



## Änderung Nr. 34 A des Flächennutzungsplanes

### Bebauungsplan Nr. 8 „Sondergebiet Pferdehof mit Ferienwohnungen“ Ortschaft Westerloh

#### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a bzw. § 10 a BauGB

#### 1. Ziel der Planung

Das Gebiet der Änderung Nr. 34 A des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 8 der Ortschaft Westerloh „Sondergebiet Pferdehof mit Ferienwohnungen“ der Stadt Haselünne befindet sich südlich der Ortslage von Westerloh östlich angrenzend zur Straße „Am Jugendheim“ und südlich der Straße „Am großen Esch“. Es umfasst einen Teil des Flurstückes 25/4 und das Flurstück 26/6 in der Flur 6 der Gemarkung Westerloh mit einer Gesamtgröße von 1,85 ha.

Der Eigentümer des im Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Betriebes möchte auf seiner Hofstelle einen Pferdehof mit Ferienwohnungen einrichten. Es soll Feriengästen ermöglicht werden, mit ihren Pferden Urlaub zu machen. Neben Ferienwohnungen sollen zusätzliche Pferdeställe und ein Abreiteplatz geschaffen werden. Eine Bewegungshalle für die Pferde ist bereits auf der Hofstelle vorhanden. Ergänzt werden sollen diese Angebote durch ein Café mit Außenterrasse und eine „Spielscheune“.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bei den geplanten Nutzungen handelt es sich nicht um privilegierte Nutzungen im Sinne des § 35 BauGB. Für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzungen sind daher die Ausweisung eines Sondergebietes „Pferdehof“ und eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich.

#### 2. Verfahrensablauf

##### Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte nach Bekanntmachung am 05.04.2018 im Rahmen eines Erörterungstermins am 19.04.2018 im Rathaus der Stadt. Von den Bürgern gingen im Rahmen des Erörterungstermins keine Anregungen ein.

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Zusendung der Planunterlagen mit Schreiben vom 03.04.2018. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der o.g. Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 19.04.2018 aufgefordert.

In diesem Rahmen wies der Landkreis Emsland auf Änderungen im BauGB zur Bauleitplanung und die damit verbundenen umfassenden Erweiterungen bzw. Änderungen des Umweltberichtes hin. Der Umweltbericht wurde entsprechend angepasst.

Da das Plangebiet im Westen auf freier Strecke an die Kreisstraße 207 angrenzt, sind nach Aussage der unteren Straßenbehörde des Landkreises die Verbote und Beschränkungen des § 24 NStrG zu berücksichtigen. Eine der zwei vorhandenen privaten Zufahrten vom Plangebiet zur Kreisstraße 207 ist aufzuheben und bis zum befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße 207 zurückzubauen. Die verbleibende Zufahrt ist als Stadtstraße zu widmen. Die Anforderungen des Landkreises wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Landwirtschaftskammer gab an, dass das Plangebiet innerhalb von Immissionsrädien landwirtschaftlicher Betriebe liegt, die Entwicklung der Betriebe durch die Planung jedoch nicht weiter eingeschränkt würde.

### Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan mit jeweiliger Begründung den Behörden zugeleitet und für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 20.05.2019 bis 24.06.2019 ausgelegt.

Dabei wurde von einem Einwender angezweifelt, dass der Eigentümer das Vorhaben in der beschriebenen Form umsetzen will. Im Bebauungsplan sind die Zweckbestimmung des geplanten Sondergebietes mit „Pferdehof und Ferienwohnungen“ und die im Gebiet zulässigen Nutzungen durch den festgesetzten Nutzungskatalog jedoch eindeutig definiert. Andere als die darin aufgeführten Nutzungen sind im Gebiet nicht zulässig. Die Einhaltung der getroffenen Festsetzungen kann bei Bedarf durch die Bauaufsicht des Landkreises Emsland eingefordert werden.

Der Landkreis gab an, dass die Zweckbestimmung des Sondergebietes im Bebauungsplan nicht mit der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche in der Flächennutzungsplanänderung übereinstimmt und angepasst werden sollte. Dies wurde entsprechend vorgenommen.

Die untere Straßenbehörde wiederholte zum Teil die Beachtung der straßenrechtlichen Belange in Bezug auf die K 207 und gab an, dass vor Beginn der planungsrechtlichen Nutzungsänderung eine Kreuzungsvereinbarung zwischen dem Landkreis Emsland und der Stadt Haselünne über die verbleibende Zufahrt abgeschlossen werden müsse. Dies wird die Stadt rechtzeitig beantragen.

Des Weiteren sei eine Beteiligung des Fachbereiches Straßenbau beim Landkreis Emsland im Baugenehmigungsverfahren für die Vorhaben zwingend erforderlich. Auch diese Anforderung wird zu gegebener Zeit berücksichtigt.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wies auf die Nähe des Plangebietes zur Wehrtechnischen Dienststelle 91 (WTD 91) Meppen hin, von der nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet ausgehen können. Es wurde weiter darauf hingewiesen, dass keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können.

Nach Auskunft der Nord-West Oelleitung GmbH werden von der Planung von ihr überwachte Mineralölferrleitungen berührt. Das Plangebiet hat jedoch einen Abstand von ca. 800 m und die externe Kompensationsfläche von ca. 750 m zu den Leitungen.

Auswirkungen auf die genannten Leitungen dürften sich aufgrund der vorliegenden Planung daher nicht ergeben.

### **3. Beurteilung der Umweltbelange**

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pferdehof und Ferienwohnungen“ soll die vorhandene Hofstelle im Plangebiet einer neuen Nutzung zugeführt und dadurch in ihrem Bestand gesichert werden. Hierfür und für die ergänzend geplanten Ferienwohnungen wird ein Rahmen für mögliche Entwicklungen vorgegeben.

Aufgrund der Bestandssituation sind die Flächen im Plangebiet bereits zum Teil bebaut bzw. versiegelt. Damit wird auf einen stark anthropogen veränderten Boden (Stoffeinträge, Bodenverdichtung, Erosion) zurückgegriffen und die Überplanung eines noch nicht veränderten oder weniger veränderten Bodens vermieden.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft beschränken sich, aufgrund der bereits vorhandenen Gebäude und Anlagen, daher im Wesentlichen auf den südwestlichen Teil des Plangebietes. Durch die hier ergänzend vorgesehene Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt.

Durch den weitgehenden Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen und deren Ergänzung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft. Damit kann auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden (z.B. Bindung von CO<sub>2</sub>). Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Das anfallende Oberflächenwasser soll im Plangebiet versickert werden, sodass Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes vermieden werden.

In Bezug auf den Menschen bestehen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen (Gewerbe- oder Verkehrslärm).

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen der Landwirtschaft sind im Bereich des Plangebietes nicht zu erwarten und werden auch durch die geplante Nutzung nicht hervorgerufen. Erhebliche Auswirkungen durch Stickstoffimmissionen auf empfindliche Biotop sind ebenfalls nicht zu erwarten.

### **4. Abwägungsvorgang**

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, werden durch Anpflanzungen im Plangebiet und die Nutzungsextensivierung auf der zur Verfügung stehenden Kompensationsfläche ausgeglichen bzw. kompensiert.

Durch den weitgehenden Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen und deren Ergänzung und durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung kann auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

Auch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nach den Ergebnissen der Potenzialabschätzung und unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan angegebenen Zeitfenster für die Bauflächenvorbereitungen, nicht zu erwarten.

Das anfallende Oberflächenwasser kann im Plangebiet versickert werden, sodass erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes vermieden werden.

Unzumutbare Lärmbelastungen durch Verkehr oder Gewerbe sind im Plangebiet nicht gegeben. Unzulässige Immissionsbelastungen durch Geruchsbelastungen aus Tierhaltungsanlagen sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Auch von den Nutzungen im Plangebiet gehen keine unzulässigen Immissionen aus. Insgesamt sind somit Immissionsbelastungen, die Maßnahmen erforderlich machen, nicht gegeben.

Da mit der vorliegenden Planung der Fortbestand der Hofstelle als Pferdehof gesichert und das Fremdenverkehrsangebot im Stadtgebiet, insbesondere für Familien und Aktivurlauber, verbessert werden kann und erhebliche Konflikte mit anderen Schutzgütern nicht bestehen, stellt die vorliegende Planung eine städtebaulich sinnvolle und angemessene Lösung dar.

Die Änderung Nr. 34 A des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan Nr. 8 der Ortschaft Westerloh „Sondergebiet Pferdehof mit Ferienwohnungen“ der Stadt Haselünne sind daher beschlossen worden.

Haselünne, den 10.10.2019

Bürgermeister