieser Bebauungsplanänderung hat der Vorhabenträger bereits für das zugrundeliegende Vorhaben (s. Kap. 3.1.2) eine saP mit Stand 3.8.2017 auf Bestandserfassungen aus März - Juni 2017 erarbeiten lassen. Das in der nachfolgenden Karte bzw. dem Kartenausschnitt dargestellte rote Rechteck beschreibt symbolhaft den Bereich des o.a., dieser Planung zugrundeliegenden Vorhabens.



Die Betrachtung der hier allein interessierenden Bereiche des Baufeldes und derjenigen Fläche, auf der Vogelvorkommen von einer eventuellen Bebauung des Baufeldes relevant betroffen würden, zeigt das zu erwartende Bild: Sie belegte, was aus der Inaugenscheinnahme des Standortes klar war, nämlich daß relevante Brutvogelbestände nur auf der Althofstelle und bei den jüngeren Ställen vorhanden sind. Auf dem Teil des Baufeldes, der als Ackerfläche genutzt wird, ist kein Brutvorkommen gefunden worden. Insoweit kann eine Bebauung mit weiteren Tierhaltungsanlagen nur zur Verbesserung der avifaunistischen Situation führen.



### 3.2.5 Sonstige Rahmenbedingungen

Nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie steht gem. deren Kartenserver im Süden des Plangebietes lokal setzungsempfindlicher Baugrund (anthropogene Auffüllungen) an. Tatsächlich ist der südliche Teil der Planungsfläche historisches Siedlungsgebiet und seit langem bebaut. Dort steht die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes, dessen Weiterentwicklung im Norden des Plangebietes Anlaß dieser Bebauungsplanänderung ist.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Über den Norden des von der Planung betroffenen Flurstückes 69 verläuft die Richtfunkverbindung 104550635 der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG. Deren Fresnelzone befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 28 m und 68 m über Grund. Die Verbindung ist in der nachfolgenden Graphik mit einer grünen Linie dargestellt.



Telefonica teilte im Planverfahren dazu mit: „Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 40-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.“

Nach der Angabe von Telefonica liegt die Fresnelzone mindestens 28 m über Grund. Nach hiesiger Kenntnis darf ein Bauteil nicht in diese Fresnelzone hineinragen. Daher erscheint die Nutzung der Fläche unterhalb der Fresnelzone durch niedrige bauliche Anlagen möglich. Festsetzungen zur Bauhöhe werden nicht getroffen, da die Gemeinde im „Einfachen Bebauungsplan“ auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet.

Auf der Vorhabensebene sind die Belange der Richtfunktrasse zu beachten.

## **4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1 Zeichnerisch festgesetzter Geltungsbereich**

In der Planzeichnung sind das bisherige Baufeld und die Fläche für die Weiterentwicklung als Geltungsbereich festgesetzt. Diese umfassen zusammen 32.644 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich umfasst die gesamte Fläche, in welcher der Ursprungsplan mit diesem Verfahren geändert wird, und setzt dort die künftig rechtskräftigen Planungsinhalte zeichnerisch und textlich abschließend fest. Für andere (z.B. alte) Festsetzungen ist kein Raum, da sie nicht per neuer Textfestsetzung in den aktuellen Plan übernommen werden. Es gelten die neuen Festsetzungen (Lex-posterior-Grundsatz).

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Die Ausweisung des Sondergebietes dient nur der Steuerung von Tierhaltungsanlagen. Andere Vorhaben werden durch diesen Bebauungsplan nicht gesteuert. Dies gilt auch für tierhaltungsnahen Vorhaben wie Vorplatz oder Kotlager oder Abluftreinigungsanlage etc.

Als Tierhaltungsanlagen gelten die Gebäude, die zur Haltung von Nutztieren dienen, also die eigentliche Tierställe. Typische Nutztierarten sind Rinder, Schweine und Geflügel, aber auch Pferde. Unter dem Begriff „Geflügel“ wird die gesamte Nutzgeflügelhaltung von der Wachtel bis zur Straußenhaltung subsummiert. Grundsätzlich ist aber auch eine Intensivhaltung anderer Arten gesteuert.

Auch bei den Ställen selbst will der Bebauungsplan nicht auch jedes Kleinvorhaben steuern, es soll auch bei den Tierhaltungsanlagen differenziert werden. In der landwirtschaftlichen Freiflächen sollen auch künftig kleine, orts- und landschaftsverträgliche Tierhaltungsanlagen wie Weideunterstände etc. weiterhin privilegiert sein. Deshalb soll die Beschränkung auf die Baufelder nur für Tierhaltungsanlagen für Rinder und Pferde mit mehr als 10 GV, für Schweine mit mehr als 5 GV und für die übrigen Tierhaltungsanlagen mit mehr als 1 GV gelten.

Zulässig sind die Tierhaltungsanlagen, wenn sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen ergeben sich aus § 35 BauGB.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird verzichtet. Die Baugrenzen mit ihrer Vermaßung sind als solche, zur Steuerung der Lage baulicher Anlagen, nicht zur Steuerung des Maßes der zulässigen Flächeninanspruchnahme festgesetzt. Die zulässige Grundfläche wird der

Entscheidung auf der Vorhabensebene nach den betrieblichen Erfordernissen und Gestaltungswünschen und ihrer Beurteilung im Hinblick auf § 35 BauGB überlassen.

Die Höhe der Anlagen braucht angesichts der üblichen Bauhöhen von Tierhaltungsanlagen nicht festgesetzt werden, auch dieser Regelungsbereich wird der Anwendung des § 35 BauGB überlassen. Sollte wider Erwarten eine ortsgestalterisch schädliche Tierhaltungsanlage, z.B. ein mehrgeschossiges „Stallhochhaus“ beantragt werden, so stünden ihm z.B. öffentliche Belange des Orts- und Landschaftsbildes entgegen.

#### **4.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenzen werden nach den Bedürfnissen des geplanten Betriebszustandes festgesetzt. Dazu wird das Baufeld in einem Streifen entlang der Straße „Zum Fore“ vermindert; dort wird die Baugrenze auf die Flucht des Rinderstalles zurückgenommen. In geringem Maße wird auch auf der Westseite das Baufeld reduziert, weil die dort bisher vorgesehene Breite nicht benötigt wird. Die künftig nicht mehr als überbaubare Grundstücksfläche benötigten Teile des bisherigen Baufeldes werden als Sondergebiet ohne überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Dort sind neue Stallgebäude künftig unzulässig, während andere bauliche Anlagen wie Scheune, Maschinenhalle, Aufstellfläche, Zufahrt, Siloplatte, Futtermittelbehälter, Dunglager, Filterturm etc. von dieser Regelung nicht betroffen sind und bei entsprechender Rechtsgrundlage errichtet werden dürfen.

Am Nordrand des bisherigen Baufeldes wird die Baugrenze um 50 m nach Norden verschoben. Das Baufeld wird hier um die Fläche ergänzt, auf der der geplante Legehennenstall stehen soll. Zusätzlich wird ein geringer Spielraum im Randbereich gegeben.

Die neu festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche umfasst 23.945 m<sup>2</sup> und ist somit um 39 m<sup>2</sup> kleiner als die alte.

Im Nordwesten der Althofstelle steht ein Eichenhain. Bauliche Anlagen stehen nicht nur direkt daneben, sondern auch unter den Bäumen. Nachteilige Auswirkungen der jahrzehntelangen Nährstoffimmissionen aus der direkt angrenzenden Rinder- und Schweinehaltung sind nicht ersichtlich. Der rechtskräftige Bebauungsplan bezieht einen Teil des Haines auf der Hofstelle in das Baufeld dieser Hofstelle ein, damit es für deren Weiterentwicklung zur Verfügung steht. Hier wurde der Vermeidung eines Eingriffs in die freie Landschaft höheres Gewicht beigemessen als der Vermeidung eines Eingriffs in ein innerörtliches Hofgehölz, dessen Existenz per se im Belieben des Eigentümers steht.

Aufgrund des neuen Vorhabens mit seiner Verbesserung der Betriebssituation und der Verbesserung der Emissionssituation wird nunmehr das Baufeld im Norden erweitert. Deshalb ist zur Wahrung der Relation zu den Baufeldern anderer Betriebe eine Reduzierung an anderer Stelle notwendig.

Als geeignete Flächen für die Reduzierung kommen die bisherige, künftig von Schweinehaltung freiwerdende Stallfläche im Süden und der Eichenhain in Betracht. Da der Betriebsleiter die bebauten Flächen am Südrand im Baufeld behalten will und dies aus siedlungs- und baustrukturellen Gründen sinnvoll sein kann, wird der Eichenhain aus dem Baufeld herausgenommen.

Sowohl der Eichenhain als auch die Stallgebäude haben Bedeutung für die Avifauna. Elemente von besonderer Bedeutung von Natur und Landschaft, die deshalb ggf. nicht als überbaubare Grundstücksflächen in Frage kämen, sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 5. Auswirkungen der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ wird kein Baurecht geschaffen.

Es wird jedoch das Baufeld auf und an der Hofstelle Baar, Eikhofstraße 5, an die betrieblichen Entwicklungserfordernisse angepaßt. Dazu wird eine zu wesentlichen Teilen bebaute sowie als Acker genutzte, von Bebauung geprägte Fläche als Baufeld ausgewiesen und so zugelassen, daß die Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nrn. 1 und 4 BauGB im Hinblick auf Stallanlagen greifen kann. Dadurch kann eine Ackerfläche höherwertig genutzt und dem Betrieb am vorhandenen, sehr gut geeigneten Standort die notwendige Entwicklungsmöglichkeit vorbereitet werden. Damit wird zur Erhaltung von Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Landwirtschaft und zur Sicherung der Wirtschaft und Wirtschaftskraft beigetragen.

Dazu wird zum einen das rechtskräftig ausgewiesene Baufeld nach Norden erweitert und dadurch ein Bereich für die Bebauung zugelassen, der weniger durch Bebauung vorgeprägt ist als bisher. Allerdings wird der Maßstab des Ursprungsbebauungsplanes nicht verschlechtert, denn die bauliche Entwicklung ist bereits Richtung Norden erfolgt und die Vorprägung hatte sich zugunsten der Ergänzungsfläche verändert.

Zum anderen wird das Baufeld im Vergleich mit der bisherigen Festsetzung um den Eichenhain vermindert. Dadurch wird ein Eingriff in den Gehölzbestand weniger wahrscheinlich als bisher.

Wenn das zugrundeliegende Vorhaben realisiert wird, dann wird Ackerfläche in Anspruch genommen, auf der keine artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen gefunden worden sind. Insbesondere sind weder bei den Inaugenscheinnahmen durch die Gemeinde und den Planer noch bei der formellen Erfassung durch einen Gutachter auf der Ackerfläche Brutvorkommen gefunden worden; wie das avifaunistische Gutachten belegt, finden sich relevante Brutvorkommen nur an alten und neuen Stallgebäuden. Insofern kann der Stallbau ggf. zur Verbesserung der avifaunistischen Situation beitragen.

Außerdem trägt die Bebauungsplanänderung durch die Verringerung der Wahrscheinlichkeit eines Eingriffs in den Eichenhain zur Sicherung des aktuellen Bestandes bei.

Wenn das konkret vorgesehene Vorhaben umgesetzt wird, dann werden die Geruchsimmissionssituation wesentlich verbessert; in diesem Zusammenhang nutzen die Gemeinde und der Vorhabenträger das Instrument des städtebaulichen Vertrages, um die Immissionsvorteile zu sichern.

Das Bauvorhaben, welches der Bebauungsplanänderung zugrunde liegt, und der damit verbundene Vertrag zu Emissionen aus dem Landwirtschaftsbetrieb wird zu einer Verlagerung von Emissionen nach Norden und zu einer Minderung der Emissionen im Süden führen. Dies ist Kap. 3.1.2 der Planbegründung erörtert und aus den beiden dort abgedruckten Karten zu Geruchsimmissionen ablesbar. Dies wird u.a. dazu führen, daß Wohngebäude entlastet sind; es wirkt auch tendenziell 'entlastend' für den Gewerbestandort.

Auf der Vorhabensebene ist überdies durch das geltende Immissionsschutzrecht gesichert, daß es in der Umgebung des Plangebietes nicht zu unzulässigen Immissionen kommt.

## 6. Ver- und Entsorgung

Die Hofstelle ist bereits an die Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Die Versorgung des Plangebietes kann im Zusammenhang mit dem Bestand sichergestellt werden.

### 6.1 Wasser / Abwasser

Die Trinkwasserversorgung kann durch Anschluß an das vorhandene Netz gesichert werden.

Für das Plangebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) für mindestens 2 Stunden vorhanden ist. Mindestens 50 % sind durch eine unabhängige Löschwasserversorgung sicherzustellen. Diese kann durch Löschwasserteiche nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder Löschwasserbehälter nach DIN 14230 verwirklicht werden. Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Im Bauantragsverfahren wird ein Brandschutzkonzept erforderlich sei, eine Beteiligung des Brandschutzprüfers ist vorgesehen. Es sind Angaben zur brandschutztechnischen Infrastruktur (Löschwasserversorgung, Erschließung etc.) vorzulegen. Die Belange der Feuerwehr wie z.B. Löschwasserversorgung, Zuwegung, Aufstellflächen werden Bestandteil des BSK sein.

Falls landwirtschaftsähnliche Schmutzwässer anfallen, so sind sie vor Ort aufzufangen und zu lagern bis zur fachgerechten Ausbringung auf landwirtschaftlichen Fläche.

Im Plangebiet versickert das anfallende Niederschlagswasser augenscheinlich problemlos. Daher wird auch künftig im Plangebiet von der Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ausgegangen. Das von Gebäuden anfallende Niederschlagswasser soll im Plangebiet versickert werden, weil keine relevant verunreinigten Niederschlagswässer anfallen. Mit Blick auf den Grundwasserschutz darf das Wasser nicht in Sickerschächten etc. versickert werden darf, sondern muß über eine bewachsene und belebte Bodenschicht geführt werden. Das Regenwasser kann auch als Brauchwasser rückgehalten und genutzt werden. Sollte trotz einer Flächenversickerung und einer eventuellen Brauchwassernutzung noch nicht-versickerbares Niederschlagswasser anfallen, so ist dieses auf dem Grundstück so rückzuhalten, daß die Einleitung in die Vorflut 2 l/s\*ha nicht übersteigt. Ein geeigneter Vorfluter verläuft östlich des Geltungsbereiches.

### 6.2 Energie / Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsnetz. Zur Versorgung mit elektrischer Energie wird ggf. der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich. Der Bauherr soll sich deshalb rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Netzbetreiber Westnetz in Verbindung setzen und seinen Leistungsbedarf bekanntgeben, damit die erforderlichen Maßnahmen festgelegt werden können.

Bei Tiefbauarbeiten ist auf die Mittel- und Niederspannungs-Erdkabel Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der elektrischen

und sonstigen Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Der Versorgungsträger Westnetz - Netzbezirk Freren (Tel. 05902/502-1231) ist nach vorheriger Rücksprache i.d.R. gern bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen

Die Hofstelle ist mit Telekommunikationsleitungen, jedoch nicht mit Breitbandkabel versorgt. Bei Vorbereitungs- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Leitungen vermieden werden. Außerdem soll darauf geachtet werden, daß der unbehinderte Zugang zu den Leitungen jederzeit möglich ist. Bei Bauarbeiten im Leitungsbereich ist es erforderlich, daß die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten sich über die Leitungen informieren (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder <mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de>) und die Leitungsschutzanweisung der Leitungsbetreiber beachten.

Die Telekom wies im Beteiligungsverfahren darauf hin, sie sei „ggf. nicht verpflichtet, Tierhaltungsanlagen an ihr öffentliches Telekommunikationsnetz anzuschließen.“ Die Betreiber könnten sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.

Über den Norden des von der Planung betroffenen Flurstückes 69 verläuft die Richtfunkverbindung 104550635 der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG. Deren Fresnelzone befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 28 m und 68 m über Grund. Die Verbindung ist in der nachfolgenden Graphik mit einer grünen Linie dargestellt.



Auf der Vorhabensebene sind die Belange der Richtfunktrasse (s. auch Kap. 3.2.5) zu beachten.

### 6.3 Abfall / Altlasten

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Emsland. Die Entsorgung hat sich im Rahmen der geltenden einschlägigen Rechtsnormen zu halten.

Das Plangebiet ist über die asphaltierten Gemeindestraßen „Eikhofstraße“ und „Zum Fore“ erschlossen. Damit stehen hinreichend dimensionierte Straßen für die Andienung mit dem Müllfahrzeug zur Verfügung. In diesem Zusammenhang wird hinsichtlich abfallwirtschaftlicher Forderungen zur Größe von Erschließungsanlagen darauf hingewiesen, daß Arbeitsschutzvorschriften ebensowenig bindende Vorgaben für die gemeindliche Bauleitplanung sind wie das wirtschaftliche Optimierungsinteresse des Abfallentsorges mit der Verwendung dreiachsiger Fahrzeuge.

Die eventuelle Tierkörperbeseitigung erfolgt über die Rendac Lingen GmbH in Lingen.

Hinsichtlich des bei der Tierhaltung anfallenden Dunges, der kein Abfall, sondern Wirtschaftsdünger ist, wird die Verwertung im späteren Baugenehmigungsverfahren abgearbeitet.

Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen und keine Altlasten-Verdachtsflächen bekannt.

Sollten sich bei der weiteren Planung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde beim Landkreis Emsland unverzüglich mitzuteilen.

## 7. Eingriffsbeurteilung

Die Planung dient der räumlichen Steuerung von Tierhaltungsanlagen, die gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder 4 BauGB zulässig sind. Sie schafft kein Baurecht, sondern lenkt lediglich zulässige Anlagen auf verträgliche Standorte und schließt sie an unverträglichen Standorten aus.

Zwar ist oben in Kap. 3.1.2 dieser Begründung ein konkretes Vorhaben beschrieben, welches der Bauleitplanung zugrunde liegt. Im Bebauungsplan festgesetzt wird jedoch nicht dieses Vorhaben, sondern lediglich innerhalb eines Sondergebietes eine überbaubare Grundstücksfläche.

Somit sind der Bebauungsplan Nr. 3 und seine 1. Änderung „Einfache Bebauungspläne“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Sie setzen kein Maß der baulichen Nutzung fest und schaffen kein Baurecht, sondern lenken lediglich zulässige Anlagen auf verträgliche Standorte und schließen sie an unverträglichen Standorten aus. Die Zulässigkeit eines Eingriffs ergibt sich erst auf der Vorhabensebene auf der Grundlage von § 35 BauGB.

Mit der Bebauungsplanänderung wird also kein Eingriff vorbereitet. Eine Eingriffsbeurteilung ist daher entbehrlich. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung für ein Vorhaben kann erst auf der Grundlage der Projektplanung erfolgen, da erst zu diesem Zeitpunkt die zur Beurteilung erforderlichen Daten vorliegen. Dabei soll unter Berücksichtigung der Art und Größe, des Standortes und schädlicher Umweltauswirkungen beabsichtigter Bauvorhaben sowie erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes eine auf den jeweiligen Einzelfall bezogene Prüfung der Genehmigungsfähigkeit und eine Festsetzung ggf. erforderlicher Ausgleichs- und / oder Ersatzmaßnahmen erfolgen.

Da die Bebauungsplan kein Maß der baulichen Nutzung festsetzt und aus sich heraus keine Versiegelung zulässt, kann auch keine Versiegelungsbilanz erstellt werden. Auf der Vorhabensebene ist eine Versiegelungs- und Kompensationsbilanz möglich und erforderlich.

Für den Fall, daß künftig ein FFH-Gebiet bekannt wird, ist eine FFH- Verträglichkeitsprüfung notwendig, wenn sich der Betrieb der geplanten Stallanlage relevant auf das Gebiet auswirken kann.

Bei einem Eingriff ist nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde für ggf. überplante Gehölzbestände zusätzlich zur Flächenversiegelung eine Kompensation im Verhältnis 1:1 erforderlich.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist außerdem eine allseitige, mindestens 10 m tiefe Eingründung erforderlich ist.

Vorgaben dazu wird die Gemeinde vermeiden, da eine solche Pauschaleingrünung mit den örtlichen Gegebenheiten wie Grenzabstände oder Anschluß an vorhandene bauliche Anlagen oder direkte Nachbarschaft zu Hofgehölzen etc. unvereinbar sein kann. Die Gemeinde wird auch das Baufeld, welches die örtlichen Verhältnisse adäquat würdigt, nicht dahingehend ändern, daß der Abstand zur „Eikhofstraße“ mindestens 10 m betragen und dort die pauschal geforderte Eingrünung ermöglichen würde. Hier wird den örtlichen Gegebenheiten mit dem Bau- und Gehölzbestand Vorrang eingeräumt.

Schließlich ist aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde noch ein immissionsschutztechnischer Bericht erforderlich.

## 8. Kosten und bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine öffentliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Gemeindliche Kompensationsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich. Der Gemeinde Wettrup entstehen voraussichtlich keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Bedarf ist nicht ersichtlich.

## 9. Bodenfunde

Bodenfunde sind Sachen oder Spuren, die in der Erde oder im Wasser gefunden werden und bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind. Es kann sich z.B. um Tongefäßscherben, Urnen, Steingeräte, Metallgegenstände, Knochen, Gegenstände aus Leder oder Holz oder z.B. um Steinkonzentrationen, Holzkohleansammlungen, Aschen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen etc., auch geringe Spuren solcher Funde, handeln.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (§ 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland zu melden.

**Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks.**

Zutagetretende archäologische Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, für ihren Schutz ist Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 10. Verfassererklärung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 21. April 2020

## Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wettrup hat am 18.07.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 16.12.2019 beschlossen. Der Entwurf hat vom 21.01.2020 bis 21.02.2020 öffentlich ausgelegen. Am 21.4.2020 hat der Rat der Gemeinde Wettrup die vorgebrachten Anregungen abgewogen und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ als Satzung beschlossen.

Diese Begründung hat dem Rat der Gemeinde Wettrup in seiner Sitzung am      zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlußfassung vorgelegen.

Wettrup, den 22.04.2020


.....  
Bürgermeister

## Umweltbericht

### U1. Einleitung

#### U1.1 Kurzdarstellung und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die Bebauungsplanänderung soll die Lage der künftigen Tierhaltungsanlagen im Bereich des tierhaltenden Betriebes Baar an der Eikhofstraße 5 steuern. Das eigentliche Baurecht für die Tierhaltungsanlagen ergibt sich aus § 35 Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan schafft damit kein Baurecht, sondern begrenzt den Raum, in dem das gesetzlich gegebene Baurecht noch gelten soll.

Kerninhalt des Bebauungsplanes ist, daß außerhalb des festgesetzten Baufeldes Tierhaltungsanlagen ab der im Plan definierten Größen nicht mehr zulässig sind.

#### U1.2 Ziele des Umweltschutzes

Für die Planung sind grundsätzlich insbesondere die Ziele der folgenden Gesetze und Verordnungen zu berücksichtigen:

##### **Planungs- und Bauordnungsrecht:**

BauGB Baugesetzbuch

BauNVO Baunutzungsverordnung

NBauO Niedersächsische Bauordnung

##### **Boden:**

BBodSchG Bundesbodenschutzgesetz

NBodSchG Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

##### **Wasser:**

WHG Wasserhaushaltsgesetz

NWG Niedersächsisches Wassergesetz

##### **Luft / Schall:**

BImSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge

TA-Lärm Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz )

##### **Naturschutz:**

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz

NNatG    Niedersächsisches Naturschutzgesetz  
UVPG    Gesetz über die Umweltverträglichkeit

Für die Planung sind grundsätzlich insbesondere die Ziele der folgenden Fachpläne zu berücksichtigen:

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland  
Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland  
Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich

Die Ziele und „Umweltbelange“ sind in der Planung dadurch berücksichtigt, daß die räumlichen Möglichkeiten für weitere Tierhaltungsanlagen im vorgeprägten Bereich konzentriert werden.

## **U2.    Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“**

Im Bereich der Hofstelle und Ackerfläche Eikhofstraße 5 (Teilbereich des Flurstücks 69) wird ein Baufeld von 23.945 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Dadurch wird das rechtskräftige Baufeld in diesem Bereich hauptsächlich im Norden ergänzt und im Bereich des Eichenhaines vermindert. Insgesamt wird seine Fläche um 39 m<sup>2</sup> reduziert.

Mit der Planung werden die anderen Flächen des Betriebes weiterhin als Standorte für größere Tierhaltungsanlagen ausgeschlossen. Durch den Ausschluß sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ersichtlich.

Durch die Änderung der Nutzung des Baufeldes kann es zu Umweltauswirkungen kommen. Diese Nutzung wird allerdings in diesem Bebauungsplan nicht geregelt, das Baurecht dafür ergibt sich aus § 35 Abs. 1 BauGB und wird erst im Baugenehmigungs- oder BImSch-Verfahren festgestellt.

Die Belange von Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften, von Wasserschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz usw. werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, wenn ein konkretes Vorhaben beantragt ist, gewahrt. Sie können im Zuge der Umweltprüfung mangels Festsetzungen nicht geprüft werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung kann deshalb allenfalls die Umweltauswirkung aufgrund der Inanspruchnahme einer überbaubaren Grundstücksfläche durch Überbauung sinnvoll geprüft werden, weil die Gemeinde mit der Festsetzung des Baufeldes zwar kein Baurecht schafft, aber dokumentiert, daß das Baufeld überbaubar ist.

### **U2.1    Bestandsaufnahme**

Das Baufeld liegt auf der Hofstelle und auf Acker.

Der Acker ist intensiv genutzt. Er hat – auch im Randbereich zu dem östlich benachbarten Graben und Weg – geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

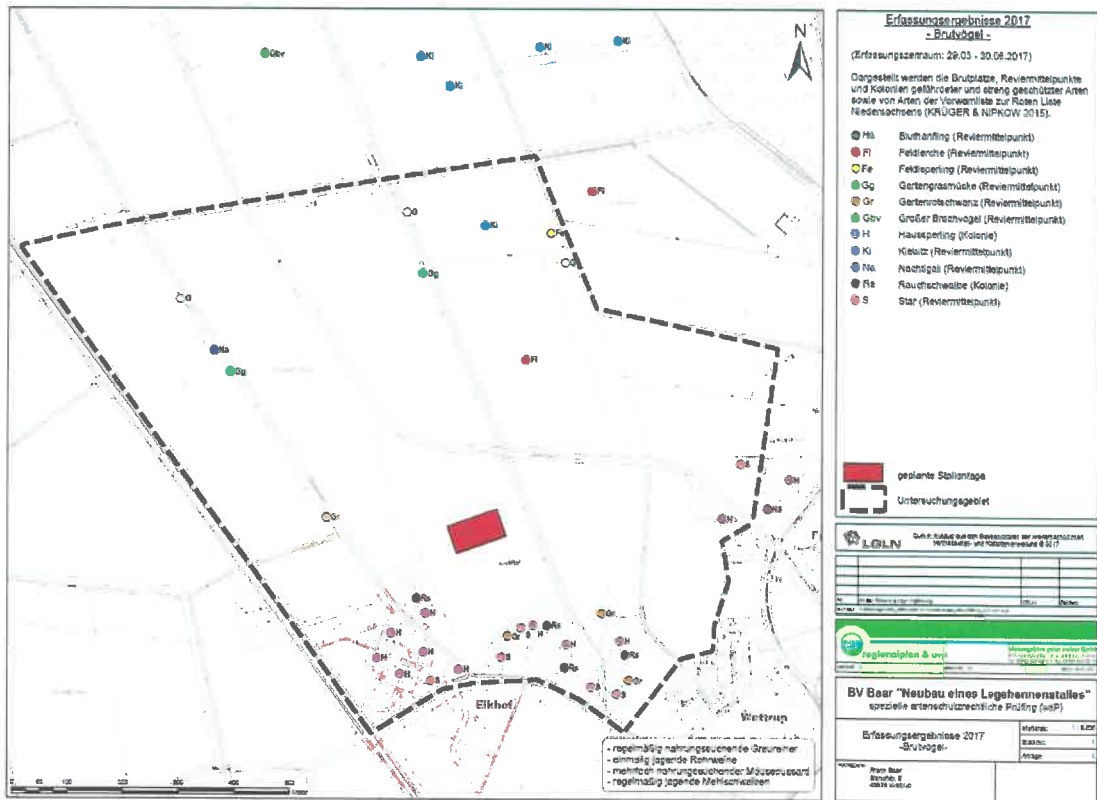
Eine höhere Bedeutung für Natur und Landschaft ergibt sich im Bereich der Hofgehölze. Sie sind integraler Bestandteil des Hofes, teilweise sehr markant und entsprechend bedeutsam für das Orts- und Landschaftsbild. Auch als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften haben sie eine wichtige Funktion in der waldarmen Gemeinde. Der in dieser Hinsicht bedeutende Eichenhain wird durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aus dem Baufeld herausgenommen.

Auf der Hofstelle befindet sich auch ein ziegärtnerisch genutzter Bereich. Er liegt ebenfalls außerhalb des Baufeldes.

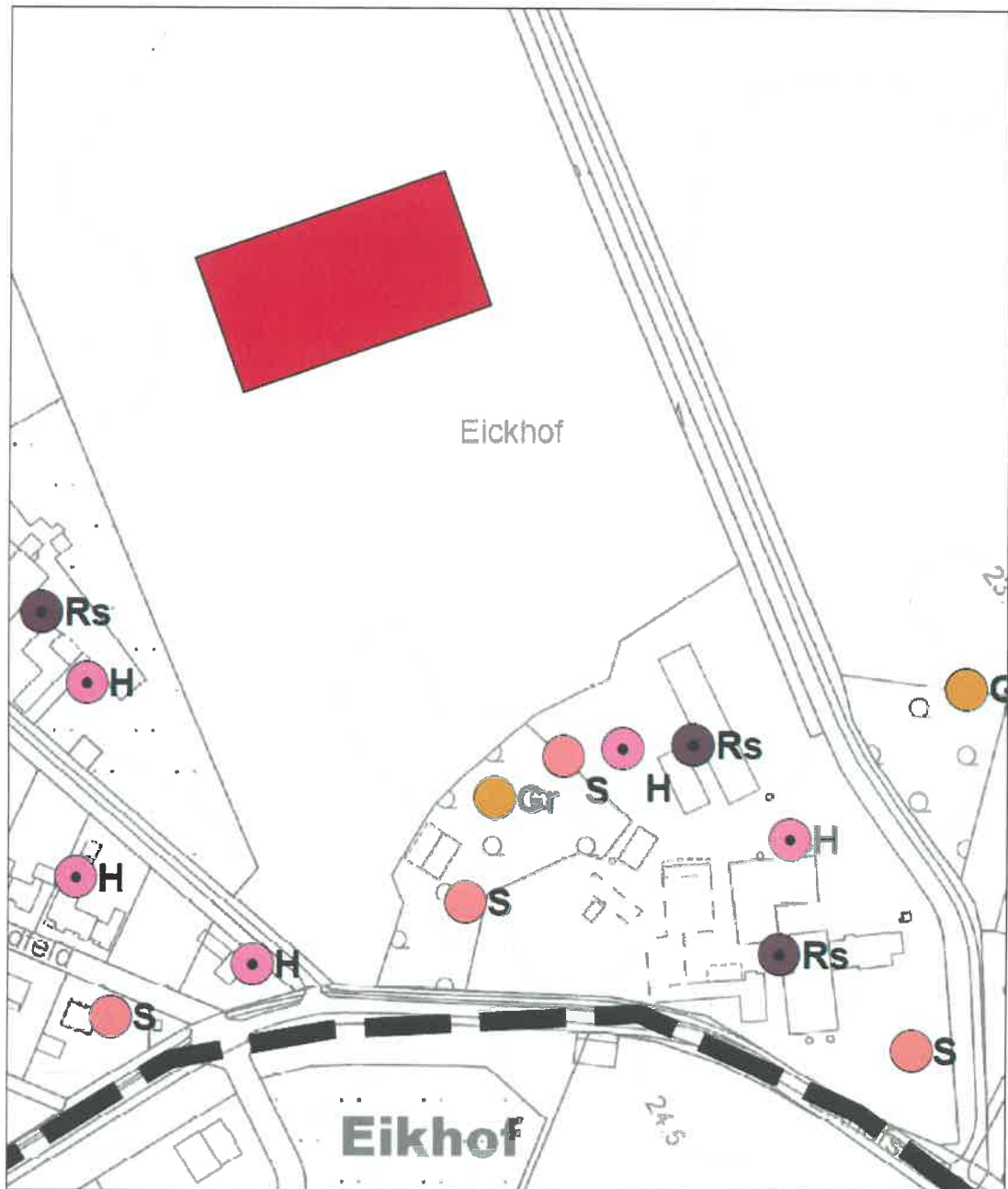
Zur Zeit ist kein FFH-Gebiet im Einflußbereich der eventuellen Tierhaltungsbetriebe bekannt. Für den Fall, daß künftig ein FFH-Gebiet bekannt wird, ist eine FFH- Verträglichkeitsprüfung notwendig, wenn sich der Betrieb der geplanten Stallanlage relevant auf das Gebiet auswirken kann.

Eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf hinreichend aktueller Datengrundlage ist erforderlich, wenn das Bauvorhaben nicht als Erweiterung des vorhandenen Standortes anzusprechen und ein relevantes Artenvorkommen zu erwarten ist.

Im Vorfeld dieser Bebauungsplanänderung hat der Vorhabenträger bereits für das zugrundeliegende Vorhaben (s. Kap. 3.1.2 der Begründung zur dieser Bebauungsplanänderung) eine saP mit Stand 3.8.2017 auf Bestandserfassungen aus März - Juni 2017 erarbeiten lassen.



Die Betrachtung der hier allein interessierenden Bereiche des Baufeldes und derjenigen Fläche, auf der Vogelvorkommen von einer eventuellen Bebauung des Baufeldes relevant betroffen würden, zeigt das zu erwartende Bild: Sie belegte, was aus der Inaugenscheinnahme des Standortes klar war, nämlich daß relevante Brutvogelbestände nur auf der Althofstelle und bei den jüngeren Ställen vorhanden sind. Auf dem Teil des Baufeldes, der als Ackerfläche genutzt wird, ist kein Brutvorkommen gefunden worden. Insoweit kann eine Bebauung mit weiteren Tierhaltungsanlagen nur zur Verbesserung der avifaunistischen Situation führen.



## U2.2 Prognose

Bei **Durchführung der Planung** werden außerhalb des Baufeldes keine Tierhaltungsanlagen ab der im Bebauungsplan festgesetzten Größenschwelle mehr errichtet.

Ggf. werden innerhalb des Baufeldes weitere Tierhaltungsanlagen errichtet. Art und Umfang sowie Auswirkungen der Bebauung ergeben sich allein aus dem Baurecht gem. § 35 Abs. 1 BauGB i.V.m. mit dem Willen des Grundstückseigentümers. Der Bebauungsplan setzt lediglich mit der Baugrenze eine räumliche Außengrenze für Tierhaltungsanlagen.

Bei einer Errichtung von Tierhaltungsanlagen kommt es ganz oder teilweise zu Versiegelung von Fläche ohne bzw. mit geringer Bedeutung für Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften. Ggf. wird auch in Hofgehölze außerhalb des Eichenhaines eingegriffen. Weder die Flächen noch die Gehölze stehen unter Naturschutz und können auch ohne diese Bauleitplanung jederzeit umgenutzt bzw. umstrukturiert werden. Im Falle der Hofgehölze ist dies teil- bzw. zeitweise aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht sogar unabdingbar.

Das Orts- und Landschaftsbild wird dahingehend verändert, daß am vorgeprägten Standort neben der vorhandenen Hofstell ggf. weitere Ställe gebaut werden und damit die bauliche Prägung weiter verstärken.

Der mit einer baulichen Nutzung des Baufeldes verbundene Eingriff ist zu kompensieren.

Relevante, nachteilige Umweltauswirkungen sind deshalb nicht ersichtlich.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** können Tierhaltungsanlagen in den Baufeldern des Bebauungsplanes Nr. 3 nach Maßgabe des § 35 Abs. 1 BauGB errichtet werden, also auch im weit überwiegenden Teil des mit dieser Bebauungsplanänderung festgesetzten Baufeld, darüber hinaus auch in einem Teil des Eichenhaines am Westrand der Hofstelle.

## U2.3 Vermeidung und Kompensation

### Vermeidung

Ein Eingriff, bei dem der Vermeidungsaspekt zu diskutieren wäre, wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

### Kompensation

Da kein Baurecht geschaffen wird, ist auch keine Kompensation vorzubereiten.

## U2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine grundlegend andere Planungsmöglichkeit ist der Verzicht auf die Bebauungsplanänderung. Dabei könnten die Ziele der Planung nicht erreicht werden.

Das Baufeld könnte größer festgesetzt werden. Dies würde der Intention des Ursprungsbebauungsplanes mit der austarierten Zuordnung von Baufeldern zu den Betrieben und ihren Entwicklungsperspektiven widersprechen, außerdem ist keine Notwendigkeit aus betrieblichen oder anderen Gründen erkennbar.

Das Baufeld könnte kleiner festgesetzt werden. Auch dies würde der Intention des Ursprungsbebauungsplanes mit der austarierten Zuordnung von Baufeldern zu den Betrieben und ihren Entwicklungsperspektiven widersprechen, außerdem ist auch hierzu wegen der Größe des Bestandsbaufeldes keine Notwendigkeit erkennbar.

### **U3 Zusätzliche Angaben**

#### **U3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnisschwierigkeiten**

Es wurden keine technischen Verfahren bei der Umweltprüfung verwendet.

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

#### **U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen**

Auf der nachfolgenden Genehmigungsebene wird geprüft, ob die Vorgaben dieses Bebauungsplanes beachtet sind. Andere Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

#### **U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Raum, in dem die Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 Nrn. 1 und 4 BauGB für Tierhaltungsanlagen ab einer gewissen Größe greift, auf das ausgewiesene Baufeld beschränkt.

Das Baufeld ist für den Zweck geeignet.

Es wird kein Baurecht geschaffen und somit auch kein Eingriff vorbereitet.

Die vorstehenden Ausführungen sind kurz und allgemeinverständlich. Mangels umfangreicher oder technischer oder sonstwie schwer verständlicher Unterlagen geben die Ausführungen des Umweltberichtes der Öffentlichkeit einen schnellen und verständlichen Überblick und erfüllen die Anforderung des § 2 Abs. 4 und der Anlage 1 BauGB. Eine weitere Zusammenfassung ist entbehrlich.

#### **U3.4 Quellen**

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland

Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich

Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Wettrup