Gemeinde Samern

LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

Bebauungsplan Nr. 9
„Sondergebiet Hof Bodenkamp“

Begründung

VORENTWURF

gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Projektnummer 222152
Datum: 2022-10-16

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Lage des Plangebietes / Bestandssituation 1
2 Planungserfordernis 2
3 Planungsziele 2
4 Verfahren 3
5 Geltungsbereich 4
6 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation 5
6.1 Raumordnung 5
6.1.1 Landesraumordnungsprogramm 5
6.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 5
6.1.3 Fazit zu den Zielen der Raumordnung 6
6.2 Flächennutzungsplan 7
6.3 Planungsrecht 8
7 Erschließung 8
7.1 Verkehr 8
7.2 Technische Erschließung 8
8 Festsetzungen des B-Planes Nr. 9 8
8.1 Art der baulichen Nutzung 8
8.1.1 Textliche Festsetzungen 8
8.1.2 Tierhaltung / Nahrungs- und Futtermittelmittelerzeugung 8
8.1.3 Energieerzeugung aus Sonnenkraft 9
8.1.4 Energieerzeugung aus Biomasse 9
8.1.5 Energieerzeugung aus Windenergie 10
8.1.6 Zulässigkeit von Wohneinheiten 10
8.2 Maß der baulichen Nutzung 10
8.2.1 Grundstücksausnutzung 10
8.2.2 Höhe baulicher Anlagen 11
8.2.3 Baugrenzen und Bauweise 11
8.3 Naturschutzfachliche und grünplanerische Festsetzungen 11
8.3.1 Flächen mit Pflanzbindungen 11
8.3.2 Gärtnerische Gestaltung der Freiflächen / Ausschluss von Schottergärten 12
8.3.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen 13
8.4 Versickerung von Niederschlagswasser 14
9 Innenentwicklung 14
10 Klimaschutz / Klimaanpassung 14
11 Umweltbelange 15
11.1 Eingriff/ Ausgleich 15
11.1.1 Ermittlung des Kompensationsdefizits 15
11.1.2 Kompensation und Ausgleich 15
12 Städtebauliche Werte 15
13 Abschließende Erläuterungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 16
13.1 Altlasten 16
13.2 Denkmalschutz 16
13.2.1 Baudenkmale 16
13.2.2 Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde 16
14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk 16

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan 1
Abbildung 2: Geltungsbereich 4
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Grafschaft Bentheim 6
Abbildung 4: Wirksamer FNP 7
Abbildung 5: 18. FNP-Änderung 7

ANLAGEN

- Scopingunterlagen, September 2022 IPW
- Versickerungsnachweis,

Bearbeitung

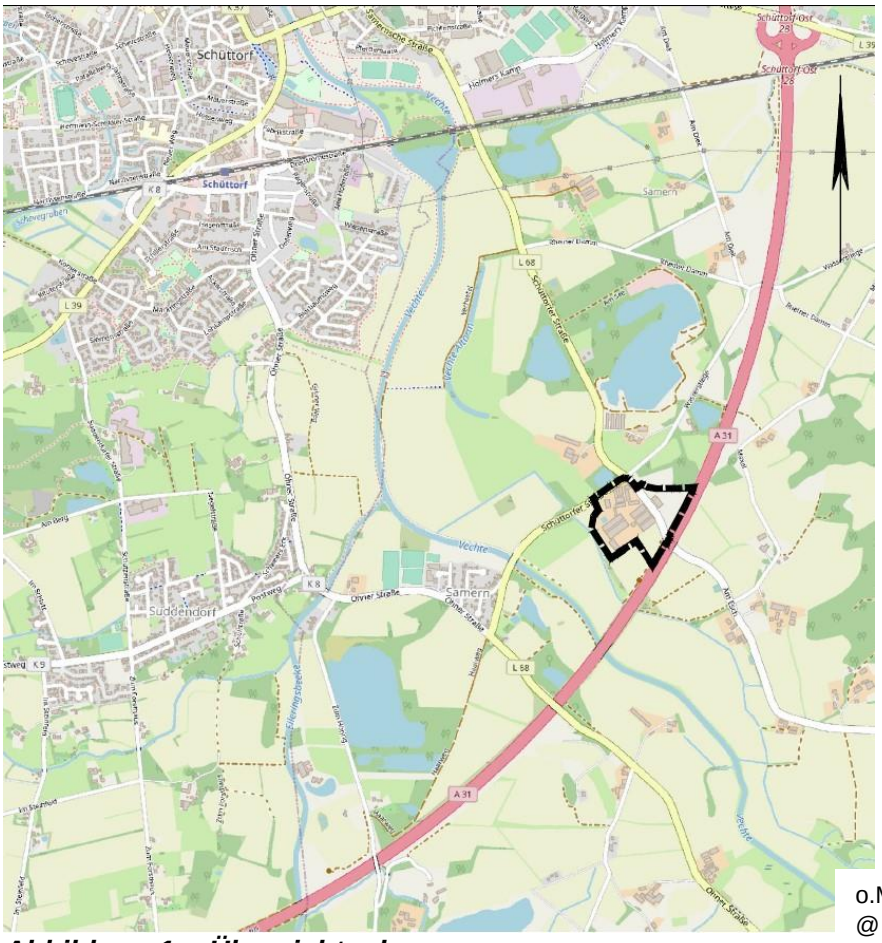
Dipl. Ing. Norman Roda

Wallenhorst, 2022-10-16

Proj.-Nr.: 222152

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst
http://www.ingenieurplanung.de
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Lage des Plangebietes / Bestandssituation



o.M.
@ OpenStreetMap-Mitwirkende

Abbildung 1: Übersichtsplan

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst die Hofstelle Bodenkamp mit einer Gesamtgröße von ca. 8,58 ha. Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage von Samern – zwischen der Schüttorfer Straße und der BAB A 31.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 9.„Sondergebiet Hof Bodenkamp“[1] sind konkrete Bauabsichten der Bodenkamp van Bebber Veredelung KG einen Stall für Bullenmast zu einem Offenstall für die Schweinehaltung umzubauen. Darüberhinausgehend soll der Angebotsbebauungsplan jedoch auch eine noch nicht konkret durchgeplante Entwicklung der Hofstelle Bodenkamp am Standort für die kommenden Jahre sicherstellen.

Durch den Bau des Schweinestalls mit z.B. einem Platzangebot pro Tier, das über die gesetzlichen Vorgaben hinaus geht, geht die Planung des Vorhabenträgers erheblich über die derzeit geltenden gesetzlichen Anforderungen hinaus. Zudem sind die beabsichtigten Haltungsbedingungen mit hoher gesellschaftlicher Akzeptanz verbunden.

Da hierfür derzeit kein Baurecht besteht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Ausweisung eines Sondergebiets (SO) „gewerbliche Landwirtschaft“ erforderlich.

[1] Für die Notwendigkeit eines Bauleitplanverfahrens siehe die Ausführungen zum geänderten Planungsrecht von 2013 im Kap. 2.

2 Planungserfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Samern ist erforderlich, weil mit Wirkung zum 20.09.2013 die Änderung des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Kraft getreten ist, wonach ein Tierhaltungsbetrieb, dessen Errichtung und Betrieb zumindest eine Vorprüfungspflicht nach UVPG auslöst und nicht den Regelungen nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 201 BauGB unterfällt, nicht mehr im Außenbereich privilegiert zulässig ist.

Da sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln muss, ist dieser dementsprechend zu ändern. Daher hat die Samtgemeinde Schüttorf parallel zur vorliegenden B-Planaufstellung die 18. FNP-Änderung eingeleitet.

3 Planungsziele

Die Bodenkamp van Bebber Veredelung KG als Eigentümerin der Hofstelle plant die Weiterentwicklung ihres tierhaltenden Betriebes. Anlass für die Aufstellung des B-Plan Nr. 9 „Sondergebiet Hof Bodenkamp“ sind konkrete Planungen für den Umbau eines Stalles von Bullenmast zu einem Offenstall für Schweinehaltung. Allerdings soll der vorliegende B-Plan weit darüber hinausgehen, da er einen Rahmen für die zukünftige Entwicklung des Betriebes schaffen soll.

Es ist beabsichtigt, den Betrieb vor allem in der Schweinehaltung weiterzuentwickeln. Aus Gründen des Tierwohls und der sich weiterhin ändernden gesellschaftlichen Diskussion sieht der Hofeigner Handlungsbedarf. Durch den Umbau der Ställe mit z.B. einem Platzangebot pro Tier, das über die gesetzlichen Vorgaben hinaus geht, möchte der Betreiber erheblich über die derzeit geltenden gesetzlichen Anforderungen hinausgehen, zumal die beabsichtigten Haltungsbedingungen mit hoher gesellschaftlicher Akzeptanz verbunden sind. Daher liegt eine organische Fortentwicklung im Rahmen der bisherigen Tierhaltung vor. In diesem Zusammenhang sollen die genehmigten Tierzahlen um knapp 20% reduziert werden.

Neben des konkreten Stallumbaus soll durch das Bauleitplanverfahren aber auch Nebeneinrichtungen, wie z.B. die Stroh- / Heuaufbereitung und Lagerung, die Futteraufbereitung, Erzeugung und Lagerung (Getreide und andere Feldfrüchte aber auch Proteingewinnung aus Insekten) auf der Hofstelle Bodenkamp sowie eine Diversifizierung des Betriebs im Hinblick auf eine alternative Energieerzeugung ermöglichen. Die beabsichtigten Maßnahmen, die ihren Anfang im Rahmen des bisher bauplanungsrechtlich Zulässigen bereits gefunden haben, ist auch eine Entwicklung für die nächsten Jahrzehnte. Es geht bei der Entwicklung darum, eine langfristige Existenzsicherung der Familie herbeizuführen. Ohne die Schaffung einer Zukunfts- und Entwicklungsperspektive kann eine Marktfähigkeit des Betriebes nicht sichergestellt werden. Die beabsichtigte Entwicklung stellt sich als „sinnvolle Einheit" dar, da die Wettbewerbsfähigkeit angesichts des Strukturwandels in der Schweinehaltung nachhaltig gesichert werden soll.

4 Verfahren

Der Rat der Gemeinde Samern hat in seiner Sitzung am 30.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sondergebiet Hof Bodenkamp“ beschlossen. Gleichzeitig soll im Parallelverfahren mit der 18. Änderung der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schüttorf geändert werden.

Im B-Plan sollen folgende Tierplatzzahlen als Obergrenzen festgesetzt werden:

- 5.600 Schweinemastplätze (in artgerechter Tierhaltung)
- 2.500 Bullenmastplätze

Derzeit genehmigt sind nach Aussage des Betreibers der Hofstelle 6.980 Schweinemastplätze und 2.950 Bullenmastplätze. Diese Angaben sind im Verlauf der B-Planaufstellung zu verifizieren und müssen ggf. bis zur förmlichen Offenlage angepasst werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, weil mit Wirkung zum 20.09.2013 die Änderung des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Kraft getreten ist, wonach ein Tierhaltungsbetrieb, dessen Errichtung und Betrieb zumindest eine Vorprüfungspflicht nach UVPG auslöst und nicht den Regelungen nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 201 BauGB unterfällt, nicht mehr im Außenbereich privilegiert zulässig ist.

Die Gemeinde Samern hat sich für die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplan entschieden. Alternativ wäre auch die Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB denkbar. Allerdings müsste dann das durchgeplante Vorhaben im Rahmen der B-Planaufstellung von der Gemeinde mit beschlossen werden. Da der Bebauungsplan – wie in Kap. 3 Planungsziele beschrieben – jedoch neben den konkreten Planungen für einen Stallumbau weit darüber hinausgehen und einen Rahmen für die zukünftige Entwicklung des Betriebes schaffen soll, erscheint der Gemeinde Samern die Wahl eines Angebotsbebauungsplanes als zielführendere Verfahren, da der Rahmen der vorhabenbezogenen Bauleitplanung verlassen wurde.

Der B-Plan Nr. 9 „Sondergebiet Hof Bodenkamp“ wird im zweistufiges „Normalverfahren“ mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer anschließenden einmonatigen öffentlichen Auslegung einschließlich des obligatorischen Umweltberichtes aufgestellt.

Um im Rahmen des Entwurfsverfahrens einen detaillierten Umweltbericht erstellen zu können, sind diesem B-Planvorentwurf sogenannte Scopingunterlagen beigefügt. Darin werden zur frühzeitigen Beteiligung die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dazu aufgefordert, dem Planungsträger Wertelemente von besonderer Bedeutung (z. B. Schutzgebiete, Angaben zu streng oder besonders geschützten Arten, Bodendenkmale) für die weitere Bearbeitung zu nennen und ggf. vorhandenes Informationsmaterial zur Verfügung zu stellen. Gleichfalls ist es Aufgabe des Scopings abzuklären, ob und in welchem Umfang Sondergutachten (z. B. schalltechnische, bodenspezifische oder faunistische Untersuchungen oder Bewertungen (bspw. nach § 44/45 BNatSchG) oder weitere Verfahrensschritte (z.B. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, Artenschutzbeitrag) durchgeführt werden müssen.

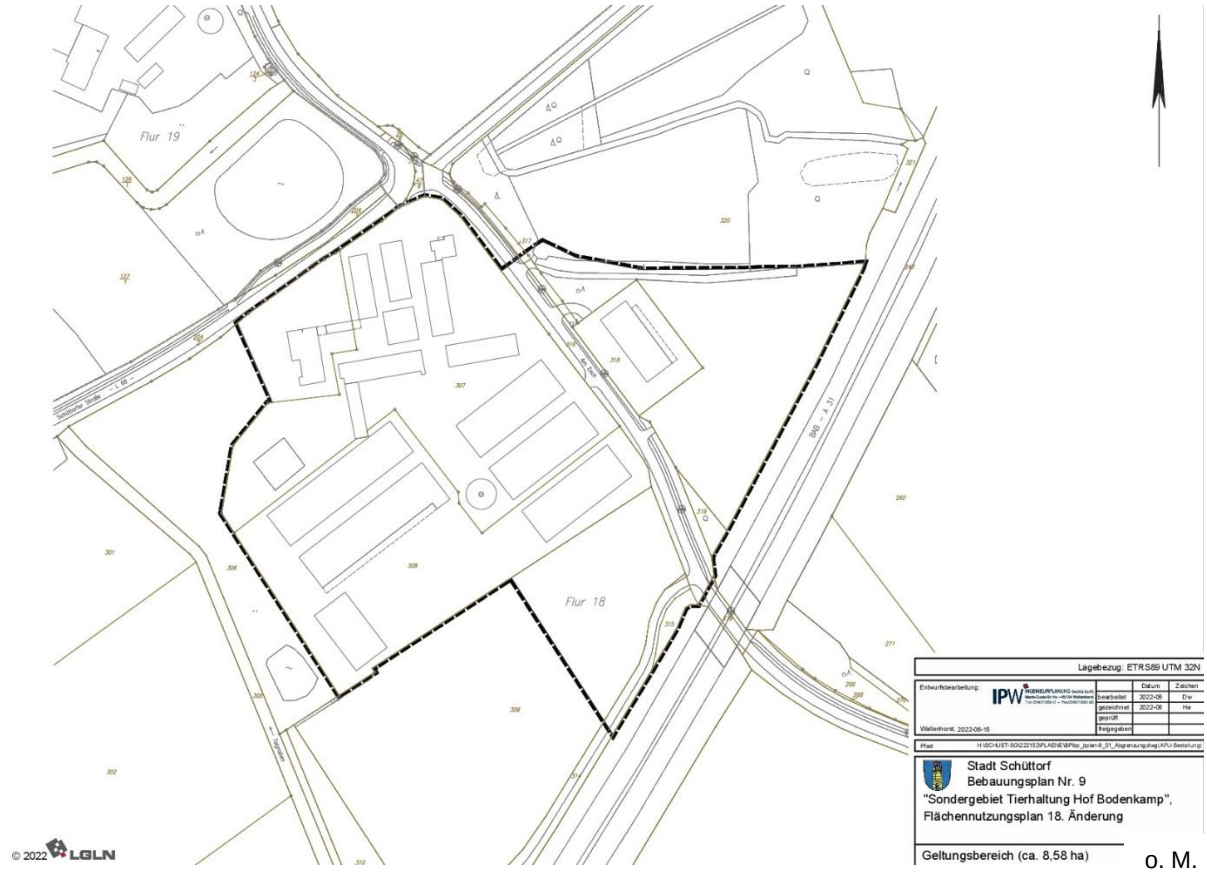
Mit dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgt nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöBs) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Für die Bürger besteht die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Nieder-

schrift im Rathaus der Samtgemeinde Schüttorf zu äußern. Auch die Behörden und TöBs sollen im frühzeitigen Beteiligungsverfahren die sich aus der jeweiligen Fachkompetenz ergebenden Anregungen, Hinweise oder Bedenken zu diesem Vorentwurfs-Planungsstand vortragen.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bauleitplan-Entwurfs werden anschließend alle Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB noch einmal für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Auch den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB noch einmal Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben.

Alle Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

5 Geltungsbereich



o. M.

Abbildung 2: Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 306, 307, 308, 309, 318 und 320 Flur 18 in der Gemarkung Samern der Gemeinde Samern bei einer Geltungsbereichsgröße von ca. 8,58 ha

6 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

6.1 Raumordnung

6.1.1 Landesraumordnungsprogramm

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2008 (zuletzt geändert am 17.09.2022) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Nach den Darstellungen des LROP zählt die Gemeinde Samern zu den ländlichen Regionen. Diese sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.

Neben der Versorgung mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen sowie der verkehrlichen Erschließung der Wirtschaftsräume ist es ein Ziel des LROP 2008, die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten werden. Zudem sollen naturbetonte Bereiche ausgespart und die Flächenansprüche sowie die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden (vgl. Pkt. 3.1.1 02 LROP).

6.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP des Landkreises Grafschaft Bentheim wird derzeit einer Fortschreibung unterzogen. Auf der Internetseite des Landkreises[2] ist nachzulesen, dass der Fortschreibungsprozess bereits 2012 eingeleitet worden ist. Das alte RROP, welches 2002 in Kraft getreten ist, bleibt jedoch für die Dauer des Fortschreibungsprozesses weiterhin gültig (das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems hat die Geltungsdauer des RROP 2002 bis zum 23. Februar 2025 verlängert). Gemäß RROP 2002 für den Landkreis Grafschaft Bentheim sollen vorrangig Maßnahmen durchgeführt werden, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung des Ländlichen Raumes für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die menschlichen Nutzungsansprüche an die Landschaft sind sehr vielfältig, lokal unterschiedlich und reichen von der Land- und Forstwirtschaft über Bodenabbau und Freizeitaktivitäten bis hin zu Bebauung und Infrastruktureinrichtungen. Die Schaffung von Kulturlandschaften ist ein Prozess, der bis in die Gegenwart reicht und sich auch in der Zukunft weiter fortsetzen wird.

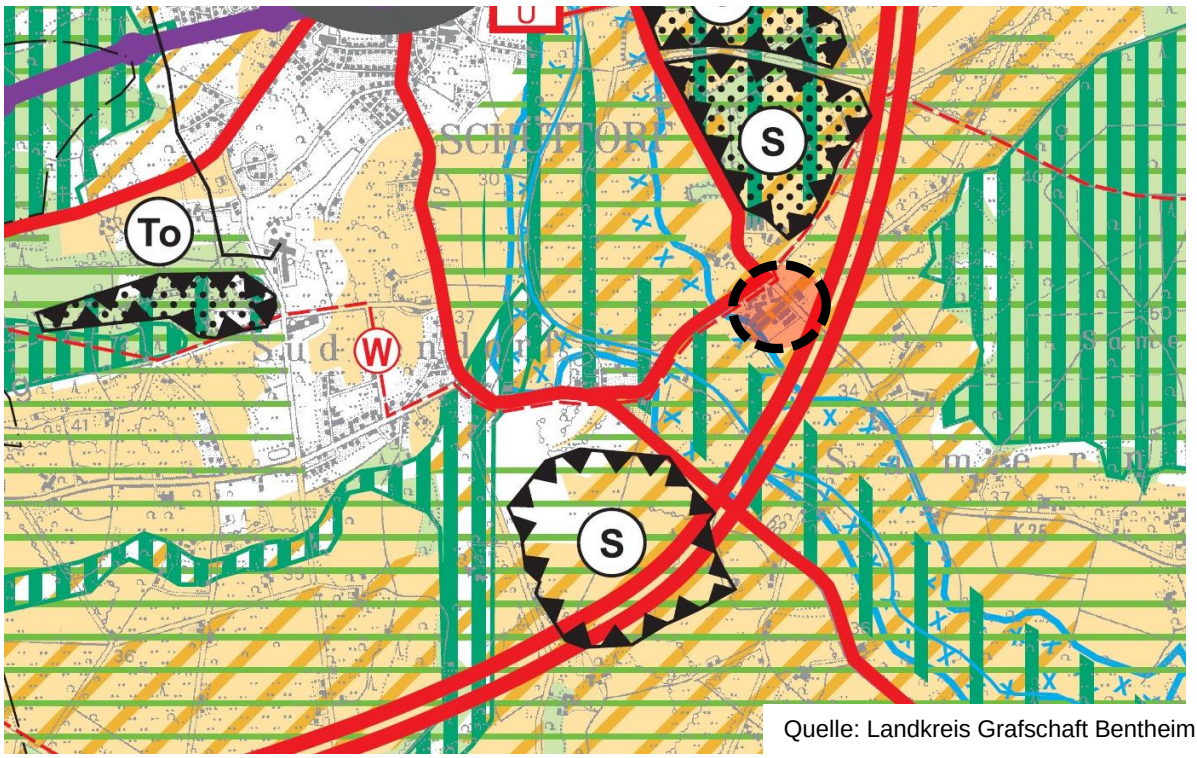
Zur Stärkung einer leistungsfähigen bäuerlich strukturierten Landwirtschaft und Förderung der Wirtschaftsbereiche, die der Landwirtschaft vor- und nachgelagert sind, ist die Bodenordnung als Maßnahme zur Steuerung des Flächenumwidmungsprozesses und Umgestaltung der Agrarstrukturen, vorrangig zu verfolgen (siehe D 1.3 RROP).

Die Landwirtschaft im Landkreis Grafschaft Bentheim ist als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig zu erhalten und in ihrer sozioökonomischen Funktion

[2] Regionales Raumordnungsprogramm - Landkreis Grafschaft Bentheim (grafschaft-bentheim.de)
abgerufen am 25.08.2022

zu sichern. Dabei ist eine flächengebundene, bäuerlich strukturierte Landwirtschaft, die wirtschaftlich effektiv und umweltgerecht produziert und eine artgerechte Nutztierhaltung betreibt, in besonderem Maße zu fördern. Sie hat Vorrang vor in anderen Formen ausgeübter Landwirtschaft (siehe D3.2 RROP).

Aufgrund des im Plangebiet festgestellten „hohen natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials“ stellt das RROP im Plangebiet ein großflächiges Vorsorgegebiet für Landwirtschaft dar (D 3.2. 02). Dieses wird von einem weiteren Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (straffiert dargestellt) überlagert. Grund hierfür sind die besondere Funktionen der Landwirtschaft / Agrarstruktureller Maßnahmen / Naturhaushalt und Landschaftspflege / Erholung, Gestaltung sowie Erhalt des Ländlichen Raumes (D 3.2. 03).



Quelle: Landkreis Grafschaft Bentheim

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Grafschaft Bentheim

Die Hofstelle Bodenkamp liegt zwischen zwei Verkehrsachsen, der BAB A 31 im Südosten und der L 68 „Schüttorfer Straße“ im Nordwesten. Entlang der Schüttorfer Straße verläuft zudem ein regional bedeutsamer Wanderweg. Der Südosten des Plangebietes grenzt direkt an ein Gebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses der Vechte, das in Teilen von einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft überlagert wird.

6.1.3 Fazit zu den Zielen der Raumordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sondergebiet Hof Bodenkamp“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines bestehenden tierhaltenden Betriebes geschaffen.

Die Planungen auf der Hofstelle beziehen sich größtenteils auf bereits baulich genutzter Flächen. Teilweise ist die Inanspruchnahme intensiv genutzter Ackerflächen erforderlich. Da die Flächen in einem betrieblichen und räumlichen Zusammenhang stehen, handelt es sich hierbei jedoch weder um einen naturbetonten noch um einen von Lärm unbeeinträchtigten Bereich.

Die Erweiterungsfläche schließt unmittelbar an den bestehenden Gebäudebestand an, um möglichst wenig Freifläche in Anspruch zu nehmen.

Die Planung trägt zu nachhaltigem Wachstum und zur Wettbewerbsfähigkeit der ländlichen Region bei. Insbesondere wird die Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft gestärkt, indem einem bestehenden Betrieb ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Es handelt sich vorwiegend um Tierhaltungsanlagen, die dem Betrieb räumlich-funktional zugeordnet und für seine Entwicklung erforderlich sind. Da der gesamte Betrieb nicht mehr als im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB privilegierte Baumaßnahme gelten kann, wird die Aufstellung dieses B-Planes notwendig (vgl. Kap. 4 Verfahren).

Die Planungen zur Aufstellung des B-Plans Nr. 9 „Sondergebiet Hof Bodenkamp“ berücksichtigen damit die vorgenannten Ziele der Landes- und Regionalplanung.

6.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Parallel zur Aufstellung des B-Plans Nr. 9 „Sondergebiet Tierhaltung Hof Bodenkamp“ der Gemeinde Samern führt die zuständige Samtgemeinde Schüttorf die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Im Rahmen dieser Änderung werden die Darstellungen des Geltungsbereiches jeweils von Fläche für die Landwirtschaft in sonstiges Sondergebiet „gewerbliche Landwirtschaft“ geändert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

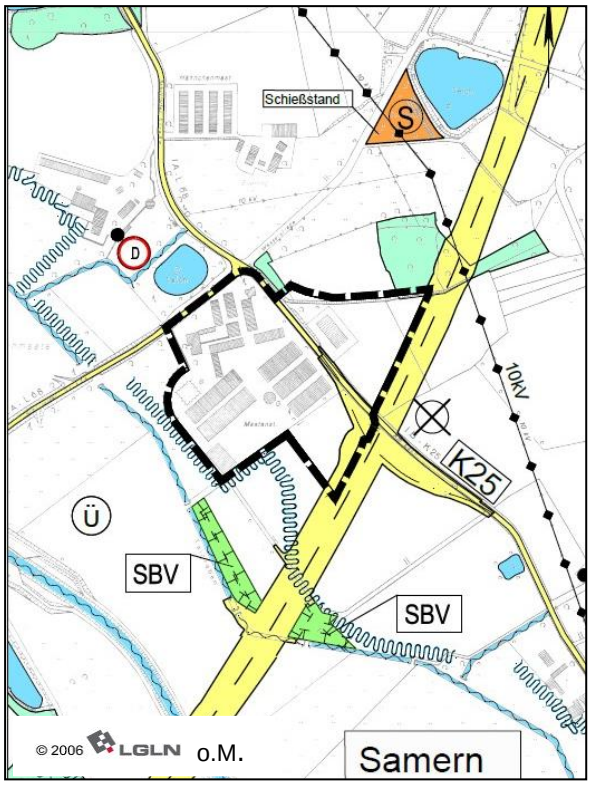


Abbildung 4: Wirksamer FNP

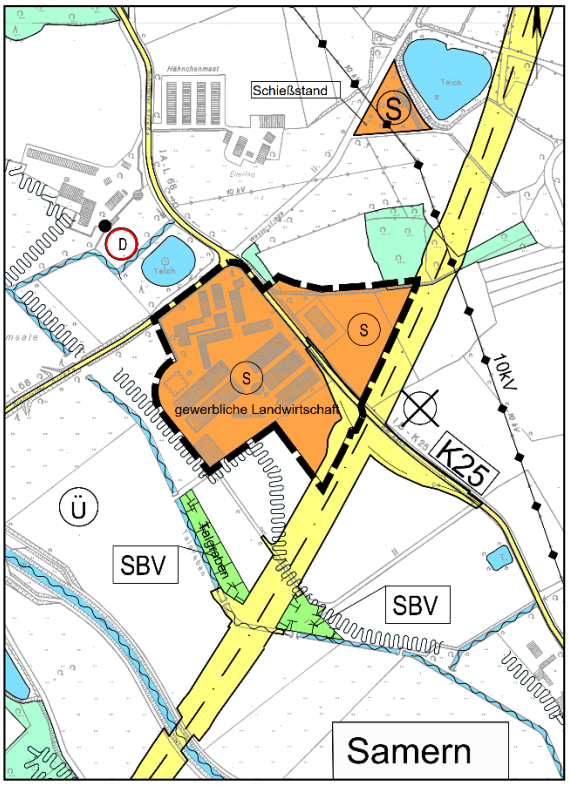


Abbildung 5: 18. FNP-Änderung

6.3 Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert derzeit kein Bebauungsplan.

7 Erschließung

7.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die „Schüttorfer Straße“ (L 68) sowie die Kreisstraße „Am Esch“, welche das Plangebiet quert, erschlossen.

Wird bis zur Offenlage ergänzt.

7.2 Technische Erschließung

Wird bis zur Offenlage ergänzt.

8 Festsetzungen des B-Planes Nr. 9

8.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Verwirklichung der Planungen wird gemäß § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gewerbliche Landwirtschaft“ (SO) festgesetzt.

8.1.1 Textliche Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes ist der Betrieb von gewerblichen landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltungsanlagen für maximal 5600 Schweine sowie 2500 Bullen mit entsprechenden Nebenanlagen (Stroh- / Heuaufbereitung und Lagerung, Futteraufbereitung, Fahrsilos, abgedeckte Güllebehälter etc.) zulässig.

Zudem sind Anlagen für folgende Nutzungen inklusive den dementsprechenden Nebenanlagen zulässig:

- zur Nahrungsmittel- und Futtermittelerzeugung
- zur Energieerzeugung aus Sonnenkraft ausschließlich auf Dachflächen sowie auf vorversiegelten Flächen
- zur Energieerzeugung aus Biomasse, wenn die Anlagen in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb stehen, die eingesetzte Biomasse größtenteils aus Rest- und Abfallstoffen besteht und überwiegend aus dem eigenen Betrieb und nur in geringfügigem Anteil aus nahegelegenen Betrieben stammt sowie die Gesamtkapazität der Anlagen zur Erzeugung von Biogas im festgesetzten SO-Gebiet den

Wert von 2,3 Normkubikmeter Biogas pro Jahr bzw. die Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen 2,0 Megawatt nicht überschreitet.

- Zur Energieerzeugung aus Windenergie mit Klein-Windkraftanlagen unter 50 m Gesamthöhe

Desweiteren sind maximal 5 Wohneinheiten (für den derzeitigen sowie für ehemalige Betriebsinhaber mit Familien und Aufsichtspersonal) zulässig.

8.1.2 Tierhaltung / Nahrungs- und Futtermittelmittelerzeugung

Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sollen einerseits konkrete Planungen für den Umbau eines Stalles von Bullenmast zu einem Offenstall für Schweinehaltung ermöglicht, andererseits aber auch ein Rahmen für die zukünftige Entwicklung des Betriebes geschaffen werden. Es werden daher Nebeneinrichtungen, die der Tierhaltung dienen zugelassen, sowie Anlagen zur Nahrungsmittel- und Futtermittelerzeugung zugelassen

Darüberhinausgehend sind auch Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien zulässig. Dies soll eine zukünftige Diversifizierung des Betriebes (Energieerzeugung aus regenerativen Quellen) ermöglichen. Im Einzelnen werden folgende Anlagen zugelassen:

8.1.3 Energieerzeugung aus Sonnenkraft

Um dem Betrieb die Möglichkeit zu geben, den eigenen Energiebedarf zu decken, aber auch um darüberhinausgehend Energie zu erzeugen, wird festgesetzt, dass die Sonnenenergie (Photovoltaik und Solarthermie) auf Dachflächen von Gebäuden sowie auf den bereits versiegelten Flächen genutzt werden kann. Die genannte Beschränkung soll verhindern, dass im Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans großflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen genehmigungsfähig sind. Die Samtgemeinde erstellt gerade auf der Flächennutzungsplanebene ein Standortkonzept für Freiflächenphotovoltaikanlagen. Im Verlauf der Entwurfsplanungen zum vorliegenden Vorentwurf des B-Plans Nr. 9 sind diese Planungen abzustimmen und ggf. auf B-Planebene anzupassen.

8.1.4 Energieerzeugung aus Biomasse

Auch die Nutzung der Biomasse (aus der Tierhaltung) soll zukünftig ermöglicht werden. Daher, wird festgesetzt, dass die Energieerzeugung aus Biomasse (vorbehaltlich der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit) zulässig ist. Dabei gelten folgende Zulassungsvoraussetzungen:

- Die Anlagen zur Energieerzeugung aus Biomasse stehen in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb.
- Die eingesetzte Biomasse muss größtenteils aus Rest- und Abfallstoffen bestehen und überwiegend aus dem eigenen Betrieb und nur in geringfügigem Anteil aus nahegelegenen Betrieben stammen.

  Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die Energieerzeugung aus Biomasse dem landwirtschaftlichen Betrieb „unterordnet“ und nicht zum Hauptbestandteil des Betriebes wird.

  Mit der Beschränkung auf Biomasse aus „größtenteils Rest- und Abfallstoffen“ setzt der Bebauungsplan die Nationale Biomassestrategie (NABIS) um, dessen Eckpunkte

von der Bundesregierung am 6.10.2022 vorgestellt wurden, wonach ein „Vorrang der Nutzung des Biomasseanteils an biogenen Abfallstoffen“ gefordert wird. „Anbaubiomasse und Waldholz sind hochwertige Rohstoffe und sollten daher prioritär höherwertigen stofflichen Nutzungen zugeführt werden.“[3] Mit der Möglichkeit der Nutzung von Abfallprodukten (bspw. Gülle aus der Tierhaltung) soll im vorliegenden B-Plan eine nachhaltige und klimafreundliche Energieerzeugung gefördert werden.

- Festsetzung einer Gesamtkapazität der Anlagen zur Erzeugung von Biogas von max. 2,3 Normkubikmeter Biogas pro Jahr bzw. eine Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen auf max. 2,0 Megawatt.

  Anlagen zur Erzeugung von Energie aus Biomasse in vorgenannter Größenordnung wären gemäß § 35 Abs. 1 Satz 6 d) BauGB auch privilegiert im Außenbereich zulässig, wobei es dort nach Satz 6 c) auf eine Anlage beschränkt wäre, was laut Ernst-Zinkhahn-Bielenberg[4] sicherstellen soll, dass für Betriebe mit mehreren „Standorten“ – etwa im Gartenbau oder der Fortwirtschaft – nur am „Hauptstandort“ eine (einzige) Anlage genehmigungsfähig ist. Im Falle des vorliegenden B-Plans Nr. 9 erscheint es jedoch sinnvoll eine Gesamtkapazität zu definieren und es offen zu lassen, ob diese mit einer einzigen Anlage oder mit mehreren kleinen Anlagen ausgeschöpft wird.

8.1.5 Energieerzeugung aus Windenergie

Der vorliegende B-Plan soll auch die Möglichkeit eröffnen, Energie mit Windkraft zu erzeugen. Daher werden Windkraftanalgen zugelassen, die unter einer Höhe von 50,0 m bleiben. Dabei ist die Höhe vom Boden bis zur Rotorspitze gemeint. Diese sog. „Kleinwindkraftanalgen“ gelten als nicht raumbedeutsam und unterliegen in der Regel nicht der Raumordnung. Voraussetzung für die Errichtung ist jedoch in den meisten Fällen eine Baugenehmigung. Hierfür muss nachgewiesen werden, dass alle baurechtlichen Abstände eingehalten werden. Zudem aktualisiert die Samtgemeinde auf Flächennutzungsplanebene das Standortkonzept Windenergie. Auch hierfür sind im Verlauf der Entwurfsplanungen zum vorliegenden B-Plan Nr. 9 diese Planungen abzustimmen ggf. und auf B-Planebene anzupassen.

8.1.6 Zulässigkeit von Wohneinheiten

Desweiteren sind im Plangebiet Wohnungen für den derzeitigen sowie für ehemalige Betriebsinhaber mit Familien und Aufsichtspersonal zulässig. Dabei wir die Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten auf maximal 5 begrenzt. Dies entspricht der Anzahl der Wohneinheiten, die unter bestimmten Bedingungen (insbesondere gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB) auf einer landwirtschaftlichen Hofstelle im Außenbereich zulässig wären.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Grundstücksausnutzung

Für den Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Das bedeutet, dass maximal 60% der Grundstücksfläche überbaut werden darf.

[3] Eckpunktepapier für eine nationale Biomassestrategie (NABIS), Stand: 28.09.22, S. 5)
[4] BauGB Kommentar zu § 35 Bauen im Außenbereich, Rn 59e, Söfker, Lfg. 136, Oktober 2019

Bei der Ermittlung der GRZ nach § 19 sind gemäß Abs. 4 Satz 1 BauNVO Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (bspw. Tiefgaragen), mitzurechnen. Gleichzeitig darf jedoch die GRZ eben durch die vorgenannten Bauten bis zu 50 % vom Hundert, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Diese Festsetzung bietet die nötige Flexibilität beim Umbau von Tierhaltungsanlagen.

Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze, Silogebäude o.ä. und deren Zufahrten sowie Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, solange die Grenzabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung eingehalten werden.

8.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Um zu vermeiden, dass die künftige Bebauung untypisch hoch herausragt und damit das Landschaftsbild stört, ist die maximale Gebäudehöhe auf 48,5 m bzw. 49,0 m über Normalhöhenull (NHN) festgesetzt. Die Geländehöhe beträgt etwa 35 bis 36 m über NHN. Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländehöhen die Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamthöhe von etwa 12,5 bis 13,5 m über dem gewachsenen Gelände.

Um funktionsgerechte Betriebsabläufe zu ermöglichen, sind ausnahmsweise Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe für einzelne, funktionsgebundene Anlagen (z.B. Klimatechnik, Schornsteine, Abgasleitungen, Silos o.ä.) um 7,0 m zulässig, wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausführung innerhalb der Höhengrenze möglich ist.

8.2.3 Baugrenzen und Bauweise

Die Baugrenzen der bebaubaren Flächen werden im Plangebiet großzügig ausgewiesen um einen möglichst großen Spielraum für die Platzierung der baulichen Anlagen zuzulassen.

Als Bauweise wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei dürfen die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Dies ist durch die Art der Hauptgebäude (vorwiegend Ställe für die Tierhaltung) vorgegeben. Es wird festgesetzt, dass die maximale Gebäudelänge 150,0 m nicht überschreiten darf. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

8.3 Naturschutzfachliche und grünplanerische Festsetzungen

Grundsätzlich sind die nicht überbauten Freiflächen auf den privaten Grundstücken als „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

8.3.1 Flächen mit Pflanzbindungen

Zeichnerisch werden Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB festgesetzt.

Im Einzelnen sind das (siehe dazu auch die dieser Begründung beigefügten Scopingunterlagen):

- auf privatem Grund stockenden Alleebäume entlang der „Schüttorfer Straße“
- im Privatgarten des Wohngebäudes stehenden Großbäume
- an der westlichen Geltungsbereichsgrenze zur Freien Landschaft vorhandene Gehölzstrukturen, die ggf. zu ergänzen sind.
- Gehölze im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs (östlich der Straße „Am Esch“).

Zum einen soll damit die vorhandene Grünstrukturen auf dem Hof Bodenkamp dauerhaft gesichert werden. Zum anderen soll gerade entlang der nordöstlichen B-Plangeltungsbereichsgrenze zur Freien Landschaft eine Eingrünung der Stallgebäude gesichert und ergänzt werden.

8.3.2 Gärtnerische Gestaltung der Freiflächen / Ausschluss von Schottergärten

Allgemeingültig ist in Niedersachsen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 NBauO geregelt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als „Grünflächen“ anzulegen sind; diese dürfen nicht verunstaltet wirken. Im vorliegenden B-Plan Nr. 9 „Sondergebiet Tierhaltung Hof Bodenkamp“ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zudem festgesetzt, dass aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die Außenanlagen der Grundstücke im Plangebiet mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und die Anlage von Schottergärten nicht zulässig sind.

Dabei wird der Begriff „Schottergarten“ wie folgt verwendet:

„Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden. Der Begriff dient der Abgrenzung von klassischen Stein- und Kiesgärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht, und wurde in diesem Sinne durch Studien, Medien und Initiativen geprägt.

Hauptziel für die Anlage von Schottergärten ist eine als ordentlich wahrgenommene Gartenfläche, bei gleichzeitiger Erwartung eines geringen Pflegeaufwands. Sie sind damit zu unterscheiden von:

- klassischen Kies- und Steingärten: Steine als Substrat für alpine oder trockenheitsaffine Vegetation, sowie zur Bodenabmagerung.
- Xeriscaping: an trockene Klimate angepasste Gartengestaltung, mit dem Ziel, künstliche Bewässerung zu vermeiden.
- japanischen Kare-san-sui-Gärten („Zen-Gärten“) mit ausgedehnten, zu wellenförmigen Mustern geharkten Kiesflächen, bei denen die Bearbeitung als Meditation eine zentrale Rolle spielt.

Bei diesen Gartentypen spielen, im Gegensatz zum Schottergarten, Pflanzen oder kulturelle Hintergründe eine zentrale Rolle; Erstellung und Pflege sind mit z.T. erheblichem Aufwand

verbunden. Da Pflanzenwuchs bei Schottergärten nur eine untergeordnete bis keine Rolle spielt, ist strittig, ob die so gestalteten Flächen überhaupt als Gärten einzustufen sind.“[5]

Gründe, weswegen oben definierte Schottergärten in Vorgärten nicht zulässig sind:

- Anstatt das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) versickern zu lassen, leiten die Schottergärten dieses (oftmals verbunden mit einem darunterliegenden Kunststoffflies) direkt ab (im Vorgarten oftmals über die Straße in die Kanalisation).
- Durch die Voll- oder Teilversiegelung wird die natürliche Bodenfunktion über die Maßen beeinträchtigt.
- Neben den Gebäuden und notwendigen Verkehrsflächen werden zusätzliche Wärmeinseln geschaffen, die gerade in Zeiten des Klimawandels zu einer noch weiteren Umgebungserwärmung beitragen.
- Durch Schottergärten wird der heimischen Tier- und Pflanzenwelt Lebensraum entzogen. Dadurch tragen Schottergärten zum Artensterben bei, da in diesen Steinwüsten keine Pflanzen und Insekten und sonstigen Tiere eine Lebensgrundlage finden.

8.3.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten:

<u>Fällungen / Rodungen</u>
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken auf die gesetzlich zulässigen Zeiten (01.10.-28.02.) zu beschränken. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der UNB zwingend erforderlich.

Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, sind vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Die UNB ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.

<u>Freimachung Baufeld</u>
Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf die Freimachung des Baufeldes (erste Inanspruchnahme des Bodens wie Abschieben von Oberboden, Einrichten von Lagerflächen etc.) ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 31.07), also in der Zeit vom 01.08 bis 28.02. vorgenommen werden. Andernfalls ist unmittelbar vor den Räumarbeiten durch eine vogelkundlich fachkundige Person sicher zu stellen, dass im Baufeld und dem unmittelbaren Wirkbereich keine Niststätten vorhanden sind. Die Kontrolle ist zu protokollieren und das Protokoll der UNB unmittelbar vorzulegen.

<u>Gebäudeabrisse</u>
Sollten im Zuge der Umsetzung der Planung Gebäude abgerissen, umgebaut oder saniert werden, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die betroffenen Gebäude auf einen Besatz von Fledermäusen oder Vögeln zu überprüfen. Die UNB ist über das

[5] aus Wikipedia, abgerufen am 25.07.2022

Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.

8.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Bis zur Offenlage wird eine Wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet.

9 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“*

Da gewerbliche Tierhaltungsanlagen aufgrund der nachteiligen Wirkung auf die Umgebung im Regelfall nur im Außenbereich errichtet werden können, kann diesem Gesichtspunkt im vorliegenden Verfahren naturgemäß nicht Rechnung getragen werden.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass das Plangebiet bereits teilweise zur Tierhaltung genutzt wird. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist es sinnvoll, durch die Optimierung und Anpassung dieser Flächen Entwicklungsmöglichkeiten für den bestehenden Betrieb an diesem Standort zu schaffen. Hierdurch kann die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet vermieden werden.

10 Klimaschutz / Klimaanpassung

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „*soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Da gewerbliche Tierhaltungsanlagen aufgrund der nachteiligen Wirkung auf die Umgebung im Regelfall nur im Außenbereich errichtet werden können, kann hier auf die Überplanung landwirtschaftlicher Flächen nicht verzichtet werden. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass das Plangebiet bereits größtenteils zur Tierhaltung genutzt wird. Auch aus Gründen des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung ist es sinnvoll, durch die Optimierung und Anpassung dieser Flächen Entwicklungsmöglichkeiten für den bestehenden Betrieb an diesem Standort zu schaffen. Hierdurch kann die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet vermieden werden.

11 Umweltbelange

Im Zuge der Entwurfsplanungen wird bis zur Offenlage ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Dieser wird dann ein gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Sondergebiet Tierhaltung Hof Bodenkamp“. Die primäre Aufgabe des Umweltberichtes besteht darin, für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die betroffene bzw. interessierte Öffentlichkeit, die für das Planungsvorhaben notwendigen umweltspezifischen Informationen so aufzuarbeiten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden. Daher sind dem Vorentwurf des vorliegenden B-Planes zur frühzeitigen Beteiligung Scoping-Unterlagen beigefügt.

11.1 Eingriff/ Ausgleich

wird bis zur Offenlage ergänzt.

11.1.1 Ermittlung des Kompensationsdefizits

wird bis zur Offenlage ergänzt.

11.1.2 Kompensation und Ausgleich

wird bis zur Offenlage ergänzt.

12 Städtebauliche Werte

Geltungsbereich: ca. 85836 m² (8,6 ha)

Sonstiges Sondergebiet ca. 80399 m²

- *davon Fläche mit Pflanzbindung ca. 4565 m²*

Straßenverkehrsfläche ca. 5009 m²

Öffentliche Grünfläche
(Straßenbegleitgrün) **ca. 428 m²**

13 Abschließende Erläuterungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

13.1 Altlasten

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

13.2 Denkmalschutz

13.2.1 Baudenkmale

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Baudenkmale bekannt.

13.2.2 Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Sondergebiet Tierhaltung Hof Bodenkamp“ einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Samern ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2022-10-11
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz