

Textliche Begründung

zum

Antrag auf Einleitung eines Aufstellungsbeschlusses

gem. § 12 Abs. 2 BauGB

Vorhaben:

Aufstellung eines Bebauungsplanes

mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung und Rehabilitation“
nach § 12 Abs. 1 BauGB
einschl. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Friedeburg

**„Umnutzung und Erweiterung der Liegenschaft Abickhafer
Feldweg 13 zu einem landwirtschaftlichen Betrieb mit
Tierhaltung und Unterkünften zur Rehabilitation von
physisch und körperlich erkrankten Personen“
26446 Friedeburg – OT Dose**

15. März 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
2. Erfordernis der Planung	4
3. Abgrenzung des Planungsgebietes	4
4. Lage und Bewertung des Planungsgebietes	4
5. Ziel und Zweck der Planung	4
6. Konzept des Vorhabenträgers	5

Anlagen

Anlage 1. Übersichtsplan

Anlage 2. Lageplan des Vorhabens

1. Allgemeine Angaben

Planart:	Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung:	Aufstellung eines Bebauungsplanes
Ausweisung:	Sonderbaufläche mit dem Schwerpunkt „Tierhaltung und Rehabilitation“ einschl. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Friedeburg
Vorhabenträger:	Thomas Hänzi, Achslenstr. 11, 9016 St. Gallen - Schweiz für die Assisihof GmbH, Abickhafer Feldweg 13, 26446 Friedeburg
Planungsbüro Bauleitplanung:	N. N.
Planungsbüro Gebäude:	Architektenbüro Dipl.-Ing. Reiner Kieckbusch Up de Esch 20, 26427 Stedesdorf
Planungsgebiet:	Gemeinde Friedeburg Landkreis Wittmund Bundesland Niedersachsen Gemarkung Dose, Flur 22, Flurstück 23 Gemarkung Dose, Flur 22, Flurstück 24 Gemarkung Dose, Flur 22, Flurstück 25/1 Gemarkung Dose, Flur 22, Flurstück 25/2
Planungsgebietsgröße:	24.451 m ²
Gegenwärtige Nutzung:	Wohnnutzung und landwirtschaftliche Nutzflächen

2. Erfordernis der Planung

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Planungsgebiet ein Konzept zur Tierhaltung mit seltenen Nutztierassen in Verbindung mit der Rehabilitation von physisch und körperlich erkrankten Personen zu realisieren. Bisher wird eine Landwirtschaft betrieben, die sich mit der Zucht von vom Aussterben bedrohten Tierrassen beschäftigt.

Für dieses zu überplanende Gebiet leitet sich ein Planungserfordernis ab, da eine weitergehende Bebauung und Nutzung im Sinne des Vorhabenträgers gemäß der §§ 33, 34 und 35 BauGB derzeit nicht zulässig ist.

Der bestehende Flächennutzungsplan gibt für das Planungsgebiet eine andere Nutzung vor, sodaß zur Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben der Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg zu ändern ist.

Das geplante Vorhaben wurde der Gemeindeverwaltung Friedeburg in den Grundzügen vorab erläutert und vorgestellt. Das Projekt wurde dabei sehr positiv zur Kenntnis genommen und als Bereicherung für die Gemeinde Friedeburg verstanden.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in 26446 Friedeburg und ist in dem beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichnet. Die Grenzen des Planungsgebietes sind im Nordwesten der „Abickhafer Feldweg“, im Nordosten der „Streitfelder Weg“, im Südosten das „Emder Tief“ und im Südwesten das Flurstück 22, Flur 22, Gemarkung Dose.

4. Lage und Bewertung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet grenzt südlich an den Kreuzungsbereich der Gemeindestraßen „Abickhafer Feldweg“ und „Streitfelder Weg“. Die vorhandenen Gebäude Streitfelder Weg 10, Abickhafer Feldweg 11 und 13 werden in das Planungsgebiet aufgenommen und in dem geplanten Konzept integriert. Die vorhandenen Freiflächen werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Durch das geplante Vorhaben wird ein Teil der Flächen in ihrer Nutzung aufgewertet.

5. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des geplanten Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die künftige Ausweisung der Flächen als Sonderbaufläche mit dem Schwerpunkt „Tierhaltung und Rehabilitation“. Ziel dieser Planung ist es, durch rechtsverbindlichen Festsetzungen die städtebauliche Ordnung im Planungsgebiet zu sichern sowie die Nutzung und Entwicklung einschl. Erschließung des Planungsgebietes zu regeln. Durch den Bebauungsplan soll sichergestellt werden, daß die Eingriffe in die Natur und die vorhandene Landschaft ökologisch ausgeglichen werden.

Konzept des Vorhabenträgers

1. Naturnahes Rehabilitations-, Integrations- und Erholungskonzept

Bei der vorliegenden Planung geht es weder um einen klassisch betriebenen Landwirtschaftsbetrieb, noch um die Vermietung von Ferienwohnungen. Selbst seit nun 40 Jahren an den Rollstuhl gebunden und schwerstbehindert zum Einen, aufgrund der Familien geprägten sozialen Tätigkeit, sind mir die gesellschaftlichen Defizite mehr als bewusst und präsent und es fallen immer größere Bevölkerungsgruppen in der modernen Leistungsgesellschaft außer Rang und diese Personen werden ihrer Chancen beraubt, obwohl noch großes Potenzial vorhanden wäre.

Das gleiche gilt für Nutztierassen, die nicht der heute notwendigen Hochleistung im Landwirtschaftsbereich genügen, obwohl sie letztendlich genetisch, langfristig betrachtet, für diese sicherlich wieder von entscheidender Bedeutung sein dürfte.

Nachdem nicht nur die Forschung, sondern vielmehr auch die Praxis zeigt, dass nicht nur bei den Kindern, sondern vielmehr auch bei Behinderten und älteren Menschen, die körperliche und soziale Integration über die Erlebniswelt von Tieren, Landschaft und Natur und intaktem Umfeld führt, liegt unsere Idee, dies gesamtheitlich zu verbinden, nicht nur nahe, sondern drängt sich zwingend auf. Ob dies nun über Mitarbeit, Arbeit, Praktikum, Erholungsaufenthalte, Rehabilitation über beschränkte Zeit oder eben auch zuweilen Ferien gelingt, ist nach den individuellen Verhältnissen zu entscheiden, die Möglichkeit muss schlechterdings einfach bestehen und dafür haben bereits einige Investitionen in ein perfekt rollstuhlgängiges Umfeld und die Sanierung der bestehenden Wohnungen gesteckt. Auch die Infrastruktur des Hofes ermöglichen eine Vielzahl von Aktivitäten mit nämlicher Zielrichtung.

2. Landwirtschaft

Der landwirtschaftliche Zweig, mit dem Schwerpunkt der Zucht von aussterbenden Nutztierassen, wird nicht nur spaßeshalber, sondern hoch professionell betrieben, verfügen wir jedoch über ein breites Know-how durch die bisherige Beratung landwirtschaftlicher Betriebe und der erfolgreichen Pferdezucht, auch im internationalen Bereich bis zur Weltspitze. Wir pflegen Zusammenarbeit mit Weltklassereitern, die sich ihrerseits auch unserem Konzept verbunden fühlen, mithelfen und uns auch schon mehrfach vor Ort besucht haben. So züchten wir im Rinderbereich White Galloways, in Zusammenarbeit mit Frau Benning in einem Programm von zwei Universitäten. In diesen Blutführungen im Herdebuchbereich gibt es kaum noch tausend Tiere. Wir haben investiert in Coburger Fuchsschafe und Thüringer Waldziegen und in unserem Biotopen lebt ein hochkomplexer Genpool fast aller aussterbenden Fischarten, von Grundel, über Elritze, Schneider, bis zur

Nase. Schwarze Schwäne, Gänse und Enten bevölkern die Biotope, die hochbedrohten Marderkaninchen haben wir aus der Schweiz mitgebracht und nämliches gilt auch für die Appenzeller Haubenhühner. Es versteht sich von selbst, dass wie bei einem Start-up üblich, zuerst maßgeblich in den Tierbestand investiert werden muss und es viele Jahre braucht, um überhaupt wieder Tiere abgeben zu können.

Deutlich erfolgreicher sind wir aus kommerzieller Sicht im Bereiche der Pferde, die neben den anderen Betriebszweigen, zum Einen für Einkünfte, aber auch die Beschäftigung und Therapie mit den Kunden bzw. den Gästen sorgen. Auch unser Pferdebestand ist hoch exklusiv und in jeder Hinsicht konkurrenzfähig, auch diesbezüglich haben wir sehr viel investiert und neben den aussterbenden Nutztierassen ist er für den Betrieb unverzichtbar. Ob nun im Bereiche der Zucht, aber auch in Zusammenarbeit mit den Tierärzten, auch im Bereiche der Rekonvaleszenz und des Wiederaufbaus. Ganz speziell die Arbeit mit Equiden, d.h. mit Ponys, Eseln und Pferden ist im Zusammenhang mit unseren Gästen und ihren sozialen und körperlichen Rehabilitation hoch erfolgreich, ganz speziell bei Burnout-Situationen, es müssen definitiv nicht Delphine in Florida sein. Sämtliche unsere Zuchttiere sind züchterisch und genetisch von feinsten Qualität und hervorragend zusammengestellt.

Je nach dem Bestand unserer Mitarbeiter und unserer entsprechenden Möglichkeiten ist es geplant, im näheren Umfeld, naturnahe Dienstleistungen im Bereiche der Immobilien- oder Landschaftspflege zu erbringen. Selbstverständlich sind wir auch gerne bereit, vor allem auch ältere Personen, in nicht bewilligungspflichtigen Dienstleistungen, wie hauptsächlich der Haus- und Gartenpflege etc. etc. zu unterstützen.

3. Aktivitäten / soziale Gemeinschaft / Erlebniswelt

Die gesamte Infrastruktur des gesamten Hofes ist für diese Gesamtheitlichkeit ein- und ausgerichtet, vor allem aber auch nahezu perfekt behindertengerecht ausgestaltet. Hinzu kommt und dies ist von entscheidender Bedeutung, dass die gesamte Umgebung, die Wegesysteme, die Infrastruktur selbst bis zu den Nordseestränden in beispielhafter Art und Weise den Bedürfnissen auch von Behinderten und erholungsbedürftigen Menschen entgegen kommt und viele Aktivitäten ermöglicht, man muss sich dieser Stärken nur zuerst auch bewusst werden. Hinzu kommt und dies ist genau so wichtig, dass im Gegensatz zu vielen anderen Erholungsregionen, vor allem südlicher Länder, Ostfriesland über eine sehr gute medizinische Versorgung verfügt.

4. Führungs- und Mitarbeiterkonzept

Ganz klar geplant und weitgehend auch schon umgesetzt, ist unser Bestreben, den ganzen Assisihof ausschließlich auch durch Mitarbeiter zu führen und zu betreiben, die einer Chance zur beruflichen Integration und Weiterbildung bedürfen, nicht über die notwendige Ausbildung verfügen und in der normalen Arbeitswelt keine Möglichkeiten hätten und dazu möglichst im näheren Umfeld leben. In welcher Form dies schlussendlich geschieht, bedarf

individueller Lösungen, ob Vollzeit, Teilzeit, Praktiken oder integrativ, wir beschäftigen zurzeit bzw. seit 01. Dezember 2018 vier entsprechende Mitarbeiter und sind guten Mutes, dass nach dem Abgang des bisherigen Geschäftsführers in seinen angestammten Beruf, unsere anderen Mitarbeiter bereits in der Lage sind, maßgebliche Verantwortung zu übernehmen. Es ist selbst für uns in höchstem Masse erstaunlich, wie Menschen mit ihren Aufgaben wachsen, wenn man ihnen die Chance dazu gibt. Ob nun Alleinerziehende, Scheidungsschicksale oder Menschen in finanziellen Nöten, Möglichkeiten gibt es viele.

5. Leben auf dem Assisihof

Neben diesen vielen sozialen und integrativen Projekten, verfolgen wir natürlich auch das Ziel, interessierten Kreisen, ob nun im Senioren- oder Behindertenbereich, aber natürlich auch im Kreise der Mitarbeiter, das Leben auch grundsätzlich zu ermöglichen. Auch wenn unsere Möglichkeiten diesbezüglich mit den bestehenden Wohnungen noch bescheiden sind, ein Wachstum mit weiteren Objekten ist aber bereits ins Auge gefasst.

6. Versorgung der Tiere

Aufgrund des Betriebskonzeptes, sowohl der Zucht aussterbender Tierrassen, aber auch das Einrichten eines Genpools, insbesondere aber auch zur Betreuung verletzter oder rekonvaleszenter Tiere, wird in den geplanten Betriebsgebäuden eine Tierarztpraxis eingerichtet, die nach Bedarf in Vollzeit oder Teilzeit betrieben wird.

7. Pferdezucht

Die bereits begonnene Pferdezucht, die auf erstklassigen Tieren beruht, soll unter Einhaltung unserer Philosophie der Tierhaltung und Tierausbildung die erforderliche Infrastruktur auf dem Betriebsgelände eingerichtet werden. Ein ansprechender Außenauftritt, auch mit ansprechend gestalteten Gebäuden, ist für eine erfolgreiche Präsentation der Zuchttiere unverzichtbar. In der Tierhaltung, insbesondere den Pferden, bestehen bereits heute Zusammenarbeiten mit verschiedenen Personen aus dem Spitzen-Reitsport oder Fachleute für bedrohte Tierrassen.

8. Zusammenfassung

Wie bereits zum Ausdruck gebracht und vorstehend auch dargestellt, haben wir bereits maßgebliche Teile unseres Vermögens in unser Projekt in Ostfriesland investiert und es ist uns sicherlich zumindest teilweise gelungen, für viele interessierte Kreise Unvergleichliches zu schaffen, nicht zuletzt auch zu Gunsten der Tier- und Pflanzenwelt. Selbstverständlich verstehen wir auch die Vorbehalte und die Probleme der beteiligten Behörden, unser nicht gerade gängiges und übliches Projekt in die Problemstellungen der klassischen Produkte-Landwirtschaft und der entsprechenden Gesetzgebung zu integrieren, dessen unbenommen kann und darf es aber auch nicht sein, dass all die bisherigen Bemühungen und Investitionen

zum Wohle der Sache und der Betroffenen durch rein formale Fragestellungen zunichte gemacht wären. Es wäre zu hoffen, dass eine konstruktive Zusammenarbeit und das gemeinsame Bemühen um Lösungen der Sache bei Weitem besser dient. Das einzig richtige Instrument zu diesem Zweck dürfte in Kenntnis der formalen Probleme sehr wohl der angestrebte Bebauungsplan sein. Auch wenn die landwirtschaftliche Baugesetzgebung und das bäuerliche Bodenrecht unser Projekt nur bescheiden integrieren, ist es ebenso offensichtlich, dass wir unsere aussterbenden Nutzierrassen nicht im städtischen Bereich züchten können.

Auf der nächsten Seite folgt eine Kopie des Schreibens der Schweizer Paraplegiker Stiftung, die sich in sehr umfangreichem Maß um die Therapiemöglichkeiten von Patienten mit verschiedenen Krankheitsbildern befasst und die ein großes Interesse an einer Zusammenarbeit mit dem Assisihof bekundet hat.

gez. Kieckbusch



Schweizer
Paraplegiker
Stiftung

Fondation
suisse pour
paraplégiques

Fondazione
svizzera per
paraplegici

Swiss
Paraplegic
Foundation

Schweizer Paraplegiker-Stiftung
Dr. sc. tech. Daniel Joggi, Stiftungsratspräsident

Kontaktperson
Dr. iur. Joseph Hofstetter
Telefon +41 41 939 63 18
Fax +41 41 939 63 64
E-Mail joseph.hofstetter@paraplegie.ch

Assisihof GmbH
Abickhafer Feldweg 13
26446 Friedeburg
Deutschland

Nottwil, 7. Januar 2019
SPS/HOJ/KAUA

Zusammenarbeit Assisihof GmbH, Friedeburg

Sehr geehrter Herr Hänzi, lieber Thomas
Sehr geehrter Herr Wichmann

Joseph Hofstetter, Direktor der Schweizer Paraplegiker-Stiftung und Stefan Dürger, Geschäftsführer der Orthotec AG, hatten vom 7. bis 9. August 2018 Gelegenheit, Betrieb und Konzept der Assisihof GmbH kennenzulernen und umfassende Gespräche zu führen. Insbesondere auch die sehr konstruktiven Gespräche mit dem Bürgermeister von Friedeburg, Herr Helfried Goetz, haben wir sehr geschätzt. Die Haltung der Gemeinde gegenüber Anliegen unserer Destinatäre ist sehr offen – ebenfalls die Bereitschaft, an zukünftigen Projekten mitzuwirken.

Der von Ihnen und Ihren Mitarbeitenden aufgebaute Betrieb hat uns ausserordentlich beeindruckt. Das Betriebsklima und die Motivation Ihrer Mitarbeitenden sind sehr aussergewöhnlich.

Es steht ausser Frage, dass der von Ihnen verfolgte Ansatz den neuen Erkenntnissen der modernen Re- und Rerehabilitationstherapie voll und ganz in die Hände spielt und man vor allem die psychische Belastung unserer Patienten nicht unterschätzen darf. Von einem derart schweren Schicksalsschlag getroffen, haben sie oft ihren ganzen Lebensmut und jede Motivation verloren und kämpfen um einen neuen Lebenssinn und versuchen ihr Selbstvertrauen wieder zu finden.

Das Leben auf einem Bauernhof mit all den Tieren, der damit verbundenen Verantwortung, aber auch der möglichen Arbeit mit den Tieren, ja sogar das ganze Umfeld in Ostfriesland, kann diesen Weg und damit verbunden die Rehabilitation und Integration massgeblich unterstützen. Leider gibt es aber bis heute in der Schweiz kaum vergleichbare Betriebe und keine entsprechenden Möglichkeiten.

Ganz offensichtlich ist eine behinderten- und rollstuhlgerechte Gestaltung eines ganzen Bauernbetriebes mit immensen Kosten verbunden und zudem auch sehr mitarbeiterintensiv. Wir sind mehr als überrascht, wie perfekt Ihnen dies mit ausschliesslich eigenen Mitteln gelungen ist. Hinzu kommt, und dies ist mitunter von grösster Bedeutung, dass wir anlässlich unserer Besichtigung auch feststellen konnten, dass nicht nur Ihr Betrieb selbst, sondern vor allem auch das gesamte Umfeld, ja Ostfriesland selbst, ausserordentlich gut behindertengerecht erschlossen ist und über ein hervorragendes Spitalnetz bzw. eine ausgezeichnete Gesundheitsversorgung verfügt. Dies ist für unsere Destinatäre unverzichtbar, was alleine auch schon grosse Teile Europas als ungeeignet erscheinen lässt. Natürlich liegt es auf der Hand, dass die Nordsee und die flache Topographie zudem mehr als optimal ist.

Nach unserer Rückkehr haben wir unsere Erkenntnisse in die gesamte Organisation einfließen lassen. Gerne teilen wir Ihnen mit, wie bereits nach unserem Besuch ausgeführt, dass die Schweizer Paraplegiker-Gruppe sehr an einer Zusammenarbeit interessiert ist. Wir werden Sie im Laufe dieses Jahres mit einer grösseren Delegation vor Ort besuchen. Zudem ist auch bereits ein erster Test mit einer Gruppe von Querschnittgelähmten geplant.

Wir hoffen sehr, dass Sie mit Ihren Unternehmungen viel Erfolg haben und auch weitere Unterstützung finden – mit uns können Sie jedenfalls rechnen.

Mit bestem Dank und herzlichen Grüßen

Schweizer Paraplegiker-Stiftung



Dr. iur. Joseph Hofstetter
Direktor



Stefan Dürger
Geschäftsführer Orthotec AG