

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

1. Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes

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

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

„Gleichwohl kann auch trotz dieser Vorgehensweise weiterer Planungsbedarf entstehen:

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

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

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

Die 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)

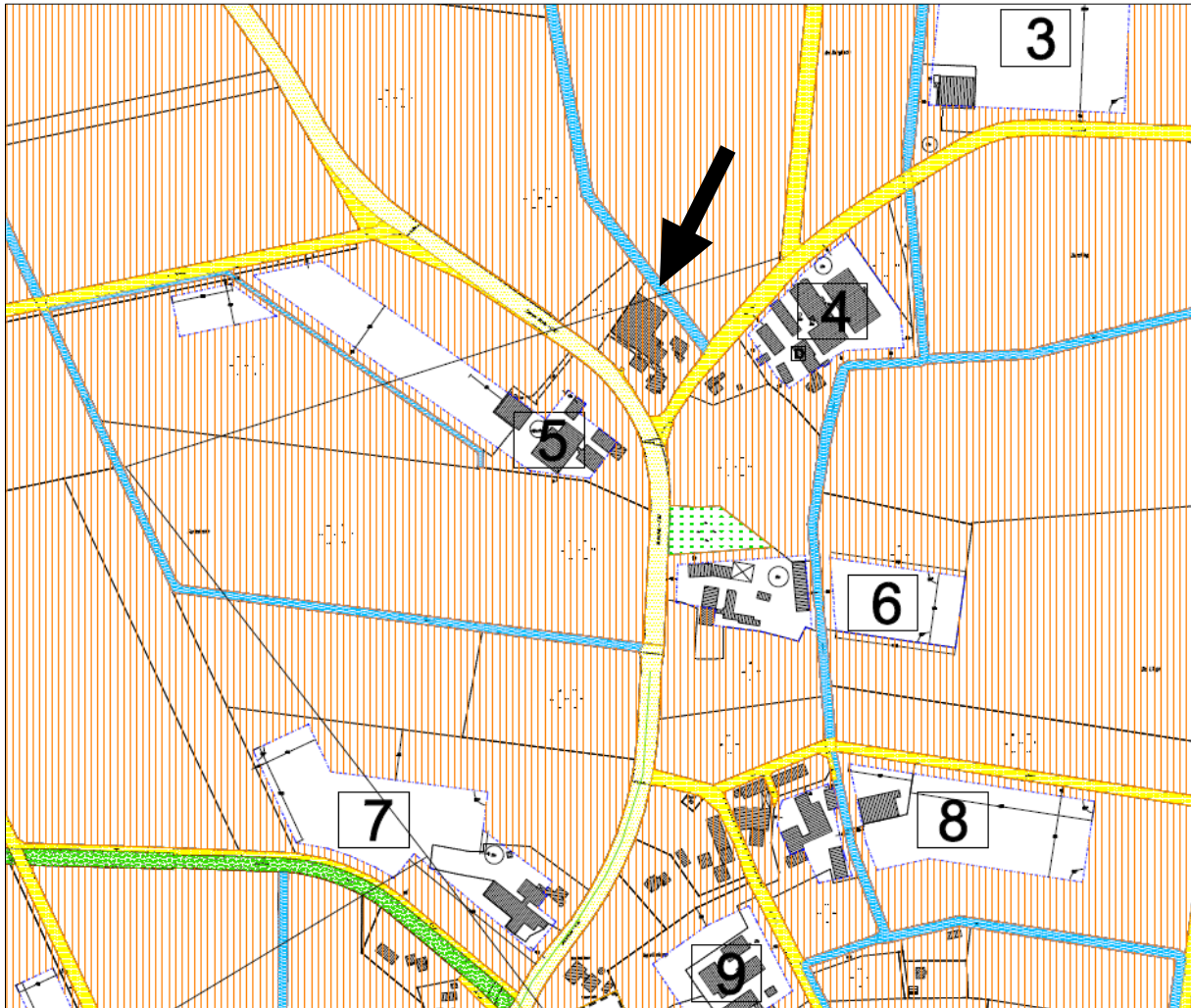
Das Ziel, die Möglichkeit der Existenzschaffung planerisch offenzuhalten, gilt aus Sicht der Gemeinde eindeutig für das nunmehr in Rede stehende Vorhaben. Bestätigt sieht sich die Gemeinde in der Einschätzung, daß eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist, durch die resumierenden Ausführungen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



2. 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.

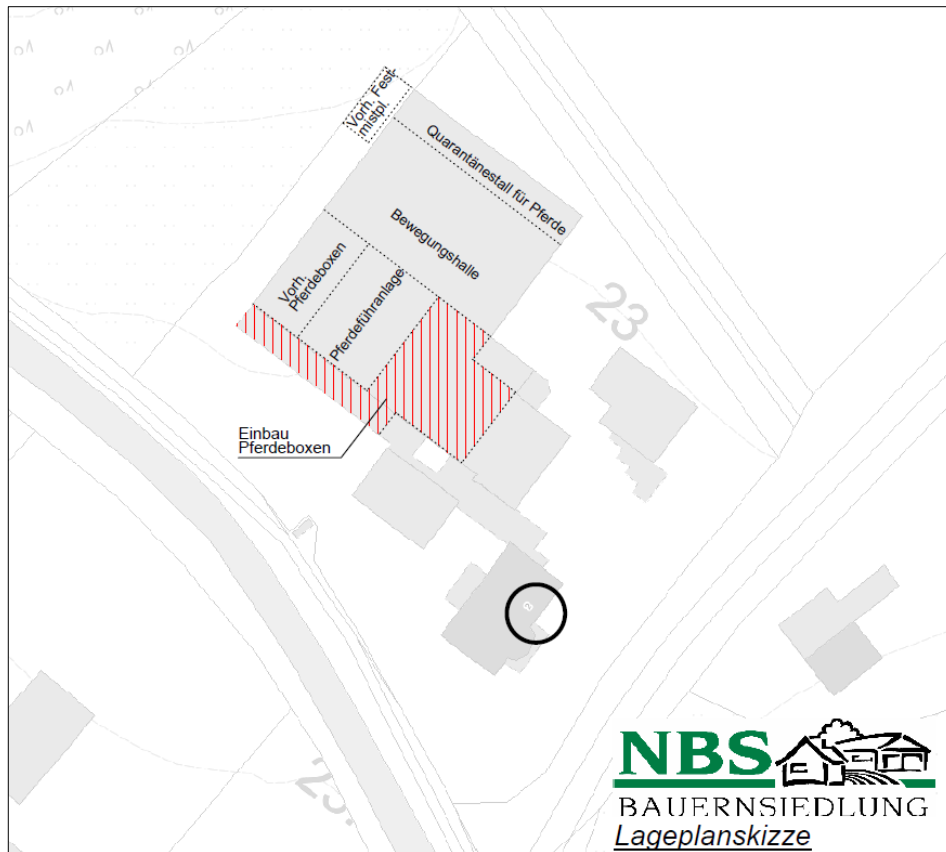


Lage des Standortes, dargestellt in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 3

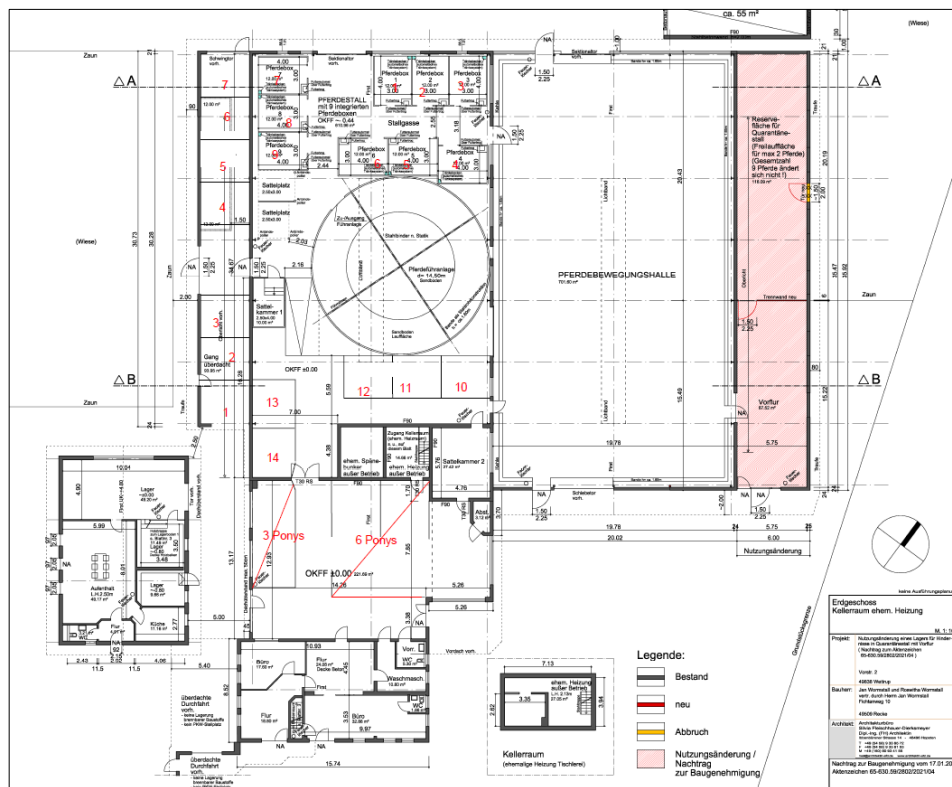
Der Standort des jungen Pferdehaltungsbetriebs ist ein großer, ehemaliger Tischlereibetrieb. Er liegt am Nordende der traditionellen, lockeren Ortslage Wettrup und nach heutigem Planungsrecht im Außenbereich als Teil der flächenhaften Streusiedlung in der Gemeinde. Die beiden nächsten Wettruper Landwirtschaftsbetriebe 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 Immissionssituation 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. 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 bedeutende 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.

4. Flächennutzungsplandarstellung

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



5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Zeichnerisch festgesetzter Geltungsbereich

In der Planzeichnung ist das Grundstück „Vorstraße 2“ als Geltungsbereich festgesetzt. Er umfasst 10.888 m².

5.2 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

Auch bei den Ställen selbst will der Bebauungsplan nicht 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.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Höhe der Anlagen braucht angesichts der üblichen Bauhöhen von Tierhaltungsanlagen – 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 stünden ihm z.B. öffentliche Belange des Orts- und Landschaftsbildes entgegen. Überdies könnte die Gemeinde mit den Mitteln der Bauleitplanung eingreifen.



5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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 Bebauungsergänzung unberührt bleibt.
- Im Osten verläuft ein Graben in einem sehr breiten Grabengrundstück. Die Räumung erfolgt von der landwirtschaftlichen Fläche auf der Ost-, der vom Plangebiet abgewandten Seite. Der Gewässerrandstreifen liegt im wesentlichen auf dem breiten Grabengrundstück. 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 m². 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 – vertragliche Nebeneinander zeigt, daß das Baufeld nicht einzelne Gehölzbestände im Grundstück herausziseln 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.

6. Artenschutz / Eingriffsbeurteilung

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 vertraglich, denn die Gebäude für Tierhaltung sind regelmäßig Nahrungs- und teilweise auch Brutstandort für Vögel sowie ggf. auch Fledermäuse. Daher ist eine aufwendige Erfassung im Zuge von Planungen nicht notwendig.

Die Planung dient der räumlichen Steuerung von Tierhaltungsanlagen, die gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder 4 BauGB zulässig sind. Sie schafft kein Baurecht, sondern lenkt lediglich zulässige Anlagen auf vertragliche Standorte und schließt sie an unverträglichen Standorten aus. Die Zulässigkeit ergibt sich erst auf der Vorhabensebene auf der Grundlage von § 35 BauGB. Es wird also kein Eingriff vorbereitet. Eine Eingriffsbeurteilung ist daher entbehrlich.

Verfassererklärung

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

Delmenhorst, 20.12.2023

M. Schwarz

