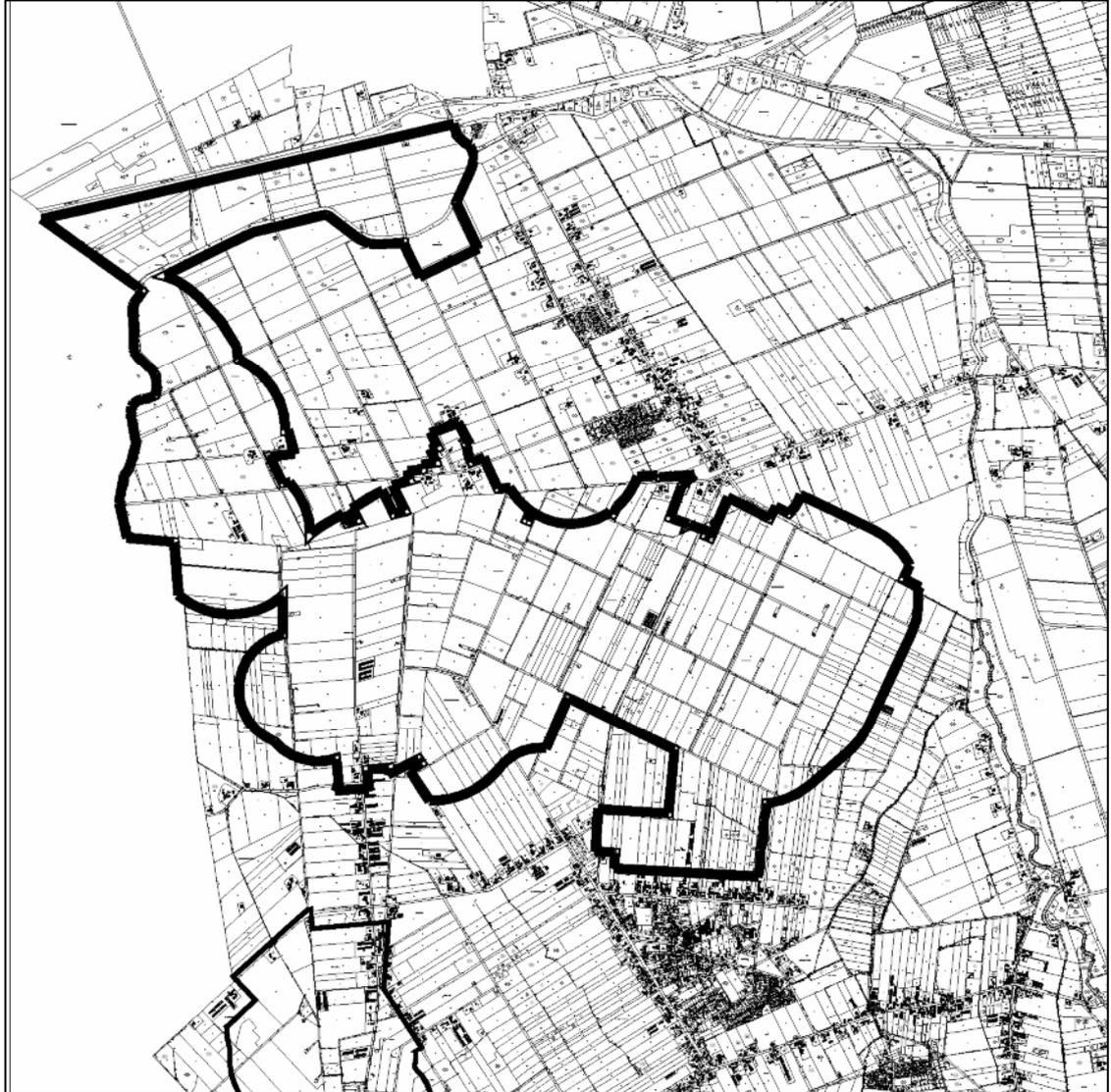


# STADT FRIESOYTHE



## **BEBAUUNGSPLAN AB 13 „UMGEBUNG NEUSCHARREL“**

### **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. Das gilt auch für sonstige Gebäude, die eine Entwicklung der Windenergienutzung hemmen können.

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 13 „Umgebung Neuscharrel“ 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 1:50.000) ersichtlich. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Der Geltungsbereich wird die Bebauungspläne AB 10, AB 11, AB 6 und AB 7, durch die Siedlungsränder der Ortschaft Gehlenberg, Neulorup und Neuscharrel, sowie durch den Küstenkanal umgrenzt. Eine Teilfläche südlich der Ohe ist einbezogen, da auch sie bisher nicht zu den „Außenbereichsplänen AB 1 bis AB 12 gehörte. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

### **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 der Kern des Planungsgebietes als Vorrangstandort für die Windenergiegewinnung ausgewiesen; die Randbereiche des Planungsgebietes sind dort weit überwiegend als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen bis auf eine Fläche im Nordwesten, nördlich der Ohe, die als ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt ist.

Der Bebauungsplan trägt zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele bei.

#### **3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG UND SONSTIGE PLANUNGEN**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Friesoythe (s. nachfolgende Abb.) sind im Planungsgebiet etliche Flächen als Sonderbauflächen für die Windenergie ausgewiesen. Der Bebauungsplan AB 13 entspricht dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan dadurch, dass diese Flächen als Sondergebiete für die Windenergienutzung und überlagernd als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt werden, jedoch unter Ausschluss von Gebäuden, soweit sie nicht genehmigungsfrei sind.

Die übrigen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen, kleine Forstflächen sind im Südosten und nördlich der Ohe 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 Waldflächen.

#### **3.3 LANDSCHAFTSPLANUNG**

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg (1998) ist das Planungsgebiet kein Bereich mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, bis auf die Fläche im Nordwesten, nördlich der Ohe, die als landschaftsschutzwürdig dargestellt ist. Für den übrigen Geltungsbereich werden als besondere Planungsziele westlich der Kreisstraße 147 die Erhaltung und Entwicklung von Kleinstrukturen festgelegt.

Der Gewässerlauf der Ohe jedoch hat die Qualifikation „Natura 2000 - Gebiet“.

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 1:50.000.



#### 4. BISHERIGE NUTZUNGEN UND DEREN ENTWICKLUNG

Der Geltungsbereich wird flächendeckend von landwirtschaftlichen Nutzflächen, von Windenergieanlagen innerhalb von Sondergebieten, von 9 Windkraftanlagen außerhalb der Sondergebiete sowie den zugehörigen Erschließungsanlagen eingenommen. Waldflächen bestehen im Südosten und nördlich der Ohe.

Die bei der Abgrenzung der benachbarten Bebauungspläne AB 11, 10, 6 und 7 angewendeten städtebaulichen Prinzipien führten zwangsläufig zu einer Überplanungslücke in dem von ihnen umschlossenen Bereich. Denn die Stadt ging davon aus, auch 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 Wirkzonen vorhandener WEA in Abhängigkeit von deren Gesamthöhe angesetzt, innerhalb derer die Landschaft bereits als zersiedelt angesehen wurde.

Im Falle der Sondergebiete für die Windenergienutzung zwischen Gehlenberg und Neuscharrel wurde eine Wirkzone von 500 m um die Sondergebietsgrenzen herum angesetzt, da innerhalb der planungsrechtlich abgesicherten Flächen entweder bereits große Anlagen stehen oder aber potenziell errichtet werden können; diese Wirkzone wurde ebenfalls 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 Platzgründen 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 Hofanlagen 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 Erfordernis 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 in diesem Bebauungsplan AB 13 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 auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde auf dem Bebauungsplan textlich wie folgt 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, die das Planungsgebiet in Zonen gliedern:

- a) **Zone 1:**  
In den Sondergebieten für Windenergie(SO Windenergie) und einem Bereich von 200 m Tiefe (Zone 1) um diese Sondergebiete herum werden zusätzliche Gebäude nicht zugelassen, um die Weiterentwicklung der Windenergie nicht zu behindern, auch unter dem Gesichtspunkt einer heute noch nicht abschließend zu beurteilenden technischen Entwicklung im Bezug auf die Höhe der Anlagen. Mit diesem Ziel sollen alle Möglichkeiten offen gehalten werden, bisheriger Anlagen durch leistungsfähige, eventuell auch entschieden höhere Anlagen zu ersetzen (Repowering).
- b) In den bestehenden Sondergebieten für die Gewinnung von Windenergie wird die Höhe der Anlagen (Rotor spitze) auf 180 m über vorhandenem Gelände begrenzt. Dadurch werden in den Sondergebieten und in deren Randbereichen die Sicherheitsabstände wegen Kippgefahr, Eiswurf; Lärm etc. so groß, dass eine nicht zur Windenergie gehörende Bebauung deren Entwicklung stören könnte und daher ausgeschlossen werden soll.
- c) **Zone 2:**  
Außerhalb der Zone 1 sind zusätzliche Stallanlagen 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 (Zone 2).
- d) Auf und an bestehenden Betriebsstandorten der Landwirtschaft außerhalb der Zone 1 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.
- e) **Zone 3:**  
In einer weiteren Zone soll der vorhandene, noch unzersiedelte und weniger durch Immissionen belastete Außenbereich zwischen Küstenkanal und dem Lauf der Ohe (Natura 2000 Gebiet) von erheblicher Bebauung freigehalten werden. Als erheblich gilt das, was nicht genehmigungsfrei gebaut werden kann.

Während die Festsetzung der Sondergebiete für die Windenergie nur die Übernahme der bisherigen Nutzungsrechte gemäß Flächennutzungsplan bedeutet, stellt die angrenzende Zone von 200 m Tiefe einen Gürtel dar, in dem bisher die Nutzungen nach § 35 BauGB nicht ausgeschlossen waren. Nunmehr soll in dieser Zone das landwirtschaftliche und sonstige Bauen ausgeschlossen werden, soweit es nicht genehmigungsfrei ist. Das ist erforderlich, damit diese Bereiche für alle - auch sehr langfristig denkbaren - Entwicklungen sowie Gefährdungen frei gehalten werden von zusätzlichen Gebäuden, die für Entwicklung und Erneuerung der Windenergieanlagen ein wesentliches Realisierungshindernis darstellen könnten. Dabei können die bisherigen Standorte der Windenergieanlagen innerhalb der Sondergebiete durchaus durch andere ersetzt oder ergänzt werden, sodass andere bauliche Nutzungen nicht angebracht sind. Die Tiefe der zusätzlichen Randzone von 200 m ergibt sich bereits aus dem Gefährdungsbereich beim nicht völlig ausgeschlossenen Umkippen der Windenergieanlagen. Der Vorrang dieser Anlagen gegenüber anderen Nutzungen ist durch das regionale Raumordnungsprogramm untermauert.

Ein weiterer 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 die Zone 2, die von den Sondergebieten für die Windenergie weiter entfernt, zu den Ortschaften jedoch in der Regel näher liegt. In dieser Zone 2 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 zusammenhängende, 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 Entwicklung der Windenergie sowie an der Begrenzung von Geruchsimmis-sionen 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 Immissions-situation berücksichtigt.

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

Untergeordnete Gebäude und Anlagen, die genehmigungsfrei sind, sollen nicht aus-geschlossen werden, da sie die Immissionsprobleme nicht tangieren, kein Hindernis für die Erneuerung und Entwicklung der Windenergie darstellen und ihr Ausschluss im Übrigen verwaltungsmäßig zu aufwendig wäre.

Die anderen Nutzungen in der Zone 2, die im Außenbereich gem. § 35 BauGB zu-lässig sind, sollen nur zugelassen werden, soweit sie durch Windenergieanlagen der Sondergebiete nicht gestört werden. Damit sollen in der Zone 2 alle Nutzungen, auch ohne Gebäude, ausgeschlossen werden, deren Etablierung ein Hindernis für die Erneuerung und Entwicklung der Windenergie darstellen können.

Die Zone 3 zwischen Küstenkanal und dem Fluss Ohe wurde in den Bebauungsplan einbezogen, da sie eine weitgehend unzersiedelte Landschaft darstellt, deren natür-liches und landschaftsprägendes Potential nicht durch Gebäude gestört werden soll. Hier greifen die Maßstäbe, die bereits bei der Aufstellung der Außenbereichsbebau-ungspläne 1 bis 12 maßgebend waren und die eine zwar landwirtschaftlich genutzte, aber im Übrigen unverbrauchte Landschaft vor dem absehbaren baulichen Nut-zungsdruck bewahren soll. Hier ist das öffentliche Interesse an der Erhaltung des zwar landwirtschaftlich genutzten, aber baulich überhaupt nicht geprägten Raumes so schwerwiegend, dass die bisherige Privilegierung für das Bauen im Außenbereich zurückstehen muss. In der Zone 3 soll daher auch keine Neu- oder Weiterentwick-lung von Betriebsstandorten für die Landwirtschaft und die Tierhaltung zugelassen werden.

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

Folgende **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** sind vorgesehen:

1. In den **Sondergebieten für die Windenergienutzung** sind nur zulässig:
  - Windenergieanlagen bis zu einer Höhe von 180 m über dem vorhandenen Gelände;
  - landwirtschaftliche Bodennutzung;
  - landwirtschaftliche sowie sonstige Gebäude und Anlagen, die gem. Nieder-sächsischer Bauordnung genehmigungsfrei sind.
  - die zugehörigen Entwässerungs-, Verkehrs-, Erschließungs- und Neben-an-lagen;
2. In den Flächen mit der Bezeichnung **Z1 (Zone 1)** sind nur zulässig:
  - landwirtschaftliche Bodennutzung;

- landwirtschaftliche sowie sonstige Gebäude und Anlagen, die gem. Niedersächsischer Bauordnung genehmigungsfrei sind.
- die zugehörigen Entwässerungs-, Verkehrs-, Erschließungs- und Nebenanlagen;

3. In den Flächen mit der Bezeichnung **Z2 (Zone 2)** 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 (Zone 2); das gilt auch, wenn auf bestehenden Betriebsstandorten erstmalig Tierhaltungsanlagen errichtet werden. Die anderen Nutzungen gem. § 35 BauGB sind zulässig, soweit sie durch Windenergieanlagen der Sondergebiete nicht gestört werden.

4. In den Flächen mit der Bezeichnung **Z3 (Zone 3)** sind nur zulässig:

- landwirtschaftliche Bodennutzung;
- landwirtschaftliche sowie sonstige Gebäude und Anlagen, die gem. Niedersächsischer Bauordnung genehmigungsfrei sind.
- die zugehörigen Entwässerungs-, Verkehrs-, Erschließungs- und Nebenanlagen;

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

Für die vorhandenen Windenergieanlagen außerhalb der Sondergebiete konnten Festsetzungen für eine Entwicklung und Erneuerung der Windenergieanlagen nicht getroffen werden, da die Abstände zu den vorhandenen fremden Wohngebäuden zu gering sind für eine nachhaltige Nutzung der Windenergie. Es hätte der Ausweisung zusätzlicher Sondergebiete bedurft, die jedoch unter dem Grundsatz der Gleichbehandlung mit denselben Abstandskriterien wie bei den bestehenden Sondergebieten nicht möglich ist. Somit bleibt lediglich der Bestandsschutz für diese bestehenden neun 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:

a) **Die Erneuerung der Windkraftanlagen.** Da die Erneuerung aus heutiger Sicht vornehmlich dann von Interesse ist, wenn die Anlagen mehr Leistung und dafür eine größere Höhe (bis 180 m) haben, werden sie der Landschaft weiträumiger wirken und das Orts- und Landschaftsbild stärker bestimmen. Das ist aus der vorhandenen Qualität des Landschaftsraumes heraus vertretbar, lässt aber den Wunsch nach Kompensationsmaßnahmen aufkommen. Da bisher bereits Anlagen bis 100 m Höhe zugelassen waren und realisiert wurden, ist die Höhensteigerung um weitere 80 m zwar visuell deutlich wahrnehmbar, durch landschaftsgestaltende Maßnahmen wie

Gehölzanzpflanzungen oder Biotopentwicklungen jedoch nicht gezielt ausgleichbar oder ersetzbar. Zwar sind im Grundsatz Gehölzanzpflanzungen durchführbar, jedoch nicht gezielt an bestimmten Stellen, so dass für die zusätzlich visuell betroffenen Grundstücke im Außenbereich und Ortschaftsteile eine Sichtabschirmung gegenüber den Windenergieanlagen erreichbar wäre. Die Grundstücke für derartige Anpflanzungen sind in aller Regel nicht verfügbar. Daher werden hier voraussichtlich die Regelungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes zu Ersatzzahlungen anzuwenden sein, soweit nicht z.B. durch Rückbau alter Anlagen eine Kompensation erreicht wird.

In Bezug auf die Vogelwelt wird davon ausgegangen, dass höhere Windkraftanlagen keine zusätzlichen Belastungen für Vögel bedeuten hinsichtlich Zug, Rasten, Brut und Nahrungssuche. Soweit hier bekannt liegt das Planungsgebiet nicht in einem besonderen Korridor des Vogelzuges.

Die Umweltverträglichkeit und die Eingriffserheblichkeit der einzelnen Windenergieanlagen ist im entsprechenden Verfahren gem. BImSchG zu prüfen. Zur Zeit liegen keine konkreten Planungen vor, bestehende Windenergieanlagen zu ersetzen. Da die zukünftige Entwicklung der Windnutzung hinsichtlich Lärm, Rotorbewegungen, Reflexbildung, Schattenwurf und sonstigen Einwirkungen auf Natur und Mensch nicht absehbar ist, kann der Umweltbericht dieses einfachen Bebauungsplanes darauf nicht eingehen.

b) **Neubau von Tierhaltungsanlagen und Gebäuden.** Der Neubau (ggf. in Zone2) stellt in der Regel einen Eingriff dar, der nach den üblichen Betrachtungsweisen zu kompensieren ist. Da mit diesem einfachen 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 in der Zone 2 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.

c) Für das **Gebiet nördlich der Ohe** wird aufgezeigt, dass es wegen seiner heutigen Qualität (angrenzend an ein „Natura 2000“-Gebiet und gem. Landschaftsrahmenplan im Westbereich landschaftsschutzwürdig) geboten ist, nicht nur eine Zersiedlung, sondern auch eine Erstbesiedlung durch Tierhaltungsanlagen und sonstige wesentliche Gebäude zu untersagen. Hier ist das öffentliche Interesse an der Erhaltung des zwar landwirtschaftlich genutzten Raumes ohne bauliche Prägung so gewichtig, dass die bislang noch gegebene Privilegierung für das Bauen im Außenbereich künftig zurückstehen muss.

**ANLAGEN**

1 Blatt Entwurf B-Planzeichnung, 1 : 20.000, A3