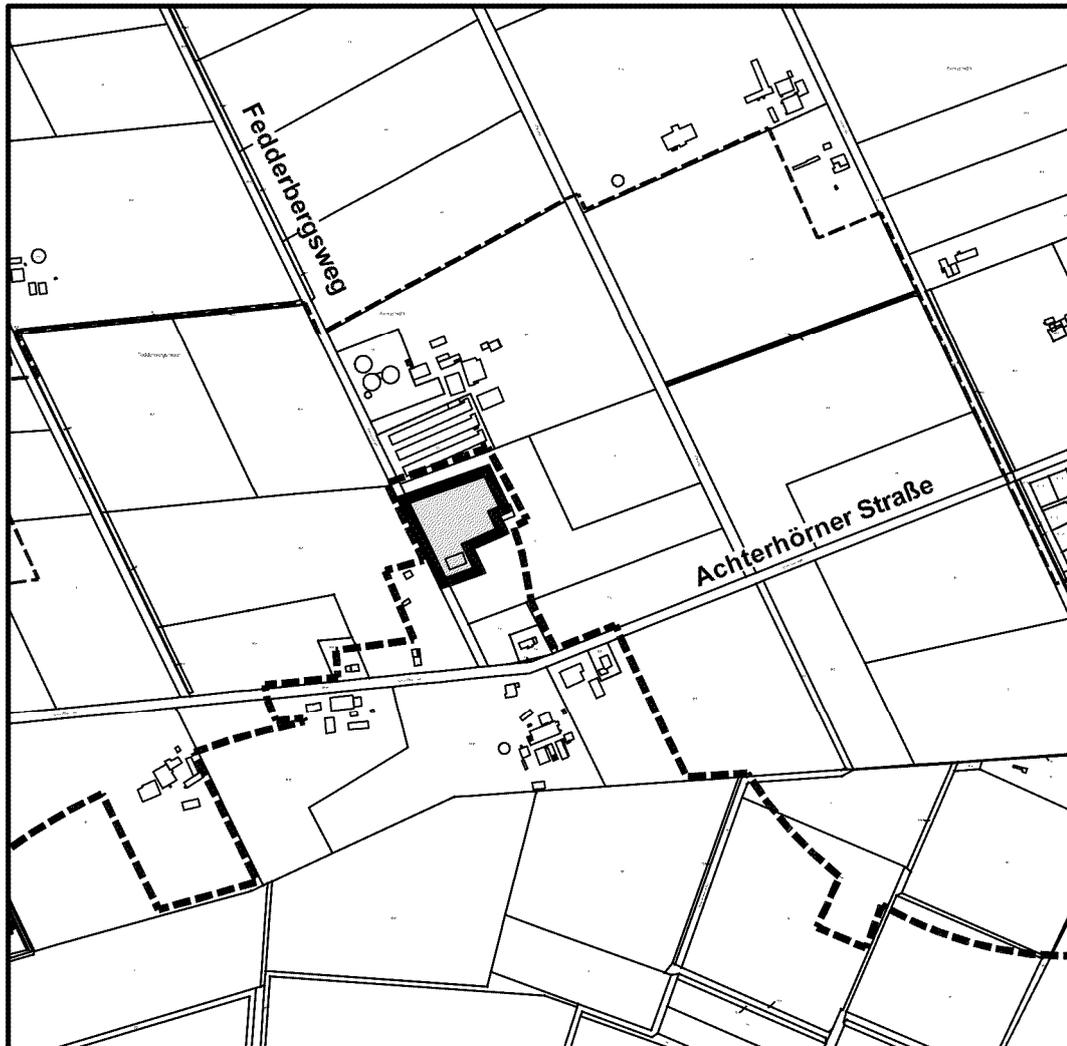


# STADT FRIESOYTHE

Übersichtsplan M.:1:10.000



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts -und Katasterinformationssystem (ALKIS)

## **BEBAUUNGSPLAN NR. AB 13, „UMGEBUNG NEUSCHARREL“, 1. ÄNDERUNG**

### **BEGRÜNDUNG**

Fassung für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB

## **1. ALLGEMEINES**

Mit dieser Planänderung beabsichtigt die Stadt Friesoythe die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines ansässigen und wirtschaftlich leistungsfähigen Pferdehaltungs-/Pferdewirtschaftsbetrieb zu schaffen. Dazu soll das für diesen im Außenbereichsbauplan Nr. AB 13 bereits festgesetzte Baufenster mit der Nr. 13-19 nunmehr nach Norden und Osten erweitert und neu abgegrenzt werden.

Daher beschloss die Stadt Friesoythe, den Bebauungsplan Nr. AB 13 „Umgebung Neuscharrel“ zu ändern (1. Änderung); dies geschieht aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 2 Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der z.Z. geltenden Fassung.

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es wird daher von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

## **2. KARTENGRUNDLAGE; LAGE IM RAUM; BISHERIGE NUTZUNGEN**

### **2.1 KARTENGRUNDLAGE**

Die Planänderung wurde auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes Nr. AB 13 unter Verwendung eines Auszuges des aktuellen Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) im Maßstab 1:5.000 (Maßstab wie im Ursprungsplan) gezeichnet.

### **2.2 LAGE IM RAUM**

Die Lage des Änderungsbereiches ist aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt, Maßstab 1 : 10.000) ersichtlich. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den Planzeichnung (Maßstab 1:5.000) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes NR. AB 13.

## 2.3 BISHERIGE NUTZUNGEN

Der bestehende Außenbereichsbebauungsplan Nr. AB 13 ist seit dem 16.04.2011 rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan setzt für den im Änderungsbereich gelegenen Teil des Grundstücks 10/1 östlich des Feddenbergswegs (Feddenbergsweg 2) das Baufenster mit der lfd. Nr. 13-19 fest. Im Baufenster befindet sich bereits eine Maschinenhalle mit angrenzendem Pferdestall mit derzeit 8 Plätzen, wobei sich das bestehende Baufenster praktisch allein auf diesen Gebäudebestand beschränkt. Nach Norden und Osten schließt sich ein bestehender Reitplatz an das Hallengebäude an.

Der Änderungsbereich umfasst sonst überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen im Außenbereich (Ackerflächen ohne besondere Strukturmerkmale). An den Parzellenrändern und Nutzungsgrenzen stehen im Übrigen einzelne reihig angeordnete Gehölze.

## 3. ÜBERGEORDNETE UND BISHERIGE PLANUNGEN

### 3.1 RAUMORDNUNG UND FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (RROP 2005) sind die Flächen als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft auf Grund der besonderen Funktionen der Landwirtschaft ausgewiesen. Die beabsichtigte Erweiterung des Baufensters ist mit den raumordnerischen Ziele vereinbar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Friesoythe sind die Flächen im Änderungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Diese Außenbereichsflächen werden in diesem einfachen Bebauungsplan einschließlich der vorliegenden 1. Änderung nicht weiter durch Festsetzung einer Nutzungsart qualifiziert. Der Bebauungsplan folgt vielmehr diesen Darstellungen und ist aus dem FNP entwickelt, da er die landwirtschaftliche Flächennutzung in Form von Acker- und Grünlandwirtschaft und sonstige vergleichbare Bodennutzungen nicht schmälert. Die nach § 35 in der Fläche bestehenden Baumöglichkeiten im Außenbereich werden jedoch, soweit sie nach der Landesbauordnung (NBauO) nicht verfahrensfrei bzw. baugenehmigungsfrei sind, durch den Bebauungsplan städtebaulich geordnet, indem sie auf die festgesetzten Baufenster konzentriert werden, wobei an geruchsemittierende Anlagen durch textliche Festsetzung bestimmte Anforderungen gestellt werden. Das entspricht dem Auftrag des § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.2 LANDSCHAFTSPLANUNG

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg (1998) ist das Planungsgebiet kein wichtiger Bereich in Bezug Natur und Landschaft sowie auf Vielfalt, Eigenheit und Schönheit. Für den Geltungsbereich werden als besondere Planungsziele allgemein 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.

#### **4. BELANGE DER DENKMALPFLEGE**

Besondere Objekte des Denkmalschutzes sind im Geltungsbereich nicht vorhanden bzw. sind der Gemeinde nicht bekannt geworden. Es wird jedoch auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde nachrichtlich hingewiesen (s. Kap. 6).

#### **5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Grundsätzlich soll hier die Systematik des bestehenden Bebauungsplans Nr. AB 13, den Außenbereich vor weiterer Bebauung zu schützen, weiterhin aufrecht erhalten werden.

In diesem Zusammenhang sollen die erforderlichen außenbereichstypischen Bauvorhaben möglichst in die Nähe bereits vorhandener Gebäude gelenkt werden. Dies geschieht durch die Festsetzung von Baufernstern im Sinne von potenziellen Betriebsentwicklungsflächen. Entsprechend des seinerzeit erstellten landwirtschaftlichen Fachbeitrages sind solche Entwicklungsflächen (Baufenster) im bisherigen Bebauungsplan Nr. AB 13 bereits festgesetzt worden. Für den Änderungsbereich soll dies weiterhin erfolgen, jedoch unter Berücksichtigung der konkret geäußerten, neueren Entwicklungsabsichten des ansässigen Betriebes.

Gleichzeitig besteht angesichts der seinerzeit vom TÜV-Nord ermittelten örtlichen Belastung durch Geruchs- und Schadstoffe aus der Tierhaltung nach wie vor das öffentliche Interesse an einer schrittweisen, deutlichen Reduzierung der Immissionssituation. Von daher sollen auch die entsprechenden Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. AB 13 sinngemäß für den Änderungsbereich übernommen werden.

Für den nunmehr zu erweiternden Pferdehaltungs- / Pferdewirtschaftsbetrieb im Bereich Achterhörn / Feddenbergsmoor (Hofstelle an der Achterhörner Straße 18 sowie Reithalle am Feddenbergsweg 2) wurden im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. AB 13 „Umgebung Neuscharrel“ im Einvernehmen mit dem Eigentümer und entsprechend der damals nicht vorgetragenen Entwicklungsabsichten im Wesentlichen lediglich der vorhandenen Gebäudebestand als überbaubare Fläche (Baufenster) festgesetzt; es handelt sich dabei um die Bauferenster mit den Nummern 13-19, 13-20 und 13-22.

Im Änderungsbereich (Grundstück 10/1) ist auf Grund guter wirtschaftlicher Entwicklung des Pferdebetriebs die Errichtung einer Bewegungshalle für Pferde zur Größe von ca. 70 x 30 m (einschließlich Sozialräumen etc.) sowie eines Pferdestalls zur Größe von ca. 50 x 20 m für Unterbringung von ca. 25 Pferden erforderlich. Daher soll hier die überbaubare Flächen (Baufenster) vergrößert werden, in denen entsprechende Anlagen und Gebäude künftig nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes im Zusammenspiel mit den Regelungen zum Bauen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB zulässig sind.

Der Antragsteller hat das Vorhaben aus immissionstechnischer Sicht mit der Landwirtschaftskammer Weser-Ems und mit der Baugenehmigungsbehörde abgestimmt. Die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit der o.g. Bauvorhaben wurde dabei in Aussicht gestellt.

Das bislang im Bebauungsplan Nr. AB 13 am Standort Feddenbergsweg 2 festgesetzte Baufenster ist nicht groß genug bzw. vom Zuschnitt her nicht geeignet, die hier erforderliche Entwicklungsfläche bereitzustellen. Daher soll hier die überbaubare Fläche (Baufenster) bedarfsgerecht nach Norden und Osten erweitert werden. Die insgesamt geplante Erweiterung der überbaubaren Flächen ist erforderlich, da die wirtschaftliche Entwicklung des Betriebes an diesem Standort hauptsächlich im Bereich Pferdehaltung / Pferdewirtschaft erfolgt. Die Stadt beabsichtigt daher, dem Betrieb insofern Planungssicherheit zu geben, als dass sie seine Entwicklungsabsichten berücksichtigt, zumal bei Umsetzung des geplanten Vorhabens immissionsschutzrechtliche Bedenken nicht bestehen.

## **6. DIE INHALTE DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG IM EINZELNEN**

Für den Betriebsstandort Feddenbergsweg 2 war bislang bereits ein Baufenster mit der Nr. 13-19 festgesetzt. Dieses wird nunmehr bedarfsgerecht nach Norden und Osten erweitert, da die Möglichkeit für eine zusätzliche Bewegungshalle und ein Stallgebäude für Pferde geschaffen werden soll (s. Kap. 5). Die Erweiterung des Baufensters unmittelbar im Anschluss an die vorhandenen überbaubaren Grundstücksflächen entspricht dem geäußerten Bedarf. Der neue Zuschnitt und die Ausdehnung des Baufensters 13-19 sind aus der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. AB 13 ersichtlich.

Im Übrigen werden entsprechend der planerischen Zielsetzung die für den Änderungsbereich zutreffenden textlichen Festsetzungen sinngemäß aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. AB 13 übernommen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO (1990)

### § 1 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

(1) Alle Flächen, die nicht als überbaubar festgesetzt sind, sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhalten. Abweichend sind folgende baulichen Anlagen zulässig:

1. Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikation und Wasser sowie der Wasserwirtschaft (einschließlich Abwasserwirtschaft) und dem Straßen- und Wegebau dienen;

2. die Landwirtschaft; ihr dienende bauliche Anlagen jedoch nur, soweit sie gem. § 60 NBauO einschließlich des Anhanges zu § 60 Abs. 1 NBauO im Außenbereich verkehrsfrei sind bzw. keiner Baugenehmigung bedürfen;

3. Vorhaben des Bodenabbaus und der Rohstoffgewinnung.

(2) Für Flächen, die als überbaubar festgesetzt sind, gilt:

Neu-, Ersatz- oder Umbauten von Stallanlagen oder anderen geruchsemitterenden Anlagen sind innerhalb der Baugrenzen (Baufenster) unter Einhalten des § 35 BauGB zulässig, wenn unter den Berechnungsvoraussetzungen der Geruchsimmisionsrichtlinie i.d.F. der Bund-/ Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionschutz (LAI) vom 29.02.2008 einschließlich der Ergänzung vom 10.09.2008 die Gesamtbelastung IG (Nr. 4.6) an keinem der relevanten Immissionsorte den jeweiligen für diesen Immissionsort maßgeblichen Immissionswert (IW) überschreitet. Sie sind auch zulässig, wenn der von der Anlage - einschließlich aller am gleichen Betriebsstandort genehmigten Anlagen - zu erwartende Immissionsbeitrag an keinem relevanten Immissionsort den Wert von 4,9 Promille der Jahresstunden (0,0049) überschreitet (kleine Irrelevanz). Wird dort hingegen die kleine Irrelevanz überschritten, sind Maßnahmen auf dem Betriebsstandort nachzuweisen und durchzuführen, die mindestens eine 30%ige Immissionsverbesserung an allen relevanten Immissionsorten bewirken, höchstens jedoch nur in einem solchen Umfang, bis der jeweils anzusetzende gebietsbezogene Immissionswert (IW) im Sinne der Ziff. 3.1 der GIRL eingehalten werden kann. Als ein Betriebsstandort gilt die als ein Baufenster festgesetzte Fläche. Bezugsbasis für die Immissionsverbesserung bildet der Immissionsbeitrag, den der Betriebsstandort an Immissionsorten in Gebieten gem. § 30 und § 34 BauGB (Baugebiete und Ortslagen) sowie an Wohnnutzungen im Außenbereich (§ 35 BauGB) leistet, an denen der Immissionswert (IW) im Sinne der Ziffer 3.1 der GIRL bereits überschritten ist; dabei sind die vorhandenen und die geplanten neuen bzw. geänderten Anlagen zu berücksichtigen. Abweichend zu Ziff. 3.3 der GIRL gelten hier bereits Immissionen von 5 Promille der Jahresstunden (0,005) als erheblich.

### § 2 Sonstiges

(1) Die eventuelle Anordnung von Emissionsbeschränkungen gem. Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) bleiben unberührt.

(2) Bei Bauvorhaben sind die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz für die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen.

(3) Im Übrigen gelten die Regelungen des § 35 BauGB für das Bauen im Außenbereich.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

### 1. Belange der Denkmalpflege

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.

### 2. Naturschutzfachliche Belange

Für Bauvorhaben im Geltungsbereich ist die Eingriffsregelung soweit erforderlich jeweils auf Ebene nachfolgender Genehmigungsverfahren abzuarbeiten. Im Einzelfall können artenschutzrechtliche Untersuchungen und Auflagen erforderlich werden.

## 7. ERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG / WASSER / ABFALL / ALTLASTEN

### 7.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Die Erschließung des Baufensters erfolgt wie bisher über die angrenzenden Betriebsflächen und weiter über bestehende Zufahrten bzw. vorhandene Gemeindestraßen. Damit ist ein Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet.

Zusätzliche Ver- und Entsorgungsanlagen werden in diesem einfachen Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Für die Erschließung künftig möglicher Bauvorhaben können jedoch Straßenbau-, Versorgungs- und Entsorgungsmaßnahmen erforderlich sein. Sie werden durch diesen Bebauungsplan jedoch weder vorgegeben noch untersagt.

### 7.2 WASSER- UND BODENSCHUTZ / WASSER- UND ABFALLWIRTSCHAFT

Bei Baumaßnahmen ist zu beachten, dass für die Einleitung von Oberflächenwasser ins Grundwasser oder in Vorfluter entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich sind. Etwaige wasserwirtschaftliche Maßnahmen (z.B. der Bau von Regenrückhaltebecken, Verrohrungen, Gewässerverlegungen, Einleitungen usw.) dürfen erst nach Erteilung der entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) umgesetzt werden; dies gilt auch für ggf. erforderliche neue Überfahrten zur Querung vorhandener Gewässer. Entsprechende Anträge sind rechtzeitig an die zuständige Wasserbehörde zu richten.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt durch die entsprechend autorisierten Unternehmen. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Cloppenburg.

## 8. EINGRIFFSREGELUNG

Im Zusammenhang mit den künftigen Bauvorhaben können erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild entstehen. Einen erheblichen Eingriff stellt die Erhöhung der Bodenversiegelung durch neue Bebauung dar. Dadurch können auch Teilebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt der offenen Agrarlandschaft verloren gehen. Ein weiterer wesentlicher Eingriff kann in der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch neue und insbesondere große und technisch geprägte Gebäude liegen. Eine Minimierung des Eingriffs ist auf Ebene der Bau- und Erschließungsplanung anzustreben.

Das Ausmaß der Eingriffe wird sich allerdings erst mit Vorlage der konkreten Bau- und Erschließungsplanung beurteilen und bemessen lassen, denn dieser einfache Bebauungsplan schafft noch keine verbindlichen Baurechte; außerdem werden Art und Maß der Nutzung nicht festgelegt. Ein konkret definiertes Baurecht, für das eine Eingriffs- und Kompensationsbilanz zu erstellen wäre, wird mit diesem Bebauungsplan nicht begründet. Der Umfang der notwendigen Kompensation ist daher sachgerecht erst in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren darzulegen.

Eine Kompensation soll gemäß textlicher Festsetzung auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Dies können insbesondere auch hofeigene Flächen nahe den künftigen Bauvorhaben sein, wo z.B. eine wirkungsvolle Eingrünung der neuen Gebäude sinnvoll geschaffen werden kann.

Zu Einzelheiten der Kompensation möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft im Zuge eventueller Baumaßnahmen macht dieser Bebauungsplan jedoch keine Vorgaben. Dies ist zu diesem Zeitpunkt auch nicht sinnvoll möglich, da weder Art noch Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden, d.h. das jeweilige Ausmaß des Eingriffes (z.B. der Versiegelungsgrad) derzeit nicht bestimmt werden kann. Es sind vielmehr in den entsprechenden nachfolgenden Verfahren die jeweils geltenden Vorschriften zu Ausgleich und Ersatz zu beachten

Da durch diesen einfachen Bebauungsplan keine verbindlichen Baurechte für zusätzliche Anlagen und Gebäude geschaffen werden als im unbeplanten Außenbereich gem. § 35 BauGB nach Einzelfallprüfung möglich, sondern vielmehr die Möglichkeiten zur Errichtung von weiteren Gebäuden einschließlich Tierhaltungsanlagen in der Fläche eingeschränkt werden, ist davon auszugehen, dass diese Planung zu keinen erheblichen und nachteiligen Auswirkungen gegenüber dem bisherigen Zustand von Natur und Landschaft im Geltungsbereich führen wird, die nicht kompensiert werden könnten.

Friesoythe, den .....

.....  
Bürgermeister