



**Bebauungsplan Nr. 5
„Pferdezucht- und -ausbildungs-
betrieb Moormann“
der Gemeinde Wettrup**

**mit Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3
“Steuerung von Tierhaltungsanlagen“**

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 Juni 2020

Delmenhorst, 4. Mai 2022

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 Zugrundeliegende Vorhaben und Städtebauliches Konzept des Bebauungsplanes Nr. 5.....	8
3.1.2 Einordnung in das städtebauliche Konzept des 'gemeindeweiten' Bebauungsplanes Nr. 3.....	10
3.2 Rahmenbedingungen.....	13
3.2.1 Struktur und Nutzungen	13
3.2.2 Verkehr.....	14
3.2.3 Immissionen	15
3.2.4 Natur und Landschaft.....	18
3.2.5 Sonstige Rahmenbedingungen	20
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	22
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	22
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	24
4.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche.....	26
4.4 Verkehrsflächen	26
4.5 Von Bebauung freizuhaltende Fläche	27
4.6 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	27
4.7 Schutz Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	28
5. Städtebauliche Werte	29
6. Auswirkungen der Planung	30
7. Ver- und Entsorgung	33
7.1 Wasser / Abwasser.....	33
7.2 Energie / Telekommunikation.....	34
7.3 Abfall / Altlasten.....	35
8. Eingriffsbeurteilung	37
9. Kosten und bodenordnende Maßnahmen.....	41
10. Bodenfunde	41
11. Verfassererklärung	42

Verfahrensablauf	42
Umweltbericht	43
U1. Einleitung.....	43
U1.1 Kurzdarstellung.....	43
U1.2 Ziele des Umweltschutzes.....	45
U2. Beschreibung und Bewertung der „erheblichen Umweltauswirkungen“	46
U2.1 Beschreibung und Prognose des Umweltzustandes	46
U2.1.1 Boden, Fläche, Relief.....	46
U2.1.2 Wasser.....	47
U2.1.3 Klima / Luft.....	48
U2.1.4 Arten und Lebensgemeinschaften Besonderer Artenschutz Gebietsschutz	53
U2.1.5 Menschliche Gesundheit	56
U2.1.6 Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter	56
U2.1.7 Wechselwirkungen.....	57
U2.2 Vermeidung und Kompensation	58
U2.3 Alternativen.....	59
U2.4 „Erhebliche Nachteilige Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j“ BauGB	59
U3. Zusätzliche Angaben.....	60
U3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnischwierigkeiten.....	60
U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen.....	60
U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	60
U3.4 Quellen.....	60

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Pferdezucht- und -ausbildungsbetrieb Moormann“ liegt im Südwesten der Mitgliedsgemeinde Wettrup. Dort befindet er sich auf der Westseite der Gemeindestraße „Moorhook“ und umfasst die Hofstelle Moormann.

Das Plangebiet ist 4,98 ha groß und liegt in der Flur der Gemarkung Wettrup. Es umfaßt das mit einem Pferdehof und Landwirtschaftsbetrieb bebaute Flurstück Nr. 18. Die Abgrenzung ist aus dem folgenden Übersichtsplan ersichtlich:

Übersichtsplan o.M.



Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 5 ist die Festsetzung eines Sondergebietes für einen Pferdezucht- und -ausbildungsbetrieb.

Mit den Festsetzungen in diesem Bebauungsplan, u.a. der von Baugrenzen, wird der Einfache Bebauungsplan Nr. 3 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ geändert.

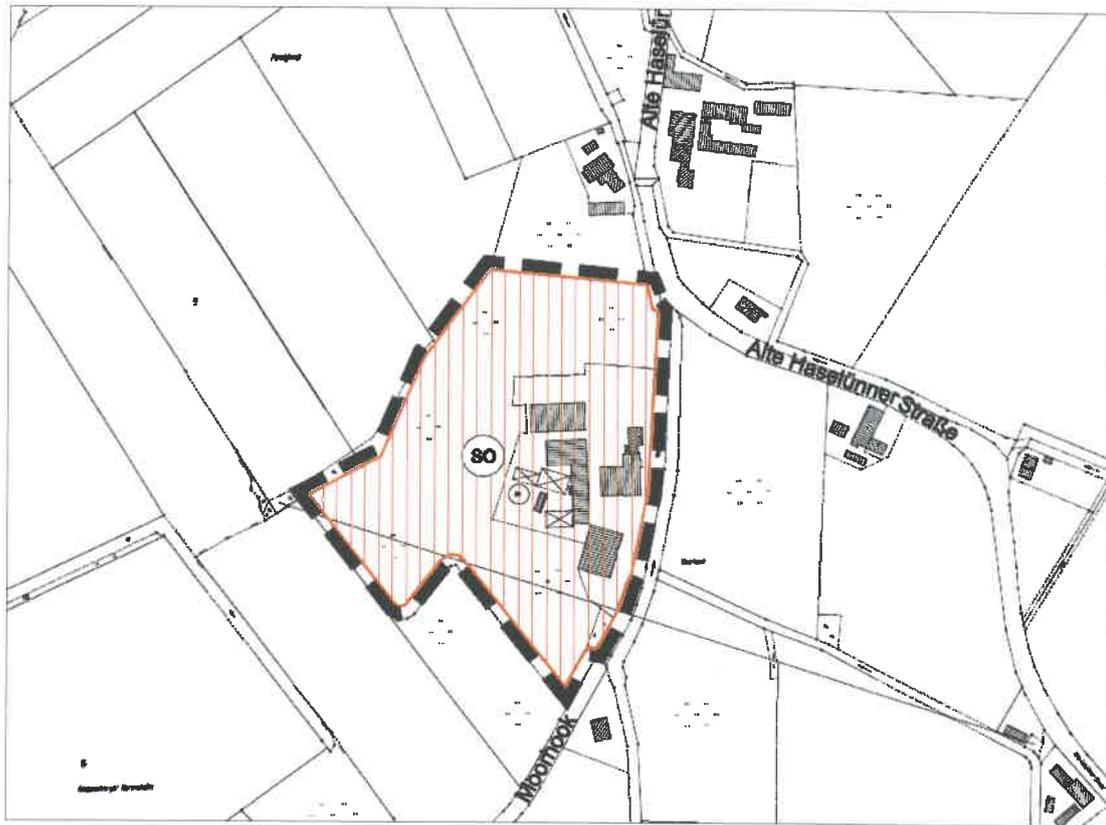
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Rechts- und Planungsgrundlagen

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. das Plangebiet dieses Bebauungsplanes im Bereich Moorhook als Fläche für die Landwirtschaft, überlagert mit Sondergebiet zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen, dargestellt.

Auszug 'Bereich Moorhook' aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Diese Darstellung entspricht nicht mehr dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Samtgemeinde, denn sie begrüßt die vorgesehene Wiedererrichtung und Weiterentwicklung des Pferde- zucht- und –ausbildungsbetriebes Moormann und will das dafür notwendige Planungsrecht vorbereiten. Deshalb stellt sie im Zuge der 54. Flächennutzungsplanänderung das Plangebiet an der Straße „Moorhook“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ dar.



Entwurf der 54. Flächennutzungsplanänderung

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 ,
geliefert durch die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Illguth und Illguth-Karanfil,
GeschäftsbuchNr. .

3. Anlaß und Ziel sowie Rahmenbedingungen der Planung

3.1 Anlaß und Ziel der Planung

3.1.1 Zugrundeliegende Vorhaben und Städtebauliches Konzept des Bebauungsplanes Nr. 5

Im Plangebiet im Bereich „Moorhook“ 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 Pferde- zucht 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 Pferde- zucht und –ausbildung.

Der Betriebsleiter Moormann hat mit dem Architekten Banseberg ein Gesamtkonzept für den Betrieb entwickelt. Dieser nachstehende Vorhabensplan ist der Bebauungsplanbegründung in größerer Ausfertigung als Anlage beigelegt.



Der abgebrannte alte Kernbereich der Hofstelle mit dem alten Haupthaus ist inzwischen be-räumt 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 Betrie-bes temporär unterzubringen, wobei die Aufenthaltsdauer im Zuge von Ausbildungsvorhaben bis zu mehrere Monaten betragen kann. Deshalb wird ein Gebäude mit bis zu fünf Wohneinhei-ten 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 La-gergebäuden 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 vorgesehen.

Der unversehrte Kuhstall mit dem angrenzenden Nebengebäude werden weitergenutzt. Südlich soll eine Misthalle anschließen.

Zwischen den Gebäuden werden erhebliche Zufahrts- und Hoffläche benötigt, um mit landwirt-schaftlichen 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. Tierhal-tungsprivileg 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 Bau-rechtes gebeten.

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 Unterneh-mens sehr positiv gegenüber.

Die Samtgemeinde und die Gemeinde möchten ihre Möglichkeiten nutzen, um die planungs-rechtlichen Rahmenbedingungen für die Sicherung und Weiterentwicklung des Betriebes zu ge-währleisten. 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).

3.1.2 Einordnung in das städtebauliche Konzept des 'gemeindeweiten' Bebauungsplanes Nr. 3

Diese oben erläuterten städtebaulichen Überlegungen rechtfertigen nicht nur als solche die Planung. Sie stehen auch im Kontext eines gemeindeweiten Entwicklungskonzeptes. 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 und den Darstellungen des Rohentwurfs dieses einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 sollen die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 5 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 damaligen Planung sowie bei allen Arbeitsschritten deutlich kommuniziert worden; dieses Miteinander war und ist auch weiterhin notwendig, um überhaupt eine hinreichende Akzeptanz für den Plan, seine 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. 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. Maßgebliche 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.

Im Bereich des Landwirtschaftsbetriebes sowie Pferdezucht- und –ausbildungsbetriebes Moormann setzte der Bebauungsplan Nr. 3 ein großes, zusammenhängendes Baufeld für Tierhal-

tungsanlagen festsetzt. Es fußt auf der damaligen Entwicklungs- und Bedarfsprognose des Betriebsleiters und der Landwirtschaftskammer und gab großzügig Raum für weitere Stallanlagen in dem baulich schon stark vorgeprägten Bereich der Hofstelle.

Nach dem Brand auf dem Betrieb Moormann hat die Gemeinde eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 durchgeführt, um die Wiedererrichtung der landwirtschaftlichen und gewerblichen Tierhaltung nach einem neuen Konzept zu erleichtern. Darin wurden die Baugrenzen nach den neuen Bedürfnissen des geplanten Betriebszustandes festgesetzt. Dieser sah die Errichtung eines Stalles direkt nördlich des bisherigen Baufeldes vor, dementsprechend wurde das Baufeld nach Norden erweitert.

Anschließend an den geplanten Stall sollte eine Bewegungshalle gebaut werden. Sie war nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen. Trotzdem wurde 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 durften.

Unter demselben Aspekt wurde das Baufeld auch im Südwesten ergänzt. Dort war ein Heu- und Strohlager vorgesehen, dessen Grundfläche über das bisherige Baufeld hinausreichen sollte. Auch dem stand die vorherige Steuerung von Tierhaltungsanlagen nicht entgegen, jedoch sollte auch hier eine eventuelle spätere Umnutzung des Lagergebäudes zu einem Stall nicht ausgeschlossen sein.

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

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

Die nicht mehr als überbaubare Grundstücksfläche benötigten Teile des vorherigen Baufeldes sind nach der Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet ohne überbaubare Grundstücksfläche. Dort sind neue Stallgebäude 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.

Vor dem Hintergrund des gemeindeweiten, Einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 und seiner detaillierten Regelung von Baugrenzen im Bereich des Hofes Moormann in der Fassung der 2. Änderung muß das neue Baurecht des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 nicht nur in sich städtebaulich gerechtfertigt und schlüssig sein, sondern auch in das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 3 passen. Dies gelingt dadurch, daß die Festsetzungen in der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung dem Maßstab des Einfachen Bebauungsplanes entsprechen:

Das Baufeld des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wesentlich größer, denn es soll neben den Tierhaltungsanlagen auch alle übrigen, vom Einfachen Bebauungsplan Nr. 3 nicht geregelten Anlagen wie Scheune, Maschinenhalle, Siloplatte, Futtermittelbehälter, Dunglager, Betriebsleiterwohnen, Gästewohnen etc. beinhalten. Dadurch wird dem Betrieb jedoch kein ungerechtfertigter Vorteil gegenüber anderen, vom Einfachen Bebauungsplan Nr. 3 erfassten Tierhaltungsbetrieben verschafft. Denn mit der Vergrößerung des Baufeldes einher geht die Festsetzung zur Grundflächenzahl. Diese ist für Hauptanlagen auf 17.000 m² beschränkt, darin sind neben den Tierhaltungsanlagen auch Reitplätze sowie auch alle diejenigen Anlagen mitumfasst, die nicht Stallanlagen sind. Außerdem wird die zulässige Anzahl an Tierplätzen auf „Pferd und bis zu 75 Kühe“ beschränkt. und Angesichts des bisherigen Baufeldes von 26.969 m² und der offenen Tierplatzzahl sind dies deutliche Einschränkungen, die mit dem Baufeld korrespondieren und die angestrebte, angemessene und verträgliche Betriebsentwicklung widerspiegeln. Die Planung passt daher auch in das städtebauliche Konzept des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 3.

Klarstellend sei darauf hingewiesen, daß im Geltungsbereich die Festsetzungen des jüngeren „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ diejenigen des älteren „Einfachen Bebauungsplanes Nr. 3“ ersetzen.

3.2 Rahmenbedingungen

3.2.1 Struktur und Nutzungen

Die Gemeinde Wettrup besteht aus einer sehr breiten, fast das ganze Gemeindegebiet überdeckenden Streusiedlung. Es handelt sich um einen traditionellen, seit sehr langer Zeit besiedelten Raum, in dem die Streubesiedlung sukzessive erweitert worden ist. Darin sind mehrere traditionelle, lockere, kleine Dörfer und eine Vielzahl von Einzelhöfen und Einzelhäusern entstanden. Ein Großteil der Einwohner wohnt und arbeitet in Gebäuden, deren Standort planungsrechtlich dem Außenbereich zugewiesen ist.

Die Außenbereichslage betrifft auch den Hof Moormann. Er liegt in einigem Abstand zu anderen Höfen und Einzelhäusern. Die direkten Nachbarflächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Der Hof präsentiert sich als großer Reiterhof mit umfangreichen landwirtschaftlichen Betriebseinrichtungen, Reitplätzen und Pferdekoppeln in der streubesiedelten Landschaft. 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.

Durch die Unterschiedlichkeit der Gebäudenutzung ergaben sich auch wesentliche Unterschiede in der Gebäudekubatur und –gestalt. Im Plangebiet dominiert die großflächige Reithalle. Östlich sind die – wegen der steilen Dächer hohen – traditionellen Hofgebäude markant. Westlich liegen kleine und mittlere Wohngebäude ortstypischer Art.

Entlang der Straßen dominieren die ortsüblichen Kubaturen mit geneigten Dächern, relativ niedrigen Traufen und roten Fassaden und Dachziegeln. Es folgen jedoch weitere Formen, Materialien und Farben, so daß insgesamt eine recht große Vielgestaltigkeit herrscht. Eine ortsgestalterische Bindung ergibt sich aus dem Gebäudebestand nicht.



Luftbild des Plangebietes; Quelle: Geoportal Landkreis Emsland

3.2.2 Verkehr

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.

3.2.3 Immissionen

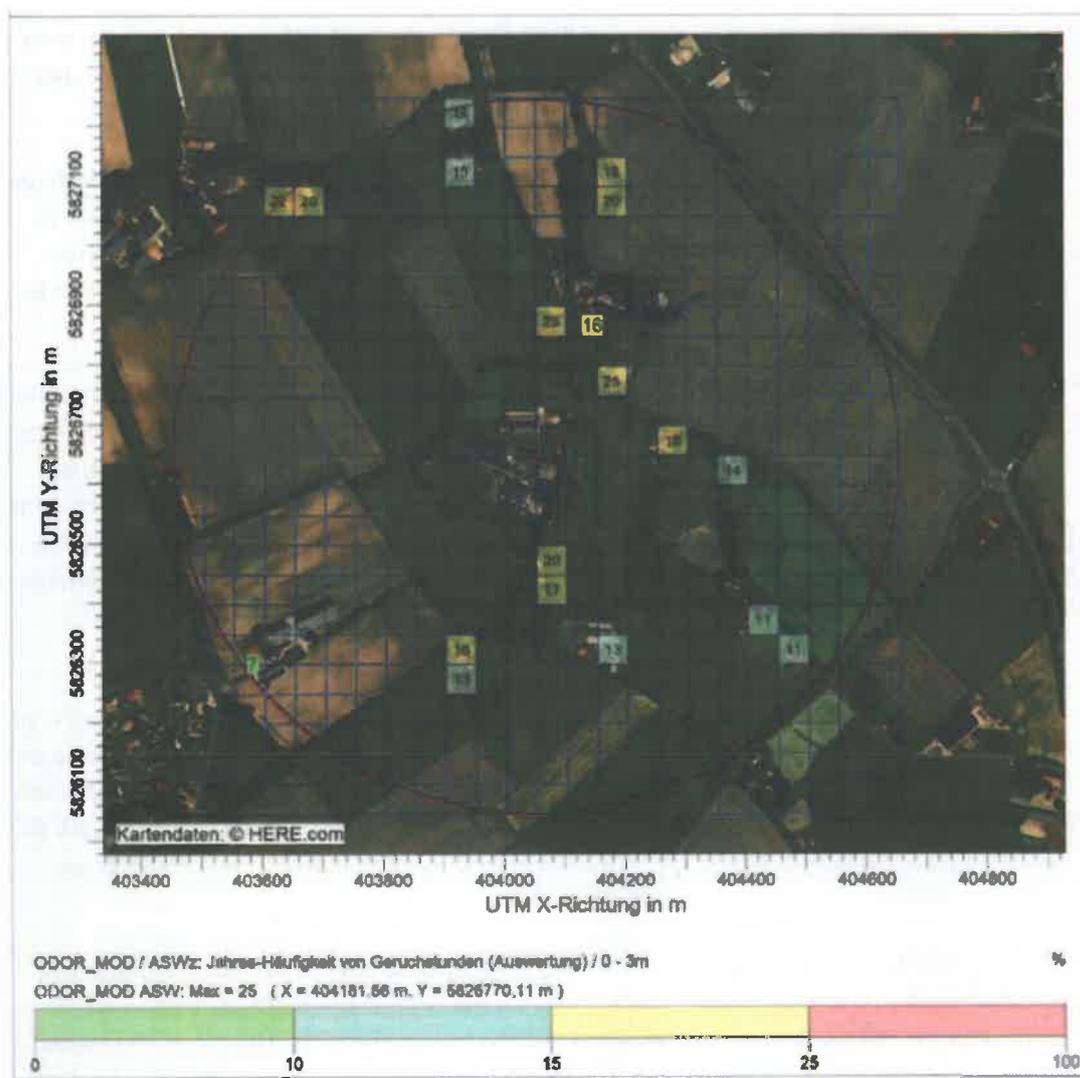
Das Plangebiet liegt zwar in der Nachbarschaft zur Bundesstraße B 402. Es wird aber bei dem gegebenen Abstand von rd. 600 m vom Verkehrslärm nicht mehr relevant beeinflusst, so daß kein Immissionskonflikt gesehen wird.

Südwestlich liegt eine Schweinemastanlage Steppenberger Straße 12. Das vorhandene Wohngebäude im Plangebiet, das dauerhaft weitergenutzt werden soll, liegt bereits in mehr als 600 m Abstand zum Rand der Schweinemastanlage. Es steht zu ihr seit langem in Koexistenz, entstammt einem landwirtschaftlichen Betrieb und unterliegt dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Daher ist kein Immissionskonflikt gegeben.

Der am ehesten geruchsempfindlich Teile des vorgesehenen Nutzungskomplexes im Plangebiet ist das vorgesehene Wohngebäude für Betriebsangehörige, in dem auch Betriebsgäste untergebracht werden sollen. Es ist in der Nordostecke des Plangebietes vorgesehen, also in dem am weitesten von der Schweinemastanlage entfernten Teil des Geltungsbereiches. Angesichts seiner Eigenschaft als Teil eines Landwirtschafts- und großen tierhaltenden Betriebes sowie des Abstandes von mehr als 700 m wird auch hier sowohl formal als auch inhaltlich kein Immissionskonflikt gesehen.

Die Nutzung des Plangebietes als Landwirtschaftsbetrieb mit Rinderstall und als Reiterhof kann ihrerseits emittieren. Diese Situation besteht schon seit langem und ist ortsüblich. Die umliegenden Immissionsorte befinden sich im Außenbereich und haben dementsprechend den Schutzanspruch analog zu einem Dorfgebiet bzw. hinsichtlich landwirtschaftstypischer Immissionen einen geringeren Schutzanspruch. Daher wird aufgrund der Emissionen des Plangebietes kein Konflikt erwartet.

Dies wird durch den „Immissionsschutztechnischen Bericht GS 18031.1+2/02“ der Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, vom 12.3.2020 bestätigt. Darin sind die Geruchs- und die Ammoniakemissionen der geplanten Entwicklung des Betriebes Moormann mit einem Tierbestand von 75 Kühen und 221 Pferden prognostiziert; die Studie kann deshalb auch für die Beurteilung der bestehenden Situation genutzt werden. Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen wurden über den Betrieb Moormann mit den Kühen und Pferden sowie sonstigen Geruchsquellen hinaus alle geruchsemittierenden Betriebe berücksichtigt, die auf die Immissionspunkte in der relevanten Umgebung des Betriebes Moormann einwirken. Diese Prognose weist eine Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen an diesen Immissionspunkten von maximal 25% der Jahresstunden aus (s. nachstehende Abbildung). Bereits damit wird *„der in der Begründung und den Auslegungshinweisen zur GIRL für Wohnhäuser im Außenbereich angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von bis zu 25% der Jahresstunden eingehalten.“* (Fides; a.a.O., S. 2).

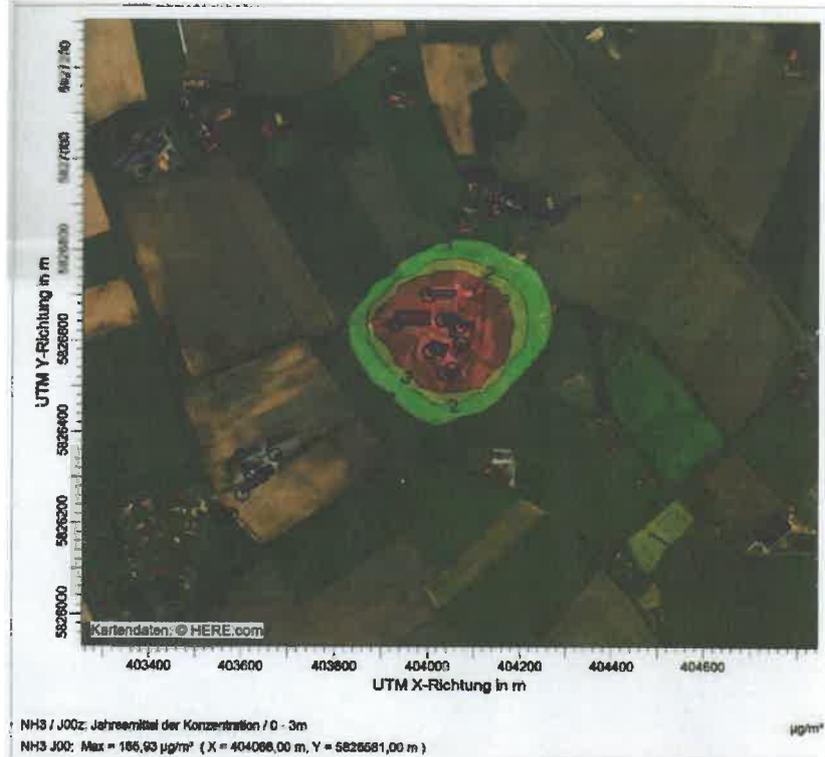


Überdies beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen an den Wohnhäusern der landwirtschaftlichen Betriebe, „welche ohne eigene Tierhaltung ermittelt wurde, maximal 16% der Jahresstunden.“ (Fides, ebd.)

Durch die Nutzung des Plangebietes als Landwirtschaftsbetrieb mit Rinderstall und als Reiterhof werden auch Stickstoffverbindungen emittiert, die als Pflanzennährstoffe wirken. Auch diese Emissionen sind im o.a. „Immissionsschutztechnischen Bericht GS 18031.1+2/02“ betrachtet worden. Dazu wurden die Ammoniakemissionen des gesamten Tierbestandes ermittelt und aus dieser Gesamtemission die Ammoniakkonzentration sowie die Stickstoffdeposition in

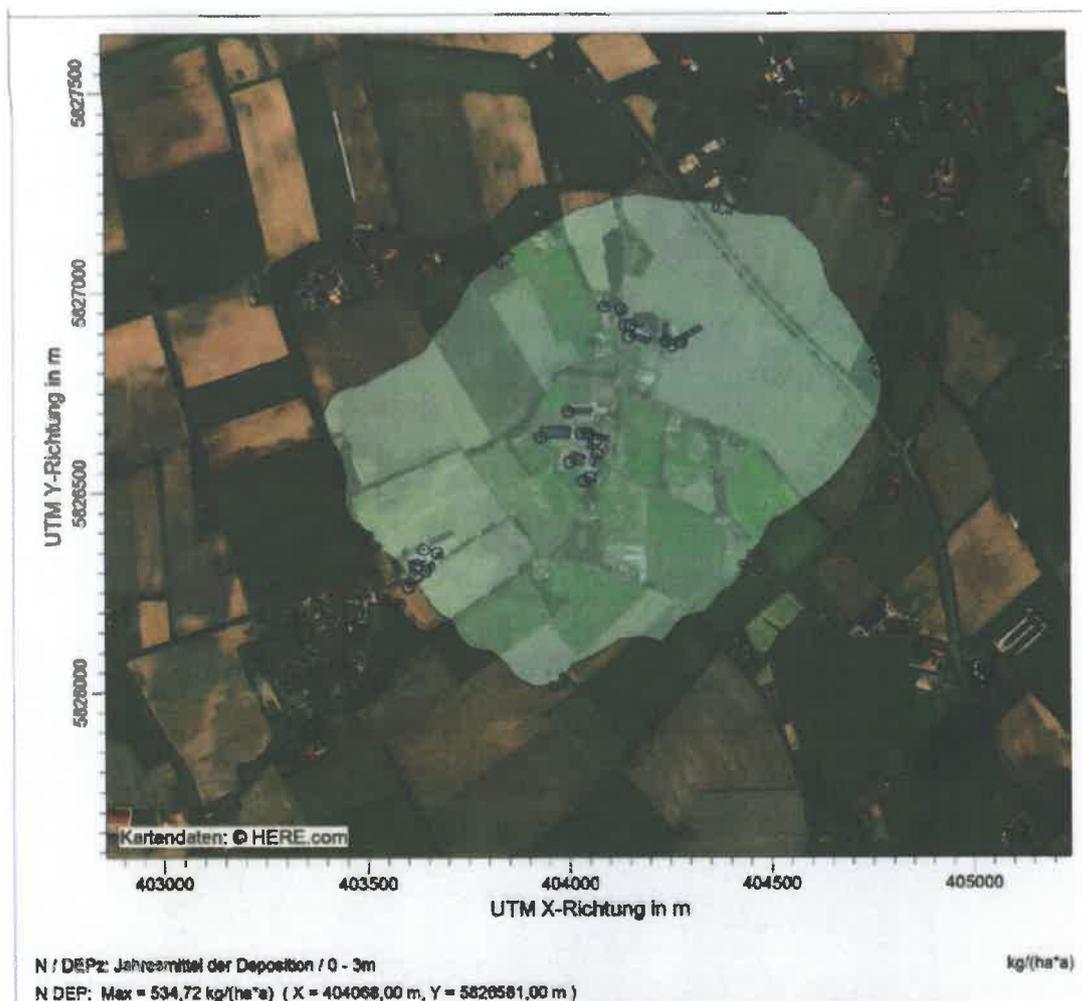
der Umgebung berechnet. Auf der nachfolgenden Graphik sind die Isolinien der Zusatzbelastung $3 \mu\text{g}/\text{m}^2$ Ammoniakkonzentration

und $5 \text{ kg}/\text{ha}\cdot\text{a}$ Stickstoffdeposition



dargestellt. Beide stehen für das jeweilige Irrelevanzkriterium und innerhalb der noch relevant beaufschlagten Flächen finden sich keine empfindlichen Ökosysteme. 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.

Schließlich wurde noch die Isolinie für die Stickstoffdeposition von 0,3 kg/ha*a



dargestellt, welche das absolute Abschneidekriterium auch für empfindlichste Lebensraumtypen ist. Solche befinden sich nicht im beaufschlagten Bereich, nicht einmal sonstige ausgewiesene FFH- oder Naturschutzgebiete. Daher gibt es auch keinen Immissionskonflikt hinsichtlich der Emission von Pflanzennährstoffen.

3.2.4 Natur und Landschaft

Der Standort liegt in einer Streusiedlung, die aufgrund der Dichte sowie der Orts- und Landschaftstypischeit 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.

Gleichwohl hat der Betrieb Moormann eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ durch regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH (Freren, 26.10.2020) durchführen lassen. Darin wurden die Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen detailliert erfasst. Die nachfolgenden Zitate entstammen dieser „saP“.

Die aufwendige Vogelerfassung ergab, daß als „wertgebende, gefährdete und streng geschützte Arten im Wirkraum des Vorhabens“ Haussperling und Rauchschwalbe vorkommen. „Bei den Bestandserfassungen 2020 konnte der Haussperling an mehreren Hofstellen im UG mit Brutkolonien erfasst werden. Im Bereich der Bewegungshalle / Führanlage und des Boxenlaufstalles wurde jeweils eine Kolonie festgestellt.“ Ohne die Bebauung im Plangebiet gäbe es die beiden Kolonien voraussichtlich nicht.

Dasselbe gilt für die „Kolonie der Rauchschwalbe mit mindestens 20 Nestern im direkten Wirkungsbereich des Vorhabens“.

Zu beiden Arten hält die „saP“ fest: „Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden nicht erfüllt.“

Dasselbe gilt für „ungefährdete gebäudebewohnende Höhlen- und Nischenbrüter“ und „ungefährdete Brutvogelarten der Acker- und Grünlandbereiche“ sowie logischerweise auch für „wertgebende, streng geschützte und gefährdete Arten außerhalb des Wirkraums“.

Außerhalb des Wirkraumes wurden Gartengrasmücke, Rebhuhn, Star, Saatkrähe, Schleiereule, Steinkauz und Trauerschnäpper erfasst. Dies ist irrelevant für das Vorhaben und das diesbezügliche Baurecht.

Zu Fledermausvorkommen hält die „saP“ fest: *„Während der Erfassungen wurden keine Quartiere von Fledermäusern im direkten Wirkungsbereich des Vorhabens und im restlichen UG festgestellt. Das UG ist als Jagdlebensraum von Bedeutung. Durch das Vorhaben dürften aber keine Auswirkung auf die im UG nachgewiesenen Arten zu erwarten sein.“* Vielmehr ist davon auszugehen, daß das Plangebiet ohne die Tierhaltung auf dem Betrieb Moormann mit dem entsprechend hohen Insektenaufkommen eine geringere 'Bedeutung als Jagdlebensraum' für Fledermäuse hätte.

Ansonsten hält die „saP“ fest: *„Im Rahmen der Erfassungen wurde auch auf das Vorkommen von Tierarten aus anderen Gruppen geachtet. Die Erfassungen ergaben keine Hinweise auf das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten.“*

Naturschutzrechtlich geschützte Flächen oder Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet und seiner maßgeblichen Umgebung nicht vorhanden.

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 außerhalb des Plangebietes. Sie verläuft nach Betreiberangabe (Schreiben vom 31.5.2021) „in einer Höhe vertikal von 29 m bis 39 m über Gelände (53 bis 63 m NHN) und der horizontale Durchmesser beträgt 20 m.“ Da man sich „diese Telekommunikationsanlage als einen horizontal über die Landschaft verlaufenden Zylinder“ (Schreiben vom 22.12.2020) vorstellen könne, wird davon ausgegangen, daß dessen unterer Rand an der tiefsten Stelle 19 bis 29 m über Gelände liegt. So erklärt sich, daß die Richtfunkverbindung nördlich des Plangebietes – offensichtlich unbeeinträchtigt – direkt oberhalb die dortigen Gebäude verläuft. Bei entsprechenden, ortsüblichen Bauhöhen werden daher keine Konflikte erwartet.

Unter dem 8.10.2021 schreibt die Betreibergesellschaft: „Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60 m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern).“ und fordert, es müsse „ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstraßen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 m eingehalten werden.“

Angesichts der oben beschriebenen Zylinderform der freizuhaltenden Zone ist der geforderte Schutzabstand von 30 bzw. 15 m zur Mittellinie nicht nachvollziehbar. Überdies verläuft nördlich des Geltungsbereichs die Richtfunktrasse über Gebäude der Hofstellen „Alte Haselünner Straße 1“ und „4“. Dort wird offensichtlich gar kein „horizontaler Schutzabstand“ eingehalten.



4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Fast das gesamte Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdezucht- und –ausbildungsbetrieb“ ausgewiesen. Es ist fast kein Bedarf erkennbar, einen Teil des Plangebietes von dieser Festsetzung auszunehmen. Am Südrand steht zwar eine Baum-Strauch-Hecke, die erhalten werden soll. Sie ist aber – gerade auch angesichts der geringen Breite – integraler Bestandteil des Baugrundstücks und kein städtebaulich eigenständiges Objekt; die Festsetzung einer eigenständigen Nutzungsart ist hier nicht erforderlich. Lediglich eine sehr kleine Fläche wird doch ausgenommen: die Fläche einer Trafostation in der Südostecke. Dabei handelt es sich um eine eigenständige Anlage, die über das Plangebiet hinaus Bedeutung haben kann und deshalb separat ausgewiesen wird.

Das Sondergebiet ist sowohl bestands- als auch entwicklungsorientiert ausgewiesen: es dient der Unterbringung eines Reiterhofes mit Pferdezucht und Pferdausbildung sowie Landwirtschaft. Dies entspricht dem, was sich am Standort aus landwirtschaftlicher Wurzel über Jahrzehnte entwickelt hat. Es entspricht auf dem, was im Entwicklungskonzept des Vorhabenträgers H. Moormann und seines Architekten H. Banseberg als gute Reorganisation nach dem Brand und Weiterentwicklung vorgesehen ist.

Als Störgrad wird das „nicht wesentlich störende“ festgesetzt. Es wird also auch hier bestandsorientiert gearbeitet und das aufgegriffen, was am Außenbereichsstandort regelmäßig gilt und was im Betrieb bisher vorlag. Damit wird auch das Immissionsverhältnis in der Umgebung nicht verändert. Es wird sichergestellt, daß sich der Betrieb weiterhin störssystematisch in die umgebende Außenbereichssituation einfügt und den Nachbarn keine höheren Belastungen zumutet.

Die Textfestsetzung zu den zulässigen Anlagen zählt die vorhandenen und geplanten Anlagen auf. Dies sind zum einen der Landwirtschaftsbetrieb mit der Tierhaltung von bis zu 75 Kühen und zum anderen der Pferdezucht- und –ausbildungsbetrieb. 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 im Nordosten ein Wohngebäude, welches den bisherigen Altenteiler ersetzt.

Ein Blick in die Abläufe in landwirtschaftlichen Betrieben im allgemeinen, in tierhaltenden Betrieben im besonderen und ganz konkret in die Rinder- und Pferdehaltung des Betriebes Moormann mit dem hohen, nicht an Regelarbeitszeiten bindbaren Pflege- und Betreuungsaufwand zeigt, daß das Wohnen auf der Hofstelle sinnvoll ist.

Hier soll auch weiterer Wohnraum für Betriebsangehörige geschaffen werden. Dabei wird auf die Betriebszugehörigkeit großen Wert gelegt und bestimmt, daß das Wohnen nur für sozialversicherungspflichtig beschäftigte Betriebsangehörige und deren Familien zulässig ist. Sonstiges Wohnen soll nicht ermöglicht werden.

Trotz des Bedarfs und der eng darauf abgestimmten Festsetzung wies der Landkreis im Zuge der öffentlichen Auslegung *„ausdrücklich darauf hin, dass die Entstehung von neuen eigengenutzten Wohnungen oder Mietwohnungen außerhalb des zentralen Siedlungsbereiches der Gemeinde Wettrup den geltenden gesetzlichen Regelungen hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1, § 1a BauGB)“* widerspreche. Von *„neuen eigengenutzten Wohnungen oder Mietwohnungen“* im Sinne von Wohnungen für Betriebsfremde bzw. Nicht-Gäste kann jedoch bei der spezifischen, stark eingrenzenden Festsetzung gar keine Rede sein. Überdies stünde es sogar eine Vorgehensweise, bei der Wohnungen auf der Hofstelle errichtet und frei an Betriebsfremde vermietet würden – was dieser Bebauungsplan ausdrücklich ausschließt – im Einklang mit dem BauGB: Selbst ohne Bauleitplanung wären im Plangebiet gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB neben den schon vorher zulässigen Wohnungen weitere fünf Wohnungen möglich (vor der BauGB-Novelle drei Wohnungen).

Es ist auch nicht nachvollziehbar, inwiefern der Bau der geplanten Wohnungen auf dem voll erschlossenen und bereits baulich genutzten Grundstück dem „Optimierungsgebot“ des BauGB widerspräche.

Am Rande sei darauf hingewiesen, daß das RROP ein „zentrales Siedlungsgebiet“ i.S.d. LROP 2.2 02 in der Gemeinde Wettrup gar nicht ausgewiesen hat.

Bei der Zulässigkeit von Wohnen ist eine weitere Besonderheit zu beachten: 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 enger räumlicher und zeitlicher Verquickung mit der Hofstelle zeigt; quasi ein Leben mit den Pferden. Daher soll auch für eine solche Person die Wohnmöglichkeit auf dem Hof zugelassen werden, auch wenn diese nicht mehr sozialversicherungspflichtig beschäftigt, sondern in Rente ist. Dies wird im Durchführungsvertrag im Detail geregelt.

Auch hinsichtlich dieser sehr spezifischen, kleinen Teilnutzung zeigt § 35 BauGB, daß das Wohnen ehemals dort Arbeitender auf dem Hof städtebaulich relevant und begründet sein kann: es läßt nämlich das Altenteilerwohnen zu.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung war angeregt worden, die Größe der Wohnungen für Betriebsangehörige klar festzulegen, und zwar kleiner als die Größe einer Altenteilerwohnung. Weshalb eine solche Wohnung für Betriebsangehörige bzw. für den Rentner kleiner sein soll als die eines Altenteilers, ist nicht ersichtlich und eine entsprechende Regelung weder sinnvoll noch gewünscht.

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 zu dem Wohnen aktiver und eines ehemaligen Betriebsangehörigen auch das Wohnen dieser Personengruppe zugelassen. Die Zulässigkeit gilt aber nur für einen wechselnden Personenkreis und jeweils für eine begrenzte Gesamtdauer pro Jahr, weil der Aufenthalt regelmäßig zeitlich begrenzt ist und allgemeines Wohnen gerade nicht etabliert werden soll. Dabei steht der Nutzung nicht entgegen, wenn eine Person dort auch mehrmals im Jahr wohnt – maßgeblich ist, daß die Nutzungsdauer von Pferdeausbildern insgesamt jeweils vier Monate im Jahr und von Gästen jeweils einen Monat nicht überschreitet.

Auch zu diesem Wohnen war im Zuge der frühzeitigen Beteiligung angeregt worden, die Größe der Wohnungen kleiner als die Größe einer Altenteilerwohnung festzusetzen. Es ist aber auch hier kein Grund ersichtlich, Käufer und Trainer teurer Pferde in Wohnungen unterzubringen, die kleiner sind als eine Altenteilerwohnung. Vielmehr gibt es Argumente dafür, Gäste und Käufer sowie deren Fachpersonal besonders hochwertig und großzügig unterzubringen. Die Größe und die Dauerhaftigkeit der Wohnungen wird daher nicht begrenzt, vielmehr wird die bisherige Koppelung an die Betriebszugehörigkeit beibehalten und damit u.a. das aufgegriffen, was als *'Betriebsleiterwohnen'* z.B. aus § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bekannt ist.

Für das Wohnen wird in der angesprochenen Nordostecke des Sondergebietes ein Gebäude mit bis zu fünf 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.

Die Zulässigkeit ist bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan an den Vorhabensplan und den Durchführungsvertrag gebunden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan gehen über diese Detailplanung hinaus, da die Entwicklungen in der Landwirtschaft und der Pferdehaltung gelegentlich schnell verläuft, bauliche Ergänzungen braucht und auch neue Wendungen nehmen kann. Wenn diese Weiterentwicklung innerhalb des vom Bebauungsplan gesteckten Rahmens bleibt, soll sie unkompliziert ablaufen können. Dazu lässt der Plan den Spielraum. Es bedarf dann jeweils der Anpassung des Durchführungsvertrages und der entsprechenden Verpflichtung des Vorhabenträgers.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll den Bestand beachten, aber auch eine relevante Weiterentwicklung des Reiterhofes ermöglichen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird deshalb 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 nachvollzie-

hen, 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 wäre eine relativ niedrige Traufhöhe angeraten, aber wegen der Durchfahrtshöhe der großen landwirtschaftlichen Maschinen wären höhere Traufen für viele Gebäude notwendig. Hierzu verzichtet die Gemeinde auf eine Regelung und überlässt dies dem Vorhabensplan und dem Durchführungsvertrag. Die gewählte Firsthöhe von 11 m für die beiden Bereichen mit Wohngebäuden sowie von 12 m für alle übrigen Bereiche 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. Die Gemeinde wählt die großen Höhen als absolute Obergrenze, die auch unabhängig vom Vorhabensplan und Durchführungsvertrag gilt und damit den wichtigen öffentlichen Belang für das Orts- und Landschaftsbild regelt.

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

Bezugshöhe ist „die Höhe der Geländeoberfläche gem. § 5 Abs. 9 NBauO“. Dies ist nach dem Landesgesetz die gewachsene Geländeoberfläche, wobei § 5 Abs. 9 NBauO in Satz 2 vorsieht: „Eine Veränderung dieser Geländeoberfläche durch Abgrabung ist zu berücksichtigen, eine Veränderung durch Aufschüttung dagegen nur, wenn die Geländeoberfläche dadurch an die vorhandene oder genehmigte Geländeoberfläche des Nachbargrundstücks angeglichen wird.“ Wenn der Grundstückseigentümer vor dem Bauantrag eine maßgebliche Abgrabung vornimmt, so wirkt sich dies mittels einer geringeren Gebäudehöhe nicht zulasten des Orts- und Landschaftsbildes aus und steht in seinem Belieben.

Eine Aufschüttung würde nur ortsbildwirksam, wenn durch sie die Gebäude im Verhältnis zur Umgebung höher werden dürften. Dies könnte bei einer Aufschüttung zur Angleichung an eine höheres Nachbargrundstück passieren, ist aber in der Örtlichkeit mangels relevanter Höhenunterschiede nicht zu erwarten.

Deshalb wird in dieser Bezugshöhe kein Konfliktpotential gesehen. Für den Fall, daß eine Unklarheit oder ein Konflikt entsteht, legt die NBauO die Festsetzung der Geländehöhe gem. § 5 Abs. 9 Satz 3 NBauO in die Hand der Bauaufsichtsbehörde, „soweit dies erforderlich ist.“ Damit können eventuelle Entwicklungen, die sich im Laufe der Zeit ergeben könnten, angemessen gewürdigt werden.

4.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baukörper eines Reiterhofes haben eine funktionsgebundene Gestalt. Es herrscht wegen der ganz unterschiedlichen Anforderungen eine sehr große Variationsbreite. Gleichzeitig stehen diese völlig unterschiedlichen Baukörper auf sehr großen Sondergebietsflächen, die neben den baulichen Anlagen auch umfangreiche Freiflächen sowie eine erhebliche Begrünung beinhalten. Deshalb wird kein Grund gesehen, die Bauweise zu reglementieren.

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

Weil dieses Baufeld groß ist und dort, wo keine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen ist, die Nachbarbelange ein erhebliches Gewicht haben, sollen Nebengebäude und Garagen innerhalb des Baufeldes 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 Grabengrundstücks eingehalten. Damit wird Raum freigehalten, wenn das Grabenumfeld aufgewertet werden soll – entlang des südlichen Grabens steht bereits eine junge Baum-Strauch-Hecke..

4.4 Verkehrsflächen

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.

4.5 Von Bebauung freizuhalten Fläche

Der Abstand der Baugrenze zum Grabengrundstück ist oben begründet worden. Er schließt Hauptanlagen sowie Nebengebäude und Garagen im Grabenrandbereich aus, nicht jedoch andere bauliche Anlagen. Daraus kann ein Konflikt zu den Belangen der Gewässerunterhaltung entstehen. Um dies zu vermeiden und den Gewässerrandstreifen zu sichern, wird textlich festgesetzt, daß der 5 m breite Streifen ab der Böschungsoberkante von Bebauung freizuhalten ist. Die sinnvolle Nutzung ist diejenige als begrünte Freifläche.

Dasselbe gilt für die nicht überbaubare Grundstücksfläche entlang der Westgrenze des Plangebietes. Dort stockt auf den Nachbarflurstücken ein markanter Gehölzbestand, der der Plangebiet Windschutz bietet und es eingrünt. Zu dieser Gehölzstruktur soll kein Konflikt durch nahe bauliche Anlagen entstehen, weil für solche Anlagen im sehr großzügigen Baufeld reichlich Platz ist.

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 Eichengruppe entlang der Straße Moorhook und die Hecke anlang des südlichen Grabens. Die anderen prägenden Strukturen liegen bereits außerhalb des Geltungsgebietes.

Die Hecke entlang des Grabens wird auch zeichnerisch und textlich als zu erhaltend bestimmt. Die Eichengruppe an der Straße steht jedoch direkt neben dem Stall und nahe an der Straße. Hier sind einerseits eine höhere Flexibilität für die bauliche Nutzung und Anlagen von Zufahrten bzw. Umfahrungen und Zugängen etc. sinnvoll und andererseits die Ströreinflüsse auf die Bäume größer als am Graben. Allein schon bei einer baulichen Veränderung am Stall und seiner Ertüchtigung – was in diesen „Tierwohlzeiten“ schnell notwendig werden kann – kommt es zu Konflikten mit dem Baumschutz. In dieser Situation wird dem baulichen Bestand und seiner Entwicklung in dem schmalen Raum zwischen Stall und Straße Vorrang gegeben vor einer Erhaltungspflicht zugunsten der Bäume.

Damit wird auch der bestehende Zustand gewahrt, denn diese Bäume, die von der Familie Moormann gepflanzt und gepflegt wurden, stehen in deren Verfügbarkeit. Dies wird beibehalten und nicht durch eine Erhaltungspflicht ersetzt. Bei der Hecke wird dagegen ein bisher zulässiger Eingriff ausgeschlossen und die Verfügungsgewalt des Eigentümers eingeschränkt. Dies ist allerdings zur Eingrünung sinnvoll, wegen der peripheren Lage zumutbar und im Kontext der Baurechtsschaffung angemessen.

Die neue Bebauung könnte nun in den alten Gehölzrahmen gestellt werden. Hier sieht der Vorhabensplan jedoch auch eine Ergänzung des Gehölzbestandes mittels intensiver Durchgrünung 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.

Damit die Gehölze nicht nur eine grüne Kulisse bilden, sondern sich optisch und funktional in die Kulturlandschaft einfügen, sollen heimische und standortgerechte Laubgehölzarten verwendet werden. Dies lässt dem Vorhabenträger immer noch einen großen Gestaltungsspielraum und sichert zugleich einen hohen ökologischen Wert und die gewünschte Typischkeit.

Damit diese bleibt, sollen die Gehölze gepflegt und erhalten werden. Letzteres ist nicht bei jedem einzelnen Strauch sinnvoll, wenn die Sträucher sich zu einer Hecke entwickeln und dort einzelne Pflanzen von starken Nachbarbäumen oder –sträuchern verdrängt werden. Maßgeblich ist der Gesamteindruck der Durchgrünung.

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 und nicht lediglich als Abwasserbehandlung behandelt. Die angestrebte Versickerung muß zugunsten des Grundwasserschutzes über eine bewachsene und belebte Bodenschicht erfolgen. Sie kann auch unterbleiben, wenn das Wasser als Brauchwasser genutzt wird. Unterbleiben darf sie auch, soweit die Versickerung nicht auf einem angemessenen Flächenanteil vollständig möglich ist; in diesem Falle ist das überschüssige Wasser so in den angrenzenden Graben einzuleiten, daß das Maß des natürlichen Abflusses nicht überschritten wird.

5. Städtebauliche Werte

Zweckbestimmung der Fläche		ca. m ²	%
1.	Bruttofläche Geltungsbereich	49.765	100
2	Sondergebiet	49.734	100
	darin Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern	(395)	(1)
	Fläche für elektrische Versorgungsanlagen	31	0
3	Versiegelbare Fläche im Sondergebiet (einschließlich Reitplätze)	26.000	52
	Unversiegelbare Fläche	23.734	48

6. Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5 „Pferdezucht- und -ausbildungsbetrieb Moormann“ wird im wesentlichen die Reorganisation und die Weiterentwicklung des Reiterhofes sowie die Fortführung der dortigen Landwirtschaft zugelassen. Damit kann eine zu großen Teilen bebaute sowie von Bebauung geprägte und für die Pferdehaltung sowie die Rinderhaltung und Landwirtschaft genutzte Fläche höherwertig weitergenutzt und dem Betrieb am vorhandenen, sehr gut geeigneten Standort nach dem Brand die notwendige Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden. Damit wird zur Erhaltung von Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Landwirtschaft und zur Sicherung der Wirtschaft und Wirtschaftskraft beigetragen.

Dadurch wird das Erreichen der o.a. städtebaulichen Ziele erwartet:

- Beitrag zur Erhaltung von Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Landwirtschaft und zur Sicherung der Wirtschaft und Wirtschaftskraft,
- Erhaltung und Weiterbewirtschaftung der vorhandenen Bebauung und Begrünung in der bisherigen, landschaftsbildprägenden Form,
- Emissionen in dem von einem Pferdehof und Rinderstall üblichen Emissionen, allerdings nicht konzentriert von einem Stallgebäude ausgehend, sondern verteilt von einer rd. 5 ha großen, von Freibereichen mit Gehölzumrandung mitgeprägten Fläche, es ist gutachterlich nachgewiesen, daß weder die Geruchs- noch die Ammoniakemissionen zu relevanten Beeinträchtigungen führen.
- Vermeidung einer Bioaerosolproblematik:
Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zu dieser Flächennutzungsplanänderung ist die Samtgemeinde aufgefordert worden, aus gesundheitlicher Sicht die Bioaerosolbelastung nach den Kriterien des einschlägigen Runderlasses zu prüfen. Dieser bezieht sich auf große Schweine- und Geflügelhaltungsanlagen. Um solche geht es bei der hier vorliegenden Planung jedoch gar nicht, sondern um einen Reiterhof. Es wird daher kein Immissionskonflikt hinsichtlich „Bioaerosolbelastung“ gesehen.
- Vermeidung einer Schallimmissionsproblematik:
Von der Bundesstraße 402 gehen erhebliche Emissionen aus, die das Plangebiet allerdings nicht mehr relevant betreffen. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Allerdings ist der Abstand so groß und die Schutzbedürftigkeit des (nach dem parallel aufgestellten Bebauungsplan selbst „nicht wesentlich störenden“) Sondergebietes so gering, daß kein Konflikt erwartet wird.
- Gute Verkehrserschließung:
Für die Andienung wird die vorhandene Gemeindestraße weiterhin genutzt. Der Verkehr kann sowohl nach Osten als auch nach Norden und Süden abfließen. Die Gemeindestraßen und das anschließende klassifizierte Straßennetz werden durch den insgesamt geringen Verkehr des Reiterhofes in üblichem Maße beansprucht.

Sollte es durch die Ausweisung des Plangebietes aufgrund der Verkehrsentwicklung zu einer Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs – sowohl für Kraftfahrzeuge als auch Radfahrer und Fußgänger – im Bereich des Knotenpunktes B402 / „Alte Haselünner Straße“ kommen, so wird die Gemeinde zu ihren Lasten die erforderlichen Folgemaßnahmen zur Verkehrslenkung in Abstimmung mit der NLStBV -Geschäftsbe- reich Lingen durchführen. Da das Plangebiet aber über die Gemeindestraße auch nach Norden über die Penninghuser Straße an das klassifizierte Straßennetz angebunden ist, werden keine Konflikte und Anforderungen im Einmündungsbereich der „Alten Ha- selünner Straße“ in die B 402 erwartet.

- **Sicherung der Gewässerbewirtschaftung:**
Entlang der Westkante des Plangebietes verläuft ein Graben, der regelmäßig geräumt werden muß. Der Gewässerrandstreifen liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücks- fläche und außerhalb der Pflanzfestsetzungen, so daß die Vorgaben des Bebauungspla- nes die Einhaltung der Verbandssatzung des Unterhaltungs- und Landschaftspflegever- bandes 99 „Untere Hase“ und des Wassergesetzes ermöglichen. Die Festsetzungen be- hindern nicht die Möglichkeiten der maschinellen Gewässerunterhaltung.
- **Verbesserung des Landschaftsbildes:**
Das Plangebiet ist bereits durch Gehölze eingegrünt. Die Gehölze auf dem Grundstück des Vorhabenträgers stehen in seiner Verfügungsgewalt. Gleichwohl wird die Hecke entlang des Grabens im Süden als zu erhaltend festgesetzt. Außerdem wird eine Durch- grünung festgesetzt, deren Umfang dem einer neuen Versiegelung angepasst ist. Der Einfluß des Vorhabens auf das Landschaftsbild wird relativ gering und insgesamt posi- tiv sein.
- **Vollkompensations des Eingriffs in Natur und Landschaft:**
Der Eingriff ist wegen der umfangreichen bisherigen Bebauung und der geringen Be- deutung der Pferdekoppeln für Natur und Landschaft relativ gering. Gleichwohl führt die mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan zugelassene zusätzliche Versiege- lungsmöglichkeit zu einem zulässigen Eingriff. Dieser wird außerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert werden.
- **Vermeidung einer ungebührlichen Beeinträchtigung von bedeutenden Böden:**
Das Plangebiet wird vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie in einer Stel- lungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Plaggenesch eingestuft. Die auf der Internetseite des LBEG verfügbare Bodenübersichtskarte bezeichnet aber den Nord- teil des Plangebietes als „Tiefumbruchboden“. Nur der Nordteil des Geltungsbereiches ist als Bodentyp „*Plaggenesch unterlagert von Braunerde*“ ausgewiesen. Dieser Bodent- yp ist allerdings für einen sehr großen, zusammenhängenden Raum mit der gesamten Ortslage Wettrup im Nordosten über die Bereiche Köterhook und Kettelberg bis zur Altortslage Handrup angegeben. Es ist der im Siedlungsraum Wettrup dominierende, übliche Bodentyp. Dieser Boden bildet in der Umgebung des Plangebietes die Basis der vielfach durch Ortslagen und Außenbereichsanwesen überbauten Kulturlandschaft. Es ist in der örtlichen Situation gerade kein seltener, sondern der dominierende Bodentyp,

der dementsprechend auch in Anspruch genommen wird.

Durch die Inanspruchnahme für die geplante Weiterentwicklung des Reiterhofes wird überdies keine 'spätere Umnutzung verunmöglicht', sondern lediglich kleinräumig Boden für relativ wenige bauliche Anlagen umgelagert, während der Hauptteil des Plangebietes für die Pferdehaltung unbebaut bleibt. Die zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit ist im parallel aufgestellten Bebauungsplan auf rd. 6800 m² beschränkt. Dies wird angesichts des mehrere Mio m² umfassenden Bodentyps 'Plaggenesch im Bereich Wettrup-Handrup' nicht als relevante Beeinträchtigung gewertet.

7. 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.

7.1 Wasser / Abwasser

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluß an das vorhandene Netz gesichert.

Für das Plangebiet liegt der Löschwasserbedarf bei 1.600 l/min (96 m³/h) für mindestens 2 Stunden. Im Südosten befinden sich ein Feuerlöschhydrant.

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 im Plangebiet von der Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ausgegangen. Das von Gebäuden anfallende Niederschlagswasser soll im Plangebiet versickert werden, weil keine relevant verunreinigten Niederschlagswässer anfallen. Als Maß wird festgesetzt, daß die Versickerung flächenhaft auf bis zu 2 m² Fläche je 10 m² versiegelter Fläche versickert werden. Dieses Maß und die vorhandenen Bodenverhältnisse ergeben die maximale Versickerungsleistung. In der Festsetzung wird mit Blick auf den Grundwasserschutz festgelegt, daß das Wasser nicht in Sickerschächten etc. versickert werden darf, sondern über eine bewachsene und belebte Bodenschicht geführt werden muß.

Das Regenwasser kann auch als Brauchwasser rückgehalten und genutzt werden. Sollte trotz der Flächenversickerung und der 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 nordwestlich bzw. nördlich des Teilgeltungsbereiches.

Im Falle einer solchen Einleitung von Oberflächenwasser in das angrenzende Gewässer dritter Ordnung des Wasser- und Bodenverbandes „Lotter Beeke“ oder bei der gezielten Versickerung in den Untergrund ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis nach § 10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beantragen. Die Erlaubnis muß vor Baubeginn vorliegen. Für eine Teilverrohrung des angrenzenden Verbandsgewässers wäre zusätzlich eine Plangenehmigung nach § 68 WHG erforderlich.

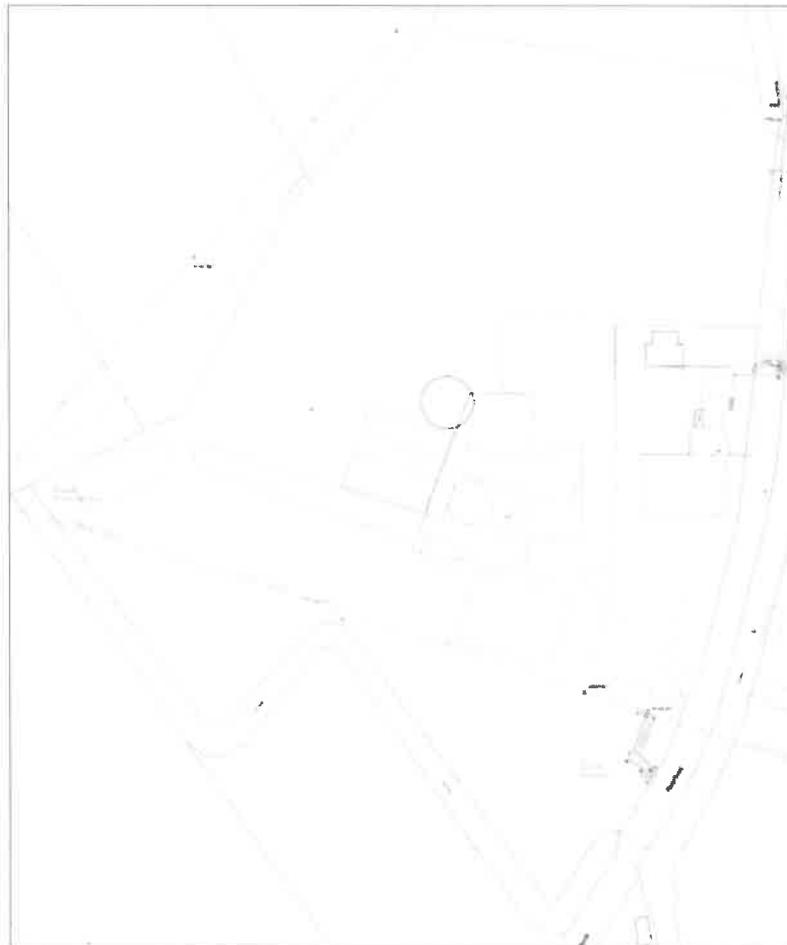
Auf eine räumliche Vorgabe der Versickerungsflächen oder -mulden wird verzichtet. Dem Bauherren soll überlassen bleiben, wo auf dem Gelände er in Abhängigkeit von der Verteilung der baulichen und sonstigen Anlagen und Anpflanzungen Brauchwasser sammeln oder Wasser versickern und ggf. überschüssiges Wasser rückhalten will. Mit mindestens 23.734 m² unversiegelbarer Freifläche steht im Sondergebiet hinreichend Platz zur Verfügung, um das Niederschlagswasser zu versickern oder rückzuhalten.

7.2 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.

Die im Südosten des Plangebietes liegende Trafostation dient nicht allein dem Plangebiet. Sie ist deshalb als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen, die Zweckbestimmung für elektrische Versorgung ergibt sich aus dem Bestand. Aus dem Bestand ergibt sich auch, daß die Fläche nicht unmittelbar an der Straße liegt und direkten Zugang zu ihr hat, sondern daß der Zugang über das Sondergebiet erfolgt. Die Gemeinde geht angesichts des Bestandes davon aus, daß entsprechende Regelungen zur Zugänglichkeit vorliegen; die Notwendigkeit gemeindlicher Vorhaben in der Bauleitplanung ist nicht ersichtlich und in der frühzeitigen Beteiligung nicht geltend gemacht worden.

Die Mittelspannungs-Freileitung (10 kV) ist in die Planzeichnung als Freileitung nachrichtlich übernommen und als oberirdische Leitung festgesetzt.



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

Gleichwohl ist der Schutzstreifen von je 8 m beiderseits der Leitung nicht aus der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen, weil einerseits bauliche Anlagen möglich sind, die mit der Leitung und ihren Belagen verträglich sind und weil andererseits bei Bedarf eine Verlegung der Leitung möglich ist; in einem solchen Fall soll die Fläche im jetzigen Schutzstreifen angemessen genutzt werden können, ohne daß ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden muß, denn es stehen keine anderen Belange als diejenigen der Leitung einer Bebauung entgegen.

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://trassenaus-kunft-kabel.telekom.de> oder [mailto: Planauskunft.Nord@ telekom.de](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.

7.3 Abfall / Altlasten

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Emsland.

Das Plangebiet ist über die asphaltierte Gemeindestraße „Moorhook“ erschlossen. Damit steht eine hinreichend dimensionierte Straße für die Andienung mit dem Müllfahrzeug zur Verfügung.

Die eventuelle Tierkörperbeseitigung erfolgt über die Rendac Lingen GmbH in Lingen.

Hinsichtlich des auf dem Reite

rhof 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.

8. 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, die Gemeinde bereitet aber im Bebauungsplan aus den oben erörterten Gründen noch etwas Entwicklungsreserve vorbereitet und lässt eine Überbauung von insgesamt 2,6 ha zu.

Dadurch wird ein Eingriff vorbereitet, dem nur eine geringe Kompensation innerhalb des Gebietes gegenübersteht. Als Maß für den Eingriff hat der nachstehende „Umweltbericht“ auf der Grundlage des „Osnabrücker Kompensationsmodells“ und des Entwurfs dieses Bebauungsplanes einen Eingriffsflächenwert von 16.323 Werteinheiten (WE) und einen Kompensationswert von 12.939 WE, mithin ein Kompensationsdefizit im Plangebiet von 3.384 WE ermittelt. Dieses Defizit wird auf einem Grundstück des Vorhabenträgers ausgeglichen.

Der Vorhabenträger verfügt über landwirtschaftliche Flächen in der Gemeinde Wettrup. Im Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde jedoch eine andere, externe Kompensationslösung angestrebt, denn eine besonders geeignete Fläche des Vorhabenträgers liegt weit außerhalb der Gemeinde: *Im Nachbarlandkreis Grafschaft Bentheim in der Gemeinde Schüttorf liegt ein Ackergrundstück (Gemarkung Schüttorf, Flur 2, Flurstück 290/2) zur Größe von 19.272 m² direkt an der Vechte. Am gegenüberliegenden Vechteufer befindet sich bereits Extensivgrünland mit Blänken und das Ackergrundstück liegt in der Niederung im Bereich ehemaliger Altarme des vormals stark mäandrierenden Flusses. Im Westen wird das Grundstück auf seiner Schmalseite durch einen landwirtschaftlichen Weg begrenzt, in geringem Abstand beginnt die Siedlung, aber die Hauptprägung erfolgt durch den Fluß und die Niederung. Relevante Störungen durch die Siedlung werden nicht erwartet, denn diese ist im Westen in Form eines lockeren, durchgrüneten Wohngebietes und im Süden durch eine Kläranlage benachbart und durch Grün- bzw. Landwirtschaftsfläche vom Ackergrundstück getrennt.*

Dem Acker (AZ) in der beschriebenen Umgebung wird ein Eingriffsflächenwert von 1,1 WE/m², bei der Größe von 19.272 m² mithin ein Gesamtwert von 21.199 WE zugemessen.



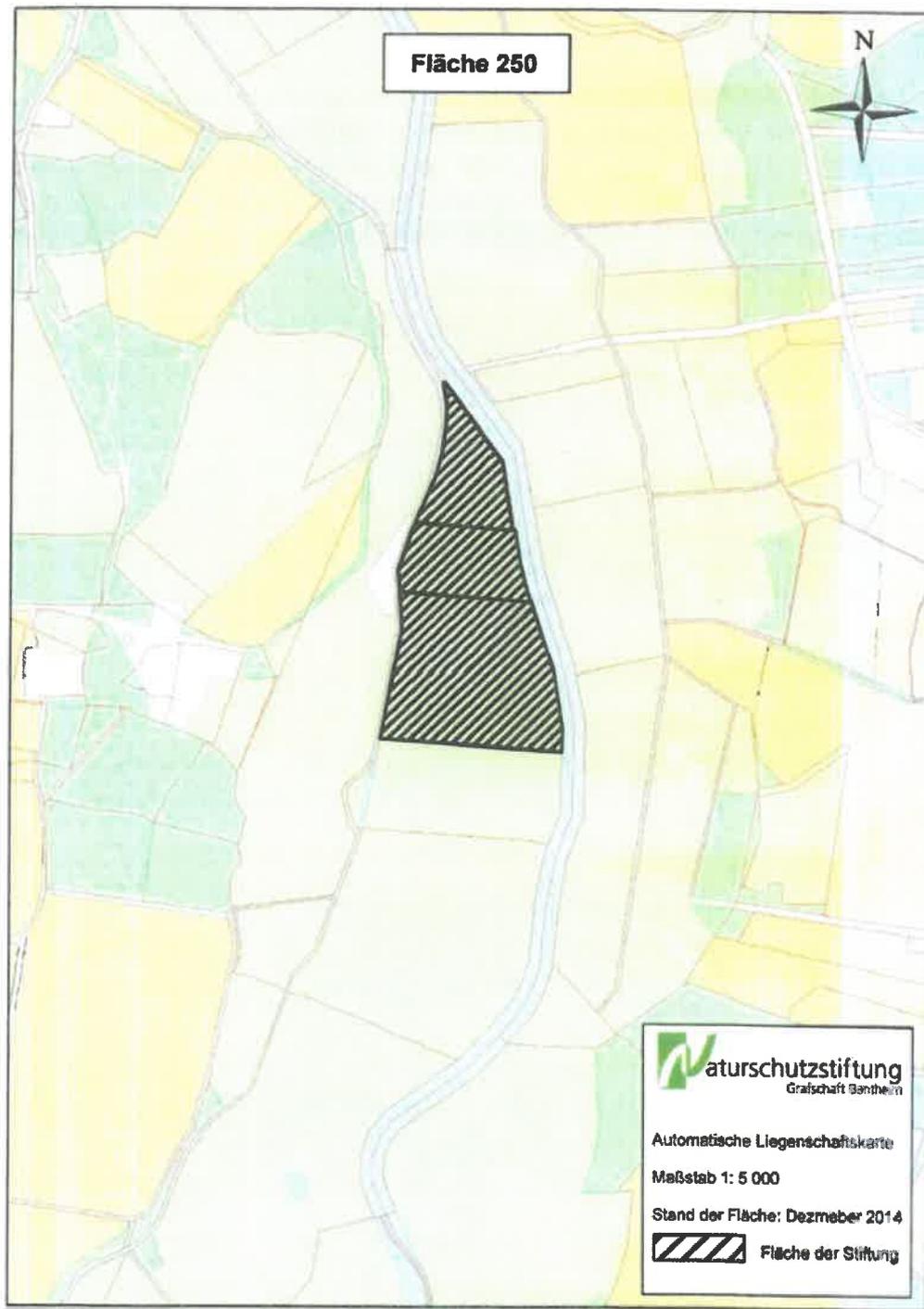
Aufgrund der bisherigen Ausprägung, der Lage und der Umgebungsnutzung hat die Fläche ein hohes Aufwertungspotential.

Der Vorhabenträger als Flächeneigentümer und die Naturschutzstiftung des Landkreises Grafschaft Bentheim strebten während der Entwurfsphase dieses Bebauungsplanes eine „*natur-schutzfachlich optimierte Flächennutzung*“ an. *Dazu soll die Fläche in Extensivgrünland umgewandelt und dauerhaft als solches bewirtschaftet werden. Ggf. wird noch eine Blänke bzw. ein Kleingewässer angelegt werden.*

Dem künftigen Extensivgrünland (GE) in der beschriebenen Umgebung wurde ein Eingriffsflächenwert von 2,1 WE/m², bei der Größe von 19.272 m² mithin ein Gesamtwert von 40.471 WE zugemessen. Die Wertsteigerung durch die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland hätte als 1,0 WE und für das Flurstück insgesamt 19.272 WE betragen. Davon wären lediglich 3.384 WE zum Ausgleich des Defizites der mit dem Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Wettrup zugelassenen Maßnahmen benötigt worden.

Die beschriebene Umwandlung von Acker in Extensivgrünland und die Anrechnung des Kompensationsdefizites aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 5 sollten durch Vertrag zwischen dem Eigentümer und dem Landkreis Grafschaft Bentheim gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB dauerhaft gesichert werden.

Der Vorhabenträger hat nunmehr mit der Naturschutzstiftung des Landkreises Grafschaft Bentheim nicht die Aufwertung seiner Eigentumsfläche vereinbart, sondern die Aufwertung einer anderen Fläche an der Vechte. Auch auf dieser Fläche wird Extensivgrünland entwickelt, außerdem wird ein Stillgewässer angelegt werden. Die Maßnahmen werden von der Naturschutzstiftung durchgeführt, die Fläche steht ihr dafür dauerhaft zur Verfügung.



Diese nun vorgesehene Kompensation findet im selben Landschaftsraum, der Vechteniederung statt wie die in der Entwurfsphase geplante und im Entwurf beschriebene. Sie besteht in der Entwicklung von Extensivgrünland und weist verbindlich auch ein Stillgewässer auf. Sie entspricht damit auch von der Art her der im Entwurf beschriebenen Maßnahme. Die Maßnahmenträgerin bleibt unverändert und gewährleistet die dauerhafte und fachlich fundierte Maßnahmendurchführung. Die Fläche ist dauerhaft gesichert. Damit sind alle Kompensationseigenschaften, die im Entwurf geplant waren, gewährleistet. Deshalb wird der Verlagerung der Kompensation zugestimmt.

Zur Sicherung der Kompensation sind zwischen dem Vorhabenträger Moormann und dem Landkreis Grafschaft Bentheim unter dem 9.3.2022 eine „Ablösevereinbarung – Nr. 2022/05“ und ein „Rahmenvertrag Rechnung – Nr. 2022/05“ geschlossen worden. Demgemäß werden dem Vorhabenträger 3.384 Werteinheiten im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan Nr. 5 zur Verfügung gestellt und von ihm bezahlt. Vor diesem Hintergrund gilt die Kompensation als gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB erfolgt.

9. 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.

10. 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.

Gem. einem Hinweis des Landkreises Emsland im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet bereits mehrere archäologische Bodenfunde geborgen worden. Inwieweit weitere bisher unbekannte archäologische Fundstücke / Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

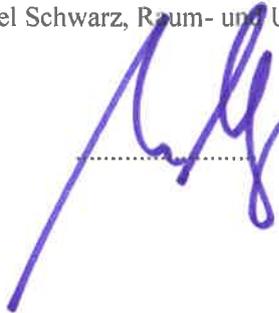
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (§ 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Diese Funde sind unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie (Tel. 0511 925-50) zu melden. **Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer sowie der Eigentümer und der Besitzer der Fläche.** Der Beginn der Erdarbeiten bei Baumaßnahmen ist rechtzeitig vorher dem Landkreis anzuzeigen.

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.

11. Verfassererklärung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Pferdezucht- und -ausbildungsbetrieb Moormann“ wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 4. Mai 2022



Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wettrup hat am 06.02.2020 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Pferdezucht- und -ausbildungsbetrieb Moormann“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 20.05.2021 beschlossen. Der Entwurf hat vom 20.09.2021 bis 20.10.2021 öffentlich ausgelegen. Am 04.05.2022 hat der Rat der Gemeinde Wettrup die vorgebrachten Anregungen abgewogen und der Bebauungsplan Nr. 5 „Pferdezucht- und -ausbildungsbetrieb Moormann“ als Satzung beschlossen.

Diese Begründung hat dem Rat der Gemeinde Wettrup in seiner Sitzung am 04.05.2022 zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlußfassung vorgelegen.

Wettrup, den 12. DEZ. 2022


.....
Bürgermeister



Umweltbericht

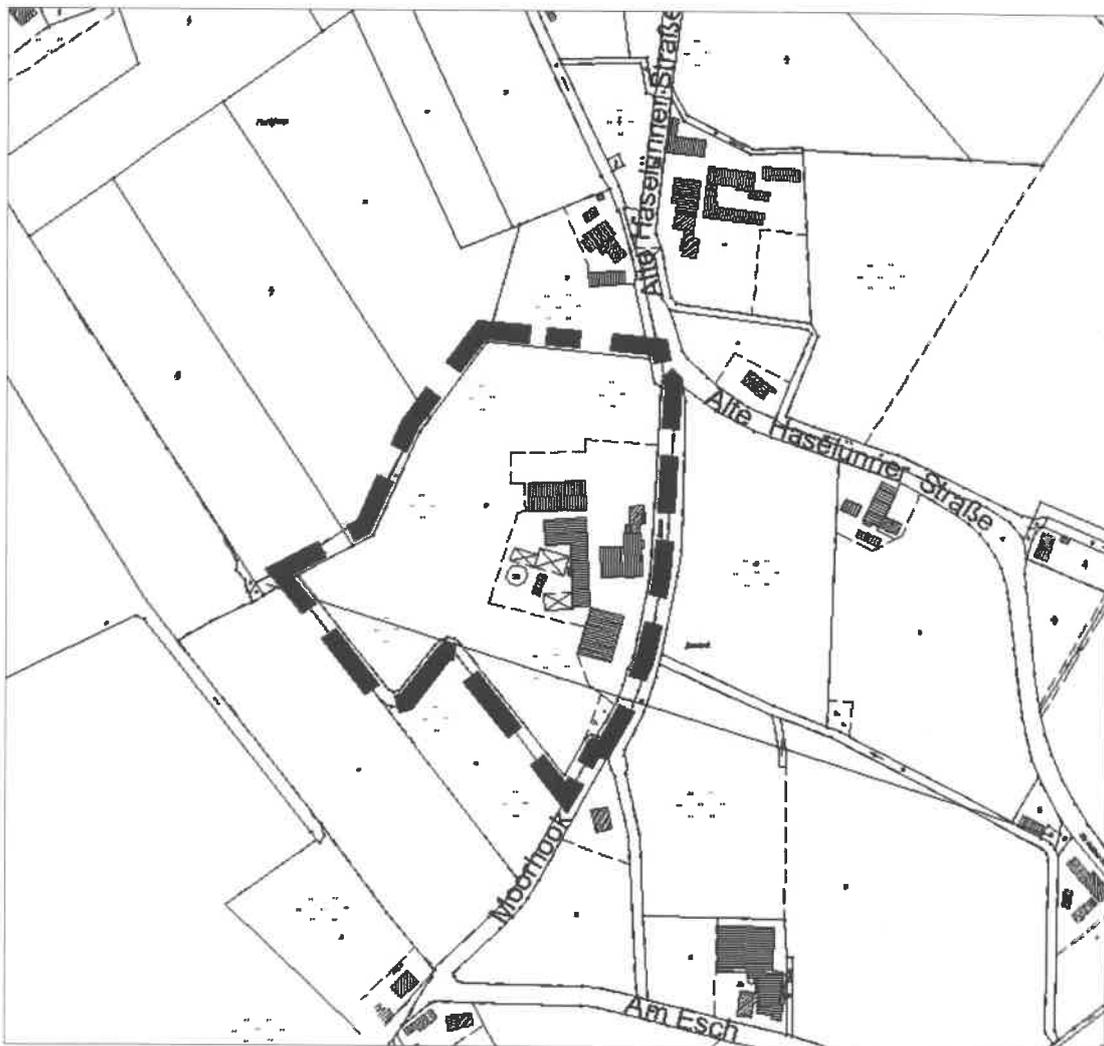
U1. Einleitung

U1.1 Kurzdarstellung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 liegt im Südwesten des Gemeindegebietes. Dort befindet er sich auf der Westseite der Gemeindestraße „Moorhook“ und umfasst die Hofstelle Moormann.

Das Plangebiet ist 4,98 ha groß. Es umfaßt das mit einem Pferdehof und Landwirtschaftsbetrieb bebaute Flurstück Nr. 18. Die Abgrenzung ist aus dem folgenden Übersichtsplan ersichtlich:

Übersichtsplan o.M.



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.



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

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.

Gegenstand der Bebauungsplanung ist die Ausweisung eines Sondergebietes für einen Pferde- zucht- und -ausbildungsbetrieb mit der Möglichkeit der Fortführung des vorhandenen Landwirt- schaftsbetriebes. Dazu werden die entsprechenden Einzelnutzungen zugelassen, die sich aus dem Entwicklungskonzept ergeben. Darüber hinaus werden weitere 0,2 ha Versiegelung zuge- lassen; zur Versiegelung zählen auch Reitplätze. Die Hecke am Südrand des Plangebietes wird gesichert, die Trafostation festgesetzt.

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 in der Fassung vom 21. November 2017
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

In den Normen wird insgesamt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gefordert, zu der insbesondere ein schonender Umgang mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima / Luft und Arten / Lebensgemeinschaften gehört. Hierbei wird vorzugsweise der „sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden“ angesprochen. Außerdem gehören gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, hierbei namentlich der Schutz vor schädlichen Immissionen.

Für die Planung sind grundsätzlich insbesondere die Ziele der folgenden Fachpläne zu berücksichtigen:

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland

Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich

Die Ziele und „Umweltbelange“ wurden in der Planung dadurch berücksichtigt, daß sie auf den vorhandenen, schon genutzten Standort beschränkt wird, den vorhandenen Hof nutzt, die bisherige Nutzungsart und Nutzungsintensität beibehält und lediglich geringe Ergänzungsmöglichkeiten schafft, durch die der Vorhabenträger den bisherigen Betrieb optimieren und langfristig zukunftsfähig aufstellen kann.

U2. Beschreibung und Bewertung der „erheblichen Umweltauswirkungen“

U2.1 Beschreibung und Prognose des Umweltzustandes

U2.1.1 Boden, Fläche, Relief

Bestand

Das Plangebiet ist ein ebenes, grundwassernahes, entwässertes Talsandgebiet.

Ausgangsmaterial für die Bodenbildung sind in diesem Raum fluviatile Feinsande. Auf diesem Untergrund entwickelten sich im Plangebiet aufgrund des relativ hohen Grundwasserstandes anmoorige und podsolierte Gleye, die eine geringe bis mittlere Fruchtbarkeit aufweisen.

Im Planungsgebiet ist das Gelände eben.

Das Plangebiet wird vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie in einer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Plaggenesch eingestuft. Die auf der Internetseite des LBEG verfügbare Bodenübersichtskarte bezeichnet aber den Nordteil des Plangebietes als „Tiefumbruchboden“. Nur der Nordteil des Geltungsbereiches ist als Bodentyp „*Plaggenesch unterlagert von Braunerde*“ ausgewiesen. Dieser Bodentyp ist allerdings für einen sehr großen, zusammenhängenden Raum mit der gesamten Ortslage Wettrup im Nordosten über die Bereiche Köterhook und Kettelberg bis zur Altortslage Handrup angegeben. Es ist der im Siedlungsraum Wettrup dominierende, übliche Bodentyp. Dieser Boden bildet in der Umgebung des Plangebietes die Basis der vielfach durch Ortslagen und Außenbereichsanwesen überbauten Kulturlandschaft. Es ist in der örtlichen Situation gerade kein seltener, sondern der dominierende Bodentyp, der dementsprechend auch in Anspruch genommen wird.

Das Plangebiet ist teilweise versiegelt durch Gebäude und befestigte Freiflächen. Auf diesen Flächen ist die Schichtung der Bodenhorizonte durch Auskofferung und Auffüllung verändert und sind die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend oder vollständig unterbunden worden.

Der Boden auf den ehemals landwirtschaftlich bzw. als private Grün- bzw. Gartenfläche intensiv genutzten Flächen ist langjährig beeinflusst durch lockernde und teilweise auch wendende Bodenbearbeitung sowie durch Nährstoff- und Kalkeintrag sowie durch Eintrag von Pflanzenschutzmitteln oder deren Metaboliten. Außerdem findet hier aufgrund der Bewirtschaftung bzw. Unterhaltung ein beschleunigter Humusauf- und -abbau statt. Dadurch wurde ein tiefer, gut durchwurzelbarer, fruchtbarer Oberbodenhorizont geschaffen. Dieser ist allerdings teilweise durch Lagernutzung wieder beeinträchtigt.

Es sind keine Hinweis auf Altablagerungen bekannt.

Prognose bei Realisierung der Planung

Das Plangebiet ist seit geraumer Zeit mit einem Landwirtschaftsbetrieb und Pferdehof bebaut. Die Bebauungsplanung ändert die Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Boden nur insoweit, als die Versiegelung von 19.232 m² auf 26.000 m² erweitert werden darf. Dafür werden maximal 6.768 in Anspruch genommen, auf denen heute schon durch die Nutzung als Pferdekoppel der Boden nachhaltig beeinflusst ist.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, es sei denn, daß der Flächeneigentümer die landwirtschaftliche Privilegierung nutzt oder einen Teil der bisherigen Nutzung aufgibt. Da die möglichen Entwicklungen ohne Durchführung der Planung so vielfältig sind, ist eine vernünftige Prognose der Entwicklung des Bodens und des Reliefs nicht möglich.

U2.1.2 Wasser

Bestand

Das Plangebiet wird durch randliche Gräben entwässert, Vorfluter ist der Graben entlang der Straße Moorhook. Eintrag von Boden und Stoffen in die Gräben ist nicht ersichtlich.

Der Grundwasserflurastand ist gering. Informationen zu einer eventuellen Grundwasserentnahme z.B. in geringen Mengen für landwirtschaftliche oder z.B. für häusliche Zwecke liegen nicht vor.

Prognose bei Realisierung der Planung

Wesentliche Teile der Sondergebiete sind bebaut. Die Bebauungsplanung ändert die Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Boden und somit die Versickerungsverhältnisse nur in vergleichsweise geringem Umfang. Die Versickerung zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers wird gem. der Textfestsetzung 6.1 des Bebauungsplanes vorgeschrieben, außerdem darf solches Wasser als Brauchwasser genutzt werden. Sollte weiteres abzuleitendes Niederschlagswasser anfallen, wird die Einleitung in Oberflächengewässer durch die Pflicht zur Rückhaltung nicht versickerbaren Niederschlagswassers auf das Maß des 'natürlichen Abflusses' begrenzt.

Der zulässige Abstand zu den Gräben bleibt aufgrund der festgesetzten Baugrenzen unverändert. Die Einleitung von Stoffen etc. in die Gräben oder das Grundwasser bleibt ebenso **unzulässig** wie bisher.

Hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung ergeben sich durch die Bauleitplanung keine Änderungen.

Es gibt keine relevanten Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, es sei denn, daß der Flächeneigentümer die landwirtschaftliche Privilegierung nutzt oder einen Teil der bisherigen Nutzung aufgibt. In allen Fällen wird keine relevante Änderung für das Schutzgut Wasser erwartet.

U2.1.3 Klima / Luft

Bestand

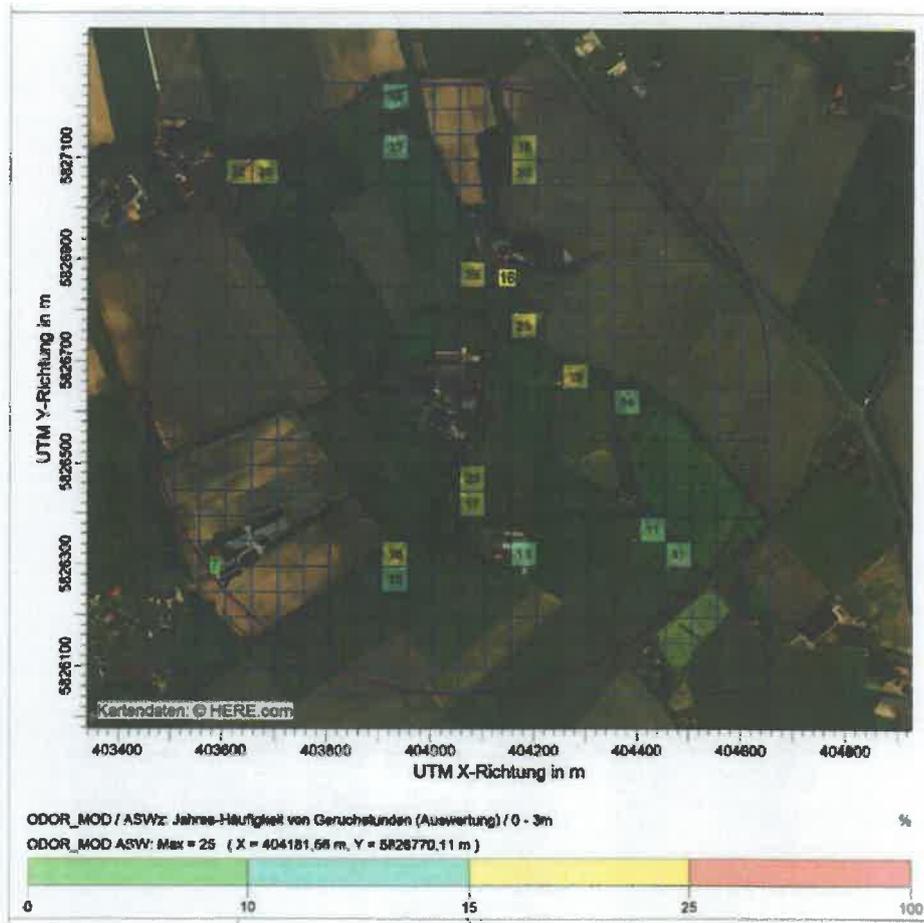
Das Plangebiet liegt als streubesiedelter Bereich in der streubesiedelten Landschaft mit vielen Tierhaltungsanlagen. Es ist klimatisch sowohl durch die landwirtschaftliche Nutzung (je nach Kultur und Wachstumsphase höhere Luftfeuchte, geringere Temperatur, und gerade bei Maisanbau hohe CO₂-Bindungs- und O₂-Produktionsrate) durch Besiedlung (bei hoher Versiegelung und geringem Grünvolumen niedrigere Luftfeuchte und höhere Mitteltemperatur) beeinflusst. Es sind keine klimatischen Besonderheiten bekannt.

Einträge aus dem Plangebiet in die Luft erfolgen durch die Nutzung der Bebauung.

Südwestlich liegt eine Schweinemastanlage Steppenberger Straße 12. Das vorhandene Wohngebäude im Plangebiet, das dauerhaft weitergenutzt werden soll, liegt bereits in mehr als 600 m Abstand zum Rand der Schweinemastanlage. Es steht zu ihr seit langem in Koexistenz, entstammt einem landwirtschaftlichen Betrieb und unterliegt dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Daher ist kein Immissionskonflikt gegeben.

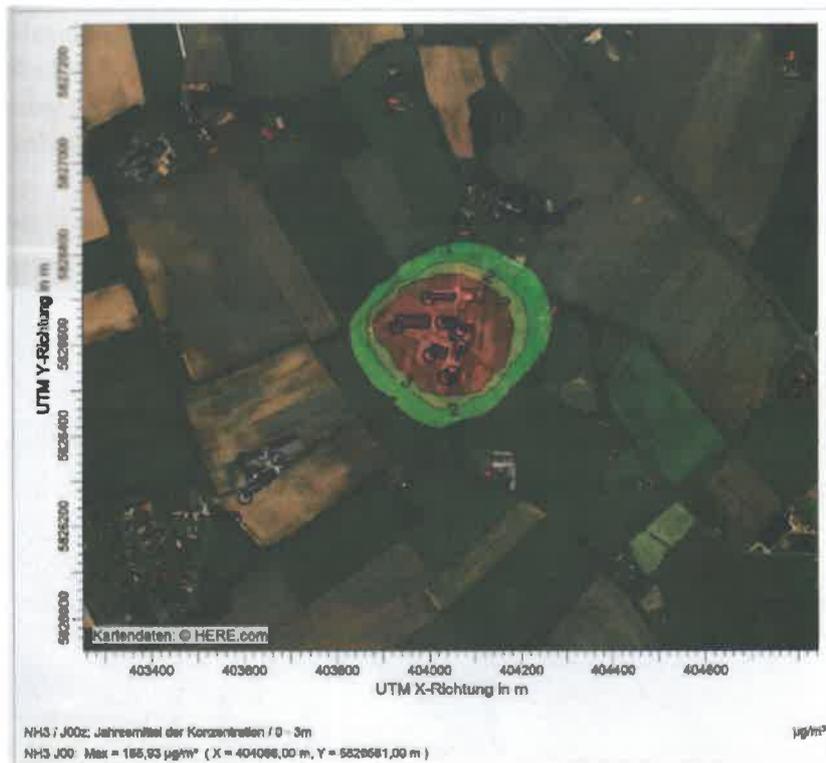
Die Nutzung des Plangebietes als Landwirtschaftsbetrieb mit Rinderstall und als Reiterhof emittiert ebenfalls. Die umliegenden Immissionsorte befinden sich im Außenbereich und haben dementsprechend den Schutzanspruch analog zu einem Dorfgebiet bzw. hinsichtlich landwirtschaftstypischer Immissionen einen geringeren Schutzanspruch. Im „Immissionsschutztechnischen Bericht GS 18031.1+2/02“ der Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, vom 12.3.2020 sind die Geruchs- und die Ammoniakemissionen der geplanten Entwicklung des Betriebes Moormann mit einem Tierbestand von 75 Kühen und 221 Pferden prognostiziert; die Studie kann deshalb auch für die Beurteilung der bestehenden Situation genutzt werden. Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen wurden über den Betrieb Moormann mit den Kühen und Pferden sowie sonstigen Geruchsquellen hinaus alle geruchsemitterenden Betriebe berücksichtigt, die auf die Immissionspunkte in der relevanten Umge-

bung des Betriebes Moormann einwirken. Diese Prognose weist eine Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen an diesen Immissionspunkten von maximal 25% der Jahresstunden aus (s. nachstehende Abbildung). Bereits damit wird „*der in der Begründung und den Auslegungshinweisen zur GIRL für Wohnhäuser im Außenbereich angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von bis zu 25% der Jahresstunden eingehalten.*“ (Fides; a.a.O., S. 2).



Überdies beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen an den Wohnhäusern der landwirtschaftlichen Betriebe, „*welche ohne eigene Tierhaltung ermittelt wurde, maximal 16% der Jahresstunden.*“ (Fides, ebd.)

Durch die Nutzung des Plangebietes als Landwirtschaftsbetrieb mit Rinderstall und als Reiterhof werden auch Stickstoffverbindungen emittiert, die als Pflanzennährstoffe wirken. Auch diese Emissionen sind im o.a. „Immissionsschutztechnischen Bericht GS 18031.1+2/02“ betrachtet worden. Dazu wurden die Ammoniakemissionen des gesamten Tierbestandes ermittelt und aus dieser Gesamtemission die Ammoniakkonzentration sowie die Stickstoffdeposition in der Umgebung berechnet. Auf der nachfolgenden Graphik sind die Isolinien der Zusatzbelastung $3 \mu\text{g}/\text{m}^2$ Ammoniakkonzentration

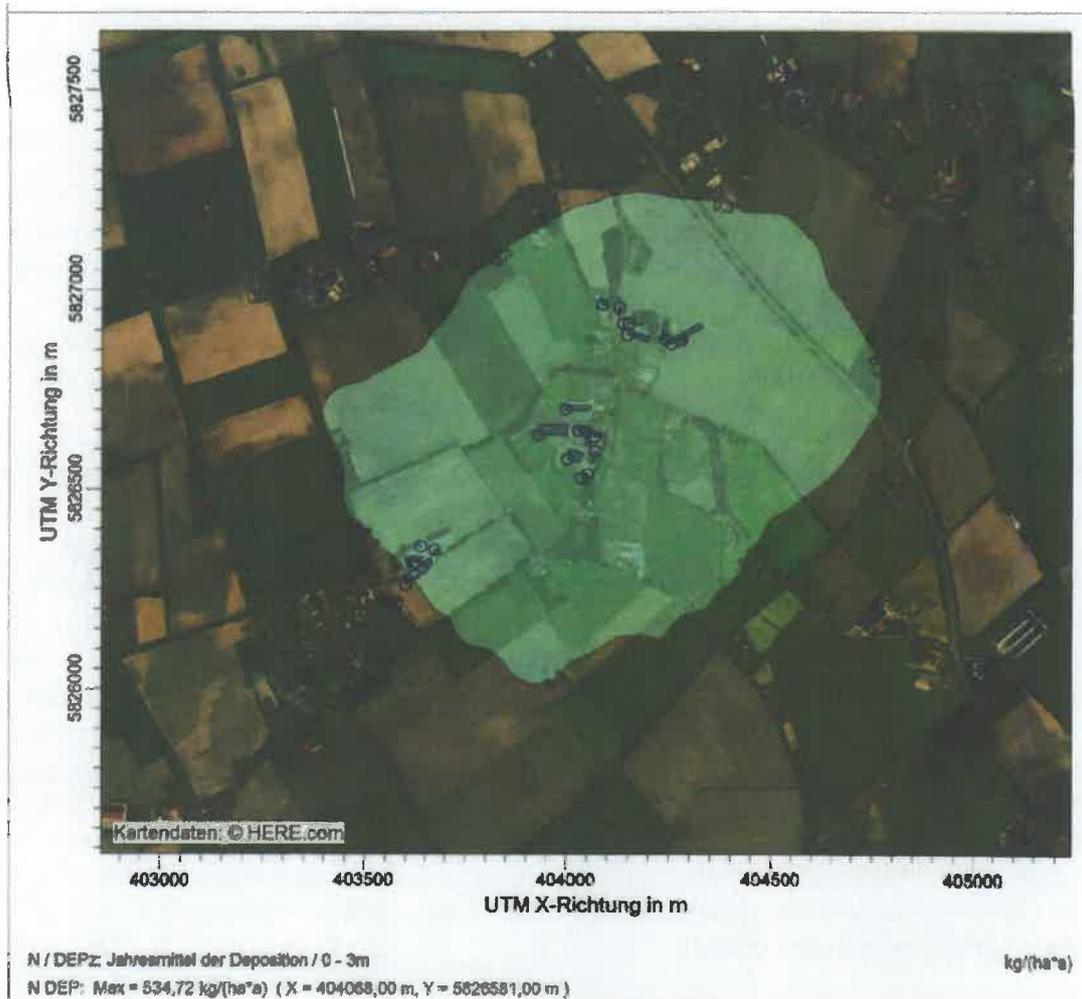


und 5 kg/ha*a Stickstoffdeposition



dargestellt. Beide stehen für das jeweilige Irrelevanzkriterium und innerhalb der noch relevant beaufschlagten Flächen finden sich keine empfindlichen Ökosysteme. 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.

Schließlich wurde noch die Isolinie für die Stickstoffdeposition von 0,3 kg/ha*a



dargestellt, welche das absolute Abschneidekriterium auch für empfindlichste Lebensraumtypen ist. Solche befinden sich nicht im beaufschlagten Bereich, nicht einmal sonstige ausgewiesene FFH- oder Naturschutzgebiete. Daher gibt es auch keinen Immissionskonflikt hinsichtlich der Emission von Pflanzennährstoffen.

Prognose bei Realisierung der Planung

Hinsichtlich extern verursachter Geruchsimmissionen ist der am ehesten geruchsempfindlich Teile des vorgesehenen Nutzungskomplexes im Plangebiet das vorgesehene Wohngebäude für

Betriebsangehörige und Betriebsgäste. Es ist in der Nordostecke des Plangebietes vorgesehen, also in dem am weitesten von der externen Schweinemastanlage entfernten Teil des Geltungsreiches. Angesichts seiner Eigenschaft als Teil eines Landwirtschafts- und großen tierhaltenden Betriebes sowie des Abstandes von mehr als 700 m wird auch hier sowohl formal als auch inhaltlich kein Immissionskonflikt gesehen.

Hinsichtlich der vom Plangebiet verursachten Geruchsemissionen zeigt die o.a. gutachterliche Prognose, daß kein Konflikt zu erwarten ist.

Dasselbe gilt hinsichtlich der Emissionen von Pflanzennährstoffen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, es sei denn, daß der Flächeneigentümer die landwirtschaftliche Privilegierung nutzt oder einen Teil der bisherigen Nutzung aufgibt. In allen Fällen wird keine relevante Änderung für das Schutzgut Klima / Luft erwartet, da eine Minderung der Nutzung mit einer Minderung der Emissionen einhergehen dürfte und schon die geplante Situation verträglich ist. Eine privilegierte Intensivierung der Nutzung mit eventuellen zusätzlichen Emissionen stünde unter dem Vorbehalt der Verträglichkeit mit den umliegenden Immissionsorten, so daß auch dann kein Umschlagen in eine 'schädliche Immissionssituation' zu erwarten ist.

Hinweis: Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurde kritisiert, daß „keine Beschreibung hinsichtlich § 1 Abs. 6 Nr. 7f (erneuerbare Energien)“ erfolgt sei.

Erneuerbare Energien sind ein Teil eines Unterpunktes aus der Nr. 7 des § 1 Abs. 6 BauGB. Dieser Absatz umfasst 13 Nummern mit bis zu 10 Unterpunkten, in denen (oftmals mehrere) Belange aufgezählt sind, die bei der Bauleitplanung „insbesondere“ zu berücksichtigen sind – wenn sie für die konkrete städtebauliche Situation relevant sind.

Dies ist hier nicht der Fall. Der Belang „erneuerbare Energien“ wird in diesem Bebauungsplan nicht beschrieben. Es erfolgt z.B. auch keine Beschreibung hinsichtlich der „Anforderungen kostensparenden Bauens“, „Belange des Bildungswesens“, „Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“, „von den Kirchen festgestellten Erfordernisse des Gottesdienstes“ (§ 1 Abs. 6 Nrn. 2, 3, 4 und 5 BauGB), weil sie nicht relevant sind. Der Plan gibt keine „Nutzung erneuerbarer Energien“ vor, weil er die Entscheidung über die notwendigen und sinnvollen sowie finanzierbaren Investitionen dem Vorhabenträger überlässt. Dementsprechend werden auch zu diesem Belang keine Ausführungen gemacht.

Der Bebauungsplan macht auch keine Angaben zu Maßnahmen gegen bzw. zur Anpassung an den Klimawandel, weil keine solchen Maßnahmen geplant sind.

U2.1.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Besonderer Artenschutz

Gebietsschutz

Bestand



Luftbild des Plangebietes; Quelle: Geoportal Landkreis Emsland

Das Baufeld liegt auf der Hofstelle und auf Pferdekoppel, also kurzrasigem, artenarmem und teilweise vegetationslosem Intensivgrünland.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- bebaute und versiegelte bzw. befestigte Fläche ohne Bedeutung bzw. mit geringer Bedeutung,
- Garten und Grünfläche sowie Einzelbäume und Hecke mit geringer bis mittlerer Bedeutung sowie
- Pferdekoppel mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

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; dort sind nicht einmal Brutvögel gefunden worden.

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

In der Nachbarschaft des Plangebietes liegen

- Acker mit geringer Bedeutung,
- intensiv unterhaltene Gräben im Regelprofil mit geringer Bedeutung,
- Einzelbäume mit mittlerer Bedeutung,
- gärtnerisch genutzte Bereiche mit geringer bzw. mittlerer Bedeutung und
- bebaute und versiegelte Flächen ohne Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Der Betrieb Moormann hat eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ durch regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH (Freren, 26.10.2020) durchführen lassen. Darin wurden die Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen detailliert erfasst. Die nachfolgenden Zitate entstammen dieser „saP“.

Die aufwendige Vogelerfassung ergab, daß als „wertgebende, gefährdete und streng geschützte Arten im Wirkraum des Vorhabens“ Haussperling und Rauchschwalbe vorkommen. *„Bei den Bestandserfassungen 2020 konnte der Haussperling an mehreren Hofstellen im UG mit Brutkolonien erfasst werden. Im Bereich der Bewegungshalle / Führanlage und des Boxenlaufstalles wurde jeweils eine Kolonie festgestellt.“* Ohne die Bebauung im Plangebiet gäbe es die beiden Kolonien voraussichtlich nicht.

Dasselbe gilt für die *„Kolonie der Rauchschwalbe mit mindestens 20 Nestern im direkten Wirkungsbereich des Vorhabens“*.

Zu beiden Arten hält die „saP“ fest: *„Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden nicht erfüllt.“*

Dasselbe gilt für *„ungefährdete gebäudebewohnende Höhlen- und Nischenbrüter“* und *„ungefährdete Brutvogelarten der Acker- und Grünlandbereiche“* sowie logischerweise auch für *„wertgebende, streng geschützte und gefährdete Arten außerhalb des Wirkraums“*.

Außerhalb des Wirkraumes wurden Gartengrasmücke, Rebhuhn, Star, Saatkrähe, Schleuereule, Steinkauz und Trauerschnäpper erfasst. Dies ist irrelevant für das Vorhaben und das diesbezügliche Baurecht.

Zu Fledermausvorkommen hält die „saP“ fest: *„Während der Erfassungen wurden keine Quartiere von Fledermäusern im direkten Wirkungsbereich des Vorhabens und im restlichen UG festgestellt. Das UG ist als Jagdlebensraum von Bedeutung. Durch das Vorhaben dürften aber keine Auswirkungen auf die im UG nachgewiesenen Arten zu erwarten sein.“* Vielmehr ist davon auszugehen, daß das Plangebiet ohne die Tierhaltung auf dem Betrieb Moormann mit dem entsprechend hohen Insektenaufkommen eine geringere ‚Bedeutung als Jagdlebensraum‘ für Fledermäuse hätte.

Ansonsten hält die „saP“ fest: *„Im Rahmen der Erfassungen wurde auch auf das Vorkommen von Tierarten aus anderen Gruppen geachtet. Die Erfassungen ergaben keine Hinweise auf das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten.“*

Naturschutzrechtlich geschützte Flächen oder Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet und seiner maßgeblichen Umgebung nicht vorhanden.

Prognose bei Realisierung der Planung

Das Plangebiet ist seit geraumer Zeit bebaut und als Pferdekoppel genutzt. Bei der Realisierung der Planung wird in geringem Umfang zusätzliche Fläche bebaut, so daß bisherige Pferdekoppel nicht mehr kurzrasiger oder vegetationsloser Boden, sondern Bebauung ist. Dies bewirkt voraussichtlich keine relevante Änderung beim Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Eventuell bildet sich an / in dieser Bebauung eine weitere Kolonie von Sperlingen und / oder Schwalben.

Auch wenn die Beseitigung von Gebäuden oder von Büschen und Bäumen im Plangebiet und die Überbauung und Gestaltung der Fläche z.B. als Rasen seit langem zulässig sind, müssen bei einer eventuellen Durchführung der Maßnahmen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen beachtet werden.

Grundsätzlich dürfen *„wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten“* nicht gefangen, verletzt oder getötet werden. Das gilt auch für ihre *„Entwicklungsformen“*, also z.B. Eier, die nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden dürfen („Tötungsverbot“).

„Besonders geschützt“ sind aufgrund von EU-Recht z.B. **alle** heimischen Vogelarten.

Außerdem dürfen *„wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten“* nicht erheblich gestört werden. Dabei ist nicht jede „Störung“ untersagt, sondern 'nur' diejenige, durch die „der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert“ wird („Störungsverbot“).

Dies gilt für alle heimischen Vogelarten und die „streng geschützten Tiere“ wie z.B. alle Fledermausarten, Feldhamster, Fischotter, Laubfrosch, Eremit etc.

Schließlich dürfen *„Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden“* („Beschädigungsverbot“).

Das Beschädigungsverbot gilt auch für die *„wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten“*.

Da ein solcher Artenschutz oftmals keine Bebauung mehr zulässt, ist er u.a. in Bebauungsplangebieten etwas eingeschränkt.

Das „Tötungsverbot“ gilt nur insoweit, als der Eingriff *„das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht“*.

Das Beschädigungsverbot gilt nicht, *„wenn die ökologische Funktion der ... betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in räumlichem Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.“*

Geschützte Pflanzen sind im Plangebiet nicht gefunden worden. Außer Haussperlingen und Rauchschwalben, die von der vorhandenen Bebauung abhängig sind, sind auch keine besonders oder streng geschützte Tiere beobachtet worden. Brut- und Ruhemöglichkeiten sind im Plangebiet, z.B. innerhalb der anderen Gebäude, sowie in seiner Umgebung, z.B. den Gebäuden auf umliegenden Grundstücken gegeben. Daher ist die ökologische Funktion auch bei einem Abriß von Gebäuden weiterhin in räumlichem Zusammenhang erfüllt.

Werden Gebäude erst nach einer Prüfung, z.B. Begutachtung durch einen Fachgutachter und Nachweis der artenschutzrechtlichen Unbedenklichkeit beseitigt, ist kein Verstoß gegen das Tötungs- und das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) ersichtlich.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation für Arten und Lebensgemeinschaften sowie für Schutzgebiete voraussichtlich so wie sie ist.

U2.1.5 Menschliche Gesundheit

Bestand

Im Plangebiet wird gewohnt und gearbeitet. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet. Dasselbe gilt für die umliegenden Streusiedlungsbebauungen.

Prognose bei Realisierung der Planung

Durch die Planänderung wird der Störgrad des Sondergebietes nicht verändert; insoweit ergeben sich keine Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation für die menschliche Gesundheit voraussichtlich so wie sie ist.

U2.1.6 Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter

Bestand

Das Landschaftsbild wird durch die vorhandene Bebauung, die weitere Streusiedlung und die

intensive Landwirtschaft geprägt.

Hinsichtlich archäologischer Funde gilt die allgemeine Fundwahrscheinlichkeit.

Prognose bei Realisierung der Planung

Das Plangebiet ist seit geraumer Zeit bebaut. Die Bebauungsplanung ändert die Wahrscheinlichkeit des Eingriffs in archäologische Denkmale nicht.

Die Maße der baulichen Nutzung und das Baufeld lassen nur eine ortsangepasste Bebauung zu. Gegenüber dem Bestand und der Möglichkeit privilegierter landwirtschaftlicher Bebauung ändert die Planung nichts an den Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Es gibt keine relevanten Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation für Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter voraussichtlich so wie sie ist.

U2.1.7 Wechselwirkungen

Bestand

Bisher herrscht das übliche Wirkungsgefüge der Faktoren Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen/Tiere und Bewirtschaftung auf den bebauten sowie als Garten bzw. als Pferdekoppel genutzten Flächen. Der bisherige Zustand lässt Wechselwirkungen in Form von Stoffströmen zwischen dem Plangebiet und landwirtschaftlichen sowie sonstigen Flächen außerhalb für den Transport und die Verarbeitung einer unbegrenzten Menge pflanzlicher Biomasse in das bzw. in dem Plangebiet zu.

Prognose bei Realisierung der Planung

Durch die Planung werden die Wechselwirkungen gegenüber dem bisherigen Zustand nicht verändert, da sich die Tierzahlen und damit die voraussichtlichen Stoffströme nicht relevant ändern.

Das Entstehen kumulierender Wirkungen mit anderen Plangebieten ist schon mangels solcher Gebiete nicht ersichtlich.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation hinsichtlich der Wechselwirkungen voraussichtlich so wie sie ist.

U2.2 Vermeidung und Kompensation

Die vermeidenden Planungsüberlegungen und Planungsinhalte sind

- extrem sparsame Erschließung mit Verzicht auf neue Verkehrsflächen,
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung auf ein Maß mit nur relativ geringem zusätzlichem Entwicklungsspielraum,
- Versickerung des Niederschlagswassers über eine bewachsene und belebte Bodenschicht,
- Erhaltungsbindung für die Hecke am Südrand sowie
- Durchgrünung.

Die nicht vermiedenen Beeinträchtigungen werden durch die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes geringfügig kompensiert. Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in Abhängigkeit von weiterer Versiegelung und die Pflanzung von Bäumen auf eventuellen Stellplatzflächen bewirken neben der gewünschten Durchgrünung auch eine gewisse Kompensation. Sie erhöhen die Vielfalt, Naturnähe und Funktionsstärke auf der bisherigen Pferdekoppel.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche qm	Wertfaktor WE/qm	Eingriffsflächenwert qm x WE/qm
Bebaute und versiegelte Fläche im Reiterhof (ODL)	19.232 qm	0 WE/qm	0 WE
Pferdekoppel im Reiterhof (ODL)	28.358 qm	0,5 WE/qm	14.179 WE
Begrünte Freiflächen mit Ziergärten, Hecken und heimischen Gehölzen im Reiterhof (ODL)	2.144 qm	1,0 WE/qm	2.144 WE
Der Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes beträgt			16.323 WE

Ermittlung des Kompensationswertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche qm	Wertfaktor WE/qm	Eingriffsflächenwert qm x WE/qm
Bebaute und versiegelte Fläche im Reiterhof (ODL)	26.000 qm	0 WE/qm	0 WE
Pferdekoppel im Reiterhof (ODL)	21.590 qm	0,5 WE/qm	10.795 WE
Begrünte Freiflächen mit Ziergärten, Hecken und heimischen Gehölzen im Reiterhof (ODL)	2.144 qm	1,0 WE/qm	2.144 WE
Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt			12.939 WE

Kompensationsbilanz im Sondergebiet

Eingriffsflächenwert des Gebietes im bisherigen Nutzungszustand	16.323 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten und bepflanzten Gebietes	12.939 WE
Kompensationsdefizit	3.384 WE

U2.3 Alternativen

Aufgrund der vorhandenen Bebauung im und am Gebiet sowie der vorhandenen Infrastruktur sind Standortalternativen nicht ersichtlich.

Hinsichtlich der Art der Nutzung könnten weitere Nutzungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Dies ist aber weder Nutzungsziel des Vorhabenträgers noch Entwicklungsziel der Gemeinde und der Samtgemeinde, ein Bedarf ist nicht ersichtlich.

U2.4 „Erhebliche Nachteilige Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j“ BauGB

Die „Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i“ dürften für die Schutzgüter

- „a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,“

gering sein, da in dieser 54. Flächennutzungsplanänderung ein Reiterhof vorbereitet und davon ausgegangen wird, daß die gem. dem Bebauungsplan zulässigen Reiterhof und Rinderhaltungsvorhaben nicht anfällig für schwere Unfälle und Katastrophen sind.

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

Bei und nach der Realisierung wird durch Inaugenscheinnahme geprüft, ob die Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beachtet sind. Weitere Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich und nicht geplant.

U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Plangebiet wird ein Reiterhof, auf dem auch Kühe gehalten werden, als Sondergebiet Reiterhof ausgewiesen. Dort werden voraussichtlich der Reiterhof erweitert und Pferde sowie weiterhin noch Kühe gehalten. Der Eingriff durch die Erweiterung des Pferdehofes wird durch Gehölzpflanzungen im Gebiet und externe Kompensationsmaßnahmen kompensiert.

U3.4 Quellen

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland

Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich

Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Wettrup

Entwurf der 54. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Lengerich

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Wettrup

„spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ durch regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH; Freren, 26.10.2020

„Immissionsschutztechnischen Bericht GS 18031.1+2/02“ der Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH; Lingen, 12.3.2020

Osnabrücker Kompensationsmodell 2016