

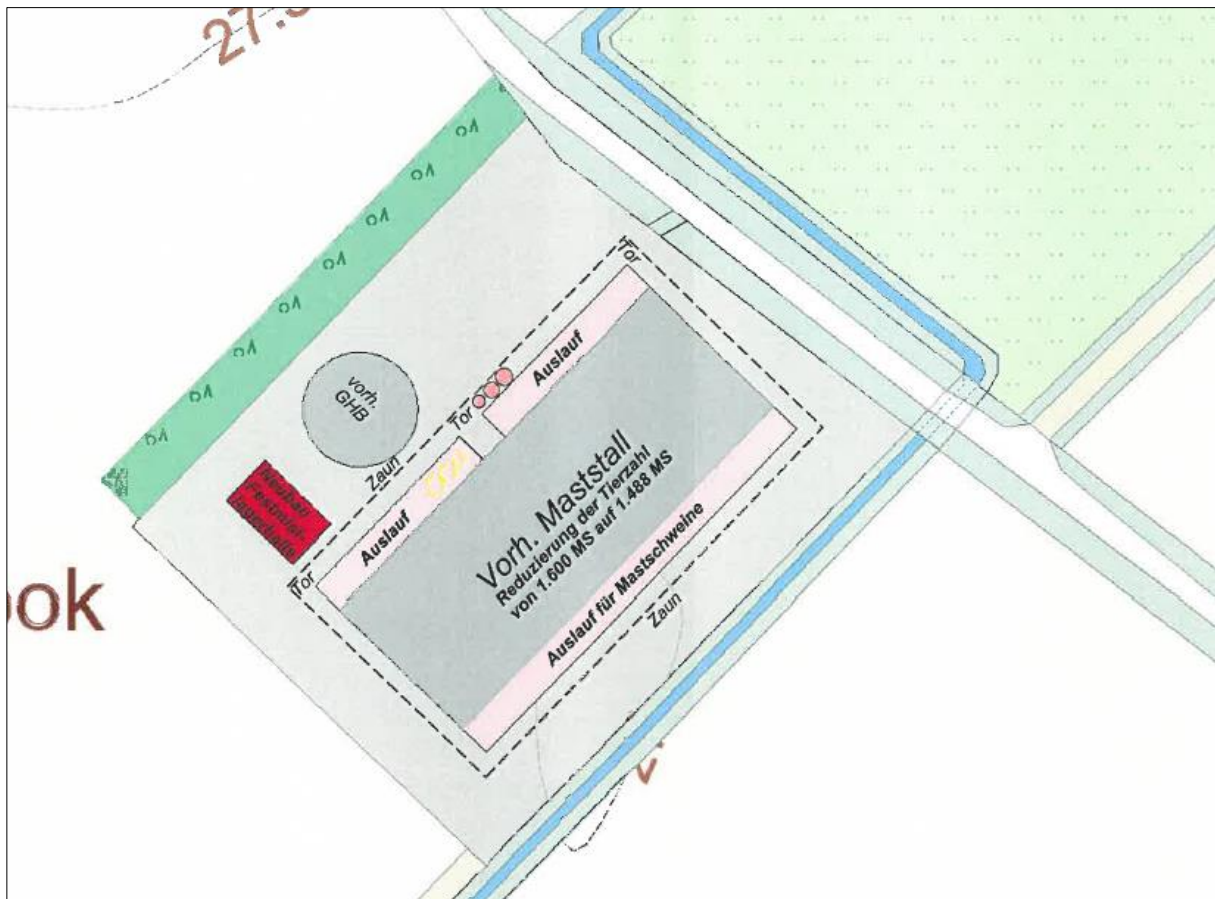
Gemeinde Langen
Bebauungsplan Nr. 26
„Sondergebiet Wiggermann“

Kurzbeschreibung zum Vorentwurf

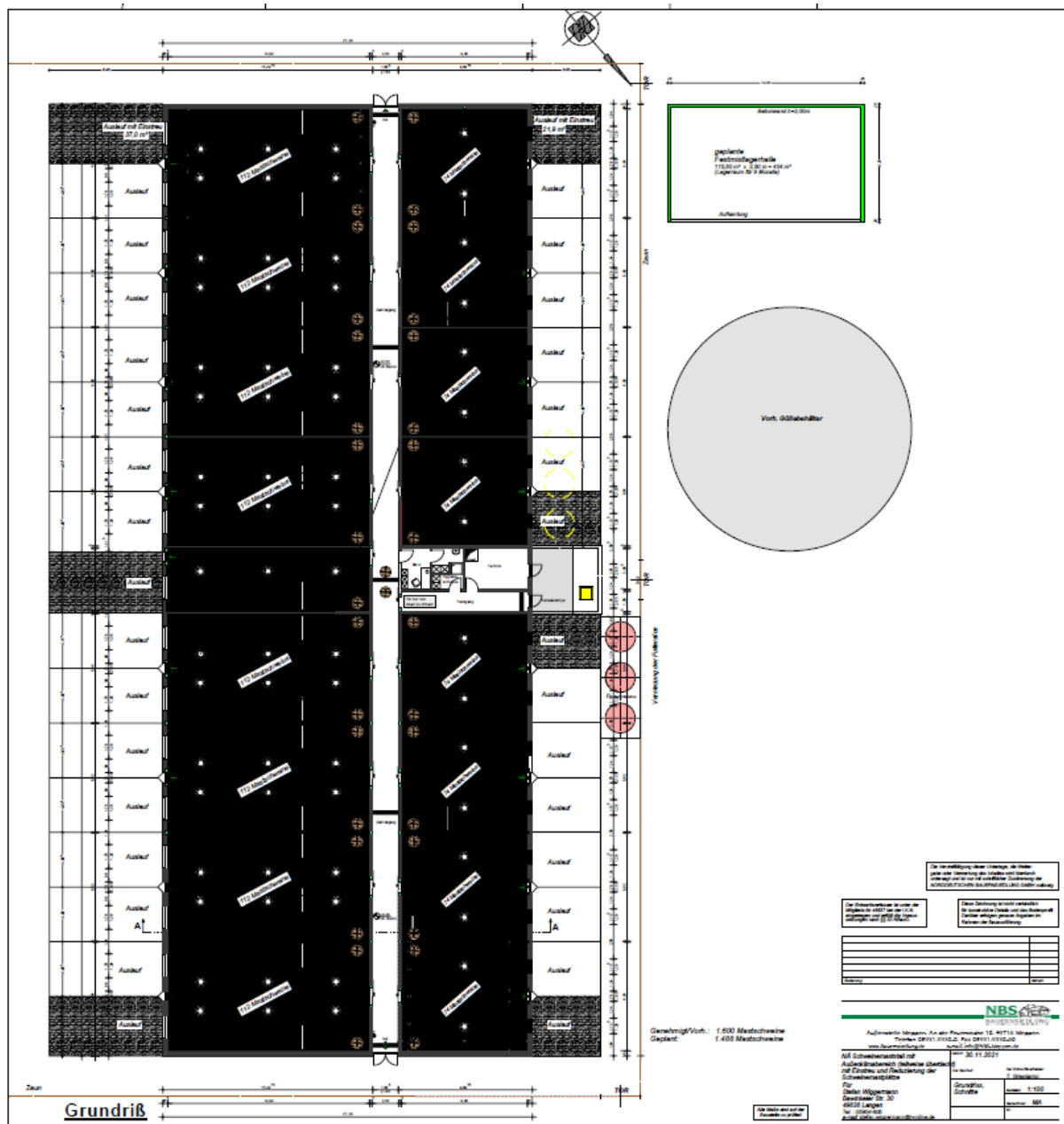
1. Zugrundeliegendes Vorhaben

An der Feldstraße im Norden des Gemeindegebietes Langen hatte der landwirtschaftliche Betrieb Wiggermann einen separat liegenden Schweinestall errichtet. Dort werden bislang je Durchgang bis zu 1.600 Schweine gemästet.

Nun plant Familie Wiggermann eine Umstrukturierung des Stalles „für mehr Tierwohl“. Dabei soll die Zahl der Schweinemastplätze verringert und somit die Fläche je Tierplatz vergrößert. Zusätzlich sollen an beiden Längsseiten teilüberdachte Außenklimabereiche gebaut werden, wodurch je Tierplatz noch deutlich mehr Fläche bereitgestellt wird. Diese Tierwohlmaßnahme erfordert weitere bauliche Ergänzungen, insbesondere ein Festmistlager, welches in Form einer Halle neben dem Stall errichtet werden muß.



Der Betriebsleiter Wiggermann hat mit der NBS Norddeutschen Bauernsiedlung, Meppen, ein Konzept für Tierwohlstall und die Weiterentwicklung des Standortes ausgearbeitet.

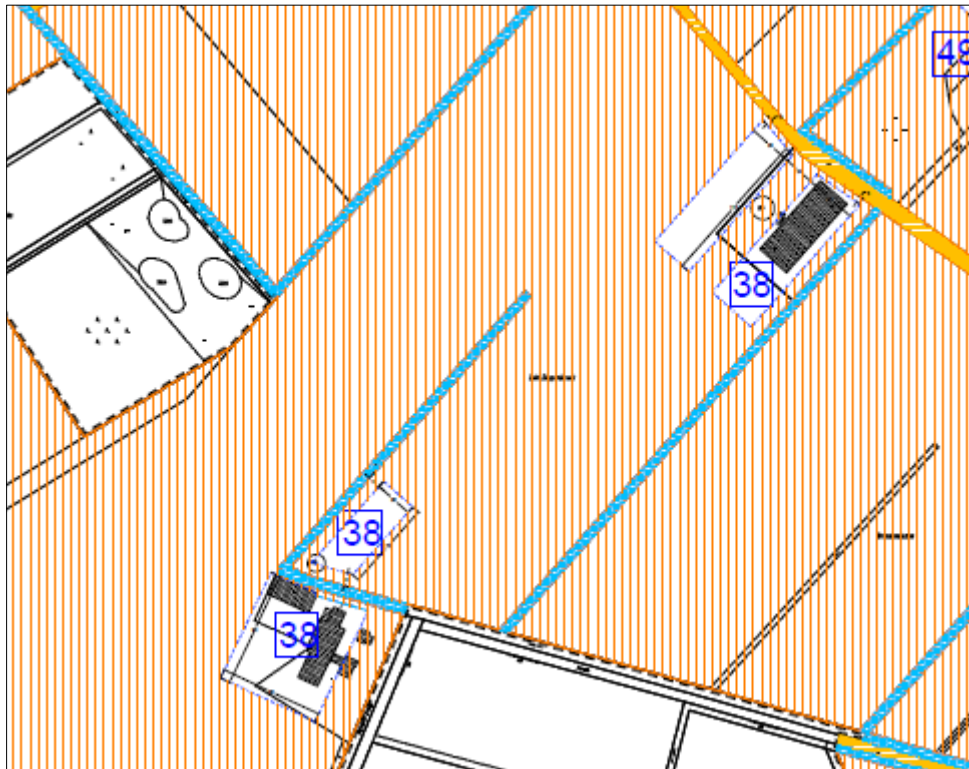


Diese künftige Entwicklung ist nicht mehr vollständig durch das Landwirtschafts- bzw. Tierhaltungsprivileg des § 35 Abs. 1 Nrn. 1 und 4 BauGB gedeckt. Daher hat der Betriebsleiter die Gemeinde um Schaffung des entsprechenden Baurechtes gebeten.

2 Städtebaupolitische Bewertung

Die Gemeinde Langen hat die bisherige Entwicklung des Landwirtschaftsbetriebes mit dem externen Stall begrüßt. Sie wertet den Betrieb als orts- und standortangepasst und steht der Weiterentwicklung des Unternehmens positiv gegenüber. Dies hat sie im Einfachen Bebauungsplan Nr. 19 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ dokumentiert, indem sie am Standort

des Hauptbetriebes sowie am Stallstandort und jeweils direkt daneben ein Baufeld ausgewiesen hat (Nrn. 38).



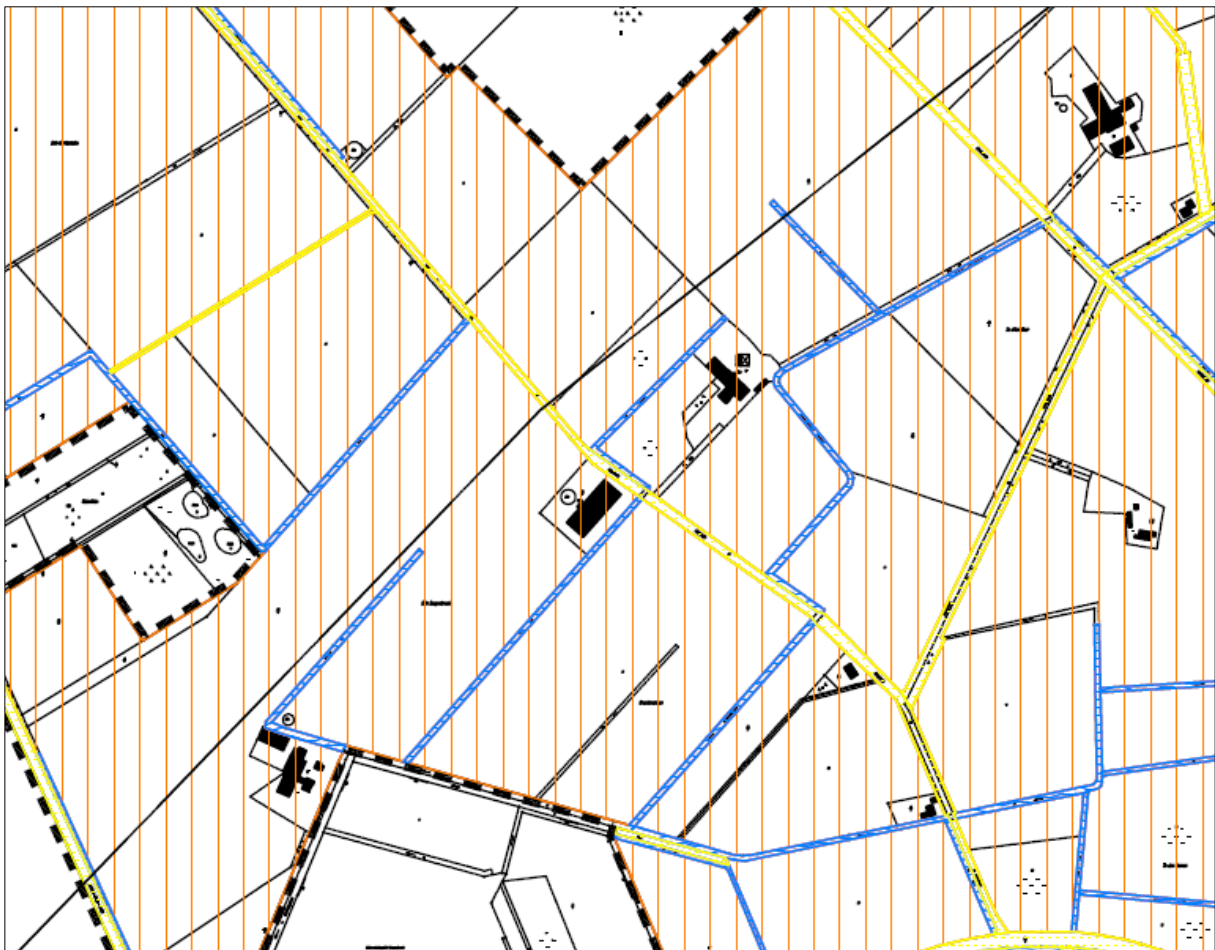
Die Gemeinde möchte nun ihre Möglichkeiten nutzen, um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung des aktuellen „Tierwohlvorhabens“ und damit auch für die Sicherung und Weiterentwicklung des Stallstandortes an der Feldstraße zu gewährleisten. Dabei will sie einen Rahmen setzen und eine hinreichende Flexibilität der künftigen Nutzung ermöglichen. Diese soll durch das Instrument des städtebaulichen Vertrages anhand der jeweiligen Detailrahmenbedingungen gefasst werden.

Nur dadurch ist es in der konkreten Situation möglich, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB die „Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur“ zu wahren und die „Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ zu erreichen.

3. Flächennutzungsplandarstellung

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 wurden, sondern daß ihre Mitgliedsgemeinden mittels Bebauungsplänen den städtebaulichen Rahmen für die Errichtung von Tierhaltungsanlagen festlegen. In diesem Zuge hat die Samtgemeinde im rechtswirksamen Flächennutzungsplan u.a. das Plangebiet dieses Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft, überlagert mit Sondergebiet zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen, dargestellt.





Auszug aus dem Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Zeichnerisch festgesetzter Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem aktuellen Vorhaben, dem betroffenen Baufeld gem. dem Einfachen Bebauungsplan Nr. 19 und den Grundstückseigenschaften sowie der Erschließung.

- Das Hauptvorhaben betrifft den vorhandenen Stall und seine beiden Randbereiche auf den Längsseiten. Zusätzlich wird Fläche weiter nordwestlich für Nebenanlagen wie namentlich die benötigte Lagerhalle für Festmist benötigt. Damit reicht der Geltungsbereich im Nordwesten bis an die Grenze des nordwestlichen Nachbarbaufeld des Bebauungsplanes Nr. 19. Auf dieses wird er nicht ausgedehnt, da für diese Fläche kein aktuelles Vorhaben vorliegt.
- Auf der Nordostseite ergibt sich die Geltungsbereichsgrenze aus dem Straßengrundstück der Erschließungsstraße. Diese wird in dem Abschnitt, in dem sie vor dem Vorhabensbereich liegt, in das Plangebiet einbezogen.
- Die Südostgrenze des Geltungsbereiches resultiert aus der Grenze des Grabengrundstückes, welches hier anschließt und für das Vorhaben weder benötigt wird noch überhaupt zur Verfügung steht.



- Die Südwestgrenze des Geltungsbereiches ergibt sich wiederum aus dem Baufeld des Bebauungsplanes Nr. 19.

Der so gebildete Geltungsbereich umfasst 10.748 m².

4.2 Verkehrsfläche

Das Plangebiet wird durch die Gemeindestraße „Feldstraße“ erschlossen. Sie ist nur schmal ausgebaut, liegt aber von Osten kommend auf einem breiten Straßengrundstück, so daß die Zugänglichkeit des Plangebietes gut ist. Im westlich anschließenden Abschnitt verjüngt sich das Straßengrundstück deutlich und ist hinsichtlich Dimension und Ausbau wesentlich weniger leistungsfähig. Für die Erschließung des Geltungsbereichs ist dies jedoch irrelevant, da die Feldstraße nach Osten auf die Landesstraße L 60 „Lengericher Straße“ führt und damit direkten Anschluß an das klassifizierte Straßensystem hat. Die Gemeindestraße kann die Erschließungsaufgabe der Tierhaltungsanlage erfüllen, wie die langjährige Nutzung nachweist.

Zwischen dem Plangebiet und dem Hauptbetrieb der Familie Wiggermann verläuft entlang des Grabens ein privater Feldweg.

Die „Feldstraße“ ist nur sehr gering belastet. Die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs oder Belange der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum erfordern keine Regelungen zu den Anschlüssen des Plangebietes an die Straße. Die Straße wird daher lediglich in der Abmessung des vorhandenen Straßengrundstücks als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird mit Ausnahme der Straße vollständig als Sondergebiet „Schweinemastanlage“ ausgewiesen. Bedarf für andere Nutzungsarten ist nicht ersichtlich.

Die Textfestsetzung zur Zweckbestimmung stellt fest, daß das Gebiet „vorwiegend“ der Unterbringung von Anlagen zur Schweinemast dient. Damit wird auch anderes nicht ausgeschlossen, wenn es untergeordnet bleibt und mit der Hauptzweckbestimmung vereinbar ist. Dieses Vorgehen ist der Organisation des Tierhaltungsbetriebes Wiggermann geschuldet, der in recht geringer Entfernung südwestlich des Plangebietes den Hof betreibt. Außerdem hat die Gemeinde mit dem Bebauungsplan Nr. 19 neben dem Hof und dem Plangebiet jeweils ein Baufeld für die Weiterentwicklung des Gesamtbetriebes ausgewiesen. Die Möglichkeit einer Verknüpfung mit den anderen Teilen des Gesamtbetriebes ist deshalb betrieblich und städtebaulich sinnvoll.

Die Zweckbestimmung stellt mit der Vorgabe „nicht erheblich belästigend“ klar, daß das Gebiet bisher eingehaltene Störgrad weiterhin gelten soll. Damit wird sichergestellt, daß sich die Anlage weiterhin störsystematisch in die umgebende Außenbereichssituation einfügt und den Nachbarn keine höheren Belastungen zumutet.

Im Plangebiet ist gem. dem Vorhabensplan ein Schweinemaststall mit 1.488 Tierplätzen vorgesehen. Wegen der sinnvollen Flexibilität will die Gemeinde im Bebauungsplan eine Kapazität bis zur Schwelle der standortbezogenen UVP-Vorprüfung, also bis 1.499 Plätze, zulassen.

Vor dem Hintergrund der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zur Kontingentierung wird allerdings nicht einfach ein Schweinemaststall mit 1.499 Mastplätzen zugelassen, sondern diese Kapazität an die Sondergebietsfläche gebunden: Zugelassen werden Ställe mit 0,1524 Schweinen je m² Sondergebiet.



Nebenanlagen sind ebenfalls zulässig. Aktuell konkret vorgesehen ist die Lagerhalle für den Mist, der künftig aufgrund der Einstreu im „Tierwohl-Stall“ anfallen wird. Vorhanden, weiterhin notwendig und deshalb ebenfalls als Nebenanlagen zulässig sind Lager für Futter und weitere Wirtschaftsdünger.

Ggf. werden solche Lager wegen der engen Verknüpfung mit der nahegelegenen Hofstelle Wiggermann auch sinnvollerweise sowohl für den veränderten Schweinemaststall als auch für die Hofstelle genutzt. Per se ist die Kooperation und gemeinsame Nutzung von Anlagen in der Tierhaltung – seuchenhygienische Unbedenklichkeit vorausgesetzt – wünschenswert und soll im Bebauungsplan grundsätzlich ermöglicht werden. Die Gemeinde will solches jedoch nicht weit offen oder gar uferlos zulassen, sondern nur für die Althofstelle sowie für Betriebe und Anlagen im Nahbereich, in dem dann die durch eine Gemeinschaftsnutzung induzierten Verkehre gering bleiben. Deshalb wird diese Möglichkeit nur eröffnet hinsichtlich Ställe in einem Abstand bis 500 m zum Plangebiet.

Wegen der Nähe zu bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen und betriebsorganisatorischen Vorteilen werden Anlagen der nicht-tierhaltenden Landwirtschaft wie Auf- oder Unterstellfläche für Landmaschinen ebenfalls zugelassen.

Ein Betriebsleiterwohnhaus ist am Standort nicht notwendig und nicht beantragt. Deshalb sieht die Gemeinde sowohl von einer allgemeinen als auch einer ausnahmsweisen Zulässigkeit ab.

Mit Textfestsetzung 1.3 wird sichergestellt, daß die Flexibilität, die der Bebauungsplan gewährt, nicht ohne ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde und entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag genutzt werden kann.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung geht über das konkrete Vorhaben hinaus, weil neben den vorhandenen (z.B. Futterlager) und den aktuell zusätzlich notwendigen Anlagen (z.B. Mistlager) leicht weitere notwendig werden können. Die ständig wechselnden Rechtsvorgaben für die Landwirtschaft zeigen eine stetige Verschärfung der Anforderungen an die Landwirte und ihre Betriebe und Anlagen, die regelmäßig mit erheblichen zusätzlichen baulichen Forderungen einhergehen. Deshalb sieht die Gemeinde hier einen Bedarf an Reservekapazität und lässt entsprechend viel Grundfläche zu.

Eine Höhengabe ist bisher entbehrlich, da die hohen Anlagen bzw. Anlagenteile (Hauptdach des Schweinestalles, Futterbehälter) bereits vorhanden sind. Die voraussichtlichen und eventuelle weitere Anlagen dürften in der Höhe unter diesen prägenden Anlagen bleiben, so daß keine Regelung gebraucht wird. Wird eine bauliche Anlage erforderlich, die über die bisherigen Höhen hinausgeht, kann die Gemeinde im dann abzuschließenden Durchführungsvertrag die Einhaltung der landschaftsbildverträglichen Höhen sicherstellen.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Das Baufeld soll nicht nur dem aktuellen Vorhaben Platz bieten, sondern ebenfalls mit Blick auf die permanenten Rechtsänderungen in der Landwirtschaft hinreichend Flexibilität gewähren. Außerdem soll die Grundentscheidung der Gemeinde zu überbaubaren Grundstücksflächen für Tierhaltungsanlagen, die mit dem Bebauungsplan Nr. 19 gefällt worden war, respektiert werden.

Dies alles gelingt mit einem Baufeld, welches im Bereich des vorhandenen Stalles mit den geplanten Anbauten in der Lage und Breite das Vorhaben aufnimmt. Da die Flächengröße des



Bebauungsplan-Nr. 19 - Baufeldes wegen der Abgewogenheit zu und Gleichbehandlung mit den anderen Tierhaltungsbetrieben in Langen am Standort beibehalten werden soll, wird dessen Flächeninhalt beibehalten und es wird nur in seinen Abmessungen geändert. Der für das Vorhaben notwendigen Erweiterung nach Nordwest und Südost steht daher eine flächengleiche Verringerung im Nordosten gegenüber. Insgesamt umfasst das festgesetzte Baufeld 4.943 m² und weicht damit nur um 0,1% vom bisherigen Baufeld des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 19 ab.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird wenig reglementiert. Es wird ein großzügiges, rechteckiges Baufeld festgesetzt. Eine interne Gliederung des Baufelder wird zugunsten der Flexibilität vermieden.

Zum Graben hin wahrt die südöstliche Baugrenze einen Abstand von deutlich mehr als 5 m zur Böschungsoberkante. Da neben dem Graben der private Feldweg als Zufahrt zwischen Hof und Stall verläuft und anschließend die vorhandene Hecke steht, ist kein Konflikt zu den Belangen der Gewässerunterhaltung ersichtlich. Weitere Regelungen zur Sicherung des Gewässerrandstreifens sind hier entbehrlich.

4.6 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Das Plangebiet wird von Gehölzbeständen gerahmt. Sie bilden eine wirkungsvolle Strukturierung der Streusiedlungslandschaft, binden die Bebauung in das Landschaftsgefüge ein, prägen und verschönern entscheidend den Gesamteindruck und entfalten eine positive Wirkung im Naturhaushalt.

Der maßgebliche Gehölzbestand ist derjenige nach Südosten zum Graben hin, weil dort offene Landschaft angrenzt, während sich südwestlich und nordwestlich Baufeld des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 19 erstreckt und nordöstlich die Straße mit den straßenbegleitenden Gehölzen verläuft. Deshalb wird eine Erhaltungsbindung nur für die Südostseite gesehen. Dort wird ein 3 m breiter Streifen der vorhandenen Hecke als zu erhaltend festgesetzt. Dies ist sowohl mit den Belangen der privaten Erschließung entlang des Grabens vereinbar als auch mit dem Erfordernis, entlang dem südöstlichen „Tierwohlanbau“ einen begehbaren Streifen zwischen Baukörper und Hecke zu haben.

Die Zugänglichkeit des Sondergebietes zum privaten Weg ist ein wichtiger Belang. Deshalb wird auch zugelassen, daß innerhalb der Hecke Zufahrten und Zugänge geschaffen werden können. Sinnvoll erscheinen Möglichkeiten für zwei Zufahrten von je 5 m Breite. Ob und wo genau diese bei Bedarf angeordnet werden, soll den Belangen der Betriebsorganisation und damit dem Bauherren überlassen bleiben. Deshalb wird zugelassen, daß Durchfahrten und Durchgänge zulässig sind. Statt der 'normalen' Mengenbeschreibung „zwei à maximal 5 m“ wird vor dem Hintergrund der „Kontingierungsrechtsprechung das Maß von 0,07 m Breite je laufendem m Hecke gewählt.

Die Breite des gesetzlichen Gewässerrandstreifens (5 m) legt es nahe, mehr Fläche entlang des Grabens von der Erhaltungsbindung auszunehmen als nur die 3 m für den privaten Feldweg. In dem Abstand von 3 – 5 m stehen aber bereits seit geraumer Zeit Gehölze, ohne dass die Gewässerunterhaltung beeinträchtigt wäre. Der Sicherung des Zustandes mit dem schon entwickelten Wert wird daher Vorrang gegeben vor den größeren, aber augenscheinlich nicht benötigten Möglichkeiten für die Bewirtschaftung des Grabens.

Die vorhandene Hecke vor der Südwestwand des Schweinestalles liegt weit innerhalb des Baufeldes des Bebauungsplanes Nr. 19 und damit auch des nun geplanten Baufeldes. Hier



kommt eine Erhaltungsbindung nicht in Frage, da sie im Widerspruch zur zulässigen baulichen Nutzung stünde und die wichtige Entwicklungsmöglichkeit konterkarierte. Eine Eingrünung nach Südwesten hin wird gleichwohl als sinnvoll erachtet, da dort offene Landschaft angrenzt, in der auch das Kaienfehn als wichtiger Bereich für Natur und Landschaft liegt.

Deshalb wird am Südweststrand des Sondergebietes eine 3 m breite Pflanzfläche festgesetzt, auf der eine dreireihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzarten zu pflanzen ist. Mit der Dreireihigkeit wird eine hinreichende optische Wirkung zur Eingrünung erzielt, außerdem entwickelt sich bereits eine Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Beschränkung auf Laubgehölze, die außerdem heimisch und standortgerecht sein müssen, trägt zur Landschaftstypisiertheit und für die Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt wesentlich bei.

Als weitere Bedingung wird gestellt, daß es sich um mittel- und starkwachsende Arten handeln muß. Dies sichert, daß die Hecke die gewünschten Zwecke erfüllt, statt – langsamwachsend und pflegeleicht – den optischen und ökologischen Nutzen zu verfehlen.

Die Hecke ist dauerhaft dicht zu erhalten. Damit ist nicht gefordert, daß alle abgängigen Pflanzen ersetzt werden müssten. Gerade bei der Verwendung starkwachsender Arten werden einzelne Sträucher von anderen verdrängt werden, ein Nachpflanzen wäre sinnlos. Maßgeblich ist, daß die Hecke als solche dicht erhalten bleibt und ihre Zwecke erfüllt.

Würde die Hecke zeitnah gepflanzt, stünde sie nicht vor einem Schweinemaststall, sondern vor der Hecke, die entlang der Südwestkante des bisherigen Stalles wächst. Dies würde ohne großen Nutzen die Bewirtschaftung der bisher zusammenhängenden Ackerfläche behindern. Deshalb wird die Gemeinde die Durchführung der festgesetzten Heckenpflanzung erst dann verlangen bzw. bei Bedarf gem. § 178 BauGB durchsetzen, wenn die andere Hecke beseitigt und kein anderer angemessener Ersatz geschaffen ist.

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

Eine Maßnahme zugunsten von Boden, Natur und Landschaft ist die Versickerung von Niederschlagswasser. Sie ist augenscheinlich im Plangebiet möglich. Deshalb wird sie entsprechend festgesetzt.

5. Eingriffsbeurteilung

Das geplante Sondergebiet umfaßt 9.835 m², die durch den Schweinemaststall, Futterbehälter, Güllelager, Zufahrts- und Aufstellflächen etc. genutzt sind. Entlang des Grabens verläuft ein unbefestigter Feldweg. Randlich stehen Gehölze, eine junge Baum-Strauch-Hecke verläuft zwischen dem Feldweg und dem Stallgebäude.

Das Plangebiet wird künftig weiterhin als Schweinemaststall mit dem verbreiterten Gebäude, Lagerflächen und sonstigen versiegelten Flächen genutzt. Der Feldweg entlang des Grabens und der anschließende Teil der Hecke bleiben bestehen.

Der Vorhabensplan sieht eine überbaute und versiegelte Fläche einschließlich der Zufahrten, Hof- und Aufstellflächen von rd. 5.200 m² vor. Davon sind allerdings bisher schon rd. 4.700 m² bereits in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan ermöglicht im Hinblick auf die Bauelfestsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 und deren Erhaltung und Nutzbarkeit die Versiegelung von 6.885 m². Es wird also ein Eingriff auf maximal 2.185 m² zugelassen.

Der Eingriff betrifft eingezäunte, unterhaltene Fläche neben dem Stall sowie Hecke und angrenzende Ackerfläche. Ein Teil der Hecke ist zur Erhaltung festgesetzt. Ein anderer Teil muß



durch eine neu anzupflanzende Hecke ersetzt werden, wenn er gerodet wird. Daher betrifft der Eingriff hauptsächlich offene Ackerfläche.

Die gewünschte Vollkompensation kann nicht innerhalb des Gebietes. Sie wird deshalb auf einer externen Fläche des Vorhabenträgers geleistet und gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB vertraglich gesichert.

Verfassererklärung

Der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 „Sondergebiet Wiggermann“ der Gemeinde Langen wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 22.7.2022

M. Schwarz

