

Gemeinde Wettrup
5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3
„Steuerung von Tierhaltungsanlagen“
Kurzbeschreibung zum Vorentwurf

1. Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Wettrup steuert die Lage von Tierhaltungsanlagen im gesamten, dafür in Frage kommenden Außenbereich des Gemeindegebietes. Dazu setzt er diese Flächen überlagernd als Sondergebiet für Tierhaltungsanlagen fest, innerhalb dessen Ställe nur in den festgesetzten Baufelder zulässig sind. Die Baufelder konzentrieren die bauliche Entwicklung an den Hof- bzw. Stallstandorten und halten die übrige freie Kulturlandschaft von „Satellitenställen“ frei.

Baufelder sind für alle Landwirtschaftsbetriebe in Wettrup ausgewiesen, die während der Planaufstellung existierten. 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.“

Die fünfte derartige Änderung wird nun, 13 Jahre nach dem Ursprungsbebauungsplan, notwendig.

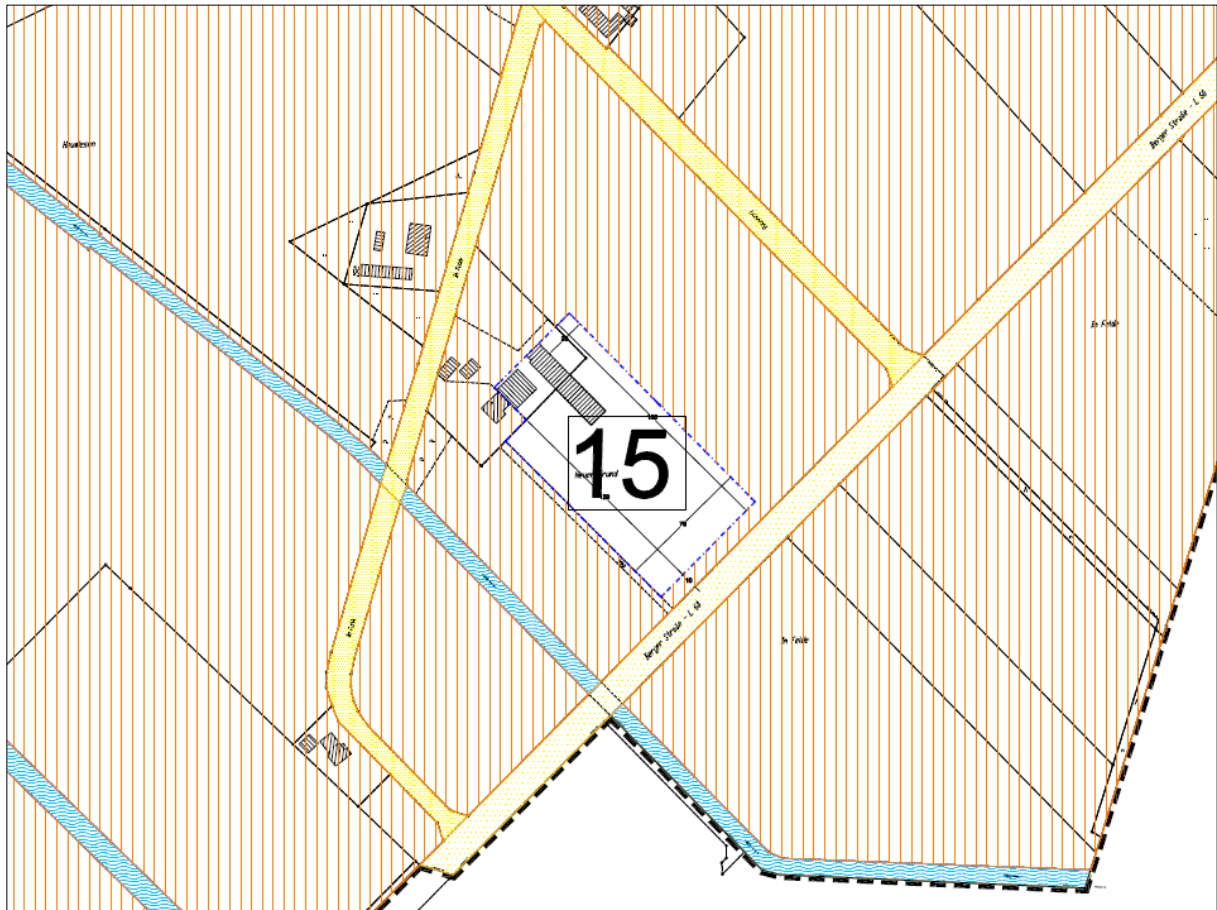


2. Zugrundeliegendes Vorhaben

Die Bebauungsplanänderung betrifft einen Betrieb am Südostrand des Gemeindegebietes, der während der Ursprungsbebauungsplanung Rinder und Schweine hielt.

Ein weiterer Betriebszweig sollte durch die nächste Generation, die bereits im Betrieb tätig war, installiert werden.

Für diese absehbare Entwicklung wurde von der Althofstelle ausgehend nach Nordwesten ein langgezogenes Baufeld ausgewiesen sowie eine Ergänzungsmöglichkeit durch ein weiteres Baufeld im Nordwesten auf der anderen Grabenseite geschaffen.



Lage des Betriebes mit Baufeld, dargestellt in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 3

Die beabsichtigte Betriebsentwicklung wurde vorangetrieben durch den Bau eines großen Stalles für Ferkelaufzucht und Schweinemast südöstlich des Althofes. Dazu wurde im Süden des Baufeldes entlang der südwestlichen Baugrenze das neue Stallgebäude errichtet. Überdies wurde in Verlängerung des nördlichen alten Stallgebäudes ein Güllebehälter errichtet.

Nun plant Familie Deters Erweiterung des alten nördlichen und des neuen südlichen Stalles zu „Frischlufställen“ „für mehr Tierwohl“. Dazu sollen beim nördlichen Stall entlang der Nordostseite und beim großen, südlichen Stall an beiden Längsseiten teilüberdachte Außenklimabereiche gebaut werden, wodurch eine zusätzliche Aufenthaltszone geschaffen und je Tierplatz deutlich mehr Fläche bereitgestellt wird. Die Zahl der Tierplätze wird nicht erhöht.



Eine Erweiterung des südlichen Stalles um jeweils 6 m schafft die Voraussetzungen für die Haltungsstufe 4, eine Erweiterung um 10,15 m ermöglicht räumlich die „Bio-Haltung“.



Die Entwicklung des nördlichen Stalles ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 zulässig, denn der Erweiterungsbereich liegt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Dasselbe gilt für den geplanten Auslauf entlang der Nordostseite des großen Stalles. Da dieser Stall aber entlang der südwestlichen Baugrenze errichtet ist, erstreckt sich der geplante südwestliche Auslauf deutlich über die Baugrenze hinaus und liegt im wesentlichen außerhalb des Baufeldes.

Gleichwohl ist die vorgesehene Stallerweiterung mit den relevanten öffentlichen Belangen vereinbar:

- Der Erweiterungsbereich liegt zwar nicht genau in Verlängerung der Südwestkante der Althofstelle, führt aber nur zu einer geringfügigen Ausdehnung der Bebauung nach Süden und somit nur zu einer geringen optischen Zunahme.
- Für die Erweiterung wird keine für Arten und Lebensgemeinschaften und / oder für das Landschaftsbild bedeutsame Fläche, sondern – ebenso wie bei dem bisherigen Baufeld – baulich stark geprägte Ackerfläche ohne besondere Eigenschaften in Anspruch genommen.
- Die Erweiterung nimmt landwirtschaftlich genutzte Randfläche am Stall in Anspruch, im Gegenzug wird ebensolche Fläche aus dem Baufeld herausgenommen.

- Der Abstand des Stalles zur Landesstraße L 60 und somit die Beeinflussung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der freien Strecke der klassifizierten Straße bleiben unverändert. Das Baufeld wird im straßennahen Bereich verkleinert, der Abstand zwischen Baugrenze und Straße vergrößert.
- Der Abstand zum nächsten, im Norden liegenden Außenbereichswohnhaus und damit die Einhaltung des Immissionsschutzes bleibt unverändert.
- Der Abstand zu einem südwestlich, also in Lee liegenden Außenbereichswohnhaus wird von rd. 190 m auf rd. 180 m verringert. Er bleibt damit weit über dem Abstand von 100 m, ab dem bei entsprechender Filterung keinerlei tierhaltungsspezifischer Geruch mehr wahrnehmbar ist.

Vor diesem Hintergrund hat die Familie Deters die Gemeinde gebeten, die Baugrenzen so zu verändern, daß die geplante Tierwohlmaßnahme mit dem Baufeld vereinbar ist.



3. Städtebaupolitische Bewertung

Die Gemeinde Wettrup begrüßt die Weiterentwicklung des Betriebes mit dem Ausbau der Ställe zu „Frischlufställen“ für „mehr Tierwohl“.

Die darin zum Ausdruck kommenden, aktuellen Präferenzen bei marktmächtigen Akteuren im deutschen Einzelhandel und dortiger besonderer, über das gesetzliche Maß hinausgehender Anforderungen an die Tierhaltung waren während der Planung und Genehmigung des Schweinestalls weder gegeben noch ersichtlich. Ansonsten wäre wohl der Stall nach dem heutigen Plan oder zumindest unter Freihaltung der räumlichen Möglichkeiten für eine solche Ausformung zum „Tierwohlstall“ gebaut worden. So aber ist er nicht entsprechend weiter innerhalb des Baufeldes, sondern an seiner Südwestgrenze errichtet worden.

Die Erweiterung um Außenklimabereiche rechtfertigt eine Änderung des Baufeldes, zumal diese nicht in Form einer Vergrößerung, sondern lediglich einer Verschiebung kleiner Teilflächen erfolgen soll.

Alternativen sind wegen der vorhandenen Ställe und der verfügbaren Fläche nicht ersichtlich. Geeignete Alternativen zum Erweiterungsprogramm sind ebenfalls nicht ersichtlich.

Auch entgegenstehende Belange sind nicht ersichtlich. Die Siedlungs- und Landschaftsstruktur wird nicht beeinträchtigt, im Gegenteil wird mit der Konzentration auf den bestehenden Standort und die unmittelbare Ergänzung vorhandener Stallgebäude die sonst notwendige Inanspruchnahme freier Landschaftsbereiche für Tierhaltungsanlagen vermieden.

Die Belange der Nachbarbebauung werden nicht beeinträchtigt, denn zum nächstgelegenen Außenbereichswohnen ergibt sich keine Änderung. Zu einem anderen Außenbereichswohngedäude wird der erhebliche Abstand in geringem Maße vermindert, so daß keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, daß die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen nicht eingehalten werden könnten.

Für die klassifizierte Berger Straße ergibt sich eine Verbesserung. Auf das Gemeindestraßennetz hat das Vorhaben keine Auswirkung.

Natur und Landschaft werden nicht beeinträchtigt.

Deshalb wird der vorgesehenen Entwicklung mit der Verschiebung von Teilen des Baufeldes des Betriebes Deters von der Südost- auf die Südwestseite Vorrang vor der Beibehaltung der bisherigen Baugrenzen eingeräumt.

Diese Baufeldausweisung steht im Einklang mit dem Grundsatz des Ursprungsbebauungsplanes, daß die Baufelder eine Anbindung an die Hof- / Stallstandorte sichern..

Die Baufeldausweisung steht auch im Einklang mit dem Grundsatz des Ursprungsbebauungsplanes, daß die Entwicklungsräume der unterschiedlichen Tierhaltungsbetriebe in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen. Das Baufeld des Betriebes Deters in der neuen Form hat den gleichen Flächeninhalt wie in der alten Form. Mit der Änderung wird keine zusätzliche Möglichkeit für Tierhaltungsanlagen eröffnet.

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 5. Änderung sind „einfache Bebauungspläne“, die kein Baurecht schaffen, sie konzentrieren und begrenzen jedoch Baumöglichkeiten für Tierhaltungsanlagen. Deshalb haben sie üblicherweise eine gewisse Auswirkung auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche für Bebauung. Dies geschieht hier wegen der Verschiebung von Baugrenzen allenfalls in sehr marginalem Umfang. Die Planung ist somit in besonders guter Weise mit der Forderung des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB, landwirtschaftliche Fläche nur in dem notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen, vereinbar, denn sie nutzt zwar landwirtschaftliche Fläche an der Südwestkante des großen Stalles, vermeidet aber gleichzeitig im gleichen Maß die sonst mögliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche im Südosten des Standortes.



4. Flächennutzungsplandarstellung

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.



5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Zeichnerisch festgesetzter Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser 5. Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Überlagerung des rechtskräftigen Baufeldes mit demjenigen, welches die Gemeinde zugunsten der vorgesehenen Betriebsentwicklung plant. Beide sind Teil des Geltungsbereiches, damit sowohl die Vergrößerung an einer als auch die Verringerung an anderer Stelle rechtswirksam werden kann. Der Geltungsbereich ergibt sich daher aus dem bisherigen Baufeld und der geplanten Erweiterung nach Südwesten.

5.2 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 tierhaltungsnahe 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. Typische Nutztierarten sind Rinder, Schweine und Geflügel, aber auch Pferde. Unter dem Begriff „Geflügel“ wird die gesamte Nutzgeflügelhaltung von der Wachtel- bis zur Straußenhaltung subsumiert. 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 der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft 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.

5.3 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 entgegen des bekanntgegebenen Vorhabens und wider Erwarten eine ortsgestalterisch schädliche Tierhaltungsanlage beantragt werden, so stünden ihm z.B. öffentliche Belange des Orts- und Landschaftsbildes entgegen. Überdies könnte die Gemeinde mit den Mitteln der Bauleitplanung eingreifen.



5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

In der Planzeichnung wird die südwestliche Baugrenze um 11 m nach Südwesten verschoben, damit Platz geschaffen wird für den Bau des südwestlichen Außenklimabereiches des großen Schweinestalles und damit seine Weiterentwicklung zu einem „Freiluftstall“.

Im Gegenzug werden andere Baugrenzen näher zum Zentrum des Baufeldes verschoben, damit dessen Gesamtfläche gleich bleibt. Dabei werden die Nordwest- und Nordost-Baugrenze beibehalten, denn sie werden gebraucht, um durch Anbau von Außenklimabereichen auch die Weiterentwicklung des nördlichen Stalles zu ermöglichen. Disponibel sind aber die südöstliche Baugrenze sowie die Ausformung des Baufeldes neben dem alten Wohngebäude des Hofes.

Bei letzterem wird der Abstand zum Wohngebäude vergrößert und die Baugrenze nahe an den großen Stall geschoben, weil mit dessen Bau die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme dieses Bereiches erheblich gesunken ist. Entwicklungsbedarf für den Stall nach Norden ist nicht ersichtlich.

Dasselbe gilt für die Südseite, auch dort kann die Baugrenze ohne wahrscheinlichen Konflikt zurückgenommen werden. Diese südöstliche Baugrenze des alten Baufeldes wird um 10 m nach Nordwesten verschoben. Dadurch wird künftig auch ein 20 m-Abstand zwischen Straßengrundstücksgrenze und Baufeld eingehalten, so daß die Bauverbotszone, die sich ja auf den nächsten Rand der befestigten Fahrbahn bezieht, in jedem Fall gewährleistet ist.

Mit dieser Vorgehensweise wird die bisher verbliebene Baumöglichkeit im Osten des Baufeldes nur in geringem Umfang angetastet, so daß diese bisher offengehaltene, räumliche Entwicklungsmöglichkeit des Betriebes weiterhin gesichert ist.

Das neue Baufeld umfasst insgesamt 11.835 m², während das alte 11.853 m² beinhaltete. Die Größenangaben beziehen sich auf die aktuelle, amtliche Plangrundlage, welche sich relevant von derjenigen unterscheidet, die dem Ursprungsbebauungsplan zugrunde lag. Dies ergibt sich aus der europäisch erzwungenen Umstellung auf die UMT-Darstellung. Maßgeblich für die Vereinbarkeit mit dem städtebaulichen Konzept des Ursprungsbebauungsplanes ist, daß die Größe des neuen Baufeldes mit einer Verringerung um 18 m² (-0,15%) der des alten Baufeldes gleich ist und weder substanzielle Baumöglichkeiten eröffnet noch weggenommen werden.



6. Artenschutz / Eingriffsbeurteilung

Im Baufeld sind keine relevanten Elemente von Natur und Landschaft ersichtlich. Vor diesem Hintergrund wird auch die Notwendigkeit einer „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ beurteilt: Auf den bisherigen Baufeldteilen nahe der Berger Straße und nahe des alten Wohnhauses war mit derselben geringen Wahrscheinlichkeit mit Offenlandvögeln oder mit anderen artenschutzrechtlich relevanten Arten zu rechnen wie auf dem künftigen ergänzenden Baufeldstreifen an der Südwestwand des Stalles. Sollte ein Vogelbrutpaar durch die Ausweisung des neuen Baufeldstreifens als verdrängt angesehen werden, so steht dem durch die Aufhebung des alten Baufeldbereiches in räumlichem Zusammenhang künftig gleichartiger Brutraum zur Verfügung.

Im übrigen sei darauf hingewiesen, daß eventuell doch temporär vorhandene Vögel durch die Ausweisung des Baufeldes nicht beeinflusst, denn diese Ausweisung schafft kein Baurecht. Aber auch die Nutzung des Baufeldes ist regelmäßig verträglich, denn die Gebäude für Tierhaltung sind regelmäßig Nahrungs- und teilweise auch Brutstandort für Vögel sowie ggf. auch Fledermäuse. Daher ist eine aufwendige Erfassung im Zuge von Planungen nicht notwendig.

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. Die Zulässigkeit ergibt sich erst auf der Vorhabensebene auf der Grundlage von § 35 BauGB. Es wird also kein Eingriff vorbereitet. Eine Eingriffsbeurteilung ist daher entbehrlich.

Verfassererklärung

Der Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ der Gemeinde Wettrup wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 26. Juni 2024

M. Schwarz

