



Gemeinde Geeste
Bebauungsplan Nr. 129
"Zuchtrindervermarktung"
2. erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
- Entwurf -

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 129 "Zuchtrindervermarktung", OT Dalum, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.

Geeste, den _____
 Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Zuchtrindervermarktung" gem. § 11 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 1 der textlichen Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

13.326 m ²	max. zulässige Grundfläche (GR)
II	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
H max.	max. zulässige Höhe der Gebäude
a	abweichende Bauweise

Bauweise, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdische Leitung

Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

p private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Pflanzung" (A1.1, A1.2, A1.5, G2), "Wallhecker" (A1.6, G1), "extensives Grünland" (A2.5) und "Sukzession" (G3)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Wallhecken

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Open-Grid / Gasunie

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Sichtdreieck

Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStRG

Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStRG

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO
 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO Tier) mit der Zweckbestimmung „Zuchtrindervermarktung“ sind, unter Berücksichtigung der Schaffung und Bewirtschaftung von maximal 338 Jungviehplätzen bzw. 202,9 Großvieheinheiten (GV), folgende Vorhaben und Nutzungen zulässig:

- Rinderställe / Verkaufsställe,
- Selektionsbuchten / Tier-Washbereich,
- Büro- und Sozialtrakt,
- Auktionshalle,
- Melkstand,
- Stroh- und Heulager,
- Übersichten, geschlossene Dungplatte,
- Werkstatt,
- Waschplatz (für Viehtransporter),
- wohn. LKW-Desinfektionschleuse,
- Stückstofftanks,
- Sanitärcontainer mit 5 WC (D/H),
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie,
- Einrichtungen zur Bewirtschaftung des auf den befestigten Flächen anfallenden Oberflächenwassers (Stickermaiden, Riggeln u.ä.) sowie
- Stellplätze nebst befestigter Verkehrs- und Lagerflächen

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO
 Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Oberkante Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße bis obere Kante des Gebäudes. Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 14,0 m. Ausnahmsweise sind für einzelne funktionsbedingte, untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlagen, Antennen und sonstige technische Anlagen gem. § 31 Abs. 1 BauGB Überschreitungen von bis zu 5,0 m zulässig.

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.1 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a.

4-reihige Feldhecke (A1.2, G2)

Reihe	Abstand m	Breite m	Länge m												
			0,00	1,50	3,00	4,50	6,00	7,50	9,00	10,50	12,00	13,50			
1	0,75	0,75	Hs	Hs	Hb	Hb	Fa	Fa	Hs	Fa	Hb	Hb	Hs	Wd	Fa
2	1,50	2,25	Wd	Wd	Wd	Wd	Wd	Wd	Wd	Wd	Wd	Wd	Wd	Wd	Wd
3	1,50	3,75	Vb	Vb	Sc	Sc	Vb	Vb	Sc	Vb	Vb	Vb	Vb	Vb	Vb
4	1,50	6,00	Hb	Hb	Hs	Hs	Hb	Hb	Ha	Ha	Hb	Hb	Hb	Hb	Hb
	0,75	0,75													

Das Schema ist auf 13,5 m Länge ausgelegt und wiederholt sich bei 110 m (A1.2) bzw. 22 m (G2).

3-reihige Feldhecke und Wallbepflanzung (A1.6, G1)

Reihe	Abstand m	Breite m	Länge m												
			1,50	3,00	4,50	6,00	7,50	9,00	10,50	12,00	13,50	15,00			
1	0,75	0,75	Hr	Hs	Vb	Vb	Hb	Sc	Hr	Hs	Vb	Hb	Sc		
2	1,50	2,25	Hr	Hr	Hs	Vb	Hb	Sc	Hr	Hs	Vb	Hb	Sc		
3	1,50	3,75	Hr	H	Vb	Vb	Hb	Sc	Hr	Hs	Vb	Hb	Sc		
4	0,75	4,50													

Das Schema ist auf 15 m Länge ausgelegt und wiederholt sich bei 80 m (A1.6) und 55 m (G1).

flächige Gehölzpflanzung (A1.1, A1.5)

Anzahl	Art	verstärkt im Bestandesinneren	verstärkt im Bestandesäußeren	Pflanzung
sehe Liste	Rb, St, Fels, Hb, lste	Rotbuche, Stieleiche, Faldahorn, Hainbuche	sehe Liste, Sc	Weißdorn, Vogelbeere, Haselnuss, Schlehe, Pflanzbestand

5,00 m in der Reihe
 5,00 m im Reihenabstand

verwendete Gehölze

Fa	Faldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Sc	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Hb	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Sh	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Hr	Handtrose (<i>Rosa canina</i>)	St	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Hs	Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)	Vb	Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Rb	Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Wd	Weißdorn (<i>Crataegus monog.</i>)

Hinweise

1. Denkmalpflege
 Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich bei Erd- und Bauarbeiten gemachte ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen sind (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

2. Immissionen Landwirtschaft
 Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung landwirtschaftlich genutzter Flächen in der Umgebung kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

3. Immissionen Boden- und Luftschleißplatz Nordhorn / Höhenbeschränkung
 In ca. 6,5 km Entfernung befindet sich der Boden- und Luftschleißplatz Nordhorn Range. Zudem befindet sich das Plangebiet zum Teil im Flugbeschränkungsgebiet ED-R 37 sowie innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb sowie vom Boden- und Luftschleißplatz ausgehenden Emissionen nicht anerkannt werden.

Die gültigen Vorschriften zur Hindernisbefreiung und Kennzeichnung, auch während der Bauphase, sind zu beachten. Die Höhenbeschränkung von 30 m über Grund ist auch beim temporären Einsatz von Kranen zu beachten.

4. Immissionen Landesstraße 67
 Von der Landesstraße 67 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden. Es ist sicherzustellen, dass von den Anlagen keine Einwirkungen durch Licht, Rauch und sonstiges auf die L67 eintreten, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können.

5. Anbauverbot und -beschränkung
 Bauverbotszone (§ 24 Abs. 1 NStRG)
 In der 20-m-Bauverbotszone ist nur eine gärtnerische, landschaftsgestaltende oder forstwirtschaftliche Nutzung zulässig. Dieser Bereich ist von Baulanlagen oder sonstigen oberirdischen Anlagen jeder Art dauernd freizuhalten.

Gemäß § 24 Abs. 1 NStRG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
 2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

Baubeschränkungszone (§ 24 Abs. 2 NStRG)
 Gemäß § 24 Abs. 2 NStRG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen
 2. bauliche Anlagen im Sinne der Nds. Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Sichtfelder
 An der Einmündung der Gemeindestraßen in die L67 sind die erforderlichen Sichtfelder gem. Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) von jeder sich dichtbenennenden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.

Störende Einflüsse
 Aus den genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße in Absprache mit dem Straßenbausträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 NStRG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStRG und § 16 NBauO).

Entfrierung
 Das Plangebiet ist entlang der L67 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Entfrierung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStRG i.V.m. § 24 Abs. 3 NStRG und § 16 NBauO).

6. Netzinfrastruktur
 Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind durch die Netzanschlusspunkte mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

7. Abfallentsorgung
 Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

8. Umgang mit Kampfmitteln
 Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

9. Versorgungsleitungen
 Bei Tiefbauarbeiten ist auf eventuell vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

10. Gasfernleitungen
 Durch den Geltungsbereich verlaufen zwei Ferngasleitungen; eine weitere ist geplant:

Ferngasleitung Nr. 63 mit Betriebskabel
 Ferngasleitung LNr. 503- Nordsee-Ruhrlink (geplant)
 Open Grid Europe GmbH (OGE)
 Kallenbergstr. 5
 45144 Essen
 Tel.: 0201/3642-18796

ETL 0031.200 Abs. Groß Füllen - Emsbüren inkl. Betriebskabel
 Gasunie Deutschland Transport Services GmbH
 Standort Fohlnhusen
 Holter Weg 35
 26817 Rhaderfeln
 Tel.: 04952/92800-65 (im Störfall außerhalb der Dienstzeit: 0 800 1 69 666 96)

Sämtliche Maßnahmen im Schutzstreifen der Fernleitungen bzw. der Kabel sind in Abwesenheit eines Mitarbeiters der vorgenannten Unternehmen durchzuführen. Dabei ist der zuständige Leitungsbetrieb bereits vor Arbeiten im Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Erdgasverteilung bzw. zum Kabel zu informieren.

11. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 129 „Zuchtrindervermarktung“, treten alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 200 „Sondergebiet Tierhaltungsanlagen“, nebst seiner den Geltungsbereich betreffenden Änderungen, außer Kraft.

12. Zugrunde liegende Vorschriften
 Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Geeste, Am Rathaus 3, 49744 Geeste, während der Dienstzeit eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geeste, den _____
 Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp
 planungsbüro peter anders GmbH
 für den Landkreis Emsland
 Tel.: 05922 20270-0, Fax: 05922 20270-20

Freden, den _____
 Planverfasser

Frühzeitige Beteiligung

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgrich durch die Möglichkeit zur Einsichtnahme des Vorentwurfes dieses Bebauungsplanes und der Kurzerläuterung vom _____ bis zum _____ durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Geeste, den _____
 Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung inkl. Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung inkl. Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 Abs. 2 beteiligt.

Geeste, den _____
 Der Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet zur erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung inkl. Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung inkl. Umweltbericht haben vom _____ bis _____ gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 Abs. 2 erneut beteiligt.

Geeste, den _____
 Der Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet zur 2. erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung inkl. Umweltbericht zugestimmt und die 2. erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung inkl. Umweltbericht haben vom _____ bis _____ gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 Abs. 2 erneut beteiligt.

Geeste, den _____
 Der Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: _____
 Legenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Geschäftsnummer: L4 - 167/2018

LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Postfach 10 15 51
 30559 Hannover

©2018

Gemeinde: Geeste
 Gemarkung: Dalum
 Flur: 45

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Legenschaftskatasters und sind als stichtisch bedruckte deutscher Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand von 18.08.2018). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungsfähig. Die Darstellung der neu zu besitzenden Grenzen ist der Öffentlichkeit einsehbar möglich.

Messgen, den _____
 Landeamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 RD Osnabrück-Meppen -Katasteramt Meppen-

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019

Maßstab 1 : 5.000

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Geeste hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB diesen Bebauungsplan nebst Begründung inkl. Umweltbericht in seiner Sitzung am _____ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

Geeste, den _____
 Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu diesen Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am _____ wirksam geworden.

Geeste, den _____
 Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Geeste, den _____
 Der Bürgermeister

Gemeinde Geeste
Bebauungsplanes Nr. 129
"Zuchtrindervermarktung"
2. erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
- Entwurf -

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019

Maßstab 1 : 5.000