

Gemeinde Wетtrup

Bebauungsplan Nr. 5

„Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb Moormann“

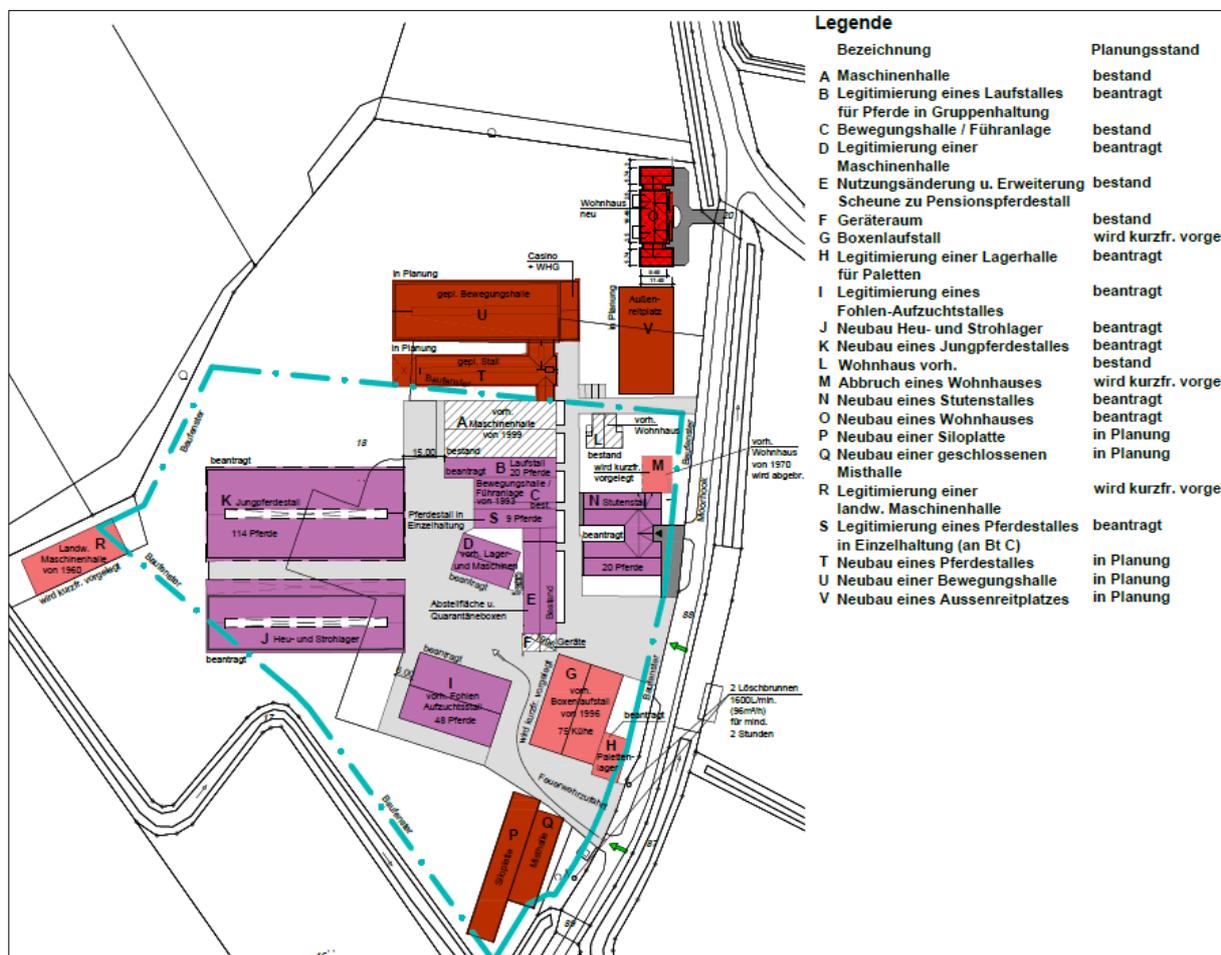
Kurzbeschreibung zum Vorentwurf

1. Zugrundeliegendes Vorhaben

Im Bereich „Moorhook“ an der gleichnamigen Straße im Südwesten des Gemeindegebietes Wettre hat sich aus einem landwirtschaftlichen Betrieb der großen Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb Moormann entwickelt. Dort werden nach wie vor Kühe gehalten, der Schwerpunkt des Betriebes liegt jedoch seit geraumer Zeit auf der Pferdezucht und der Ausbildung.

Auf dem Zuchthof Moormann verursachte ein Großbrand erhebliche Schäden. Zentrale Gebäude gingen verloren. Der notwendige Neubau von Gebäuden und Anlagen war Anlaß, den Betrieb nach den aktuellen Erfordernissen zu strukturieren und weiterzuentwickeln. Dazu soll zwar die allgemeine Landwirtschaft mit der Rinderhaltung fortgeführt werden. Das Hauptaugenmerk und die Weiterentwicklung liegen jedoch bei der Pferdezucht und –ausbildung.

Der Betriebsleiter Moormann hat mit dem Architekten Bauseberg ein Gesamtkonzept für den Betrieb entwickelt.



Der abgebrannte alte Kernbereich der Hofstelle mit dem alten Haupthaus ist inzwischen beräumt worden. Dort ist die Errichtung eines Stutenstalles vorgesehen.

Während das Wohnhaus des Betriebsleiters weitergenutzt werden kann, muß als Ersatz für die Brandruine ein neues Wohngebäude für Altenteiler und Betriebsangehörige errichtet werden. Dabei soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, Pferdetrainer, -käufer und Gäste des Betriebes temporär unterzubringen, wobei die Aufenthaltsdauer im Zuge von Ausbildungsvorhaben bis zu mehrere Monaten betragen kann. Deshalb wird ein Gebäude mit bis zu vier Wohneinheiten vorgesehen. Es soll in der Nordostecke des Betriebsgelände gebaut werden, um die Anlagen für die Pferdezucht und –ausbildung im zentralen Bereich des Plangebietes konzentriert und mit guten Wegebeziehungen zu konzentrieren.

Im zentralen Bereich sind neben der Weiternutzung erhaltenswerter Stall-, Bewegungs- und Lagergebäuden in zwei Stufen weitere große Stall- und Bewegungshallen sowie ein Heu- und Strohlager errichtet werden. In einer Halle ist außerdem der Sozialtrakt für die Beschäftigten sowie eine Wohnung auf Aufsichts- und Bereitschaftspersonen vorgesehen.

Der unversehrte Kuhstall mit dem angrenzenden Nebengebäude werden weitergenutzt. Südlich sollen eine Misthalle und eine Siloplatte anschließen.

Zwischen den Gebäuden werden erhebliche Zufahrts- und Hoffläche benötigt, um mit landwirtschaftlichen Maschinen und mit den vielen Pferden hinreichende Bewegungsflächen zu haben und um großzügige Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr vorzuhalten.

Die rückwärtigen Freiflächen sollen weiterhin dem Auslauf von Pferden dienen.

Gem. dieser bisherigen Entwicklungsplanung sollen ca. 2,4 ha überbaut werden.

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 Samtgemeinde und die Gemeinde um Vorbereitung bzw. Schaffung des entsprechenden Baurechtes gebeten.

2 Städtebaupolitische Bewertung

Die Gemeinde Wettrup hat die bisherige Entwicklung des Landwirtschafts- sowie Pferdezucht- und Ausbildungsbetriebes sehr begrüßt. Sie wertet den Betrieb als sehr orts- und standortangepasst und steht der Weiterentwicklung des Unternehmens sehr positiv gegenüber.

Die Gemeinde möchte ihre Möglichkeiten nutzen, um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Sicherung und Weiterentwicklung des Betriebes zu gewährleisten. Dabei will sie einen großzügigen Rahmen setzen und eine hinreichende Flexibilität der künftigen Nutzung ermöglichen. Diese soll durch das Instrument des städtebaulichen Vertrages anhand der jeweiligen Detailrahmenbedingungen gerahmt 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. Außerdem wird mit dem Betrieb und seiner geplanten Weiterentwicklung in einem besonderen Segment ein Beitrag zum Sport- und Fremdenverkehrsangebot in der Samtgemeinde und der Gemeinde geleistet und somit den Belangen von Sport und sowie in gewisser Weise auch Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) in der kommunal gewünschten Weise Rechnung getragen. Schließlich wird mit der



geplanten Errichtung der Altenteiler- und Beschäftigtenwohnungen nicht nur dem betrieblichen Bedarf entsprochen, sondern auch dazu beigetragen, daß dieser Wohnungsbedarf nicht auf anderen Flächen in der Gemeinde gedeckt werden muß. Insoweit wird auch ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedürfnisses der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) geleistet, wobei die Gemeinde großen Wert darauf legt, daß im eindeutig zweckorientierten Sondergebiet in dem Streusiedlungsbereich Moorhook kein allgemeines Wohnen entsteht.

3. Flächennutzungsplandarstellung

In der parallel laufenden 54. Flächennutzungsplanänderung wird die Sicherung und Weiterentwicklung des Betriebes unterstützt. Der zeichnerisch festgesetzte Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ dargestellt. Das Nutzungsmaß wird nicht begrenzt, die Samtgemeinde will den Rahmen für eine vollumfängliche Entwicklung mit Vorhaltung angemessener Reserven für Ergänzungsschritte schaffen. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden daher aus der absehbaren Flächennutzungsplandarstellung entwickelt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Zeichnerisch festgesetzter Geltungsbereich

In der Planzeichnung ist das gesamte Hofgrundstück des Betriebes Moormann, welches schon für den Reiterhof genutzt und für seine Weiterentwicklung vorgesehen ist, als Geltungsbereich festgesetzt. Dieser umfasst 49.734 m².

4.2 Verkehrsfläche

Das Plangebiet wird durch die Gemeindestraße „Moorhook“ erschlossen. Sie ist nur schmal asphaltiert, liegt aber auf einem breiten Straßengrundstück, welches teilweise auch in erheblicher Breite neben der Fahrbahn befestigt ist. Die Straße hat neben der Nordostecke des Plangebietes Anschluß an die breitere Gemeindestraße „Alte Haselünner Straße“, die ihrerseits direkt in das klassifizierte Straßensystem mit der nahegelegenen B 402 mündet. Die Gemeindestraße kann die Erschließungsaufgabe des großen Betriebes erfüllen, wie die langjährige Nutzung nachweist.

Die Straße Moorhook ist nur 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.

Es ist daher inhaltlich entbehrlich, die Straße in das Plangebiet einzubeziehen. Auch formal ist es hinsichtlich der Schaffung von Baurecht nicht notwendig, da die Gemeinde einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufstellt und sich die Zulässigkeit der Vorhaben aus § 30 Abs. 2 BauGB ergibt, die Kriterien des Absatzes 1 also unbeachtlich sind. Auf eine Festsetzung der bestehenden örtlichen Verkehrsfläche wird daher verzichtet.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird fast vollständig als Sondergebiet „Reiterhof“ ausgewiesen, ausgenommen ist lediglich die Fläche einer Trafostation in der Südostecke.

Die Textfestsetzung zur Zweckbestimmung stellt klar, daß das Gebiet allen bisherigen Nutzungen Pferdezucht, Ausbildung und Landwirtschaft weiterhin dienen soll. Dabei wird auch der bisher eingehaltene Störgrad des ´nicht wesentlich störenden´ beibehalten. Damit



wird sichergestellt, daß sich die Anlage weiterhin störsystematisch in die umgebende Außenbereichssituation einfügt und den Nachbarn keine höheren Belastungen zumutet.

Zugelassen werden die typischen Anlagen, die den Betrieb ausmachen. Dies sind zuvorderst die Ställe für die Pferde und Rinder, wobei letztere, da lediglich der Bestand fortgeführt werden soll, limitiert werden.

Notwendig und wesensgebend sind auch Reitplätze und Reithallen. Der Vorhabensplan sieht in einer Reithalle auch ein Kasino vor, also einen Sozialtrakt für die Mitarbeiter des Betriebes, sowie eine Wohnung für Bereitschaftspersonen. Beides sind notwendige Bestandteile der Kernnutzung und werden zugelassen.

Ebenfalls notwendig für die Kernfunktionen und dementsprechend zugelassen sind große Hallen und Plätze als Lager für Futter, Einstreu und Mist sowie als Aufstellflächen für Maschinen, die in der landwirtschaftlichen Freiflächennutzung sowie bei der Rinder- und der Pferdehaltung benötigt werden.

Ein Betriebsleiterwohnhaus ist vorhanden, neben der o.a. Betriebswohnung für Bereitschaftspersonen notwendig und wird zugelassen. Zugelassen wird außerdem ein Wohngebäude, welches den bisherigen Altenteiler ersetzt.

Hier soll auch weiterer Wohnraum für Betriebsangehörige geschaffen werden. In dem Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb arbeiten Personen seit vielen Jahren, deren Bezug zu den Pferden und zur Hofstelle sehr weit über ein übliches Arbeitsverhältnis hinausgeht und sich in engster räumlicher und zeitlicher Verquickung mit der Hofstelle zeigt; quasi ein Leben mit den Pferden. Daher soll auch für solche Personen die Wohnmöglichkeit auf dem Hof zugelassen werden.

Eine weitere Besonderheit ist der häufige Aufenthalt Fremder auf dem Hof. Die Pferde werden von künftigen Besitzern intensiv geprüft und teilweise vor Ort ausgebildet und trainiert. Es braucht Zeit, um festzustellen, ob und wie Pferd und Reiter zusammenpassen. Daher ist es sinnvoll, Pferdetrainer, -käufer und Gäste des Betriebes auf dem Hof unterzubringen, wobei die Aufenthaltsdauer im Zuge von Ausbildungsvorhaben bis zu mehrere Monaten betragen kann.

Deshalb wird zusätzlich zum Betriebsleiterwohnhaus und der Wohnung für Bereitschaftspersonen auch ein Gebäude mit bis zu vier Wohneinheiten zugelassen. Sie dürfen durch Altenteiler, durch Betriebsangehörige und durch Pferdetrainer und -käufer sowie Betriebsgäste genutzt werden. Das allgemeine Wohnen ist dagegen unzulässig, denn dafür hat die Gemeinde andere, zentralere Möglichkeiten mit engerem Bezug zur Ortslage.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird eng an dem Gesamtkonzept für die Betriebsentwicklung orientiert, das von der Gemeinde nachvollzogen und als positiv und städtebaulich verträglich gewertet wurde. Der Bebauungsplan soll dies jedoch nicht nur nachvollziehen, denn es hat sich gezeigt, daß sich bei der Realisierung und Nutzung der Vorhaben gelegentlich schon kurzfristig und längerfristig durchaus häufig weitere Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen oder Änderungen sinnvoll oder gar notwendig werden. Daher wird nicht nur die konkret geplante Überbauung von 23.878 m² zugelassen, sondern von 26.000 m². Darin sind die umfangreichen Hof- und Zufahrtsflächen inbegriffen. Es wird also eine Reserve von knapp 9% vorgehalten, die dann mittels Ergänzungen des städtebaulichen Vertrages genutzt werden können.

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen begrenzen die Vorhaben auf ein noch ortstypisches Maß. Gemessen an traditionellen Bautypen mit ihren üblicherweise sehr niedrigen



Traufen ist die Traufhöhe mit 5 m sehr hoch, aber wegen der Durchfahrthöhe der großen landwirtschaftlichen Maschinen für viele Gebäude notwendig. Die gewählte Firsthöhe von 12 m liegt ebenfalls im Hinblick auf die übliche Kubatur typischer Außenbereichsgebäude in der traditionellen Streusiedlung recht hoch, obwohl dort bei steilen auf breiten niedersächsischen Hallenhäusern durchaus beachtliche Firsthöhen erreicht werden. Auf der Hofstelle wird darüber hinaus berücksichtigt, daß Reithallen und Lagergebäude nutzungsbedingt sehr breit werden können und für die Ausbildung eines noch einigermaßen geneigten Daches dann eine erhebliche Firsthöhe zugelassen sein muß.

Eine Binnendifferenzierung innerhalb des Betriebsgeländes wird wegen der Nähe zu höheren Gebäuden und zugunsten der Flexibilität verzichtet.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird wenig reglementiert. Es wird ein großzügiges Bau-
feld festgesetzt, damit die Reiterhofnutzung nach den jeweiligen Anforderungen flexibel weiterentwickelt werden kann. Dazu werden nur diejenigen Flächen vom Bau-
feld ausgenommen, in denen die Belange von Nachbarnutzungen (Gehölzbestand, Graben, Trafo) überwiegen. Eine interne Gliederung des Bau-
feldes wird zugunsten der Flexibilität vermieden.

Weil dieses Bau-
feld groß ist und dort, wo keine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen ist, die Nachbarbelange ein erhebliches Gewicht haben, sollen Nebengebäude und Garagen innerhalb des Bau-
feldes bleiben.

Zu den Gräben hin wahren die Baugrenzen einen Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante. Um Konflikt zwischen Nebenanlagen und den Belangen der Gewässerunterhaltung zu vermeiden und den Gewässerrandstreifen zu sichern, wird textlich festgesetzt, daß der 5 m breite Streifen ab der Böschungsoberkante von Bebauung freizuhalten ist.

In den Bereichen entlang der Gräben, in denen eine bauliche Nutzung jetzt nicht vorgesehen und auch später voraussichtlich unnötig ist, wird der 5 m-Abstand zur Grenze des Graben-
grundstücks eingehalten. Damit wird Raum freigehalten, wenn das Grabenumfeld aufgewertet werden soll – entlang des südlichen Grabens steht bereits eine junge Baum-Strauch-Hecke.

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 erhebliche positive Wirkung im Naturhaushalt.

Die maßgeblichen Gehölzbestände, soweit sie im Plangebiet liegen, sollen erhalten werden. Dies sind namentlich die Eichengruppen entlang der Straße Moorhook und die Hecke entlang des südlichen Grabens. Die anderen prägenden Strukturen liegen bereits außerhalb des Geltungsbereiches.

Die neue Bebauung könnte nun in den alten Gehölzrahmen gestellt werden. Hier sieht der Vorhabensplan jedoch auch eine Ergänzung des Gehölzbestandes vor. Auch die Gemeinde begrüßt eine Durchgrünung des Gebietes. Deshalb wird eine erhebliche Durchgrünung festgesetzt, die mindestens einen Baum und drei Sträucher je angefangene 100 m tatsächlich versiegelte Fläche umfassen soll. Dies gilt natürlich nicht für die heute schon versiegelte Fläche.

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



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

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

5. Eingriffsbeurteilung

Das geplante Sondergebiet umfaßt 49.734 m², die vollständig durch den Betrieb für die Landwirtschaft sowie Pferdezucht und –ausbildung genutzt sind. Davon sind ca. 19.232 m² bereits mit Gebäuden, Lagerflächen, Reitplätzen, Nebenanlagen sowie Hofflächen und Zufahrten überbaut. Die Freiflächen sind als offene, teilweise durch Tritt vegetationslose Pferdekoppeln oder offene landwirtschaftliche Lagerflächen intensiv genutzt und von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Ziergärtnerisch sind nur kleine Flächen neben den (ehemaligen) Wohngebäuden genutzt, relevante Gehölzbestände finden sich mit zwei Stieleichengruppen an der Straße „Moorhook“, als junge Baum-Strauch-Hecke entlang des Grabens im Süden, als Großbaumbestand entlang der Westgrenze des Plangebietes auf den Nachbargrundstücken und als Baumreihe entlang seiner Nordgrenze.

Das Plangebiet wird künftig weiterhin als Reiterhof und Landwirtschaftsbetrieb durch den Pferdezucht- und –ausbildungsbetrieb Moormann mit Gebäuden, Lagerflächen und sonstigen versiegelten Flächen, mit offenen, vegetationslosen Reitplätzen, mit grasbewachsenen Koppeln, mit gärtnerisch gestalteten sowie mit von Bäumen und Sträuchern bewachsenen Flächen genutzt. Das Gesamtkonzept für den Betrieb sieht eine überbaute Fläche von 23.878 m² vor; die Gemeinde gibt noch Entwicklungsreserven und setzt Überbauungsrahmen von 26.000 m².

Der Eingriff betrifft eingezäunte, intensiv genutzte, artenarme bzw. tlw. vegetationslose Pferdeweide bzw. -koppel. Auf diesen Flächen werden statt der bisherigen Nutzung und der künftigen Versiegelung und Reitnutzung auch grasbewachsene Koppeln, mit Gartenflächen sowie mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Flächen in Abhängigkeit von der neu versiegelten Fläche entstehen. Dadurch wird neben dem Eingriff auch eine teilweise Kompensation innerhalb des Gebietes erreicht. Die Restkompensation wird auf Flächen der Vorhabenträgerin geleistet und gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB vertraglich gesichert.

Verfassererklärung

Der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb Moormann“ der Gemeinde Wettrup wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 20.11.2020

M. Schwarz

