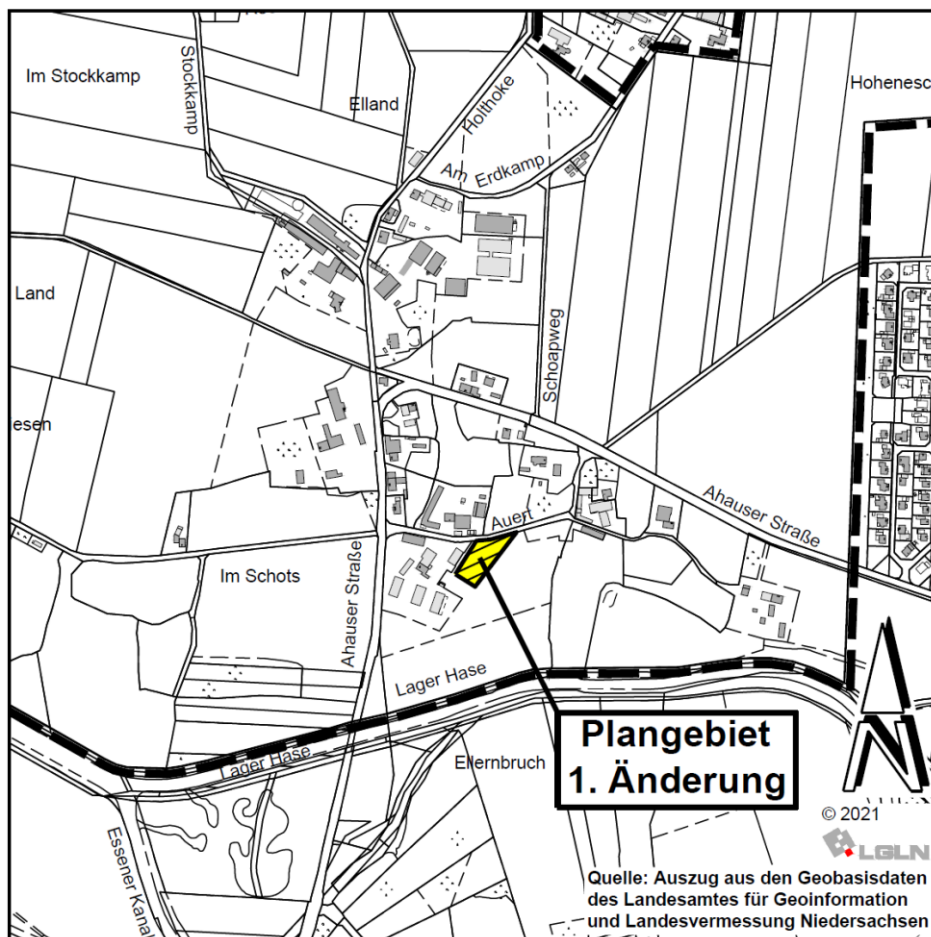


Begründung
zur
1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 35 a
- Steuerung Tierhaltung / Freihaltung des Außenbereichs -
(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

- Entwurf -



Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 593655
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE	2
2.2 VEREINFACHTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	4
2.5 BISHER BESTEHENDE BAULEITPLANUNG	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	5
3.1 GRUNDKONZEPT	5
3.2 ÄNDERUNG DES VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN BEREICHS.....	5
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
4.1 IMMISSIONSSITUATION	6
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	6
4.3 WASSERWIRTSCHAFT / ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET	7
4.4 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	7
5 VERFAHREN	7

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 35 a „Steuerung Tierhaltung / Freihaltung des Außenbereichs“ (rechtskräftig seit dem 17.10.2016) umfasst die Außenbereichsflächen nördlich der Lager Hase und westlich der Bundesstraße 68 bzw. der Bahnlinie Oldenburg-Osnabrück.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung betrifft im Bereich der Hofstelle Nr. 40 (Ahauser Straße 61) einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 276/4, Flur 8, Gemarkung Essen.

Die konkrete Lage und der Umfang der Änderung ergibt sich aus der Satzung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 35a dient der Freihaltung der Landschaft und dem Schutz des Außenbereichs vor zunehmenden Belastungen und Inanspruchnahme der natürlichen Ressourcen insbesondere durch die seinerzeit im Außenbereich noch unbegrenzt zulässigen gewerblichen Tierhaltungsanlagen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 35a wurden zu diesem Zweck Bereiche festgesetzt, die grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden sollen. Andererseits wurden auf Grundlage eines landwirtschaftlichen Fachbeitrages die vorhandenen Hofstellen und Stallanlagen sowie Außenbereichsflächen, in denen Einzelhäuser, Splittersiedlungen oder Teile von Bauerschaften vorhanden sind, bleiben von der oben genannten Festsetzung ausgenommen. Insbesondere für die vorhandenen Hofstellen wurden auch Entwicklungsflächen ausge-

nommen. In diesen Bereichen können bauliche Entwicklungen, soweit sie nach § 35 BauGB zulässig sind, stattfinden.

Bezüglich der im landwirtschaftlichen Fachbeitrag seinerzeit berücksichtigten Entwicklungsperspektive für die nächsten 5 Jahre, war schon absehbar, dass sich nach diesem Zeitraum Änderungserfordernisse aufgrund von im Fachbeitrag nicht berücksichtigten Verhältnissen ergeben könnten. Für die Hofstelle Nr. 40 in Ahausen wurden seinerzeit keine Entwicklungsflächen vorgesehen, da zu von dem Betrieb keine Angaben zu seinem Bedarf gemacht wurden.

Der Eigentümer der Hofstelle Nr. 40 in Ahausen hat nun beantragt, den Bereich der Hofstelle, der von den festgesetzten „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ ausgeklammert ist, am östlichen Rand zu erweitern bzw. abzurunden, damit dort unmittelbar südlich der Gemeindestraße „Auert“ für seine Hofstelle ein Altenteiler-Wohnhaus errichtet werden kann.

Die beantragte Planung entspricht noch dem grundsätzlichen Konzept des Bebauungsplanes Nr. 35 a, Entwicklungen nur an vorhandenen Standorten und soweit ein entsprechender Bedarf besteht, auszuweisen. Sie soll daher durch eine Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern:

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Änderung betrifft die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“, die durch die Änderung um ca. 2.600 m² geringfügig, d.h. im Verhältnis zu ihrer Gesamtgröße, verkleinert wird.

Da es sich um eine Abrundung der Fläche einer vorhandenen Hofstelle handelt, bleibt dadurch das ursprüngliche Planungskonzept in seinen Grundzügen unberührt.

Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird durch die vorliegende Planänderung nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht. Insgesamt sind nachteilige Umweltauswirkungen, die über die bis-

her in diesem Bereich möglichen Umweltauswirkungen hinausgehen, durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Für die vorliegende Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Essen ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug aus dem FNP

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35a wird die grundsätzliche Art der Nutzung nicht verändert. Die 1. Änderung kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

2.4 Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um die geringfügige Erweiterung einer vorhandenen Hofstelle.

Bei der Hofstelle Nr. 40 (Ahauser Str. 61) handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb mit ca. 49 ha Eigenland. Es wird hauptsächlich Rinder- und Schweinemast sowie in geringem Umfang Milchviehhaltung betrieben. Die Hofstelle besteht aus einem Haupthaus mit Betriebswohnung sowie mehreren Ställen, Scheune, Wirtschaftsgebäude, Lager- und Gerätehalle, einer Silageplatte sowie einer Pferdekoppel. Die Betriebsnachfolge ist gesichert.

Die Hofstelle ist nach Westen, Süden und teilweise auch nach Osten hin durch Gehölzstrukturen landschaftlich eingebunden. Nördlich schließen sich weitere Hofstellen der Bauerschaft Ahausen an. Westlich verläuft die Ahauser Straße.

Südlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Grünland bzw. Ackerflächen an. Diese angrenzenden Flächen liegen überwiegend im Überschwemmungsgebiet der Lager Hase.

2.5 Bisher bestehende Bauleitplanung

Die Hofstelle und der Änderungsbereich liegen im ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 35 a „Steuerung Tierhaltung / Freihaltung des Außenbereichs“ (rechtskräftig seit dem 17.10.2016). Es handelt sich dabei um einen sog. einfachen Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Da die Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs im planungsrechtlichen Außenbereich liegen, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Fall, neben den getroffenen Festsetzungen, nach § 35 BauGB.

Für das Änderungsgebiet setzt der ursprüngliche Bebauungsplan bisher „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ fest (siehe Planauszug im Satzungstext Seite 3). Eine Bebauung ist hier entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht, bzw. nur in einem sehr stark eingeschränkten Umfang, möglich.

Der Bereich der ursprünglichen Hofstelle ist von dieser einschränkenden Festsetzung ausgenommen. In diesem Bereich richten sich die baulichen Nutzungsmöglichkeiten ausschließlich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Damit sind hier insbesondere sog. privilegierte landwirtschaftliche Vorhaben zulässig.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Grundkonzept

Das Grundkonzept des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 35a, diente der Freihaltung der Landschaft vor einer zunehmenden Zersiedlung, insbesondere durch die seinerzeit nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB noch privilegiert zulässigen gewerblichen Tierhaltungsanlagen. Die bereits vorhandenen Hofstellen und Stallanlagen wurden von den Festsetzungen ausgenommen, ihnen wurden jedoch im erforderlichen Umfang noch Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt.

3.2 Änderung des von Bebauung freizuhaltenden Bereichs

Mit der vorliegenden Änderung der Abgrenzung der „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ wird der Bereich der vorhandenen Hofstelle auf seiner östlichen Seite um 2.600 m² abgerundet. Hier ist an der Straße „Auert“ die Errichtung eines Altenteiler-Wohnhauses vorgesehen. Die Möglichkeit der Errichtung eines Altenteilers ist für die rechtzeitige Absicherung der Hofnachfolge und daher auch für die zukünftige Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebs von entscheidender Bedeutung. Die Änderung der Festsetzung ist sinnvoll, da sie eine Voraussetzung für die Errichtung eines Altenteiler-Wohnhauses an dieser Stelle ist.

Der Landkreis hat bei einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplanes eine Genehmigung nach § 35 BauGB in Aussicht gestellt, soweit es sich bei

dem Vorhaben um die Erweiterung eines vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes handelt.

Auf der verbleibenden Freifläche zwischen dem Altenteiler-Wohnhaus und dem südlich davon liegenden Reitplatz kann zur Ergänzung der landwirtschaftlichen Nutzung der Hofstelle noch ein Güllehochbehälter errichtet werden, um eine vegetationsgerechtere Lagerung der anfallenden Wirtschaftsdünger gewährleisten zu können.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Immissionssituation

Durch die Änderung werden keine zusätzlichen Emissionen verursacht. Nach Aussagen des landwirtschaftlichen Fachbeitrages zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 35a von 2018, waren bezogen auf den bisherigen Bestand keine konkreten immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erkennen.

Im landwirtschaftlichen Fachbeitrag wurde zu der Hofstelle Nr. 40 als auch zu der nördlich benachbarten Hofstelle Nr. 41B jedoch die Aussage getroffen, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht diese Standorte für die Tierhaltung nur bedingt geeignet seien, da die Nähe zur jeweils nachbarschaftlichen Wohnbebauung eine Erweiterung der Tierhaltung kaum zulasse.

Mit der Errichtung eines landwirtschaftlichen Altenteiler-Wohnhauses entsteht keine Nutzung, die gegenüber den benachbarten Hofstellen, die bereits durch vorhandene reine Wohngebäude eingeschränkt sind, ein höheres oder besonderes Konfliktpotenzial besitzt. Auch durch die Möglichkeit einer flexiblen Anordnung der Bebauung sind mit der Änderung keine unlösbaren Konflikte zu erwarten.

4.2 Natur und Landschaft

Innerhalb des Bereichs des Änderungsgebietes, in dem die Festsetzung „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ aufgehoben wird, können zukünftig Vorhaben entstehen, soweit diese im Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugelassen werden können. Mögliche Eingriffe im Sinne des § 14 (Eingriffsregelung) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind damit gem. § 15 Abs. 2 i.V.m. § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln und entsprechend zu kompensieren.

Da eine ergänzende Bauung im Umfeld einer vorhandenen Hofstelle und intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen ermöglicht wird, sind erhebliche Beeinträchtigungen für Arten und Lebensgemeinschaften nicht zu erwarten. Soweit jedoch im Einzelfall Lebensräume oder Brutstätten geschützter Arten betroffen sein könnten, sind bei Bedarf ebenfalls im Rahmen der jeweiligen Vorhabenplanung die Belange des Artenschutzes detailliert zu untersuchen und angemessen zu berücksichtigen.

4.3 Wasserwirtschaft / Überschwemmungsgebiet

Überschwemmungsgebiet

In den südlichen Teil des Änderungsbereiches ragt ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet hinein. Soweit durch bauliche Maßnahmen in dieses Gebiet eingegriffen werden soll, ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde (Landkreis Cloppenburg) zu beantragen.

Oberflächenwasser

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst geringgehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Das bei einer Bebauung innerhalb des Änderungsgebietes anfallende Regen- bzw. Oberflächenwasser ist, entsprechend den bestehenden wasserrechtlichen Bestimmungen, soweit es nicht belastet ist, oberirdisch zu versickern oder vor der Einleitung in ein Gewässer entsprechend dem natürlichen Abfluss zurückzuhalten.

Für die vorgesehenen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der jeweilig zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

4.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung sowie die technische Ver- und Entsorgung der Hofstelle ist gesichert. Durch die Planänderung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Erschließungssituation sowie auf die technische Ver- und Entsorgung.

5 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 13 Abs.2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs.2 BauGB an der Planung beteiligt.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Essen (Oldb.), den
Bürgermeister