

**Gemeinde Wettrup**  
**4. 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 vierte derartige Änderung wird nun, 13 Jahre nach dem Ursprungsbebauungsplan, notwendig.

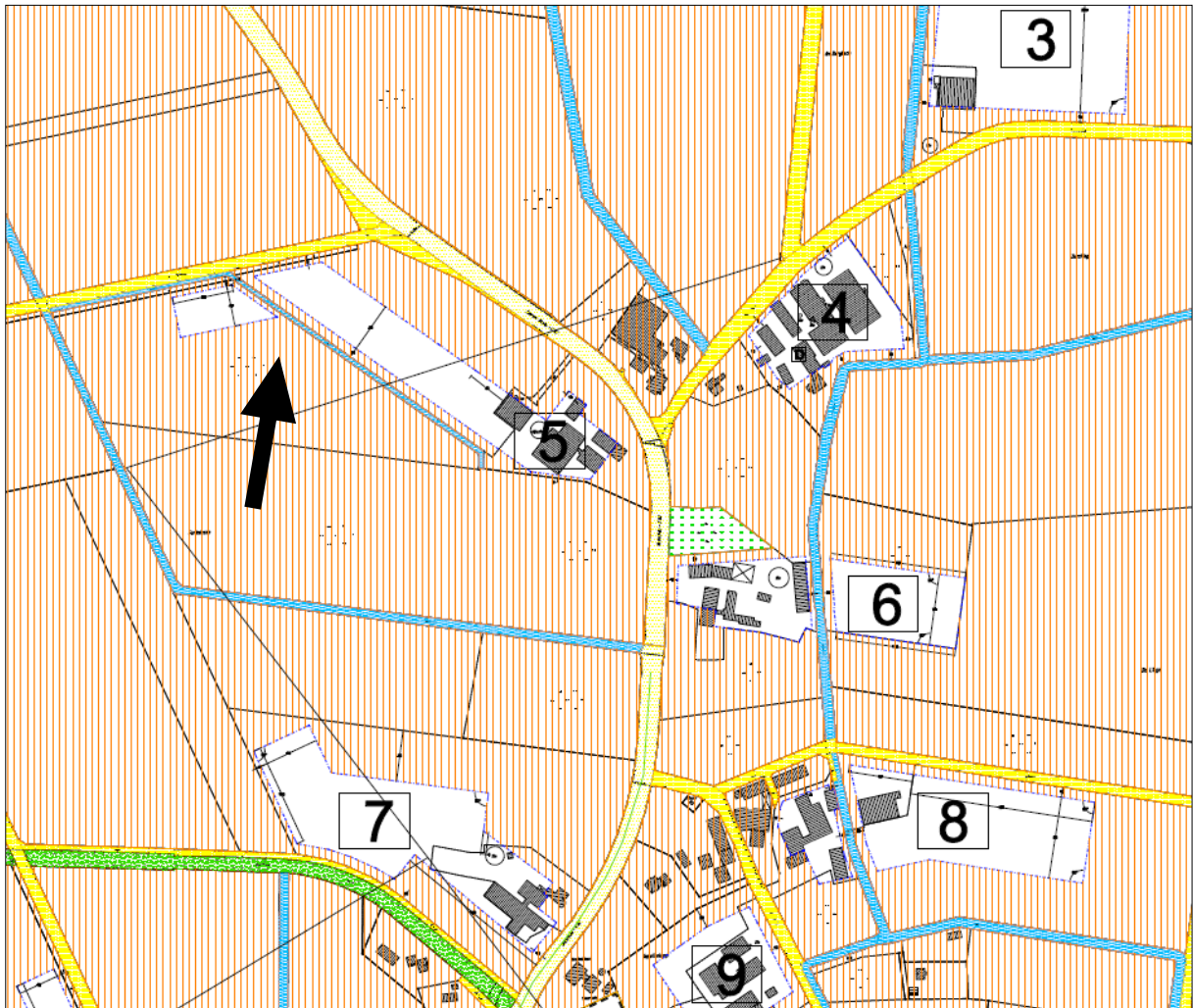


## 2. Zugrundeliegendes Vorhaben

Die Bebauungsplanänderung betrifft einen Betrieb am Nordrand von Wettrup, der während der Ursprungsbebauungsplanung Rinder und Schweine hielt.

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

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



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

Die beabsichtigte Betriebsentwicklung wurde vorangetrieben durch den Bau eines Legehennenstalles. Dazu wurde auf dem Hofbaufeld hinter den vorhandenen Gebäuden der Entwicklungsraum für die Weiterentwicklung der alten Betriebszweige freigehalten und am Nordende des Hofbaufeldes das neue Stallgebäude errichtet. Das Entwicklungsbaufeld westlich davon wurde freigehalten.

In den darauf folgenden Jahren hat sich die betriebliche Situation grundlegend dadurch verändert, daß sich die neue Betriebsleitergeneration auf die Hennenhaltung konzentriert und die



Rinder- und Schweinehaltung sowie insoweit auch die Althofstelle abgegeben hat. Die weitere Betriebsentwicklung erfolgt, ausgehend von dem Legehennenstall, im Geflügelbereich. Konkret ist ein weiterer Hennenstall vorgesehen.

Als Baufeld für diese Entwicklung stehen nach den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes der noch freie Teil des 'Hofbaufeldes' und das 'Entwicklungsbaufeld' auf der Westseite des Grabens zur Verfügung. Beide liegen nahe am Hennenstall, ihre Nutzung stellte sich als Fortsetzung der bisherigen Struktur dar und entspräche auch aktuell den Grundzielen der Ursprungsbebauungsplanung.

- Allerdings ist eine Weiterentwicklung der Hennenhaltung nach Süden zum Althof ungeeignet, da wegen des Freiflächenbedarfs der Hennen bereits viel Fläche in Anspruch genommen ist, im Süden die Nähe zur dort noch existierenden Schweinehaltung wirkt, die Verfügbarkeit problematisch ist und ein Entwicklungsbedarf der dortigen Tierhaltung nicht ausgeschlossen werden kann.
- Auch auf dem Entwicklungsbaufeld wirkt der Freiflächenbedarf der Hennen wegen der zweiseitigen Einengung durch Straße und Graben nachteilig. Außerdem ist die Betriebsorganisation durch den Graben, der ausschließlich trennend wirkt, erschwert.

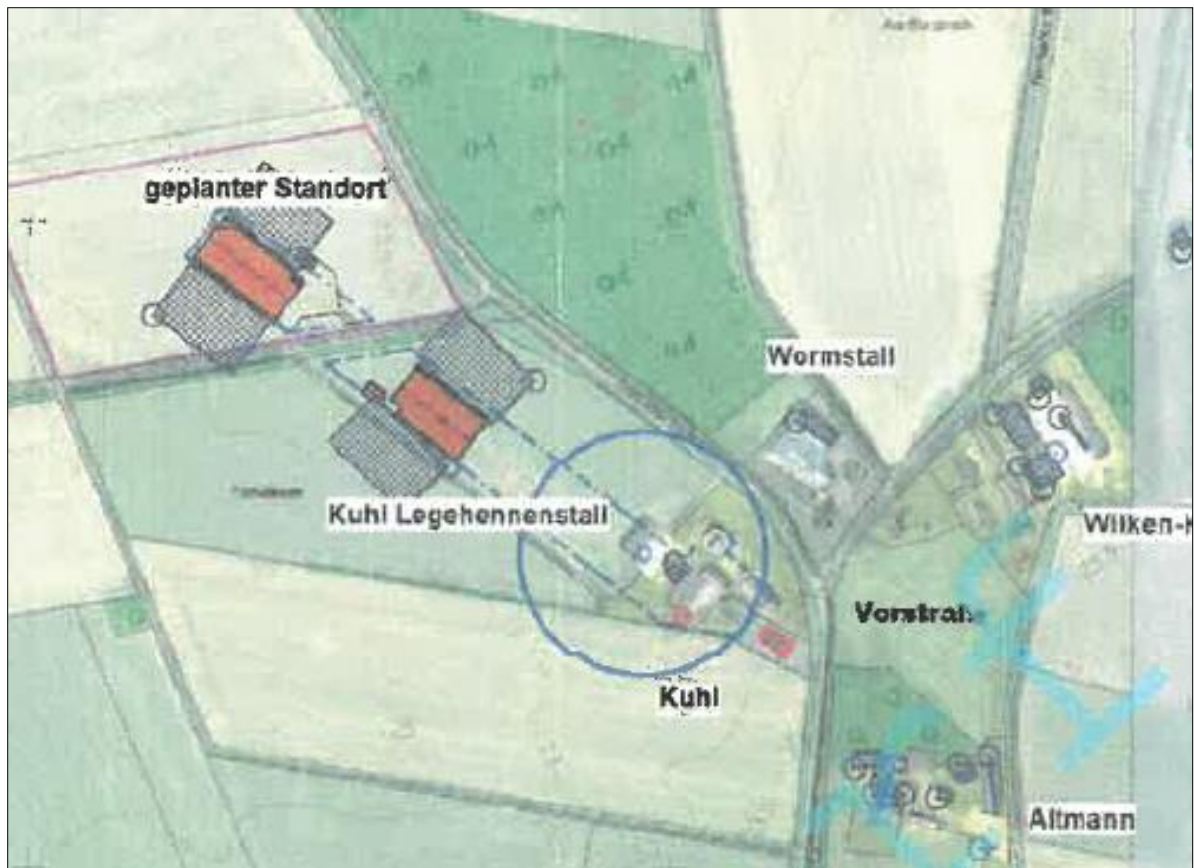
Ein weiterer Entwicklungsraum, der die Grundziele der Ursprungsbebauungsplanung erfüllt, ist mittlerweile die Fläche nördlich der Gemeindestraße. Durch die Weiterentwicklung des Betriebes Kuhl mit dem Bau des Hennenstalles südlich der Straße wurde der Bereich nördlich der Straße zum Nahraum des Bestandes in der gewachsenen landwirtschaftlichen Siedlungsstruktur. Die geforderte Anbindung an vorhandene Strukturen ist nun gegeben. Zwar liegt die Straße zwischen beiden Flächen. Sie stellt sich in Zustand und Nutzung als wenig frequentierter landwirtschaftlicher Weg dar und erweist sich dort nun mehr als verbindendes denn als trennendes Element, wenn ein neuer Stallstandort mit seiner Erschließung den alten Standort und die dortige Erschließung aufgreift und dupliziert. Überdies hat ein derart erschlossener Standort für die Legehennenhaltung den Vorteil, daß der notwendige stallnahe Auslauf nur noch an einer Schmalseite eng begrenzt ist und so in gut geeigneter Weise angeboten werden kann.

Aufgrund dessen hat der Legehennenbetrieb die Weiterentwicklung nicht westlich des vorhandenen Stalles auf dem Entwicklungsbaufeld, sondern nördlich geplant.

Der Standort des benötigten Hennenstalles liegt siedlungsstrukturell am Nordende der traditionellen, lockeren Ortslage Wettrup im Außenbereich als Teil der flächenhaften Streusiedlung in der Gemeinde. Der Hennenstall des Betriebes liegt direkt südlich auf der anderen Straßenseite, weiter südlich liegt die Althofstelle als Ursprung des Betriebes. Dieser ist direkt östlich ein junger, pferdehaltender Betrieb benachbart, bei dem ebenfalls die Weiterentwicklung angestrebt und mittels der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 vorbereitet wird. Weitere tierhaltende Betriebe liegen östlich, südöstlich und südlich.

Das nächste betriebsfremde, nicht-landwirtschaftliche Wohngebäude „Vorstraße 2“ liegt südöstlich nahe der Einmündung der Vorstraße in die Dohrener Straße.





Lageplan des Vorhabens

[noch einzufügen]

Grundriß des Vorhabens

An dem beschriebenen, am besten geeigneten Standort lässt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ die Errichtung des benötigten Hennenstalles nicht zu. Er weist zwar ein ´Entwicklungsbaufeld´ für den Betrieb aus, jedoch auf der Südseite des Antoniusweges, die sich heute als weniger geeignet darstellt.

Vor diesem Hintergrund hat der Legehennenbetrieb Kuhl die Gemeinde gebeten, als Ersatz für das nun weniger geeignete Entwicklungsbaufeld westlich des Grabens künftig das ´Hofbaufeld´ bis nördlich der Straße zu verlängern.

Durch die Verlegung des Baufeldes auf die Nordseite des Antoniusweges vergrößert sich der Abstand zum nächsten relevanten Immissionsort für Geruchsmissionen „Vorstraße 2“. Die Immissionssituation dieses nächsten nicht-landwirtschaftlichen Wohngebäudes im Außenbereich ändert sich nicht relevant. Dasselbe gilt für die landwirtschaftlichen Wohngebäude, die überdies im Zusammenhang mit tierhaltenden Betrieben stehen.

Andere Schutzgüter werden durch das Vorhaben ebenfalls nicht relevant berührt, da die Verschiebung des Baufeldes wieder ´nur´ landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche in Anspruch nimmt und somit die bisher zugelassene Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Intensivfläche ersetzt.

Die Erschließung ist durch die Gemeindestraße gesichert, die bereits den vorhandenen Hennenstall erschließt. Sie wird bei Verschiebung des Baufeldes nur auf demselben Abschnitt in

Anspruch genommen, der bereits heute benötigt wird; eine Verlängerung des für die Staller-  
schließung gebrauchten Abschnittes wird entbehrlich.

Die Gemeindestraße mündet nach kurzer Strecke in die Kreisstraße „Dohrener  
Straße“/„Kirchstraße“ (K 317), so daß in unmittelbarer Nähe und ohne Tangierung empfindli-  
cher Bereiche 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 Hennenhaltung.

Die Erweiterung um eine sinnvolle Stalleinheit mit entweder 12.000 Bioleghennen- oder knapp 15.000 Hennenplätzen 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 durch den vorhandenen Stall geprägt ist. Die Weiterentwicklung des Betriebes wird auch am Standort nördlich des Antoniusweges die landwirtschaftliche Siedlungsstruktur organisch fortsetzen und einen Bruch, die Inanspruchnahme freier, ungeprägter Landschaft vermeiden.

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 östlich gelegenen Kompensationspflanzung gegenüber, die allerdings nicht relevant beeinträchtigt werden, da die Hennenhaltung so gestaltet werden kann, daß sie weiterhin (dasselbe war ja bereits für das rechtskräftige Baufeld gesehen worden) nicht zu unbehürlichen Immissionen führen wird.

Deshalb wird der vorgesehenen Entwicklung mit der Verschiebung des Baufeldes des Betriebes Kuhl von der Süd- auf die Nordseite des Antoniusweges 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..

Die Baufeldausweisung steht auch im Einklang mit dem Grundsatz des Ursprungsbebauungsplanes, daß die Entwicklungsräume der unterschiedlichen Tierhaltungsbetriebe in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen. Das neue Baufeld des Betriebes Kuhl ersetzt das bisherige 'Entwicklungsbaufeld', welches im Zuge dieser Bebauungsplanänderung aufgehoben wird. Mit der Änderung wird kein Raum eröffnet für zusätzliche 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 4. Änderung sind „einfache Bebauungspläne“, die kein Baurecht schaffen, sie konzentrieren und begrenzen jedoch Baumöglichkeiten für Tierhaltungsanlagen. Deshalb haben sie üblicherweise eine gewisse Auswirkung auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche für Bebauung. Dies geschieht hier wegen der Verschiebung des Baufeldes nicht in relevantem Umfang. Die Planung ist somit in besonders guter Weise mit der Forderung des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB, landwirtschaftliche Fläche nur in dem notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen, vereinbar, denn sie nutzt zwar landwirtschaftliche Fläche nördlich des Antoniusweges, vermeidet aber gleichzeitig im gleichen Maß die sonst fällige, unvermeidliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche südlich des Antoniusweges.



#### **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 wird das neue Baufeld nördlich des Antoniusweges als Geltungsbereich festgesetzt, damit dort die benötigten Baugrenzen ausgewiesen werden können. Es umfasst 3.141 m<sup>2</sup>.

Außerdem ist das bisherige Baufeld südlich des Antoniusweges als Geltungsbereich festgesetzt, damit dort die bisherigen Baugrenzen aufgehoben werden können. Auch dieses umfasst 3.141 m<sup>2</sup>, so daß der Geltungsbereich insgesamt 6.282 m<sup>2</sup> umfasst. Eine Einbeziehung der zwischen den beiden Teilgeltungsbereichen liegenden Anteile der Landwirtschaftsflächen und des Antoniusweges sind entbehrlich.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet wird für beide Teilgeltungsbereiche 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 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.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

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

Die Höhe der Anlagen braucht angesichts der üblichen Bauhöhen von Tierhaltungsanlagen nicht festgesetzt werden, auch dieser Regelungsbereich wird der Anwendung des § 35 BauGB überlassen. Sollte entgegen des bekanntgegebenen Vorhabens und wider Erwarten eine ortsgestalterisch schädliche Tierhaltungsanlage beantragt werden, so stünden ihm z.B. öffentliche Belange des Orts- und Landschaftsbildes entgegen. Überdies könnte die Gemeinde mit den





Mitteln der Bauleitplanung eingreifen.

#### **5.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenzen nördlich des Antoniusweges werden nach dem Flächenangebot des bisherigen 'Entwicklungsbaufeldes' und den Bedürfnissen des geplanten Betriebszustandes festgesetzt. So lassen sie den gewünschten, geringen Spielraum für den neuen Legehennenstall, sichern aber die gebotene Rücksichtnahme auf Nachbarbelange.

- Dazu wird das Baufeld in Verlängerung des vorhandenen Hofbaufeldes angeordnet; die östliche und westliche Grenze des Hofbaufeldes werden quasi über den Antoniusweg hinweg verlängert.
- Entlang des Antoniusweges wird ein Abstand von 10 m eingehalten, damit eine Hecke von 5 m Breite angelegt werden kann und dann zwischen Hecke und Baufeld ein Achtungs- und Unterhaltungsabstand von 5 m Breite verbleibt.
- Im Norden ergibt sich die Baugrenze aus der Größe des alten 'Entwicklungsbaufeldes' und der Länge des geplanten Hennenstalles.

Südlich des Antoniusweges wird keine Baugrenze ausgewiesen. Dadurch entfällt das bisherige 'Entwicklungsbaufeld'.

Die so festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nördlich des Antoniusweges umfasst 3.141 m<sup>2</sup>. Sie liegt damit in derselben Größe, die das alte, nun aufgehobene Baufeld (3.141 m<sup>2</sup>) hatte.

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, Strohlager, Futtermittelbehälter, Dunglager etc. von dieser Regelung nicht betroffen sind und bei entsprechender Rechtsgrundlage errichtet werden dürfen.

In Abstand zum Plangebiet stehen Bäume und Sträucher, insbesondere in einigem Abstand ein Gehölzbestand östlich der Dohrener Straße, welcher von der Stadt Lingen zwecks Kompensation angepflanzt worden war. 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.

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



## **6. Artenschutz / Eingriffsbeurteilung**

Im Baufeld sind keine relevanten Elemente von Natur und Landschaft ersichtlich. Vor diesem Hintergrund wird auch die Notwendigkeit einer „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ beurteilt: Auf dem bisherigen Baufeld nahe des Antoniusweges war mit derselben Wahrscheinlichkeit mit Offenlandvögeln zu rechnen wie auf dem künftigen Baufeld nördlich des Weges. Sollte ein Offenland-Brutpaar durch die Ausweisung des neuen Baufeldes als verdrängt angesehen werden, so steht dem durch die Aufhebung des alten Baufeldes in räumlichem Zusammenhang künftig gleichartiger Brutraum zur Verfügung.

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

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

### **Verfassererklärung**

Der Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ der Gemeinde Wettrup wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 28. März 2024

M. Schwarz

