

**3. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 3  
„Steuerung  
von Tierhaltungsanlagen“  
der Gemeinde Wettrup**

**Entwurf**

**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 Oktober 2019

Delmenhorst, 11. März 2024

INHALTSVERZEICHNIS

|   | Seite |
|---|-------|
| 1. Räumlicher Geltungsbereich.....  | 5     |
| 2. Anpassung an die Raumordnungsziele, Entwicklung aus dem<br>Flächennutzungsplan, Rechts- und Planungsgrundlagen ..... | 6     |
| 2.1 Anpassung an die Raumordnungsziele .....  | 6     |
| 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....   | 6     |
| 2.3 Rechts- und Planungsgrundlagen.....   | 8     |
| 3. Anlaß und Ziel sowie Rahmenbedingungen der Planung .....   | 9     |
| 3.1 Anlaß und Ziel der Planung .....  | 9     |
| 3.1.1 Städtebauliches Konzept des ´gemeindeweiten´ Bebauungsplanes Nr. 3 .....  | 9     |
| 3.1.2 Verzicht auf ein separates städtebauliches Entwicklungskonzept für<br>Pferdehaltungsbetriebe .....                | 11    |
| 3.1.3 Zugrundeliegendes Vorhaben .....  | 12    |
| 3.2 Rahmenbedingungen.....  | 15    |
| 3.2.1 Struktur und Nutzungen .....  | 15    |
| 3.2.2 Verkehr.....  | 16    |
| 3.2.3 Immissionen .....   | 17    |
| 3.2.4 Natur und Landschaft.....   | 17    |
| 3.2.5 Sonstige Rahmenbedingungen .....  | 18    |
| 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes.....   | 19    |
| 4.1 Zeichnerisch festgesetzter Geltungsbereich.....   | 19    |
| 4.2 Art der baulichen Nutzung .....   | 19    |
| 4.3 Maß der baulichen Nutzung .....   | 20    |
| 4.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....   | 20    |
| 4.5 Verzicht auf weitere Regelungen .....   | 21    |
| 5. Auswirkungen der Planung .....   | 23    |
| 6. Ver- und Entsorgung .....  | 25    |
| 6.1 Wasser / Abwasser .....   | 25    |
| 6.2 Energie / Telekommunikation.....  | 25    |
| 6.3 Abfall / Altlasten.....   | 27    |
| 7. Eingriffsbeurteilung .....   | 28    |
| 8. Kosten und bodenordnende Maßnahmen.....  | 30    |
| 9. Bodenfunde .....   | 30    |
| 10. Verfassererklärung .....  | 31    |



|  |    |
|--|----|
| Verfahrensablauf .....   | 31 |
| Umweltbericht .....  | 32 |
| U1. Einleitung .....   | 32 |
| U1.1 Kurzdarstellung .....   | 32 |
| U1.2 Ziele des Umweltschutzes .....  | 32 |
| U2. Beschreibung und Bewertung der „erheblichen Umweltauswirkungen“ .....                        | 33 |
| U2.1 Beschreibung und Prognose des Umweltzustandes .....   | 33 |
| U2.1.1 Boden, Fläche, Relief .....   | 33 |
| U2.1.2 Wasser .....  | 34 |
| U2.1.3 Klima / Luft .....  | 34 |
| U2.1.4 Arten und Lebensgemeinschaften Besonderer Artenschutz .....                               | 35 |
| U2.1.5 Menschliche Gesundheit .....  | 35 |
| U2.1.6 Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter .....                                    | 36 |
| U2.1.7 Wechselwirkungen .....  | 36 |
| U2.2 Vermeidung und Kompensation .....   | 37 |
| U2.3 Alternativen .....  | 37 |
| U2.4 „Erhebliche Nachteilige Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j“<br>BauGB ..... | 37 |
| U3. Zusätzliche Angaben .....  | 38 |
| U3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnisschwierigkeiten<br>38   |    |
| U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen .....  | 38 |
| U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....  | 38 |
| U3.4 Quellen .....   | 38 |

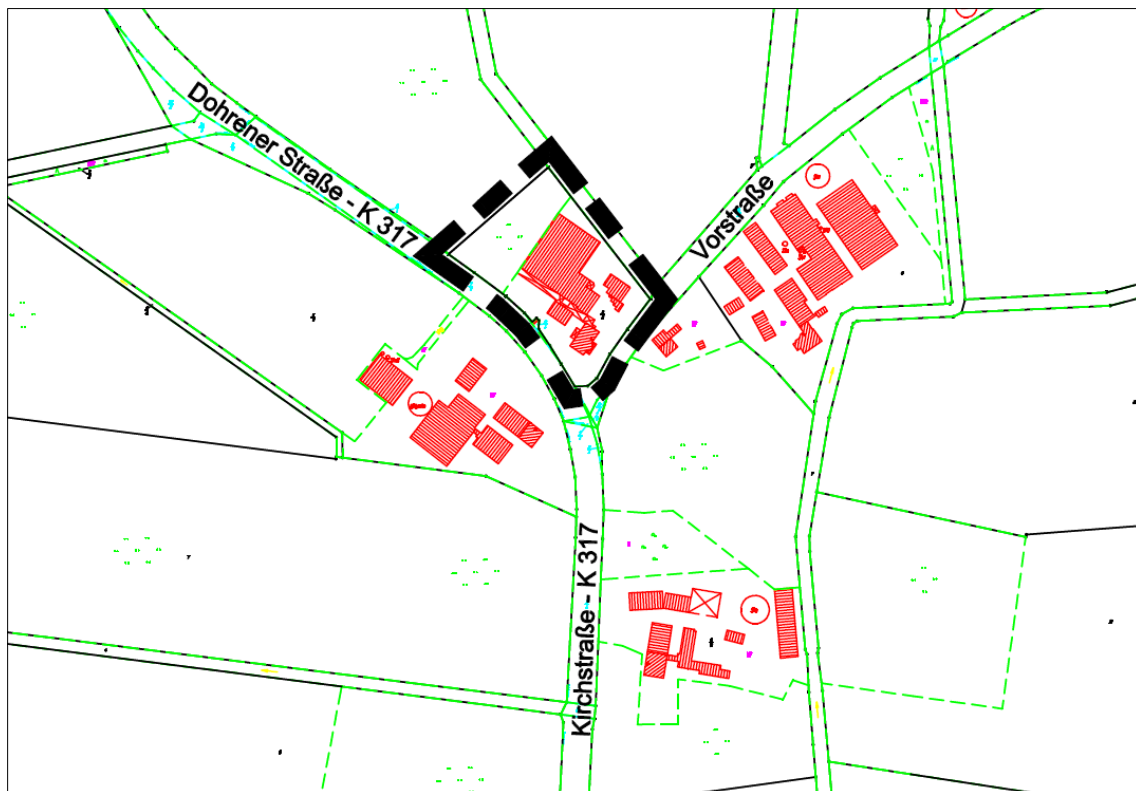


## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ liegt am Nordende der Ortslage Wettrup im Außenbereich östlich der Kreisstraße K 317 „Dohrener Straße“ nördlich der Gemeindestraße „Vorstraße“.

Das Plangebiet ist 1,09 ha groß und liegt in der Gemarkung Wettrup. Es umfaßt das Flurstück Nr. 8/2. Die Abgrenzung ist aus dem folgenden Übersichtsplan ersichtlich.

Übersichtsplan o.M.



## 2. Anpassung an die Raumordnungsziele, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Rechts- und Planungsgrundlagen

### 2.1 Anpassung an die Raumordnungsziele

Nordwestlich des Plangebietes ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (RROP) Landkreis Emsland ein „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ dargestellt. Dort hat die Stadt Lingen Gehölze gepflanzt. Diese Kompensationspflanzung ist ins Luv eines starken tierhaltenden Betriebes gepflanzt worden; sie ist wüchsig und in gutem Zustand.



Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb des Vorranggebietes und greift räumlich nicht ein. Auch funktional greift die Planung bzw. deren Realisierung nicht in die vorrangige Nutzung ein.

### 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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. den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes an der Dohrener Straße und der Vorstraße als Fläche für die Landwirtschaft, überlagert mit Sondergebiet zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen, dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Diese Darstellung entspricht weiterhin dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Samtgemeinde, denn sie will wegen der andauernden Weiterentwicklung der Tierhaltung den Bau von Ställen weiterhin steuern.

Im Flächennutzungsplan ist der zeichnerisch festgesetzte Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Sondergebiet zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen überlagernd dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden daher aus der Flächennutzungsplandarstellung entwickelt.

## **2.3 Rechts- und Planungsgrundlagen**

### **Rechtliche Grundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den aufgeführten Rechtsgrundlagen des Bundes:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 3.11.2017, zul.geä.am 20.12.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 21.11.2017, zul.geä.am 3. 7.2023
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) i.d.F. v. 18.12.1990, zul.geä.am 4. 5.2017

### **Plangrundlage**

Der Bebauungsplan entstand auf einer Liegenschaftskarte mit dem Stand vom 8.3.2024, geliefert durch die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Illguth und Illguth-Karanfil, Lingen.





### **3. Anlaß und Ziel sowie Rahmenbedingungen der Planung**

#### **3.1 Anlaß und Ziel der Planung**

##### **3.1.1 Städtebauliches Konzept des ´gemeindeweiten´ Bebauungsplanes Nr. 3**

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 des einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 sollen die Festsetzungen der 3. Änderung dieses Bebauungsplan 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 Planung sowie bei allen Arbeitsschritten deutlich kommuniziert worden; dieses Miteinander war und ist auch weiterhin notwendig, um überhaupt eine hinreichende Akzeptanz für die Planung und ihre 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. Die Baufelder konzentrieren die bauliche Entwicklung an den Hof- bzw. Stallstandorten und halten die übrige freie Kulturlandschaft von „Satellitenställen“ frei.

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 Naturdenkmälern, 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. Einschlägige 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. Sie basieren auf Empfehlungen der Landwirtschaftskammer, die in Zusammenarbeit mit den Betriebsleitern nach den voraussichtlichen Anforderungen entwickelt und mit der Gesamtsituation der Tierhaltung sowie der Relation der Betriebe ins Verhältnis gesetzt wurden. Allen Beteiligten war klar, daß aufgrund der steten, schnellen Entwicklung in der Landwirtschaft im allgemeinen und in Einzelbetrieben im besonderen sowie wegen geänderter externer städtebaulicher Rahmenbedingungen eine Anpassung notwendig werden kann. Die Gemeinde hat deshalb im Ursprungsbebauungsplan folgendes dargelegt:

*„Gleichwohl kann auch trotz dieser Vorgehensweise weiterer Planungsbedarf entstehen:*

- *Die Entwicklung einzelner Betriebe kann beschleunigt laufen und die Baumöglichkeiten schneller ausschöpfen als angesetzt.*
- *Neue Betriebszweige und entsprechende Standorte können erforderlich werden.*
- *Aus tierseuchenhygienischen Gründen können Standorte problematisch und Ersatzstandorte notwendig werden.*
- *Bestandsentwicklungen auf Nachbarflächen können dazu führen, daß Standorte keine hinreichenden Kapazitäten mehr haben.*

***In diesen oder vergleichbar gelagerten Fällen handelt es sich um relevante Änderungen der städtebaulichen Situation. Dann wird es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung regelmäßig erforderlich sein, den Bebauungsplan zu ändern (§ 1 Abs. 3 BauGB).***

*Über künftige Planänderungen und die Kostenträgerschaft entscheidet der dann amtierende Gemeinderat.“*

Die dritte derartige Änderung wird nun, 12 Jahre nach dem Ursprungsbebauungsplan, notwendig.

Dabei geht es um einen Tierhaltungsbetrieb, der während der Ursprungsplanung noch gar nicht bestand und der sich aktuell aus einem kleinen, der Bagatellregelung unterfallenden Anfang entwickelt. Dabei handelt es sich um den Pferdehof Wormstall, auf dem seit einigen Jahren neun Pferde gewerblich gehalten werden und der nun auf 30 Pferdehaltungsplätze erweitert werden soll. Überdies liegt der Betrieb an der „Vorstraße 2“ auf einem Standort, an dem bzw. in dessen maßgeblicher Umgebung vormals keine Tierhaltung stattfand und an dem deshalb kein Baufeld für Tierhaltungsanlagen ausgewiesen ist.

Daher könnte in Frage gestellt werden, ob das Vorhaben in die o.a. Kategorie „neue Betriebszweige“ fällt oder damit „vergleichbar gelagert“ ist und somit eine Bebauungsplanänderung erfordert. Dazu verschaffen jedoch weitere Ausführungen der Ursprungsplanung Klarheit, denn die Gemeinde hatte damals umfangreiche Erwägungen angestellt und bereits Eventualitäten mitbedacht:

*„Außerdem besteht die Möglichkeit, daß ehemalige Betriebe wiederaufgenommen werden sollen. Auch dies wäre eine relevante Änderung der städtebaulichen Situation, so daß es erforderlich würde, erneut Bauleitplanung zu betreiben. Dabei kann ggf. die vorhabensbezogene Bebauungsplanung mit Durchführungsvertrag sinnvoll sein. Die Gemeinde soll solchen „Wiedereinrichtern“ die Möglichkeit der Existenzschaffung planerisch offenhalten. Dazu sollen im Bereich der jeweiligen Hofstellen oder, wenn dies nicht möglich ist, an anderer stark vorgeprägter Stelle angemessene Baufelder ausgewiesen werden.“ (s. Seite 25 der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan)*

Das Ziel, die Möglichkeit der Existenzschaffung planerisch offenzuhalten, gilt aus Sicht der Gemeinde eindeutig für das nunmehr in Rede stehende Vorhaben. Bestätigt sieht sich die Gemeinde in der Einschätzung, daß eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist, durch die resumierenden Ausführungen auf Seite 32 der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan:

*„Sollte sich trotz dieser Möglichkeiten künftig weiterer Bedarf für Tierhaltungsanlagen ergeben, der auch unter Ausschöpfung der technischen Möglichkeiten nicht auf den ausgewiesenen Baufelder gedeckt werden kann, dann bedeutet dies neuen Planungsbedarf. In Kap. 5 dieser Begründung ist bereits sehr deutlich dargelegt, daß die Planung den derzeit absehbaren Entwicklungsbedarf der Betriebe berücksichtigt und daß bei weiterem Entwicklungsbedarf eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird, weil die jetzige Fassung dann nicht mehr der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht.“*

### **3.1.2 Verzicht auf ein separates städtebauliches Entwicklungskonzept für Pferdehaltungsbetriebe**

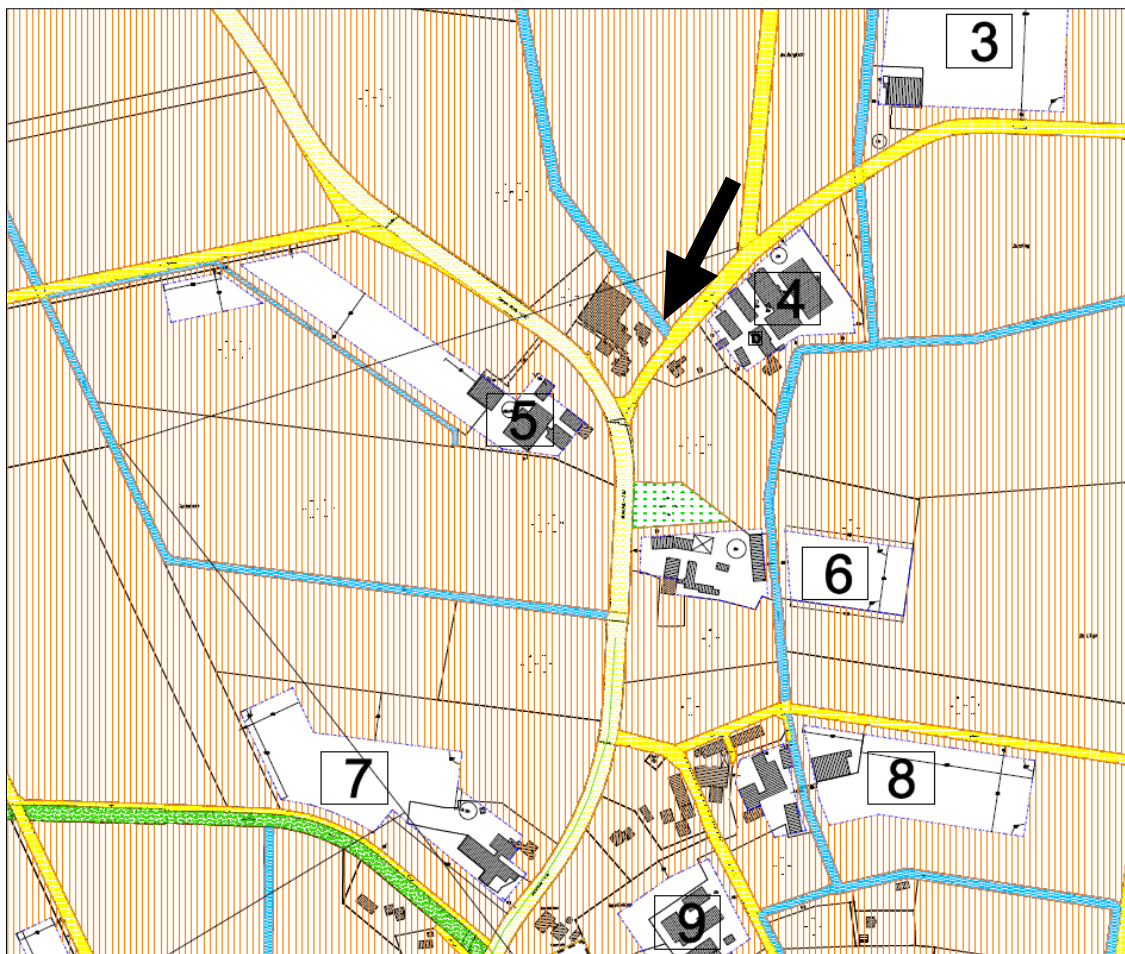
Die Gemeinde hat bisher die Entwicklungen der Pferdehaltungsbetriebe Dallherm und Moormann mit dem Instrumentarium der verbindlichen Bauleitplanung begleitet bzw. planungsrechtlich ermöglicht. Dies war erfolgreich und hat sich als das am besten geeignete Vorgehen erwiesen. Gerade diese beiden Bauleitplanungen zeigen sehr deutlich, daß eine betriebs- und anlaßbezogene Bauleitplanung, die dann die prognostizierbare Zukunft in den Blick nimmt und steuert, städtebaulich gute Resultate liefert. Dieselbe Strategie verfolgt die Gemeinde nunmehr auch bei der Entwicklung des Betriebes Wormstall; auch dort zeichnet sich das positive Resultat ab.

Ein „städtebauliches Entwicklungskonzept“ für die Pferdehaltung in der Gemeinde Wettrup wäre dagegen in erheblichem Maße spekulativ und würde den Betrieben voraussichtlich nicht gerecht, da die jeweiligen Rahmenbedingungen nicht hinreichend prognostiziert werden können. Dies wird bei der aktuellen Planung schon augenfällig und war beim Betrieb Moormann mit dem Brandschaden etc. gar nicht zu übersehen.

Auf ein „Entwicklungskonzept“, welches voraussichtlich entweder unnötig viel Baumöglichkeiten anböte oder Einzelanforderungen nicht genügte und letztlich eine Verhinderungsplanung wäre, wird verzichtet.

### 3.1.3 Zugrundeliegendes Vorhaben

Der pferdehaltende Betrieb Wormstall hat auf dem Anwesen „Vorstraße 2“ bestehende Gebäudesubstanz einer ehemaligen Tischlerei für die Haltung und Ausbildung von Pferden nachgenutzt. Der Betrieb hat sich bislang auf neun Pferdeplätze beschränkt und fiel damit unter die Bagatellregelung des Bebauungsplanes Nr. 3, so daß dessen Konzentrationswirkung für Tierhaltungsanlagen den jungen Betrieb nicht betraf.

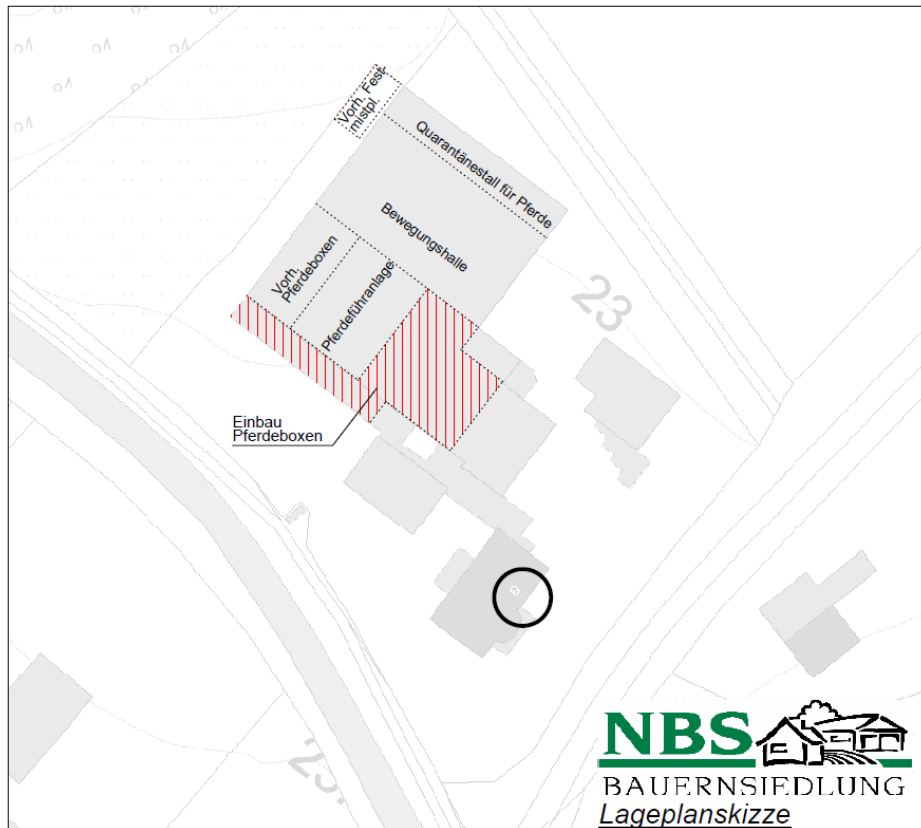


Lage des Standortes, dargestellt in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 3

Der Standort des jungen Pferdehaltungsbetriebs ist ein großer, ehemaliger Tischlereibetrieb. Er liegt am Nordende der traditionellen, lockeren Ortslage Wettrup und nach heutigem Planungsrecht im Außenbereich als Teil der flächenhaften Streusiedlung in der Gemeinde. Die beiden nächsten Wettruper Landwirtschaftsbetriebe liegen südwestlich in ca. 80 m und östlich in ca. 90 m Abstand.

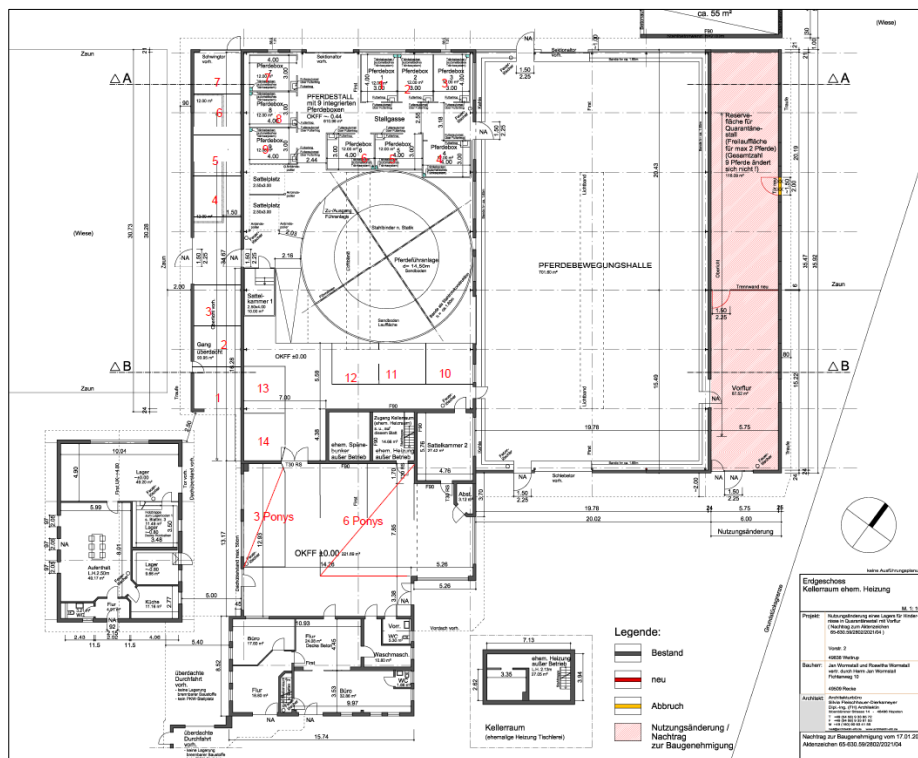
Das nächste betriebsfremde, nicht-landwirtschaftliche Wohngebäude liegt ost-südöstlich in rd. 50 m.

Nunmehr ist eine Erweiterung des Betriebes auf 30 Pferdeplätze vorgesehen.



Lageplan des Vorhabens

Grundriß des Vorhabens



Durch die Erweiterung der emissionsarmen Pferdehaltung ändert sich die Immissionsituation des nächsten nicht-landwirtschaftlichen Hauptgebäudes sowie derjenige der weiter entfernten landwirtschaftlichen Wohngebäude auf tierhaltenden Hofstellen nicht relevant.

Dasselbe gilt für die Kompensationspflanzung, die nordwestlich angelegt worden war und durch eine hofeigene Hecke abgetrennt ist.

Andere Schutzgüter werden durch das Vorhaben ebenfalls nicht relevant berührt, da die Weiterentwicklung des Betriebes nur vorhandene Bausubstanz in Anspruch nehmen und nachnutzen wird.

Die Erschließung ist durch die Gemeindestraße „Vorstraße“ gesichert. Diese mündet direkt anschließend in die Kreisstraße „Dohrener Straße“/„Kirchstraße“ (K 317), so daß in unmittelbarer Nähe Anschluß an das klassifizierte Straßennetz ist. Die Kreisstraße hat ihrerseits verkehrsgerechten Anschluß an die B 402.

### **3.1.3 Städtebaupolitische Bewertung**

Die Gemeinde Wettrup begrüßt die Weiterentwicklung des Betriebes mit dem Ausbau der Pferdehaltung.

Die Erweiterung auf insgesamt 30 Pferdeplätze entspricht unter den konkreten Voraussetzungen dem, was bei der Konzeption des Ursprungsbebauungsplanes als ´eine sinnvolle Stalleinheit´ und Maß für die angestrebte städtebauliche Weiterentwicklung zugrunde gelegt wurde.

Die Entwicklung erfolgt auf einem Standort, der komplett bebaut ist. Die Weiterentwicklung des Betriebes nur vorhandene Bausubstanz in Anspruch nehmen und nachnutzen. Insoweit und im Hinblick auf die mittlerweile häufiger angesprochene „graue Energie“ ist das Vorhaben besonders ´umwelt- und klimaschonend´.

Dieser Gebäudebestand liegt außerdem in einem Bereich, der durch benachbarte Höfe mit Tierhaltungsanlagen einschlägig und eindeutig vorgeprägt ist. Damit sprechen bereits bedeutsame siedlungsstrukturelle Gründe für das Vorhaben. Für es spricht auch die Stärkung der Wirtschaftskraft, die mit ihm einhergeht.

Dem steht die Belange der Nachbarbebauung und der benachbarten Kompensationspflanzung gegenüber, die allerdings nicht relevant beeinträchtigt werden, da die Pferdehaltung auf dem hier vorgesehenen Niveau arm an Geruchsemissionen sowie an Emissionen von pflanzenverfügbaren Nährstoffen ist.

Dabei wird die geplante Weiterentwicklung der Pferdehaltung aufgrund der Abstände und des relativ niedrigen Schutzanspruches des aus einer landwirtschaftlicher Wurzel stammenden bzw. in den anderen beiden Fällen aktiv tierhaltenden Außenbereichswohnens in einer von Landwirtschaft und Tierhaltung geprägten Streusiedlung als unproblematisch erachtet. Dasselbe gilt für die nordwestlich, also wenig beeinflusst gelegene Kompensationspflanzung, die ins Luv eines starken tierhaltenden Betriebes gepflanzt wurde, wüchsig und in gutem Zustand ist. Überdies entfallen Emissionen, die aus dem vorherigen großen Tischlereibetrieb resultierten bzw. die aus den anderweitigen, zulässigen und notwendigen Nachnutzungen der Bausubstanz kämen.

Deshalb wird der vorgesehenen Entwicklung mit einer Ausweisung eines Baufeldes auf dem bebauten Grundstück „Vorstraße 2“ Vorrang vor der Beibehaltung der bisherigen Baumöglichkeiten eingeräumt.

Diese Baufeldausweisung steht im Einklang mit dem Grundsatz des Ursprungsbebauungsplanes, daß die Baufelder eine Anbindung an die Hof- / Stallstandorte sichern. Auf dem bebauten Gelände ist bereits eine gewerbliche Pferdehaltung vorhanden.

Die Baufeldausweisung steht auch im Einklang mit dem Grundsatz des Ursprungsbebauungsplanes, daß die Entwicklungsräume der Betriebe in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen. Das Baufeld umfasst nur den bebauten Bereich des Anwesens mit geringen randlichen Ergänzungsmöglichkeiten. Diese Ränder lassen sinnvolle bauliche Anpassungen zu. Damit wird Raum für betriebliche Entwicklungserfordernisse der Pferdehaltung offengehalten und eine eventuelle Diskussion über die Planungsrelevanz von Bewegungs- und Trainingsräumen für Pferde etc. vermieden. Es wird jedoch kein Raum eröffnet für neue Mast- oder sonstigen relevante Großställe.

Daher möchte die Gemeinde ihre Möglichkeiten nutzen, um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung des Betriebes zu schaffen. Nur dadurch ist es in der konkreten Situation möglich, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB die „*Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur*“ sowie „*der Land- und Forstwirtschaft*“ zu wahren und die „*Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen*“ zu erreichen.

Der Bebauungsplan Nr. 3 und seine 3. Änderung sind „einfache Bebauungspläne“, die kein Baurecht schaffen, sie konzentrieren und begrenzen jedoch Baumöglichkeiten für Tierhaltungsanlagen. Deshalb haben sie üblicherweise eine gewisse Auswirkung auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche für Bebauung. Dies geschieht hier wegen der umfangreichen Bestandsbebauung und der eng begrenzten Ergänzungsmöglichkeit in sehr geringem Umfang. Außerdem wird dafür gar keine landwirtschaftliche Produktionsfläche in Anspruch genommen. Die Planung ist in besonders guter Weise mit der Forderung des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB, landwirtschaftliche Fläche nur in dem notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen, vereinbar, denn sie nutzt ein bebautes Anwesen und vermeidet die sonst fällige, unvermeidliche Inanspruchnahme landwirtschaftliche Fläche.

## **3.2 Rahmenbedingungen**

### **3.2.1 Struktur und Nutzungen**

Bei dem Standort handelt es sich um einen Gebäudekomplex mit mehreren, teils großflächigen Gebäuden sowie Nebenanlagen und ziergärtnerisch genutzte Freifläche. Er liegt formell in dem streubesiedelten Außenbereich des Gemeindegebietes und aus Sicht der regionstypischen Siedlungs- und Bauhistorie am Nordrand der Ortslage Wettrup. Es handelt sich um einen traditionellen, seit sehr langer Zeit besiedelten Raum, in dem die Ortslage sowie die umgebende Streubesiedlung sukzessive erweitert worden ist. Die Siedlungsstruktur ist durch eine lockere Ortslage, 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.

Der Gebäudekomplex im Plangebiet diente einem Handwerksbetrieb und wurde über Jahrzehnte hinweg ausgebaut und als Tischlerei genutzt. Nach der Betriebsaufgabe wurde im Gebäudebestand eine Pferdehaltung etabliert und so der Komplex mit dem großen Freibereich nachgenutzt.





### 3.2.2 Verkehr

Auf der Westseite des Standortes verläuft die Kreisstraße K 317 „Dohrener Straße“ bzw. im weiteren Verlauf nach Süden in der Ortslage „Kirchstraße“. Das Plangebiet liegt an der freien Strecke dieser klassifizierten Straße, die in diesem Abschnitt von einer Kurve und einer Einmündung geprägt ist. Deshalb soll hier die Bauverbotszone eingehalten werden, soweit sich nicht aus der örtlichen Bausituation anderes ergibt.

Entlang des Südrandes des Plangebietes verläuft die Gemeindestraße „Vorstraße“. Sie erschließt nicht nur die direkten Anlieger, sondern auch über das anschließende Gemeindestraßennetz erhebliche Flächen im Nordwesten des Gemeindegebietes. Augenscheinlich geschieht dies in ausreichendem Maße auch hinsichtlich großer landwirtschaftlicher Anlieger und des Verkehrs mit den durchaus schweren Landmaschinen.

Die Gemeindestraße mündet direkt in die Kreisstraße, so daß ein fast unmittelbarer Anschluß an das klassifizierte Straßennetz gegeben ist.

Das Plangebiet ist über die Vorstraße hinreichend erschlossen. Direkte Zufahrten auf die Kreisstraße sind nicht vorhanden. Sie sind auch künftig nicht notwendig und sollen wegen der freien Strecke, der Kurve und der Einmündung vermieden werden.



### **3.2.3 Immissionen**

Am Standort und in seiner Umgebung gibt es derzeit tierhaltungsspezifische Emissionen aus der Haltung von Pferden. Sie ersetzen die vorherigen Emissionen von Schall, Staub und Geruch, die von der Tischlerei ausgingen.

In der Umgebung liegen sowohl auf der Ost- als auch auf der Westseite tierhaltende Betriebe. In einem Abstand liegt nordöstlich eine Biogasanlage.

Ein nicht-landwirtschaftliches Wohngebäude steht südöstlich des Plangebietes an der Vorstraße.

Ein Ausbau der Pferdehaltung ist am Standort möglich. Auch für solche Vorhaben sind die umliegenden, nichtlandwirtschaftlichen Wohngebäude bzw. Wohngebäude von Tierhaltern mit Beständen von anderen Tierarten maßgeblich. Allerdings kann bei den gegebenen Abständen für viele Tierhaltungs- und Abluftreinigungsformen gewährleistet werden, daß keine ungebührlichen Immissionen auftreten. Die Nutzung der Fläche ist daher nicht aus Immissionsschutzgründen von vornherein ausgeschlossen.

Es sind keine tatsächlich stickstoffempfindlichen Biotope in der Umgebung bekannt. Die Gehölze auf dem Hof und auf den Nachbarflächen sind unempfindlich, wie der Bestand im Plangebiet, auf den Nachbarhofstellen sowie andere Bestände direkt neben und in der Nachbarschaft der vorhandenen Stallanlagen in Wettrup zeigen. Denselben positiven, wüchsigen Eindruck macht der Gehölzbestand, den die Stadt Lingen nordwestlich des Plangebietes pflanzen ließ.

### **3.2.4 Natur und Landschaft**

Der Standort liegt m Nordende der Ortslage und formell in einer Streusiedlung, die aufgrund der Dichte sowie der Orts- und Landschaftstypischkeit auch als lockere Ortslage beschrieben werden kann. Er ist als Gebäudekomplex mit Ziergarten und Pferdekoppel sowie Eingrünung genutzt. Auf der Hofstelle sowie an den Straßen und am Graben stehen Gehölze. Die Landschaft wird durch Bebauung mit umgebenden Hofgehölzen und lineare Gehölzbestände dominiert und im wesentlichen von einer Acker- und Grünlandflur mit Gehöften und Einzelgebäuden umgeben. Grünordnersich ist die Landschaft durch die Hofgehölze sowie die Hecken entlang von Gräben und die Alleen an den Straßen gegliedert.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde auf eine gleichartige Planung in Wettrup ist eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (saP) nur erforderlich, wenn der Baustandort nicht als Erweiterung eines vorhandenen Anlagestandortes anzusprechen ist.

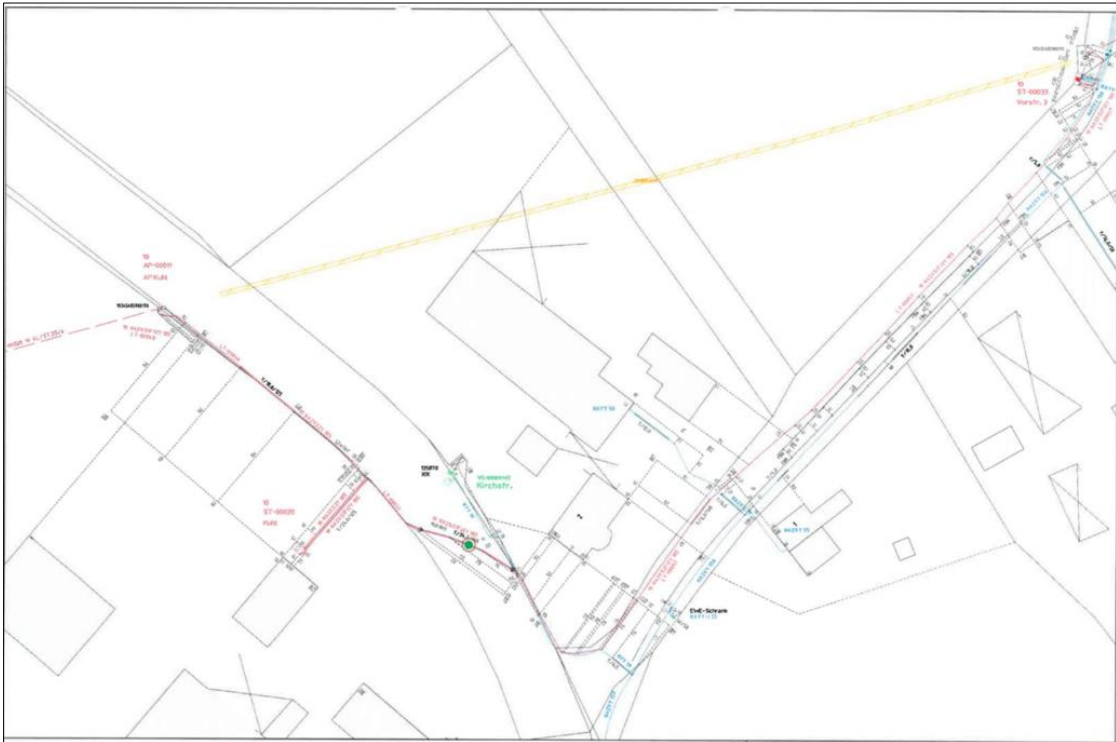
Wenn dies der Fall und ein relevantes Artenvorkommen zu erwarten ist, dann sind Datengrundlagen zu verwenden, die belastbar und nicht älter als fünf Jahre sind und die das zu erwartende Artenspektrum hinsichtlich Erfassungstiefe und -zeitraum ausreichend abbilden. Die Entscheidung über die Anfertigung 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 i als Pferdekoppel intensiv begangen. Sie sind für Bodenbrüter schon allein wegen der umgebenden Gehölze sowie wegen der vorhandenen Nutzungsintensität ungeeignet.

### 3.2.5 Sonstige Rahmenbedingungen

Über das Plangebiet verläuft eine 10 kV-Freileitung.



## **4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1 Zeichnerisch festgesetzter Geltungsbereich**

In der Planzeichnung ist das Grundstück „Vorstraße 2“ als Geltungsbereich festgesetzt. Er umfasst 10.888 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich umfasst die gesamte Fläche, in welcher der Ursprungsplan mit diesem Verfahren geändert wird, und setzt dort die künftig rechtskräftigen Planungsinhalte zeichnerisch und textlich abschließend fest. Für andere (z.B. alte) Festsetzungen ist kein Raum, da sie nicht per neuer Textfestsetzung in den aktuellen Plan übernommen werden. Es gelten die neuen Festsetzungen (Lex-posterior-Grundsatz).

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Die Ausweisung des Sondergebietes dient nur der Steuerung von Tierhaltungsanlagen. Andere Vorhaben werden durch diesen Bebauungsplan nicht gesteuert. Dies gilt auch für tierhaltungsnahen Vorhaben wie Zufahrten, Vorplätze, Lager für Futter, Stroh oder Wirtschaftsdünger, Abluftreinigungsanlagen, Bewegungshallen etc.

Die Ausweisung des Sondergebietes dient nur der Steuerung von Tierhaltungsanlagen. Andere Vorhaben werden durch diesen Bebauungsplan nicht gesteuert. Dies gilt auch für tierhaltungsnahen Vorhaben wie Zufahrten, Vorplätze, Lager für Futter, Stroh oder Wirtschaftsdünger, Abluftreinigungsanlagen, Bewegungshallen etc.

Als Tierhaltungsanlagen gelten die Gebäude, die zur Haltung von Nutztieren dienen, also die eigentlichen Tierställe, nicht jedoch z.B. Bewegungshallen, in denen Pferde nur relativ kurzfristig bewegt, aber nicht „gehalten“ werden. Typische Nutztierarten sind Rinder, Schweine und Geflügel, aber auch Pferde. Unter dem Begriff „Geflügel“ wird die gesamte Nutzgeflügelhaltung von der Wachtel- bis zur Straußenhaltung subsummiert. Grundsätzlich ist aber auch eine Intensivhaltung anderer Arten gesteuert.

Auch bei den Ställen selbst will der Bebauungsplan nicht auch jedes Kleinvorhaben steuern, es soll auch bei den Tierhaltungsanlagen differenziert werden. In der landwirtschaftlichen Freiflächen sollen auch künftig kleine, orts- und landschaftsverträgliche Tierhaltungsanlagen wie Weideunterstände etc. weiterhin privilegiert sein. Deshalb soll die Beschränkung auf die Baufelder nur für Tierhaltungsanlagen für Rinder und Pferde mit mehr als 10 GV, für Schweine mit mehr als 5 GV und für die übrigen Tierhaltungsanlagen mit mehr als 1 GV gelten.

Zulässig sind die Tierhaltungsanlagen, wenn sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen ergeben sich aus § 35 BauGB.



### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird verzichtet. Die Baugrenzen mit ihrer Vermaßung sind als solche, zur Steuerung der Lage baulicher Anlagen, nicht zur Steuerung des Maßes der zulässigen Flächeninanspruchnahme festgesetzt. Die zulässige Grundfläche wird der Entscheidung auf der Vorhabensebene nach den betrieblichen Erfordernissen und Gestaltungswnschen und ihrer Beurteilung im Hinblick auf § 35 BauGB überlassen.

Die Höhe der Anlagen braucht angesichts der üblichen Bauhöhen von Tierhaltungsanlagen – und hier wegen der Nachnutzung der Bausubstanz schon gar – nicht festgesetzt werden, auch dieser Regelungsbereich wird der Anwendung des § 35 BauGB überlassen. Sollte entgegen des bekanntgegebenen Vorhabens und wider Erwarten eine ortsgestalterisch schädliche Tierhaltungsanlage beantragt werden, so stnden ihm z.B. ffentliche Belange des Orts- und Landschaftsbildes entgegen. Überdies könnte die Gemeinde mit den Mitteln der Bauleitplanung eingreifen.

### 4.4 berbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen werden nicht nur nach den Bedürfnissen des geplanten Betriebszustandes festgesetzt, denn dieser sieht lediglich die Nachnutzung der Bausubstanz vor. Die Gemeinde will aber auch einer künftigen Weiterentwicklung Platz geben und nicht für kleine Ergänzungen an dem vorgeprägten und gut geeigneten Standort die Steuerungsplanung erneut bemühen. Deshalb werden die Baugrenze nach den äußeren Rahmenbedingungen festgesetzt. So lassen sie den gewünschten, geringen Spielraum, sichern aber die gebotene Rücksichtnahme auf Nachbarbelange.

- Im Norden stockt auf dem Betriebsgrundstück eine markante Hecke, die den Nutzbereich von der benachbarten Kompensationspflanzung abtrennt. Zu dieser Grenze wird ein Abstand von 10 m eingehalten, so daß die Hecke bei einer Bebauungsernzung unberührt bleibt.
- Im Osten verläuft ein Graben in einem sehr breiten Grabengrundstck. Die Räumung erfolgt von der landwirtschaftlichen Fläche auf der Ost-, der vom Plangebiet abgewandten Seite. Der Gewässerrandstreifen liegt im wesentlichen auf dem breiten Grabengrundstck. Deshalb ist nach Osten kein besonderer Abstand vorgesehen.
- Im Süden verläuft die Gemeindestraße „Vorstraße“. Bedarf für Verbreitungs- oder sonstige Entwicklungsmaßnahmen etc. sind an dieser Straße nicht erkennbar. Deshalb reicht dort ein Achtungsabstand von 3m bis zu Baugrenze.
- Im Süden liegt das Wohnhaus des ehemaligen Tischlereibetriebes. Nach der Entwicklungsplanung des Pferdehofes wird es nicht in die Tierhaltungsanlage; diese beschränkt sich auf die bisherigen Wirtschaftsgebäude einbezogen. Es ist als bestehendes Wohngebäude von hohem Wert und soll gesichert werden. Wie bei anderen Baufeldern des Ursprungsbebauungsplanes wird es – zusammen mit dem bauordnungsrechtlichen Grenzabstand von 3 m – aus dem Baufeld ausgegrenzt.



- Im Westen verläuft die Dohrener Straße als freie Strecke der Kreisstraße K 317. Zugunsten der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs soll dort grundsätzlich die Bauverbotszone von 20 m zur äußeren Fahrbahnkante eingehalten werden. Nicht sinnvoll ist diese Einschränkung allerdings dort, wo bereits seit langem Bausubstanz in diese Bauverbotszone hineinragt, sich als verträglich erwiesen hat und genutzt bzw. nachnutzungswürdig ist. Dies ist bei dem Gebäude nordwestlich des Wohnhauses der Fall, deshalb wird dessen Westecke bei der Festsetzung der Baugrenze berücksichtigt und in das Baufeld einbezogen.

Die so festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche umfasst 6.456 m<sup>2</sup>. Sie liegt sehr deutlich unter derjenigen, die der Ursprungsbebauungsplan für Betriebe mit Rinder-, Schweine- und / oder Geflügelhaltung festsetzt.

Die außerhalb der Baugrenzen liegenden Teile des Plangebietes sind Sondergebiet ohne überbaubare Grundstücksfläche. Daher sind dort Stallgebäude unzulässig, während andere bauliche Anlagen wie Scheune, Maschinenhalle, Aufstellfläche, Zufahrt, Strolager, Futtermittelbehälter, Dunglager etc. von dieser Regelung nicht betroffen sind und bei entsprechender Rechtsgrundlage errichtet werden dürfen.

Allseitig stehen entlang der Außenkanten des Plangebietes Bäume und Sträucher. Nachteilige Auswirkungen der jahrzehntelangen Nährstoffimmissionen aus der direkt westlich benachbarten Rinder- und Schweine sowie zwischenzeitlich auch Geflügelhaltung sowie der östlich benachbarten Schweinehaltung sind nicht ersichtlich, vielmehr sind die Gehölze wüchsig und vital. Die seit einigen Jahren auf dem Grundstück etablierte Pferdehaltung wird diesbezüglich als irrelevant erachtet.

Nachteile ergeben sich offensichtlich auch nicht dadurch, daß bauliche Anlagen nicht nur direkt neben, sondern auch unter Bäumen stehen. Dieses – teilweise jahrzehntealte – verträgliche Nebeneinander zeigt, daß das Baufeld nicht einzelne Gehölzbestände im Grundstück herausziselieren muß. Vielmehr wird der Nutzung im und am Baubestand Vorrang gegeben.

Weitere Elemente von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, bei denen ein erheblicher Konflikt zu einer baulichen Nutzung erkennbar wäre oder die eventuell gar nicht als überbaubare Grundstücksflächen in Frage kämen, sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### **4.5 Verzicht auf weitere Regelungen**

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ ist als gemeindeweiter, „einfacher Bebauungsplan“ aufgestellt worden und soll lediglich mittels Baufeldern die Standorte von Tierhaltungsanlagen steuern. Alle übrigen Regelungen werden der Vorhabensebene überlassen. Deshalb ist nirgendwo im gemeindeweißen Bebauungsplan eine Regelung zum Anschluß an Verkehrsflächen getroffen worden. Dies soll auch bei dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes so gehandhabt werden.

In die Planbegründung werden jedoch Hinweise eingefügt werden, daß wegen der Lage an der freien Strecke der K 317 keine direkten Erschließungen zur Kreisstraße zulässig sind und daß

von der K 317 Emissionen ausgehen und ausgehen können, die entschädigungslos hinzunehmen sind.

Südöstlich des Plangebietes auf der Südseite der Vorstraße befindet sich das Baudenkmal ehem. Wohn-Wirtschaftsgebäude „Hof Wilken-Keeve“, Vorstr. 3, ein großes Hallenhaus aus Fachwerk aus der 1. Hälfte des 19. Jh.

Auch bezüglich der Belange dieses Denkmals und seines Umgebungsschutzes gilt, daß der Bebauungsplan Nr. 3 nur ein „einfacher Bebauungsplan“ ist. Trotzdem war im gemeindeweiten Plan bereits das Denkmal als solches nachrichtlich gekennzeichnet, denn bezüglich des Baufeldes auf dem Hof Wilken-Keeve sollte eine frühzeitige und hinreichende Anstoßwirkung erzielt werden. Diese Kennzeichnung im rechtskräftigen Plan besteht nach wie vor.

Im Bezug auf diese 3. Änderung des Bebauungsplanes liegt das Denkmal deutlich außerhalb des Plangebietes und ist durch die Vorstraße sowie andere hochbauliche Anlagen auf dem Hof Wilken-Keeve vom Plangebiet abgetrennt. Überdies soll die Entwicklung des Betriebes Wormstall im Plangebiet ausschließlich in den vorhandenen Gebäuden stattfinden. Eine Beeinträchtigung oder auch nur Beeinflussung des Denkmals ist nicht ersichtlich.



## 5. Auswirkungen der Planung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ wird kein Baurecht geschaffen.

Es wird ein Baufeld für Tierhaltungsanlagen ausgewiesen. Dazu wird die bebaute bzw. intensiv genutzte Betriebsfläche als Baufeld ausgewiesen und so zugelassen, daß die Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nrn. 1 und 4 BauGB im Hinblick auf Stallanlagen greifen kann. Dadurch kann die vorhandene Bebauung und die angrenzende Freifläche am Hof höherwertig genutzt und dem Betrieb am vorhandenen, gut geeigneten Standort die notwendige Entwicklungsmöglichkeit vorbereitet werden. Damit wird zur Erhaltung von Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Landwirtschaft und zur Sicherung der Wirtschaft und Wirtschaftskraft beigetragen.

Das Bestandsfeld reichte nahe an einen Gehölzbestand im Norden heran, der im RROP des Landkreises Emsland als Vorranggebiet Natur und Landschaft ausgewiesen ist. Ein Konflikt zwischen Bebauung und Gehölz ist nicht ersichtlich. Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorranggebietes und greift räumlich nicht ein, vielmehr hält das Baufeld einen Achtungsabstand von 10 m ein, damit auch randlich keine Beeinflussung möglich ist.

Auch funktional gibt es keinen Einfluß durch die vorgesehene Erweiterung der Pferdehaltung südlich des Gehölzes, denn diese ist durch einen Gehölzbestand auf dem Vorhabensgrundstück vom fremden Gehölzbestand getrennt. Außerdem soll die Weiterentwicklung ausschließlich im Gebäudebestand erfolgen. Schließlich wird auch hinsichtlich Immissionen angesichts der langjährigen Erfahrungen mit den umliegenden Tierhaltungsbetrieben keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Vorranggebietes erwartet wird.

Die Gemeinde sieht sich in dieser Einschätzung dadurch bestätigt, daß sowohl das Forstamt Weser-Ems der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Osnabrück als auch die Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Ankum, ausweislich ihrer jeweiligen Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung zu dieser Bebauungsplanänderung keine Bedenken haben.

Wenn das zugrundeliegende Vorhaben realisiert wird, dann wird nur vorhandene Bebauung in Anspruch genommen, auf der keine artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen zu erwarten ist und kein Eingriff vorgenommen wird.

Im Baufeld sind außer den Hofgehölzen keine relevanten Elemente von Natur und Landschaft ersichtlich. Vor diesem Hintergrund wird auch die Notwendigkeit einer „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ beurteilt: Auf der Hofstelle ist mit Vogelvorkommen in und an den Gebäuden sowie in den Gehölzen zu rechnen. Diese Bestände werden durch die Ausweisung des Baufeldes nicht beeinflusst, denn diese Ausweisung schafft kein Baurecht. Aber auch die Nutzung des Baufeldes ist regelmäßig verträglich, denn die Gebäude für Tierhaltung sind regelmäßig Nahrungs- und teilweise auch Brutstandort für Vögel sowie ggf. auch Fledermäuse. Daher ist eine aufwendige Erfassung im Zuge von Planungen nicht notwendig.

Die vorhandene und weiterzuentwickelnde Pferdehaltung ist relativ emissionsarm. Durch das Vorhaben wird die Geruchsmissionssituation für den bisher nächstgelegenen Immissionsort, das nächste südöstlich benachbarte Wohnhaus, nicht relevant beeinflusst.

Zu den im Zusammenhang mit Tierhaltungsanlagen gern thematisierten „Bioaerosolbelastungen“ haben die niedersächsischen Ministerien für Soziales (u.a. Städtebau), für Umwelt und für Landwirtschaft unter dem 2.5.2013 einen gemeinsamen Runderlaß zur Durchführung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren bei Schweine- und Geflügelhaltungsanlagen herausgegeben und am 23.9.2015 geändert. Darin wird zur Bioaerosolthematik sogar erklärt, daß eine Abluftreinigungsanlage für große Schweine- bzw. Geflügelhaltungen, die der Staubabscheidung dient, auch Bioaerosole abscheidet und daß bei Verwendung einer solchen Anlage auf die Forderung nach einem Sachverständigengutachten zu Keimemissionen verzichtet werden kann.

Bei der hier vorliegenden Planung geht es weder um große Schweinehaltungs- noch um große Geflügelhaltungsanlagen, sondern um eine Pferdehaltung. Diese wird gem. dem Vorhaben von dem geringen Tierbestand von neun Pferden auf den ebenfalls nicht hohen Tierbestand von maximal 30 Pferden ausgebaut werden. Es wird daher kein Immissionskonflikt hinsichtlich „Bioaerosolbelastung“ und kein Regelungsbedarf gesehen; vielmehr ist das Baufeld auch hinsichtlich der „Bioaerosolthematik“ grundsätzlich nutzbar.





## 6. 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.

### 6.1 Wasser / Abwasser

Die Trinkwasserversorgung kann durch Anschluß an das vorhandene Netz gesichert werden.

Das Trinkwasserversorgungsnetz ist nach den Angaben des Wasserverbandes für einen gleichartig gelagerten Fall in der Gemeinde nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt. Die Versorgung des Plangebietes mit ausreichender Feuerlöschwassermenge ist durch den Wasserverband nicht gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brand-schutz) zu prüfen, auf Anfrage können seitens des Verbandes Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Die Entnahme durch die Feuerwehr ist möglich, die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken, die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden, eingegangen werden.

Für das Plangebiet liegt der Löschwasserbedarf bei 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) für mindestens 2 Stunden. Voraussichtlich sind mindestens 50 % durch eine unabhängige Löschwasserversorgung sicherzustellen. Diese kann durch Löschwasserteiche nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder Löschwasserbehälter nach DIN 14230 verwirklicht werden. Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten.

Für das Vorhaben ist ein vorhabenbezogenes Brandschutzkonzept mit Angaben zu den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, der Löschwasserversorgung etc. im Rahmen des Antragsverfahrens vorzulegen.

Falls landwirtschaftsähnliche Schmutzwässer anfallen, so sind sie vor Ort aufzufangen und zu lagern bis zur fachgerechten Ausbringung auf landwirtschaftlichen Flächen.

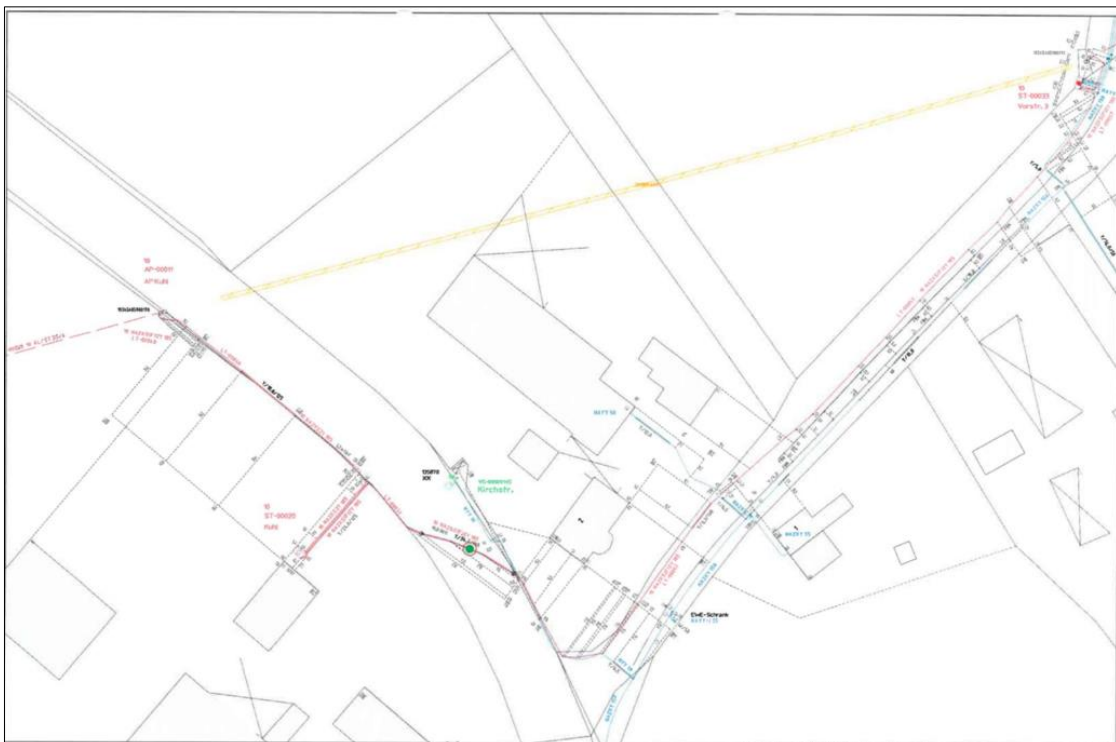
Im Plangebiet versickert das anfallende Niederschlagswasser augenscheinlich problemlos. Daher wird auch künftig von der Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ausgegangen. Das von Gebäuden anfallende Niederschlagswasser sollte im Plangebiet versickert werden, weil keine relevant verunreinigten Niederschlagswässer anfallen. Mit Blick auf den Grundwasserschutz darf das Wasser nicht in Sickerschächten etc. versickert werden, sondern muß über eine bewachsene und belebte Bodenschicht geführt werden. Das Regenwasser kann auch als Brauchwasser rückgehalten und genutzt werden. Sollte trotz einer Flächenversickerung und einer 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 direkt östlich des Geltungsbe-reiches.

### 6.2 Energie / Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsnetz. Bedarf für einen Ausbau ist nicht ersichtlich, da für die Weiterentwicklung des Pferdehofes nur vorhandene, erschlossene Bausubstanz genutzt werden soll.

Sollte ein Ausbau erforderlich werden, dann soll der Bauherr sich rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Netzbetrieb Westnetz in Verbindung setzen und seinen Leistungsbedarf bekanntgeben, damit die erforderlichen Maßnahmen festgelegt werden können.

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



Bei Tiefbauarbeiten ist auf die Erdkabel Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der elektrischen und sonstigen Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Arbeiten im Leitungsbereich, insbesondere im Schutzstreifen der Freileitung, sind mit Westnetz abzustimmen. 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 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 Be-

ginn der Arbeiten über die Leitungen informieren (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder [mailto: Planauskunft.Nord@ telekom.de](mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de)) und die Leitungsschutzanweisung der Leitungsbetreiber beachten.

### **6.3 Abfall / Altlasten**

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Emsland. Die Entsorgung hat sich im Rahmen der geltenden einschlägigen Rechtsnormen zu halten.

Das Plangebiet ist über die asphaltierte Gemeindestraße „Vorstraße“ erschlossen. Damit steht eine hinreichend dimensionierte Straße für die Andienung mit dem Müllfahrzeug zur Verfügung. In diesem Zusammenhang wird hinsichtlich abfallwirtschaftlicher Forderungen zur Größe von Erschließungsanlagen darauf hingewiesen, daß Arbeitsschutzvorschriften ebensowenig bindende Vorgaben für die gemeindliche Bauleitplanung sind wie das wirtschaftliche Optimierungsinteresse des Abfallentsorges mit der Verwendung dreiachsiger Fahrzeuge.

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

Hinsichtlich des bei der Tierhaltung 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.



## 7. Eingriffsbeurteilung

Die Planung dient der räumlichen Steuerung von Tierhaltungsanlagen, die gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder 4 BauGB zulässig sind. Sie schafft kein Baurecht, sondern lenkt lediglich zulässige Anlagen auf verträgliche Standorte und schließt sie an unverträglichen Standorten aus.

Zwar ist oben in Kap. 3.1.2 dieser Begründung ein konkretes Vorhaben beschrieben, welches der Bauleitplanung zugrunde liegt. Im Bebauungsplan festgesetzt wird jedoch nicht dieses Vorhaben, sondern lediglich innerhalb eines Sondergebietes eine überbaubare Grundstücksfläche.

Somit sind der Bebauungsplan Nr. 3 und seine 3. Änderung „Einfache Bebauungspläne“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Sie setzen kein Maß der baulichen Nutzung fest und schaffen kein Baurecht, sondern lenken lediglich zulässige Anlagen auf verträgliche Standorte und schließen sie an unverträglichen Standorten aus. Die Zulässigkeit eines Eingriffs ergibt sich erst auf der Vorhabensebene auf der Grundlage von § 35 BauGB.

Mit der Bebauungsplanänderung wird also kein Eingriff vorbereitet. Eine Eingriffsbeurteilung ist daher entbehrlich. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung für ein Vorhaben kann erst auf der Grundlage der Projektplanung erfolgen, da erst zu diesem Zeitpunkt die zur Beurteilung erforderlichen Daten vorliegen. Dabei soll unter Berücksichtigung der Art und Größe, des Standortes und schädlicher Umweltauswirkungen beabsichtigter Bauvorhaben sowie erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes eine auf den jeweiligen Einzelfall bezogene Prüfung der Genehmigungsfähigkeit und eine Festsetzung ggf. erforderlicher Ausgleichs- und / oder Ersatzmaßnahmen erfolgen.

Da die Bebauungsplan keine Maß der baulichen Nutzung festsetzt und aus sich heraus keine Versiegelung zulässt, kann keine Versiegelungsbilanz erstellt werden. Auf der Vorhabensebene ist im Rahmen der Eingriffsbeurteilung eine Versiegelungs- und Kompensationsbilanz möglich und erforderlich.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist notwendig, wenn sich der Betrieb der geplanten Stallanlage relevant auf ein FFH-Gebiet auswirken kann – was bisher nicht ersichtlich ist.

Eine Prüfung der Vor- und Zusatzbelastung der Stickstoffdeposition, der tatsächlichen Empfindlichkeit betroffener Biotope und der eventuellen Schutzmaßnahmen ist notwendig, wenn sich Biotoptypen im Einflußbereich eines Bauvorhabens befinden, die gegenüber Stickstoffeinträgen tatsächlich empfindlich sind und voraussichtlich relevant beeinflusst werden. Auch dies ist bisher nicht ersichtlich.

Eine „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ auf hinreichend aktueller Datengrundlage ist regelmäßig dann erforderlich, wenn das Bauvorhaben nicht als Erweiterung des vorhandenen Standortes anzusprechen und ein relevantes Artenvorkommen zu erwarten ist.

Im Baufeld sind außer den Ziergehölzen im Gartenbereich und der Gehölzreihe entlang des Grabens keine relevanten Elemente von Natur und Landschaft ersichtlich. Durch das Baufeld kann für den Bau von Tierhaltungsanlagen lediglich die vorhandene Hofstelle (ehemalige Tischlerei) in Anspruch genommen werden. Vor diesem Hintergrund wird auch die Notwendigkeit einer

„Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ beurteilt: Auf der Hofstelle ist mit Vogelvorkommen in und an den Gebäuden sowie in den Gehölzen zu rechnen. Diese Bestände werden durch die Ausweisung des Baufeldes nicht beeinflusst. Daher ist eine aufwendige Erfassung voraussichtlich nicht notwendig, sofern sich die Biotopstruktur und die Artenausstattung nicht ändern.



## 8. 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, da das Eigentum am Plangebiet in einer Hand liegt.

## 9. 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.

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). Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland (**Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 2173 oder (05931) 6605**) zu melden.

**Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks.**

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.



## 10. Verfassererklärung

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

Delmenhorst, 11. März 2024

## Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wettrup hat am      die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am      beschlossen. Der Entwurf hat vom      bis      öffentlich ausgelegen. Am      hat der Rat der Gemeinde Wettrup die vorgebrachten Anregungen abgewogen und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ als Satzung beschlossen.

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

Wettrup, den .....

.....

Bürgermeister



## Umweltbericht

### U1. Einleitung

#### U1.1 Kurzdarstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ setzt auf dem Gelände der ehemaligen Tischlerei an der Ecke Dohrener Straße – Vorstraße kein Baufeld fest. Deshalb darf der pferdehaltende Betrieb, der den dortigen Gebäudekomplex nachnutzt, den Bestand im vorhandenen Gebäude nicht von 9 auf 30 Pferde aufstocken. Mit der Bebauungsplanänderung soll dieses Hindernis beseitigt werden, indem das Grundstück als Sondergebiet zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen und darin der vorhandene Gebäudekomplex mit seinem Randbereich als Baufeld ausgewiesen wird.

Damit wird lediglich die Lage der Tierhaltungsanlagen im Bereich des pferdehaltenden Betriebes gesteuert. Das eigentliche Baurecht für die Tierhaltungsanlagen ergibt sich aus § 35 Abs. 1 BauGB. Die Bebauungsplanänderung schafft damit kein Baurecht, sondern definiert den Raum, in dem das gesetzlich gegebene Baurecht noch gelten soll.

Kerninhalt des Bebauungsplanes ist, daß außerhalb des festgesetzten Baufeldes Tierhaltungsanlagen ab der im Plan definierten Größen nicht mehr zulässig sind.

#### 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       |
| 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
- NNatSchG      Niedersächsisches Naturschutzgesetz

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 sowie die Sicherung landwirtschaftlicher Böden vor anderweitiger Inanspruchnahme.

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

- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich
- Bebauungsplan Nr. 3 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ der Gemeinde Wettrup

Die Ziele und „Umweltbelange“ wurden in der Planung dadurch berücksichtigt, daß für die geeignete, ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung eine bisherige Beschränkung der Tierzahl aufgehoben wird.

Naturschutz- oder wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Plangebiet oder dessen beeinflusster Umgebung nicht vorhanden.

## **U2. Beschreibung und Bewertung der „erheblichen Umweltauswirkungen“**

### **U2.1 Beschreibung und Prognose des Umweltzustandes**

#### **U2.1.1 Boden, Fläche, Relief**

##### **Bestand**



Das Plangebiet zeigt ebenen, bebauten bzw. als Garten-, Frei- und Hofbereich genutzten Boden.

#### **Prognose bei Realisierung der Planung**

Die Fläche wird weiterhin als Hofstelle eines pferdehaltenden Betriebes genutzt, die Zahl der Pferde ist nicht mehr auf maximal 10 begrenzt.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche wird weiterhin als Hofstelle eines pferdehaltenden Betriebes genutzt, die Zahl der Pferde ist weiterhin auf maximal 10 begrenzt.

Ggf. werden die Pferde, die im Plangebiet nicht untergebracht werden dürfen, woanders untergebracht und dann dort unbebauter Boden in Anspruch genommen.

### **U2.1.2 Wasser**

#### **Bestand**

Das Regenwasser versickert durch einen bewachsenen und belebten Oberboden.

#### **Prognose bei Realisierung der Planung**

Das Regenwasser versickert weiterhin durch einen bewachsenen und belebten Oberboden.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Regenwasser versickert weiterhin durch einen bewachsenen und belebten Oberboden.

Ggf. werden die Pferde, die im Plangebiet nicht untergebracht werden dürfen, woanders untergebracht und dann dort die Versickerungsverhältnisse geändert.

### **U2.1.3 Klima / Luft**

#### **Bestand**

Das Plangebiet zeigt das typische Klima einer Hofstelle in landwirtschaftlich geprägter Umgebung: je nach Kultur und Wachstumsphase höhere Luftfeuchte, geringere Temperatur, und gerade bei Maisanbau hohe CO<sub>2</sub>-Bindungs- und O<sub>2</sub>-Produktionsrate.

Einträge aus dem Plangebiet in die Luft erfolgen in geringem Maße durch die Pferdehaltung.

#### **Prognose bei Realisierung der Planung**

Es ergeben sich keine relevanten Änderungen, die Einträge in die Luft durch die Pferdehaltung können etwas größer werden. Auf der Vorhabensebene wird sichergestellt, daß sie zumutbar sein werden, da dann über das Baurecht per Privilegierung entschieden wird.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**



Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist. Ggf. werden die Pferde, die im Plangebiet nicht untergebracht werden dürfen, woanders untergebracht und dann führen dann dort zu geringen Einträgen in die Luft.

#### **U2.1.4 Arten und Lebensgemeinschaften Besonderer Artenschutz**

##### **Bestand**

Das Plangebiet ist eine bebaute Hofstelle mit umfangreichem Gebäudebestand einer ehemaligen Tischlerei sowie Garten-, Hof- und Freiflächen. Letztere sind auch mit (Zier-)Gehölzen bestanden.

Es liegen keine Hinweise vor auf das Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Farn- und Blütenpflanzen, Moose, Flechten und Pilze, auf ein Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Insekten und Spinnen, es gibt keine Feststellung von Fledermausquartieren und das Vorkommen von Amphibien kann mangels Gewässern weitgehend ausgeschlossen werden.

Wahrscheinlich ist Brut von gehölz- und gebäudebrütenden Vogelarten.

Naturschutzrechtlich geschützte Flächen oder Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet und seiner maßgeblichen Umgebung nicht vorhanden. Relevante nachteilige Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die sehr weit entfernten Schutzgebiete sind nicht erkennbar.

##### **Prognose bei Realisierung der Planung**

Da kein Baurecht geschaffen wird, ergeben sich keine Änderungen. Setzt man die Wirkung von Baurecht per Privilegierung an, ergeben sich ebenfalls keine Änderungen, da die Erhöhung der Pferdezahl ausschließlich im Gebäudebestand erfolgen soll.

##### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist. Ggf. werden die Pferde, die im Plangebiet nicht untergebracht werden dürfen, woanders untergebracht und dann führen dann dort zum Verlust bzw. zur Veränderung von Lebensräumen.

#### **U2.1.5 Menschliche Gesundheit**

##### **Bestand**

Aus der vorhandenen Pferdehaltung wirken lediglich die geringen, ortsüblichen landwirtschaftlichen Emissionen auf die benachbart wohnenden bzw. sich zur Erholung in der Umgebung aufhaltenden Menschen.

##### **Prognose bei Realisierung der Planung**



Es ergeben sich keine Änderungen. Die Geruchsemissionen durch die Pferdehaltung können etwas größer werden. Auf der Vorhabensebene wird sichergestellt, daß sie zumutbar sein werden, da dann über das Baurecht per Privilegierung entschieden wird.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Auch bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich vorerst so wie sie ist. Ggf. werden die Pferde, die im Plangebiet nicht untergebracht werden dürfen, woanders untergebracht und dann führen dann dort zu den typischen, geringen Gerüchen.

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

### **Bestand**

Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet wird durch die Bebauung, die Ziergehölze sowie den übrigen Gehölzbestand auf dem Grundstück und entlang des Grabens und der Nordkante geprägt.

Der Gemeinde sind keine archäologischen Funde bekannt geworden.

### **Prognose bei Realisierung der Planung**

Bei Durchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist, weil die zusätzlichen Pferdeplätze im Gebäudebestand untergebracht werden sollen.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich ebenfalls so wie sie ist. Ggf. werden die Pferde, die im Plangebiet nicht untergebracht werden dürfen, woanders untergebracht und führen dann vielleicht dort zu einer baulichen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie eventuell einem Eingriff in ein archäologisches Denkmal.

## **U2.1.7 Wechselwirkungen**

### **Bestand**

Bisher herrscht das übliche Wirkungsgefüge der Faktoren Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen/Tiere und Bewirtschaftung auf dem bebauten Grundstück.

### **Prognose bei Realisierung der Planung**

Bei Durchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich im wesentlichen so wie sie ist, es werden nur mehr Pferde, mehr Futter und mehr Dung in das bzw. aus dem Gebiet transportiert.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

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



Ggf. werden die Pferde, die im Plangebiet nicht untergebracht werden dürfen, woanders untergebracht und führen dann dort dazu, daß mehr Pferde, mehr Futter und mehr Dung in das bzw. aus dem dann in Anspruch genommenen Gebiet transportiert werden. Sollten dann auch bauliche Anlagen errichtet werden müssen, so ergeben sich Materialströme in das dortige Vorhabensgebiet, während ggf. im dem Plangebiet dieser 3. Bebauungsplanänderung Gebäudebestand abgerissen und das Abbruchmaterial entsorgt werden muß.

Das Entstehen kumulierender Wirkungen mit anderen Plangebieten ist nicht ersichtlich.

## **U2.2 Vermeidung und Kompensation**

Die Planung ermöglicht die effizientere Nutzung der vorhandenen Erschließung und die bessere Nachnutzung vorhandener Bausubstanz. Sie hat den optimalen Vermeidungseffekt, da auf Neuerschließung und Neubau komplett verzichtet werden kann.

Kompensation ist nicht erforderlich.

Im übrigen sei darauf verwiesen, daß die Änderung des einfachen Bebauungsplanes kein Baurecht schafft und nicht einer Kompensation verpflichtet.

## **U2.3 Alternativen**

Aufgrund des im Plangebiet vorhandenen Betriebes und der vorhandenen baulichen Anlagen ist keine vernünftige Standortalternative ersichtlich.

Innerhalb des Plangebietes könnte das Baufeld kleiner oder größer gefasst werden. Im ersten Fall würde das Verhältnis zu anderen Baufeldern im gemeindeweiten Bebauungsplan nicht gewahrt, im zweiten Fall unnötig viel angeboten und etwas von dem empfindlicheren Randbereich zur freien Strecke der Kreisstraße oder des Gehölzbestandes im Vorranggebiet Natur und Landschaft beansprucht.

## **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 der Pferdehof nicht anfällig für schwere Unfälle und Katastrophen ist.

### **U3. Zusätzliche Angaben**

#### **U3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnisschwierigkeiten**

Bei der Umweltprüfung der Festsetzung eines Baufeldes wurden keine technischen Verfahren verwendet.

Es traten – mit Ausnahme der sich permanent aufdrängenden Irrelevanz der gesetzlich geforderten Umweltprüfung – keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

#### **U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen**

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich und nicht geplant.

#### **U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die vorstehenden Ausführungen sind kurz und allgemeinverständlich. Eine weitere Zusammenfassung ist entbehrlich.

#### **U3.4 Quellen**

Die in Kap. U 1.2 genannten Gesetze, Verordnungen und Fachpläne

