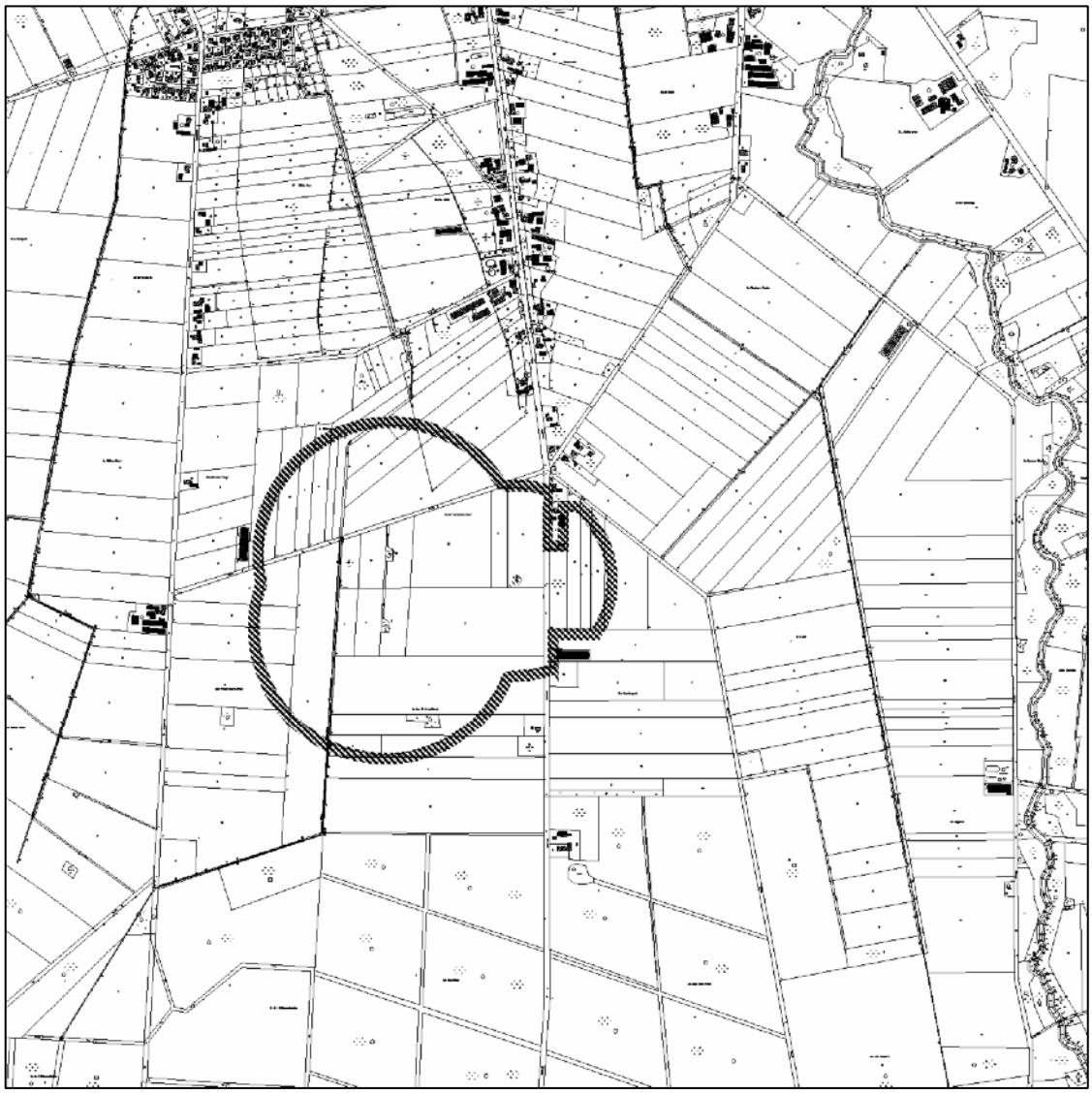
STADT FRIESOYTHE



BEBAUUNGSPLAN AB 14 „NEUVREES, FELDSTRASSE“

ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANKONZEPTION

Fassung für die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

1. ALLGEMEINES

Die Außenbereiche der Ortschaften Gehlenberg, Neuvrees und Neuscharrel wurden in den Jahren 2003 bis 2005 größtenteils mit insgesamt 12 Außenbereichsbebauungsplänen zur Steuerung der Neuansiedlung von Intensivtierhaltungsanlagen überplant (AB 1 bis AB 12).

Von der Überplanung wurden seinerzeit 3 zusammenhängende Bereiche, die durch vorhandene Windenergieanlagen in hohem Maße bereits zersiedelt waren und in denen das Landschaftsbild bereits erheblich gestört war, ausgenommen.

Wie die Entwicklung der Bauanträge und Baugenehmigungen seit dieser Zeit zeigt, drängen viele Ansiedlungsvorhaben für neue Intensivtierhaltungsanlagen nunmehr in diese Bereiche. Dadurch werden die vorrangigen Entwicklungsmöglichkeiten für die Windenergienutzung beschränkt. Außerdem werden durch die Konzentration von Tierhaltungsanlagen so hohe Immissionsbelastungen in den Randbereichen der besiedelten Ortslagen und den angrenzenden rechtskräftigen Gewerbegebieten erreicht, dass weitere städtebauliche Entwicklungen dort kaum noch möglich sind.

Es ist daher erforderlich, durch Bebauungspläne (AB 13, AB 14 und AB 15) die Ansiedlung von Intensivtierhaltungsanlagen auch in den bisher nicht überplanten Bereichen zu steuern.

Zur Sicherung der Planungsziele sind Veränderungssperren wirksam geworden.

Begleitend zur Bauleitplanung wird für die gesamten Ortslagen der Ortschaften Gehlenberg, Neuvrees und Neuscharrel ein flächendeckendes Immissionskataster zur Darstellung der Immissionssituation durch den TÜV Nord angefertigt.

Die Stadt Friesoythe hat daher beschlossen den Bebauungsplan AB 14 „Neuvrees, Feldstraße“ aufzustellen; dies geschieht aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 2 und des § 10 BauGB, jeweils in der z.Z. geltenden Fassung.

2. KARTENGRUNDLAGE UND LAGE DES GELTUNGSBEREICHES

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf einer vom Vermessungsbüro Timmermann & Damm ÖBVI, Friesoythe, erstellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1:5.000 gezeichnet. Die Lage des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt, Maßstab 1:20.000) ersichtlich. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Der Geltungsbereich wird durch die Bebauungspläne AB 1 und AB 2 umgrenzt.

3. PLANERISCHE VORGABEN

3.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 1994, geändert und ergänzt 2002) wie auch im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (RROP 2005) ist die Stadt Friesoythe als Mittelzentrum ausgewiesen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist das Planungsgebietes als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele bei.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG UND SONSTIGE PLANUNGEN

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Friesoythe (s. nachfolgende Abb.) sind die Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen, eine kleine Forstflächen im Süden ist eingestreut. Der Bebauungsplan setzt hier entsprechend Flächen für die Landwirtschaft fest, jedoch unter Ausschluss von Gebäuden, soweit sie nicht genehmigungsfrei sind, und unter Wahrung der Waldfläche.

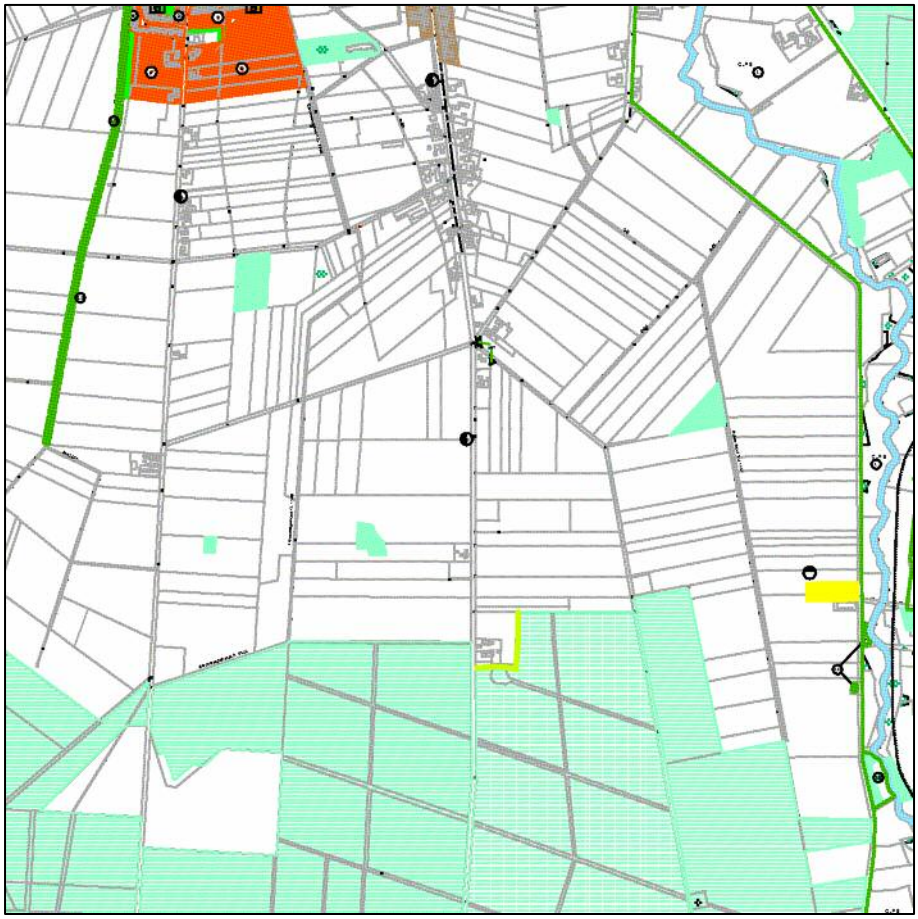
3.3 LANDSCHAFTSPLANUNG

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg (1998) ist das Planungsgebiet kein wichtiger Bereich in Bezug auf Natur und Landschaft. Für den Geltungsbereich werden als besondere Planungsziele die Erhaltung und Entwicklung von Kleinstrukturen festgelegt.

Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Friesoythe aus dem Jahre 1993 enthält für den Geltungsbereich keine Aussagen zu schützenswerten Arten und Lebensgemeinschaften, zu Besonderheiten des Landschaftsbildes oder zu konkreten Maßnahmen.

Die vorliegende Planung führt zu keinem Konflikt mit der Landschaftsplanung.

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe. Maßstab 1:25.000.



4. BISHERIGE NUTZUNGEN UND DEREN ENTWICKLUNG

Der Geltungsbereich wird flächendeckend von landwirtschaftlichen Nutzflächen, punktuell von drei Windkraftanlagen und den zugehörigen Erschließungsanlagen eingenommen. Eine Waldfläche liegt im Süden des Geltungsbereiches. Ein Sondergebiet für Windenergieanlagen ist nicht festgesetzt worden; sie haben Bestandsschutz, der sich allerdings nicht auf neue Anlagen erstreckt.

Die bei der Abgrenzung der benachbarten Bebauungspläne AB 1 und 2 angewendeten städtebaulichen Prinzipien führten zwangsläufig zu einer Überplanungslücke in dem von ihnen umschlossenen Bereich. Denn die Stadt ging davon aus, die vorhandenen Windenergieanlagen (WEA) könnten auf ihre Umgebung eine zersiedelnde Wirkung entfalten, u.a. verursacht durch ihr technisches Erscheinungsbild sowie durch von Ihnen ausgehende Lärm- und Schattenemissionen. Daher wurden die Wirkzonen der vorhandener Windenergieanlagen in Abhängigkeit von deren Gesamthöhe angesetzt, innerhalb derer die Landschaft bereits als zersiedelt angesehen wurde.

Im diesem Falle wurde eine Wirkzone von 300 m um die Windenergieanlagen herum angesetzt; diese Wirkzone wurde nicht in den Geltungsbereich der Bebauungspläne AB 1 – 12 einbezogen.

Es war zu erwarten, dass es in den für Windenergieanlagen vorgesehenen Bereichen zu einem erhöhten Ansiedlungsdruck in Bezug auf landwirtschaftliche wie gewerbliche Tierhaltungsanlagen kommt. Denn der Strukturwandel in der Landwirtschaft hat zu einer Konzentration der Flächen auf wenige Betriebe geführt. Diese Entwicklung wird nach Aussage der Landwirtschaftskammer weiter anhalten. Damit geht die Tendenz einher, die Tiermast als wesentlichen Teil der Produktion auszuweiten und um betriebswirtschaftlicher Vorteile willen die Tierzahlen pro Stall möglichst groß zu dimensionieren. Die kleinbäuerliche Tiermast innerhalb des Dorfes ist nur noch eine Randerscheinung. Wegen der erhofften höheren Wertschöpfung werden daher große Stallanlagen mit moderner, arbeitssparender Betriebstechnik von den Betreibern angestrebt.

Städtebaulich lassen sich derartige Stallanlagen in vielen Fällen nicht auf den bisherigen Hofstellen im dörflichen Bauzusammenhang unterbringen, sei es aus Platzgrün- den oder Emissionsgründen. Die Erweiterung der Hofanlagen in den bisherigen Außenbereich hinein ist in etlichen Fällen zwar platzmäßig möglich, aber aus Immissionsschutzgründen wegen benachbarter fremder Wohnhäuser problematisch.

Daher wurden im letzten Jahrzehnt verstärkt Stallanlagen im Außenbereich fern der Hoflagen errichtet, insbesondere, um die erforderlichen oder größere Abstände zu betriebsfremden Wohnhäusern einhalten zu können. Große Abstände zur Wohnbebauung werden gewählt, damit die Geruchsausbreitung auch bei der Planung und Installation der Stallbelüftung möglichst keine Probleme bereitet. Die Tierhaltungsbetriebe streben auch aus seuchenhygienischen Befürchtungen untereinander größere Abstände an. Das hat die zunehmende Inanspruchnahme des Außenbereichs zur Folge.

Das städtebauliche Problem ist die Außenbereichsprivilegierung, die der Gesetzgeber bei Erlass des § 35 BBauG in Kauf genommen hat, als noch nicht mit einer massiven Betriebsaus- und -ansiedlung in den Außenbereich zu rechnen war. Das gilt insbesondere für die gewerblichen Tierhaltungsbetriebe, die weder eine ausreichende Bindung an eine eigene Futtergrundlage vor Ort haben müssen noch an das Er-

fordernis des untergeordneten Teiles der Betriebsfläche gebunden sind. Absehbare Folge dieser von der Außenbereichsprivilegierung angestoßenen Entwicklung ist, dass mittlerweile der Außenbereich durch einzelne Ställe oder Stallanlagen zersiedelt zu werden droht.

Die Ortschaften Gehlenberg, Neulorup, Neuvrees und Neuscharrel sind bereits jetzt Gebiete mit extrem hoher Viehdichte.

Die Stadt Friesoythe war sich bei der Aufstellung der Bebauungspläne AB 1 bis AB 12 des Problems bewusst, dass sie das Problem der hohen Tierzahlen und deren Emissionen im zum Teil schon zersiedelten Außenbereich nicht vollständig lösen konnte. Die Zielsetzung der Bebauungspläne AB 1 bis AB 12 war daher erklärtermaßen zunächst eine Teilkonfliktlösung, die darin besteht, in den einzelnen Bebauungsplänen höherwertige Flächen, Erholungsflächen und Flächen, die sich dadurch hervorheben, noch unzersiedelt zu sein, unter den Schutz vor weiterer Besiedlung zu stellen.

Die Stadt war und ist sich des Problems bewusst, dass die Unterbindung von weiteren Tierhaltungsanlagen, unter anderem in diesem Bebauungsplan AB 14, zu stärkerem Ansiedlungsdruck auf solche Gebiete in Friesoythe führen könnte, die außerhalb des Geltungsbereiches dieses und vergleichbarer Bebauungspläne liegen. Das könnte für die Stadt zur Folge haben, auch weitere Außenbereiche im Kommunalgebiet überplanen zu müssen.

4a. DENKMALPFLEGE

Besondere oder wichtige Kultur- und Sachgüter, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. der Stadt nicht bekannt geworden. Es wird jedoch wie folgt auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde auf dem Bebauungsplan textlich hingewiesen werden:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

5. PLANKONZEPTION

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele verfolgt:

a) Zusätzliche Stallanlagen sind außerhalb bestehender Betriebsstandorte der Landwirtschaft nur zulässig, wenn ihre Emissionen durch technische Anlagen so begrenzt werden, dass die an die Umgebung abgegebenen Geruchs- und Schadstoffe im Abstand von 100 m nicht mehr wahrnehmbar sind.

b) Auf und an bestehenden Betriebsstandorten der Landwirtschaft sind zusätzliche Stallanlagen nur zulässig, wenn durch technische Anlagen die Emissionen des Gesamtstandortes um 30 Prozent dessen reduziert werden, was vor der Antragstellung freigesetzt wird.

Ein Grund für den Ausschluss speziell landwirtschaftlicher Gebäude liegt darin, dass sie im Außenbereich fast ausschließlich für die Tierhaltung vorgesehen werden, deren Geruchsbelastung jedoch nicht weiter gesteigert werden soll. Denn nach den Ermittlungen zur summierten Geruchsbelastung im Raum der Ortschaften Gehlenberg, Neulorup, Neuvrees und Neuscharrel ist nicht mehr die Steigerung, sondern nur noch eine Reduzierung der Belastung vertretbar.

Dieser Gesichtspunkt der Geruchsprobleme und der erforderliche Geruchssanierung gilt auch für den Geltungsbereich, der hier von Wohngebäuden nicht weit entfernt liegt. Hier wird auf die berechtigten Interessen bestehender landwirtschaftlicher Betriebsstandorte insofern Rücksicht genommen, als zusätzliche Tierhaltungsanlagen zwar zulässig sein sollen, jedoch nur, wenn gleichzeitig die Geruchsemission des gesamten Standortes um mindestens 30 % reduziert werden, z.B. durch Einsatz von Filtertechnik. Das bedeutet beim heutigen Stand der Technik, dass dies nicht für alle Tierarten möglich ist. Unter dem Gesichtspunkt der dringenden Immissionsreduktion ist das jedoch geboten, auch wenn damit Einschränkungen der Tierwahl oder evtl. auch ein Wechsel der gehaltenen Tierart verbunden sein sollte.

Für neue Standorte von Tierhaltungsanlagen kann im Einzelfall ein unabweisbarer Bedarf bestehen, auch zur Sicherung der Entwicklung von bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben. Im Fall solcher neuer Standorte soll jedoch die Geruchsemission so begrenzt werden, dass sie in einer Entfernung von 100 m nicht mehr wahrnehmbar ist. Das bedeutet auch hier ggf. den Einsatz von Filtertechnik und eine Einschränkungen der Tierwahl. Im Übrigen haben die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe durch die Bebauungspläne AB 1 bis AB 12 meist ausreichende Entwicklungsflächen zugewiesen bekommen.

Die Stadt Friesoythe ist sich bewusst, dass der mit der Planung einhergehende Ausschluss von Tierhaltungsanlagen im bislang nicht tangierten Außenbereich zu einem deutlichen, kleinräumig u.U. auf Null reduzierten Angebot an Stallstandorten führen kann. Diese Entwicklung kann beschleunigt werden, wenn aus Gründen der Tierseuchenprophylaxe die Abstände zwischen den Stallanlagen so groß gewählt werden müssen, dass sich im nicht überplanten Außenbereich oder den dörflichen Ostlagen nur noch schwer weitere Standorte finden lassen.

Wie die vorhandene Situation zeigt, sind bereits so viele Außenbereichsflächen durch Stallanlagen im Außenbereich, durch Siedlungssplitter und Splittersiedlungen in Anspruch genommen worden, dass kaum noch zusammenhängen- de, baulich ungestörte Außenbereichsflächen von hinreichender Größe zu finden sind. Dazu gehört der Bereich nördlich der Ohe, während der Bereich südlich der Ohe durch Höfe geprägt wird. Die Erweiterung der Tierhaltung ist meist nur noch mit technischer Emissionsminderung und/oder zusätzliche Emissionsschutzmaßnahmen möglich ist. Die traditionelle Weidewirtschaft wird im Übrigen nicht tangiert.

Mit dieser Planung ist nicht beabsichtigt, landwirtschaftliche Existenzen zu gefährden. Ein Landwirt hat berechtigtes Interesse, dass nicht nur sein derzeitiger Betriebsbestand, sondern auch eine künftigen Betriebsausweitung realistisch betrachtet und bei der Abwägung berücksichtigt wird. Daher werden landwirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt, allerdings unter gleichzeitiger Beachtung

des Vorrangs der Windenergieanlagen sowie der gebotenen Immissionsbeschränkung.

Eine ungebremste Entwicklung könnte auch einen deutlichen Abwertungseffekt, einem so genannter „Trading-Down-Effekt” für die umgebenden Ortschaften haben. Das könnte zu Abwanderungen und dazu führen, dass die öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen gefährdet würden. Somit werden auch in dieser Hinsicht öffentliche Belange absehbar berührt. Ähnliches gilt für gewerbliche Betriebe. Sie sind schutzbedürftig insofern, als sie auf eine möglichst tierimmissionsfreie Zone für Produktion und Handel mit geruchsempfindlichen Nahrungsmitteln angewiesen sind.

Mit den o.g. Zielsetzungen wird ein gerechter Ausgleich zwischen den Interessen an der Begrenzung von Geruchsimmissionen auf der einen Seite sowie den Interessen der Landwirtschaft sowie der gewerblichen Tierhaltung nach Sicherung ihrer betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten andererseits erreicht. Gleichzeitig wird angesichts der vorhandenen und vom TÜV-Nord ermittelten Belastung durch Geruchs- und Schadstoffe aus der Tierhaltung das öffentliche Interesse an einer schrittweisen, deutlichen Reduzierung der Immissionssituation berücksichtigt.

Evtl. nachträgliche Anordnungen gem. BImSchG im Hinblick auf Reduktion der Immissionen bleiben von diesem Bebauungsplan unberührt.

Untergeordnete Gebäude und Anlagen, die genehmigungsfrei sind, sollen nicht ausgeschlossen werden, da sie die Immissionsprobleme nicht tangieren und ihr Ausschluss im Übrigen verwaltungsmäßig zu aufwendig wäre.

Die Erhaltung und Entwicklung der Infrastruktur (Straßen, Gewässer, Leitungen) soll nicht behindert werden.

Folgende **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** sind vorgesehen:

1. Im Geltungsbereich sind auf und an bestehenden Betriebsstandorten der Landwirtschaft zusätzliche Tierhaltungsanlagen nur zulässig, wenn durch technische Anlagen die Emissionen des Gesamtstandortes um 30 Prozent dessen reduziert werden, was vor der Antragstellung freigesetzt wurde. Außerhalb bestehender Betriebsstandorte der Landwirtschaft sind Tierhaltungsanlagen nur zulässig, wenn ihre Emissionen durch technische Anlagen so begrenzt werden, dass die an die Umgebung abgegebenen Geruchs- und Schadstoffe im Abstand von 100 m in allen Richtungen nicht mehr wahrnehmbar sind; das gilt auch, wenn auf bestehenden Betriebsstandorten erstmalig Tierhaltungsanlagen errichtet werden.

2. Die evtl. Anordnung von **Emissionsbeschränkungen** gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die evtl. Zulässigkeit des Ersatzes vorhandener Windenergieanlagen außerhalb der Sondergebiete, sowie die Waldnutzung bleiben unberührt.

Festsetzungen für eine Entwicklung und Erneuerung der Windenergieanlagen konnten nicht getroffen werden, da die Abstände zu den vorhandenen fremden Wohngebäuden zu gering sind für eine nachhaltige Nutzung der Windenergie. Es hätte der Ausweisung eines Sondergebietes bedurft, das jedoch unter dem Grundsatz der Gleichbehandlung mit denselben Abstandskriterien wie beim AB 13 nicht möglich ist. Somit bleibt lediglich der Bestandsschutz für die bestehenden drei Windenergieanlagen.

6. ZUM ERFORDERLICHEN UMWELTBERICHT

Für den vorliegenden Bauleitplan wird im Aufstellungsverfahren ein Umweltbericht erforderlich, der gesonderter Bestandteil dieser Begründung wird. Entsprechende Darstellungen werden im Verfahrenslauf ergänzt. In diesem Umweltbericht werden - neben den üblichen “Pflichtthemen“, folgende Aspekte wichtig sein:

Neubau von Tierhaltungsanlagen und Gebäuden. Der evtl. Neubau stellt in der Regel einen Eingriff dar, der nach den üblichen Betrachtungsweisen zu kompensieren ist. Da mit diesem Bebauungsplan jedoch kein Maß für den Umfang von neuen Gebäuden gesetzt wird, kann der Kompensationsumfang nicht ermittelt werden. Daher wird er, wie beim Bauen gem. § 35 BauGB, erst im Einzelgenehmigungsverfahren berechenbar. Die Qualität des betroffenen Naturraumes hat jedoch genügend Flächenpotential für angemessene Kompensationen.

Da mit den textlichen Festsetzungen für evtl. zusätzliche Tierhaltungsanlagen gleichzeitig gesichert wird, dass die abgegebenen Gerüche nach kurzer Entfernung (100 m) nicht mehr wahrzunehmen sind oder bei bestehenden Betriebsstandorten die Emissionen des gesamten Standortes um mind. 30% reduziert werden müssen, wird eine zusätzliche Belastung von Mensch und Landschaft ausgeschlossen. Eher ist eine schrittweise Geruchssanierung anzunehmen. Das entspricht auch der Zielsetzung dieses Bebauungsplanes.

ANLAGEN

1 Blatt Entwurf B-Planzeichnung, 1 : 20.000, A4