

**2. 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 Oktober 2019

Delmenhorst, 15. Juli 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.....	12
3.2.1 Struktur und Nutzungen.....	12
3.2.2 Verkehr.....	12
3.2.3 Immissionen	12
3.2.4 Natur und Landschaft	13
3.2.5 Sonstige Rahmenbedingungen	13
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	15
4.1 Zeichnerisch festgesetzter Geltungsbereich	15
4.2 Art der baulichen Nutzung	15
4.3 Maß der baulichen Nutzung	15
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche	16
5. Auswirkungen der Planung.....	18
6. Ver- und Entsorgung.....	20
6.1 Wasser / Abwasser	20
6.2 Energie / Telekommunikation.....	20
6.3 Abfall / Altlasten	22
7. Eingriffsbeurteilung	23
8. Kosten und bodenordnende Maßnahmen.....	25
9. Bodenfunde	25
10. Verfassererklärung	26
Verfahrensablauf	26
Umweltbericht	27
U1. Einleitung.....	27
U1.1 Kurzdarstellung und wichtigste Ziele des Bauleitplans.....	27
U1.2 Ziele des Umweltschutzes	27
U2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“.....	28

U2.1	Bestandsaufnahme	28
U2.2	Prognose	29
U2.3	Vermeidung und Kompensation	30
U2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
U3	Zusätzliche Angaben	30
U3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnisschwierigkeiten.....	30
U3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen	30
U3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	31
U3.4	Quellen	31

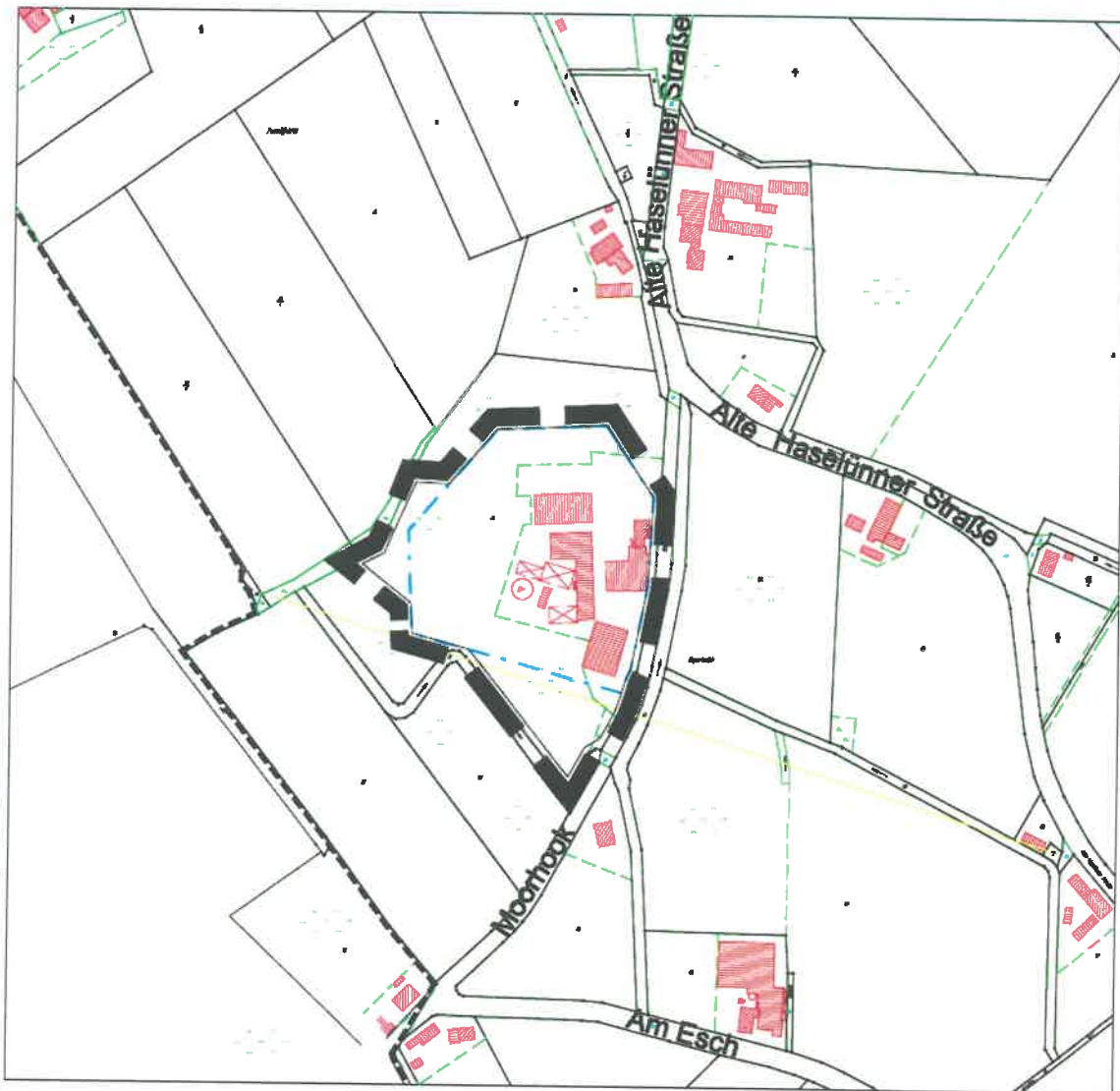


1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ liegt südwestlich der Ortslage Wettrup im Außenbereich westlich der Straße „Moorhook“ südlich deren Einmündung in die „Alte Haselünner Straße“.

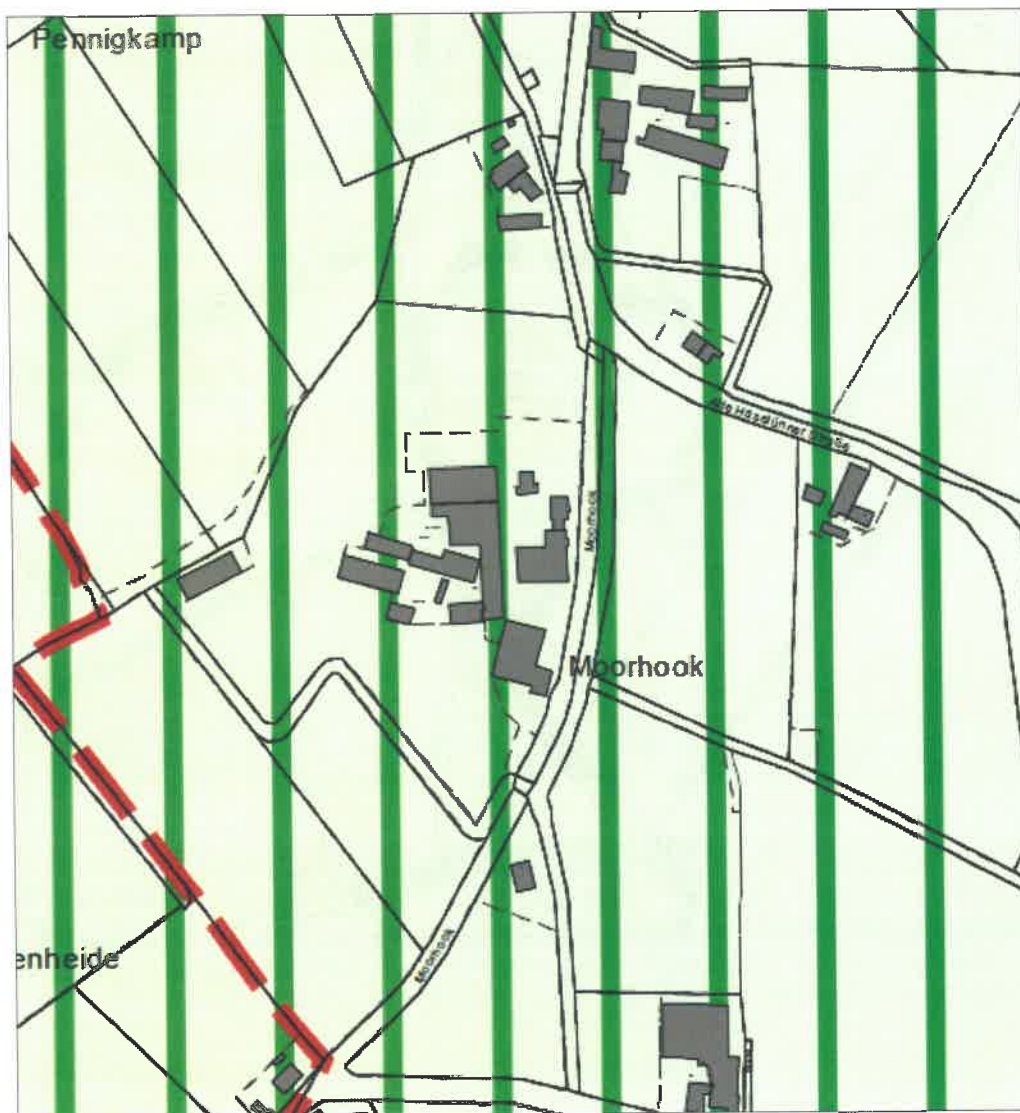
Das Plangebiet ist 3,28 ha groß und liegt in der Gemarkung Wettrup. Es umfaßt den zentralen Teil des Flurstücks Nr. 18. Die Abgrenzung ist aus dem folgenden Übersichtsplan ersichtlich.

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 Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes an der Straße „Moorhook“ 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 xxx, geliefert durch die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Illguth und Illguth-Karanfil, GeschäftsbuchNr. xxx.

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 2. 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 Naturdenkmalen, 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. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist unter der Standortnr. 23 für die Hofstelle „Moorhook 1“ ein Baufeld auf der Hofstelle und der angrenzenden Fläche des Zuchthofes Moormann zur Fortführung der Rinder- und zur Erweiterung der Pferdehaltung festgesetzt. Es umfasst 26.988 m².

3.1.2 Zugrundeliegendes Vorhaben

Auf dem Zuchthof Moormann verursachte ein Brand erheblichen Schäden. Der notwendige Neubau von Anlagen ist Anlaß, den Betrieb nach den aktuellen Erfordernissen zu strukturieren und weiterzuentwickeln. Dazu werden die allgemeine Landwirtschaft und die Rinderhaltung fortgeführt, der Schwerpunkt der Entwicklung liegt bei der Pferdehaltung.

Dabei erfolgt der Ersatz von Bausubstanz auf der Hofstelle. Weitere Gebäude werden auf der Hofstelle und in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Gebäuden errichtet.



Lageplan des Vorhabens mit Angabe des Baufeldes aus der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 3

Die Hofstelle ist Teil der flächendeckenden Streusiedlung südwestlich der Ortslage Wettrup. Der nächste Wettruper Landwirtschaftsbetrieb liegt nordnordöstlich in ca. 200 m Abstand.

Betriebsfremde Wohngebäude liegen nördlich in rd. 170 m, nordöstlich in rd. 130 m, östlich in rd. 170 m und südlich in rd. 100 m Entfernung. Durch die Fortführung der bisherigen Rinderhaltung ändert sich die Immissionssituation dieser Gebäude nicht.

Als Weiterentwicklung sind am Nordrand der bisherigen Hofstelle der Bau eines Pferdestalles

und einer Bewegungshalle vorgesehen. Dabei wird der Abstand zu dem nördlich benachbarten Außenbereichswohnhaus rd. 140 m zum Stall und rd. 120 m zur Bewegungshalle betragen. Im Bereich des ursprünglichen Wohnwirtschaftsgebäudes Moormann ist künftig ein Stutenstall geplant. Er ist fast 200 m von dem nördlichen Außenbereichswohnhaus entfernt.

Andere Schutzgüter werden durch das Vorhaben nicht relevant berührt, da die Weiterentwicklung außer der direkten Hofstelle (auf der seit Jahrzehnten Bäume und Gebäude einträchtig nebeneinander stehen) nur unmittelbar angrenzende, kurzrasige bzw. vegetationsfreie Pferdekoppel in Anspruch nehmen wird.

3.1.3 Städtebaupolitische Bewertung

Die Gemeinde Wettrup begrüßt die Weiterentwicklung des Landwirtschaftsbetriebes mit der Fortführung der Rinder- und dem Ausbau der Pferdehaltung.

Die Entwicklung erfolgt auf einem Standort, der einschlägig, eindeutig und massiv vorgeprägt ist. Mit ihr soll die Bebauung weiter nach Norden rücken, als nach dem bisherigen Baufeld des Bebauungsplanes Nr. 3 vorgesehen, und somit näher an das nördlich und das nordöstlich benachbarte Außenbereichswohnhaus heran. Im Gegenzug soll das bisherige Baufeld im Süden in der Nähe des südlich benachbarten Außenbereichswohnhauses künftig nicht in Anspruch genommen werden. Insgesamt verbleibt zu allen Nachbarwohngebäuden erheblicher Abstand. Außerdem bleibt die geplante Bebauung weiter von der westlich benachbarten Baumhecke weg.

Damit sprechen bereits bedeutsame siedlungsstrukturelle Gründe für das Vorhaben. Für es spricht auch die Stärkung der Wirtschaftskraft, die mit ihm einhergeht. Dem steht das Heranrücken an Nachbarbebauung gegenüber. Dabei wird die geplante Weiterentwicklung der Pferdehaltung aufgrund der verbleibende Abstände und des relativ niedrigen Schutzanspruches des aus einer landwirtschaftlicher Wurzel stammenden Außenbereichswohnens in einer von Landwirtschaft und Tierhaltung geprägten Streusiedlung als unproblematisch erachtet. Deshalb wird der vorgesehenen Entwicklung mit einer Verschiebung des Baufeldes nach Norden Vorrang vor der Beibehaltung der bisherigen Baumöglichkeiten eingeräumt.

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 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.

Der Bebauungsplan Nr. 3 und seine 2. 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 sie schon mit dem bisherigen Baufeld begrenzt ist; im Detail wird die Baumöglichkeit sogar geringfügig verringert. Von daher kann landwirtschaftliche Fläche nur „im notwendigen Umfang genutzt“ 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 vielen, teils großflächigen Gebäuden sowie Nebenanlagen und um die direkt angrenzenden Pferdekoppeln. 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

Entlang des Ostrandes des Hofstandortes verläuft die Gemeindestraße „Moorhook“. Sie ist in rd. 3 m Breite asphaltiert, erschließt jedoch trotz dieser geringen Fahrbahnbreite den Zuchthof in ausreichendem Maße, augenscheinlich auch im Hinblick auf die durchaus schweren Landmaschinen.

Die Gemeindestraße mündet auf Höhe des Nordrandes der Hofstelle in die Alte Haselünner Straße, die mit rd. 6 m Fahrbahnbreite ausgebaut ist und ihrerseits im Norden über die Penninghusener Straße und im Süden über die Bahnhofstraße jeweils verkehrsgerechten Anschluß an die Bundesstraße B 402 hat. Besonders schutzwürdige Baugebiete etc. werden auf dem Weg zum klassifizierten Straßennetz – bereits die Bahnhofstraße ist als Kreisstraße K 317 ein Teil des überörtlich relevanten Straßennetzes – nicht tangiert.

Die Erschließung des Erweiterungsbereiches kann über die Gemeindestraße erfolgen.

3.2.3 Immissionen

Am Standort und in seiner Umgebung gibt es derzeit tierhaltungsspezifische Emissionen aus der Haltung von Pferden und aus der Rinderhaltung. Die Emissionssituation ist in Kap. 3.1.2 beschrieben.

Weitere Tierhaltungsanlagen sind am Standort räumlich möglich, außerdem auch die Änderung der Nutzung vorhandener Anlagen. Auch für solche Vorhaben sind die umliegenden, nichtlandwirtschaftlichen Wohngebäude bzw. Wohngebäude von Tierhaltern mit Beständen von anderen Tierarten maßgeblich. Allerdings kann bei den gegebenen Abständen für viele Tierhaltungs- und Abluftreinigungsformen gewährleistet werden, daß keine ungebührlichen Immissionen auftreten. Die Nutzung der Fläche ist daher nicht aus Immissionsschutzgründen von vornherein ausgeschlossen.

Es sind keine stickstoffempfindlichen Biotope in der Umgebung bekannt. Die Gehölze auf dem Hof und entlang der Gräben sind unempfindlich, wie der Bestand an dieser Hofstelle und andere Bestände direkt neben und in der Nachbarschaft der vorhandenen Stallanlagen in Wettrup zeigen.

3.2.4 Natur und Landschaft

Der Standort liegt in einer Streusiedlung, die aufgrund der Dichte sowie der Orts- und Landschaftstypischkeit auch als lockere Ortslage beschrieben werden kann. Es ist teilweise als Hof und teilweise als Pferdekoppel genutzt. Auf der Hofstelle sowie an der Straße und an den Gräben stehen Gehölze. Die Landschaft wird durch Bebauung und lineare Gehölzbestände dominiert und im wesentlichen von einer Acker- und Grünlandflur mit Gehöften und Einzelgebäuden umgeben. Grünordnerisch ist die Landschaft durch die Hofgehölze sowie die Hecken entlang von Gräben und die Alleen an den Straßen gegliedert.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (saP) erforderlich, wenn der Baustandort nicht als Erweiterung eines vorhandenen Anlagestandortes anzusprechen ist.

Wenn dies der Fall und ein relevantes Artenvorkommen zu erwarten ist, dann sind Datengrundlagen zu verwenden, die belastbar und nicht älter als fünf Jahre sind und die das zu erwartende Artenspektrum hinsichtlich Erfassungstiefe und -zeitraum ausreichend abbilden. Die Entscheidung über die Anfertigung einer saP ist der Vorhabensebene überlassen.

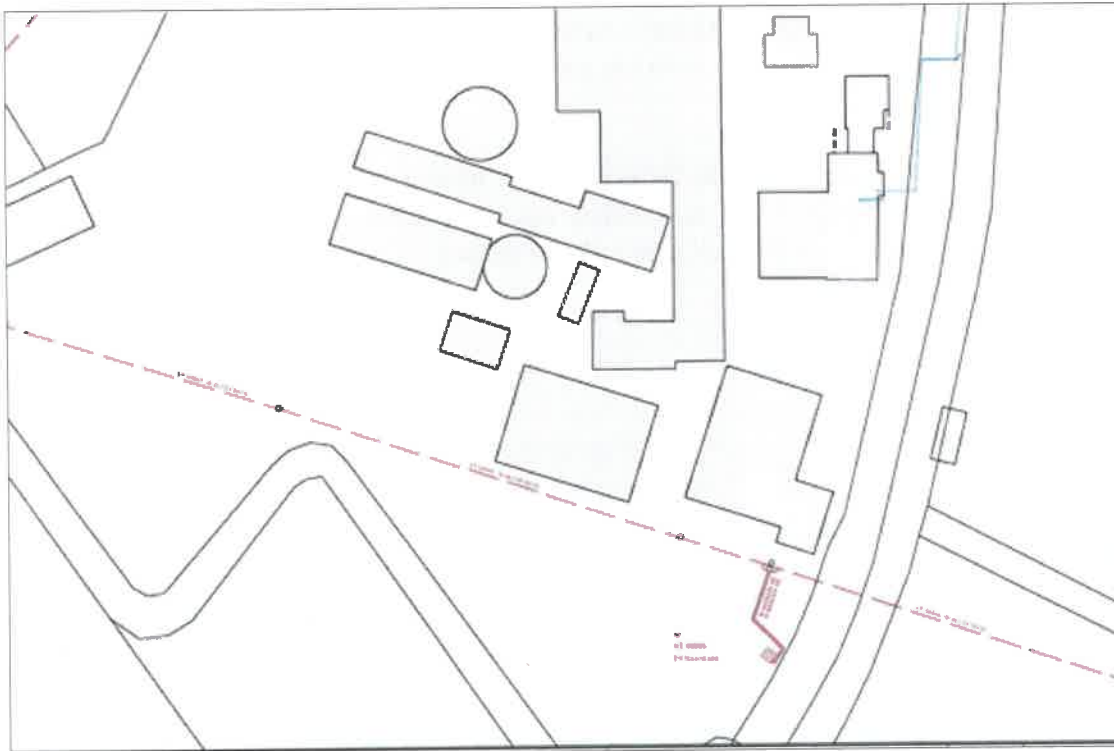
Die Betrachtung der hier allein interessierenden Bereiche des Baufeldes und derjenigen Fläche, auf der Vogelvorkommen von einer eventuellen Bebauung des Baufeldes relevant betroffen würden, zeigt als mögliche Brutstandorte die Gebäude der Hofstelle und die Gehölze auf der Hofstelle bzw. an der Straße und den Gräben. Die gehölzfreien Freiflächen sind entweder in kleinem Umfang ziergärtnerisch gestaltet oder in erheblichem Umfang als befestigte Hofflächen genutzt oder in sehr großem Umfang als Pferdekoppel intensiv begangen. Sie sind für Bodenbrüter ungeeignet.

3.2.5 Sonstige Rahmenbedingungen

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich mehrere Infrastruktureinrichtungen.

Auffällig ist eine 10 kV-Freileitung, die den Süden des Plangebietes in Ost-West-Richtung überspannt. Ein Mast steht im Südosten des Plangebietes direkt südlich eines Boxenlaufstalles.

Von einem südlich benachbarten Trafo verläuft eine unterirdische Anschlußleitung zum Freileitungsmast. Diese Anlagen sind in der nachfolgenden Übersicht rot markiert.



Ebenfalls im Südosten befinden sich neben den Stromversorgungseinrichtungen auch eine Gasleitung und ein Feuerlöschhydrant.

Eine Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG verläuft nordwestlich so weit außerhalb des Plangebietes, daß auch bei ungewöhnlich hohen Stallgebäuden keine relevante Auswirkung auf die Richtfunkverbindung erwartet wird.

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 32.766 m².

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 Zufahrten, Vorplätze, Lager für Futter, Stroh oder Wirtschaftsdünger, Abluftreinigungsanlagen, Bewegungshallen etc.

Als Tierhaltungsanlagen gelten die Gebäude, die zur Haltung von Nutztieren dienen, also die eigentliche Tierställe, nicht jedoch z.B. Bewegungshallen, in denen Pferde nur relativ kurzfristig bewegt, aber nicht „gehalten“ werden im Sinne von „aufgestallt sind“. 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 jedes Kleinvorhaben steuern, es soll auch bei den Tierhaltungsanlagen differenziert werden. In den landwirtschaftlichen Freiflächen sollen auch künftig kleine, orts- und landschaftsverträgliche Tierhaltungsanlagen wie Weideunterstände etc. weiterhin ungesteuert privilegiert sein. Deshalb soll die Beschränkung auf die Baufelder nur für Tierhaltungsanlagen für Großvieh wie Rinder und Pferde mit mehr als 10 GV, für Tierhaltungsanlagen für mittelgroßes Vieh wie 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. Überdies könnte die Gemeinde mit den Mitteln der Bauleitplanung eingreifen.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen werden nach den Bedürfnissen des geplanten Betriebszustandes festgesetzt. Er sieht die Errichtung eines Stalles direkt nördlich des bisherigen Baufeldes vor, dementsprechend wird das Baufeld nach Norden erweitert.

Anschließend an den geplanten Stall soll eine Bewegungshalle gebaut werden. Sie ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen. Trotzdem wird deren geplante Grundfläche in das künftige Baufeld einbezogen, damit in der Halle bei Bedarf auch Pferdeboxen für die „Haltung“ von Pferden eingebaut oder die Halle bzw. ein Teil davon als Stall umgenutzt werden dürfen.

Unter demselben Aspekt wird das Baufeld auch im Südwesten ergänzt. Dort ist ein Heu- und Strohlager vorgesehen, dessen Grundfläche über das bisherige Baufeld hinausreichen wird. Dem steht die bisherige Steuerung von Tierhaltungsanlagen nicht entgegen, jedoch soll auch hier eine eventuelle spätere Umnutzung des Lagergebäudes zu einem Stall nicht ausgeschlossen sein.

Im Gegenzug zur der Baufelderweiterung wird das bisherige Baufeld auf der West- und der Südseite reduziert, da dort kein Bedarf geltend gemacht oder erkennbar ist. Dadurch vergrößern sich die – bisher relativ geringen – Abstände zu einem Nachbarwohngebäude und zu einer Baumhecke.

Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt mit 26.969 m² fast unverändert, sie liegt mit – 19 m² geringfügig unter der des bisherigen Baufeldes (26.988 m²).

Die künftig nicht mehr als überbaubare Grundstücksfläche benötigten Teile des bisherigen Baufeldes werden somit 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.

Nördlich, südlich und westlich der Hofstelle stehen Bäume bzw. Baum-Strauch-Hecken. Nachteilige Auswirkungen der jahrzehntelangen Nährstoffimmissionen aus der direkt angrenzenden

Rinder- und Pferdehaltung sind nicht ersichtlich. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt das Baufeld bis in 5 m Abstand zu dem westlichen Gehölzbestand fest. Nunmehr wird der Abstand an der engsten Stelle auf gut 14 m vergrößert, so daß ein Konflikt Gebäude – Gehölz ausgeschlossen ist. Auch ein Einzelbaum steht nunmehr außerhalb des Baufeldes.

Andere Elemente von besonderer Bedeutung von Natur und Landschaft sind die Bäume und Sträucher auf der Althofstelle um das alte Wohnwirtschaftsgebäude bzw. das Wohnhaus. Hier stehen bauliche Anlagen nicht nur direkt neben, sondern auch unter Bäumen. Nachteilige Auswirkungen sind nicht ersichtlich. Der rechtskräftige Bebauungsplan bezieht diesen bewachsenen Teil der Hofstelle in das Baufeld dieser Hofstelle ein, damit er 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. Diese Entscheidung zum Baufeld wird beibehalten.

Weitere Elemente von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, bei denen ein erheblicher Konflikt zu einer baulichen Nutzung erkennbar wäre oder die eventuell gar nicht als überbaubare Grundstücksflächen in Frage kämen, sind im Plangebiet nicht bekannt.

5. Auswirkungen der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ wird kein Baurecht geschaffen.

Es wird jedoch das Baufeld auf und am Zuchthof Moormann, Moorhook 1, an die betrieblichen Entwicklungserfordernisse angepaßt. Dazu wird eine zu wesentlichen Teilen bebaute sowie als Pferdekoppel intensiv 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 die Freifläche am Hof 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 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 im Gegenzug das rechtskräftige Baufeld im Süden und Westen vermindert und so näher an der Bebauung, mithin im stärker vorgeprägten Bereich, konzentriert. Insgesamt wird das Baufeld im Vergleich zum Bestandsrecht eher stärker um die vorhandene Bebauung arrondiert.

Das Bestandsfeld reichte nahe an einen markanten Gehölzbestand im Westen heran. Diese Nähe wird nunmehr vermindert. Dadurch werden ein Konflikt zwischen Bebauung und Gehölz und ein Eingriff in den Gehölzbestand weniger wahrscheinlich als bisher.

Wenn das zugrundeliegende Vorhaben realisiert wird, dann wird Pferdekoppel in Anspruch genommen, auf der keine artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen gefunden worden sind. Relevante Brutvorkommen innerhalb des Baufeldes finden sich nur in und an 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 westlichen Gehölzbestand zur Sicherung des aktuellen Artenbestandes bei.

Durch das Vorhaben wird die Geruchsmissionssituation für den bisher nächstgelegenen Immissionsort, das nächste südlich benachbarte Wohnhaus, insofern verbessert, als der Abstand zwischen dem Vorhaben und dem Haus vergrößert wird. Die Entfernung zum nördlich benachbarten Wohnen wird vermindert, jedoch verbleibt ein wesentlicher Abstand, der demjenigen im Süden entspricht. Insgesamt hält das Baufeld künftig gleichmäßigere Abstände zu allen umliegenden Wohngebäuden ein.

Zu den im Zusammenhang mit Tierhaltungsanlagen gern thematisierten „Bioaerosolbelastungen“ haben die niedersächsischen Ministerien für Soziales (u.a. Städtebau), für Umwelt und für Landwirtschaft unter dem 2.5.2013 einen gemeinsamen Runderlaß zur Durchführung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren bei Schweine- und Geflügelhaltungsanlagen herausgegeben und am 23.9.2015 geändert. Darin wird zur Bioaerosolthematik sogar erklärt, daß eine Abluftreinigungsanlage für große Schweine- bzw. Geflügelhaltungen, die der Staubabscheidung dient, auch Bioaerosole abscheidet und daß bei Verwendung einer solchen

Anlage auf die Forderung nach einem Sachverständigengutachten zu Keimemissionen verzichtet werden kann.

Bei der hier vorliegenden Planung geht es weder um große Schweinehaltungs- noch um große Geflügelhaltungsanlagen, sondern um einen Reiterhof, auf dem auch eine seit langem etablierte, relativ kleine Rinderhaltung noch fortgeführt wird . Es wird daher kein Immissionskonflikt hinsichtlich „Bioaerosolbelastung“ und kein Regelungsbedarf gesehen; vielmehr ist das Baufeld auch hinsichtlich der „Bioaerosolthematik“ grundsätzlich nutzbar.

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.

Das Trinkwasserversorgungsnetz ist nach den Angaben des Wasserverbandes nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt. Die Versorgung des Plangebietes mit ausreichender Feuerlöschwassermenge ist durch den Wasserverband nicht gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können seitens des Verbandes Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Die Entnahme durch die Feuerwehr ist möglich, die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken, die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden, eingegangen werden.

Für das Plangebiet liegt der Löschwasserbedarf bei 1.600 l/min (96 m³/h) für mindestens 2 Stunden. Voraussichtlich sind mindestens 50 % 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 Antragsverfahren sind Angaben zur brandschutztechnischen Infrastruktur (Löschwasserversorgung, Erschließung etc.) vorzulegen.

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

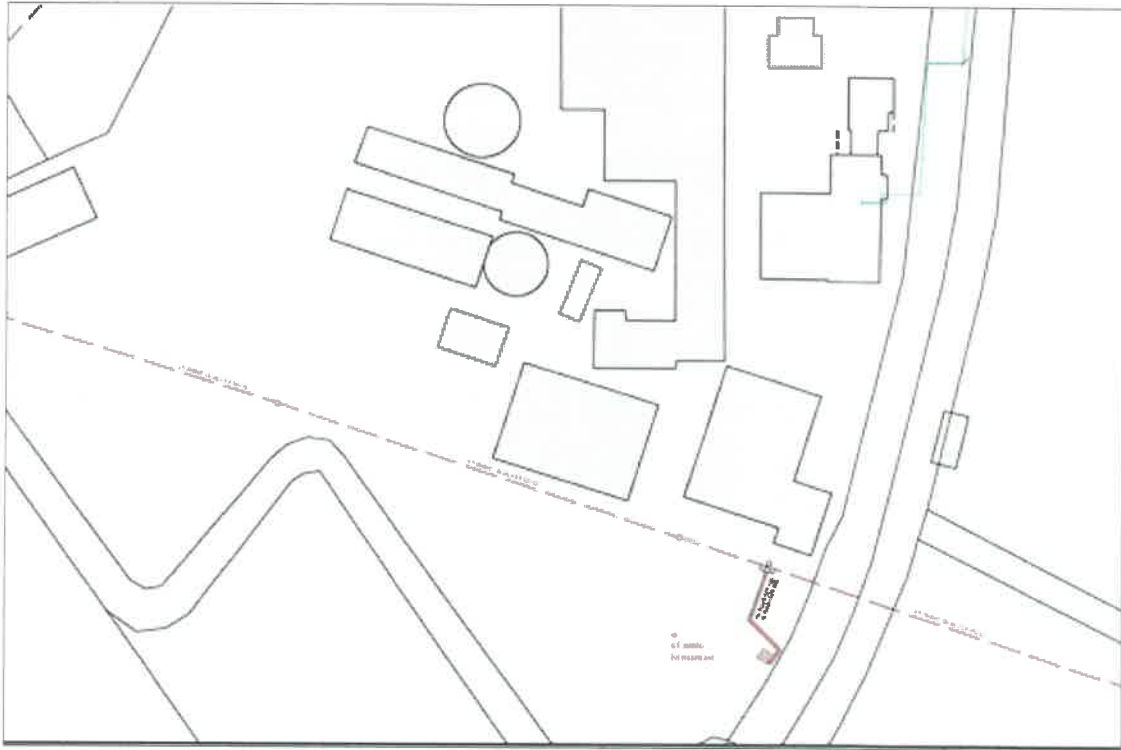
Im Plangebiet versickert das anfallende Niederschlagswasser augenscheinlich problemlos. Daher wird auch künftig von der Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ausgegangen. Das von Gebäuden anfallende Niederschlagswasser sollte im Plangebiet versickert werden, weil keine relevant verunreinigten Niederschlagswässer anfallen. Mit Blick auf den Grundwasserschutz darf das Wasser nicht in Sickerschächten etc. versickert werden, 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 direkt südlich und östlich des Geltungsbereiches.

6.2 Energie / Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsnetz. Dazu wird ggf. der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich. Der Bauherr soll sich

deshalb rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Netzbetrieb Westnetz in Verbindung setzen und seinen Leistungsbedarf bekanntgeben, damit die erforderlichen Maßnahmen festgelegt werden können.

Bei der Bebauung und beim Betrieb (z.B. mit Teleskopladern) sind die Belange der 10 kV-Mittelspannungsfreileitung (rote Strichellinie in der folgenden Karte) zu beachten; unter der Leitung sind nur sehr geringe Bauhöhen möglich.



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 ungehinderte Zugang zu den Leitungen jederzeit möglich ist. Bei Bauarbeiten im Leitungsbereich ist es erforderlich, daß sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten 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.

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 asphaltierte Gemeindestraße „Moorhook“ erschlossen. Damit steht eine hinreichend dimensionierte Straße 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 2. 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 keine Maß der baulichen Nutzung festsetzt und aus sich heraus keine Versiegelung zulässt, kann keine Versiegelungsbilanz erstellt werden. Auf der Vorhabensebene ist im Rahmen der Eingriffsbeurteilung eine Versiegelungs- und Kompensationsbilanz möglich und erforderlich.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist notwendig, wenn sich der Betrieb der geplanten Stallanlage relevant auf ein FFH-Gebiet auswirken kann.

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

Eine „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ auf hinreichend aktueller Datengrundlage ist regelmäßig dann erforderlich, wenn das Bauvorhaben nicht als Erweiterung des vorhandenen Standortes anzusprechen und ein relevantes Artenvorkommen zu erwarten ist.

Im Bau Feld sind außer den Hofgehölzen keine relevanten Elemente von Natur und Landschaft ersichtlich. Durch das Bau Feld können für den Bau von Tierhaltungsanlagen lediglich die vorhandene Hofstelle und unmittelbar angrenzende, kurzrasige bzw. vegetationsfreie Pferdekoppel in Anspruch genommen werden. Vor diesem Hintergrund wird auch die Notwendigkeit einer

„Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ beurteilt: Auf der Hofstelle ist mit Vogelvorkommen in und an den Gebäuden sowie in den Gehölzen zu rechnen. Diese Bestände werden durch die Veränderung des Baufeldes nicht beeinflusst. Auf den Pferdekoppeln ist dagegen nicht mit Vogelvorkommen zu rechnen. Daher ist eine aufwendige Erfassung voraussichtlich nicht notwendig, sofern sich die Biotopstruktur und die Artenausstattung nicht ändern.

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, da das Eigentum am Plangebiet in einer Hand liegt.

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.

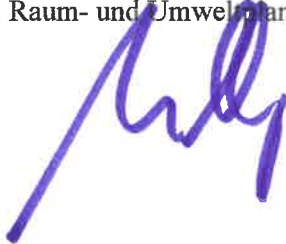
Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks.

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

Delmenhorst, 15. Juli 2020



Verfahrensablauf


Der Rat der Gemeinde Wettrup hat am 23.10.2019 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 6.2.2020 beschlossen. Der Entwurf hat vom 14.5.2020 bis 18.6.2020 öffentlich ausgelegen. Am 15.7.2020 hat der Rat der Gemeinde Wettrup die vorgebrachten Anregungen abgewogen und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ als Satzung beschlossen.

Diese Begründung hat dem Rat der Gemeinde Wettrup in seiner Sitzung am 15.7.2020 zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlußfassung vorgelegen.

Wettrup, den ~~20.~~ **20. JULI 2020**


.....
Bürgermeister

Gemeinde Wettrup
Der 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 Zuchthof Moormann an der Straße „Moorhook“ steuern. Das eigentliche Baurecht für die Tierhaltungsanlagen ergibt sich aus § 35 Abs. 1 BauGB. Die Bebauungsplanänderung 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

NAGBNatSchG Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
UVPG Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

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 „Moorhook 1“ und umliegenden Pferdekoppeln (Teilbereich des Flurstücks 18) wird ein Baufeld von 26.969 m² ausgewiesen. Dadurch wird das rechtskräftige Bau-
feld in diesem Bereich im Norden ergänzt und im Süden und Westen vermindert. Insgesamt wird seine Fläche um 19 m² 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 des Schutzes 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 dieser „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 Pferdekoppel, also kurzrasigem, artenarmem und teilweise vegetationslosem Intensivgrünland.

Das Baufeld hat – auch im Randbereich zu dem benachbarten Graben und Gehölzbestand – 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, allerdings wenig markant und nur von mäßiger Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Auch als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften haben sie eine mäßige Funktion.

Zur Zeit ist kein FFH-Gebiet im Einflußbereich der eventuellen Tierhaltungsanlagen bekannt.

Eine „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ auf hinreichend aktueller Datengrundlage ist regelmäßig dann erforderlich, wenn das Bauvorhaben nicht als Erweiterung des vorhandenen Standortes anzusprechen und ein relevantes Artenvorkommen zu erwarten ist.

Im Baufeld sind außer den Hofgehölzen keine relevanten Elemente von Natur und Landschaft ersichtlich. Durch das Baufeld können für den Bau von Tierhaltungsanlagen lediglich die vorhandene Hofstelle und unmittelbar angrenzende, kurzrasige bzw. vegetationsfreie Pferdekoppel in Anspruch genommen werden. Vor diesem Hintergrund wird auch die Notwendigkeit einer „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ beurteilt: Auf der Hofstelle ist mit Vogelvorkommen in und an den Gebäuden sowie in den Gehölzen zu rechnen. Diese Bestände werden durch die Veränderung des Baufeldes nicht beeinflusst. Auf den Pferdekoppeln ist dagegen nicht mit Vogelvorkommen zu rechnen. Daher ist eine aufwendige Erfassung voraussichtlich nicht notwendig, sofern sich die Biotopstruktur und die Artenausstattung nicht ändern.

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 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 Hofstelle ggf. weitere Ställe gebaut werden und damit die bauliche Prägung weiter verstärken.

Der mit einer zusätzlichen 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 am Süd- und 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 Kompensationspflicht zu schaffen.

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

