

Samtgemeinde Lengerich

54. Änderung des Flächennutzungsplanes (Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb Moormann, Wettrup)

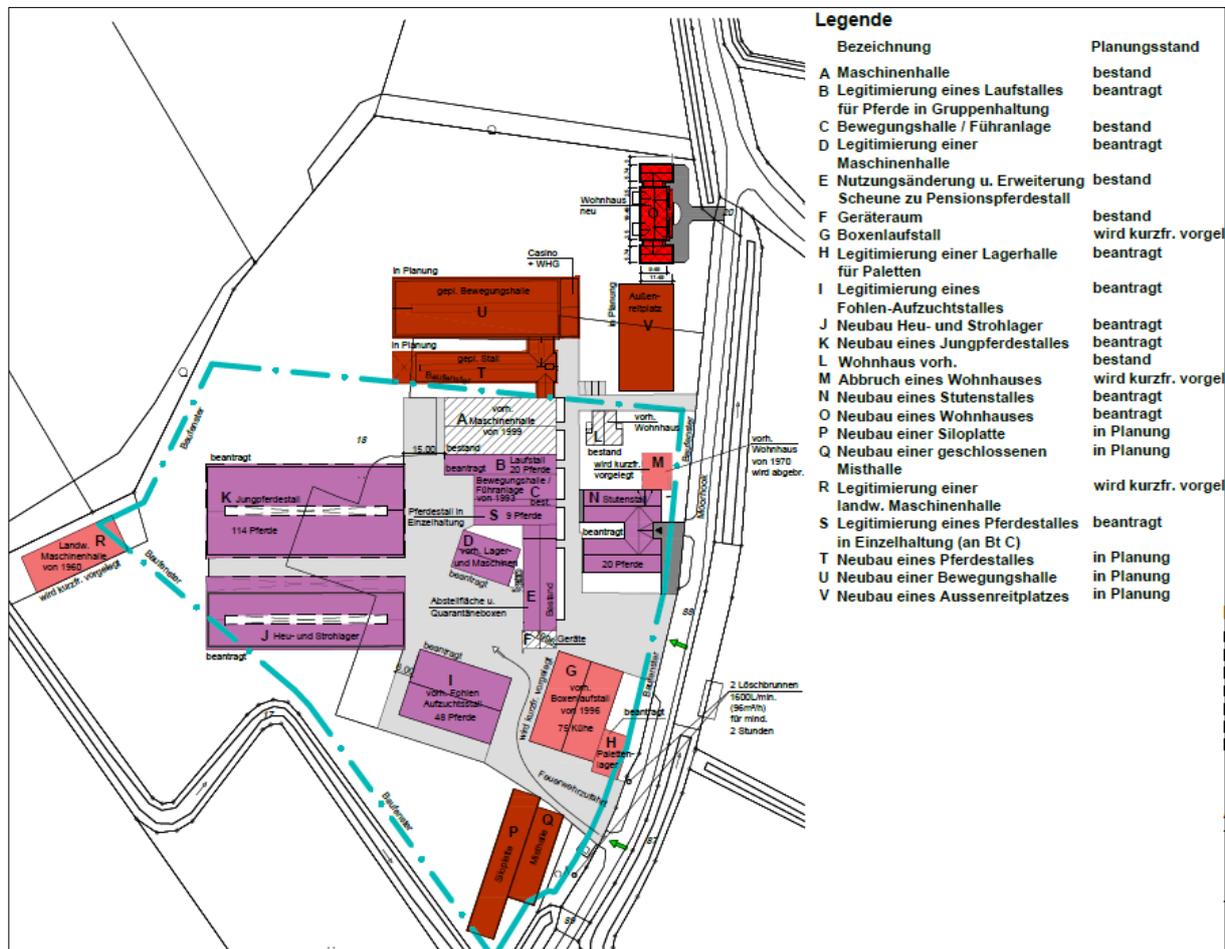
Kurzbeschreibung zum Vorentwurf

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 Banseberg 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 Samtgemeinde Lengerich und die Gemeinde Wettrup haben die bisherige Entwicklung des Landwirtschafts- sowie Pferdezucht- und Ausbildungsbetriebes sehr begrüßt. Sie werten den Betrieb als sehr orts- und standortangepasst und stehen der Weiterentwicklung des Unternehmens sehr positiv gegenüber.

Die Samtgemeinde und die Gemeinde möchten ihre Möglichkeiten nutzen, um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Sicherung und Weiterentwicklung des Betriebes zu gewährleisten. 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 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.

Für die Weiterentwicklung des Betriebes wird Freifläche in Anspruch genommen. Diese wird bereits heute durch diesen Betrieb als Pferdekoppel oder landwirtschaftliche Lagerfläche intensiv genutzt. Durch die Begrenzung der bauleitplanerische Entwicklung auf diesen Bereich wird – trotz der bisherigen Definition als Außenbereich – das Potential der ‘Innenentwicklung’ genutzt. An anderer Stelle gibt es keine solchen Möglichkeiten.

Bisher ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie ist jedoch bereits vollständig bebaut bzw. intensiv betrieblich genutzt, unter anderem durch den landwirtschaftlichen Betriebsteil. Daher wird auch im formalen Sinne mit der bauleitplanerischen Weiterentwicklung landwirtschaftliche Fläche nur in dem notwendigen Umfang umgenutzt (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

3. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Das gesamte Betriebsgrundstück an der Straße „Moorhook“ wird als Plangebiet genommen. Die Fläche südlich des Grabengrundstückes, die ebenfalls durch den Betrieb genutzt wird, dient hauptsächlich der Landwirtschaft und braucht nicht in die Planung einbezogen werden.

Das Plangebiet wird gem. der aktuellen Nutzung und der beabsichtigten Weiterentwicklung als Sondergebiet mit der plakativen und umfassend auslegbaren Zweckbestimmung „Reiterhof“ dargestellt. Daraus kann im parallel aufgestellten Bebauungsplan ein gleichnamiges Sondergebiet entwickelt werden, in dem die typischen Anlagen des großen Pferdezucht- und –ausbildungsbetriebes sowie die vorhandene tierhaltende Landwirtschaft zugelassen werden.

Das geplante Sondergebiet „Reiterhof“ hat eine Gesamtfläche von 4,98 ha. Sie sind bereits für bauliche Anlagen sowie Freibereiche der Landwirtschaft mit Rinderhaltung und Pferdezucht genutzt.

Die vorgesehene Überbauung von bis zu 2,4 ha soll im Flächennutzungsplan nicht als Darstellung zum Maß der baulichen Nutzung dargestellt werden. Vielmehr überlässt die Samtgemeinde diesen Regelungsinhalt der Mitgliedsgemeinde Wettrup und verbindet damit die Intention, daß diese ihre Planungshoheit im Sinne des Vorhabens nutzt und über die bisherige Vorhabensplanung hinaus noch Reserven vorbereitet, wenn diese nur für Vorhaben genutzt werden, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger vorab mittels Durchführungsvertrag verpflichtet.

4 Eingriffsbeurteilung

Das geplante Sondergebiet umfaßt 4,96 ha, die vollständig durch den Betrieb für die Landwirtschaft sowie Pferdezucht und –ausbildung genutzt sind. Davon sind ca. 1,92 ha 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 ca. 2,4 ha vor; es wird davon ausgegangen, daß die Gemeinde im parallel aufgestellten Bebauungsplan noch Entwicklungsreserven vorbereitet und einen Überbauungsrahmen von 2,6 ha setzt.

Dadurch wird ein Eingriff vorbereitet, dem nur eine geringe Kompensation innerhalb des Gebietes gegenübersteht. Die Restkompensation wird auf Flächen des Vorhabenträgers geleistet und gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB vertraglich gesichert.

4. Verfassererklärung

Der Vorentwurf der 54. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 20.11.2020

M. Schwarz

