

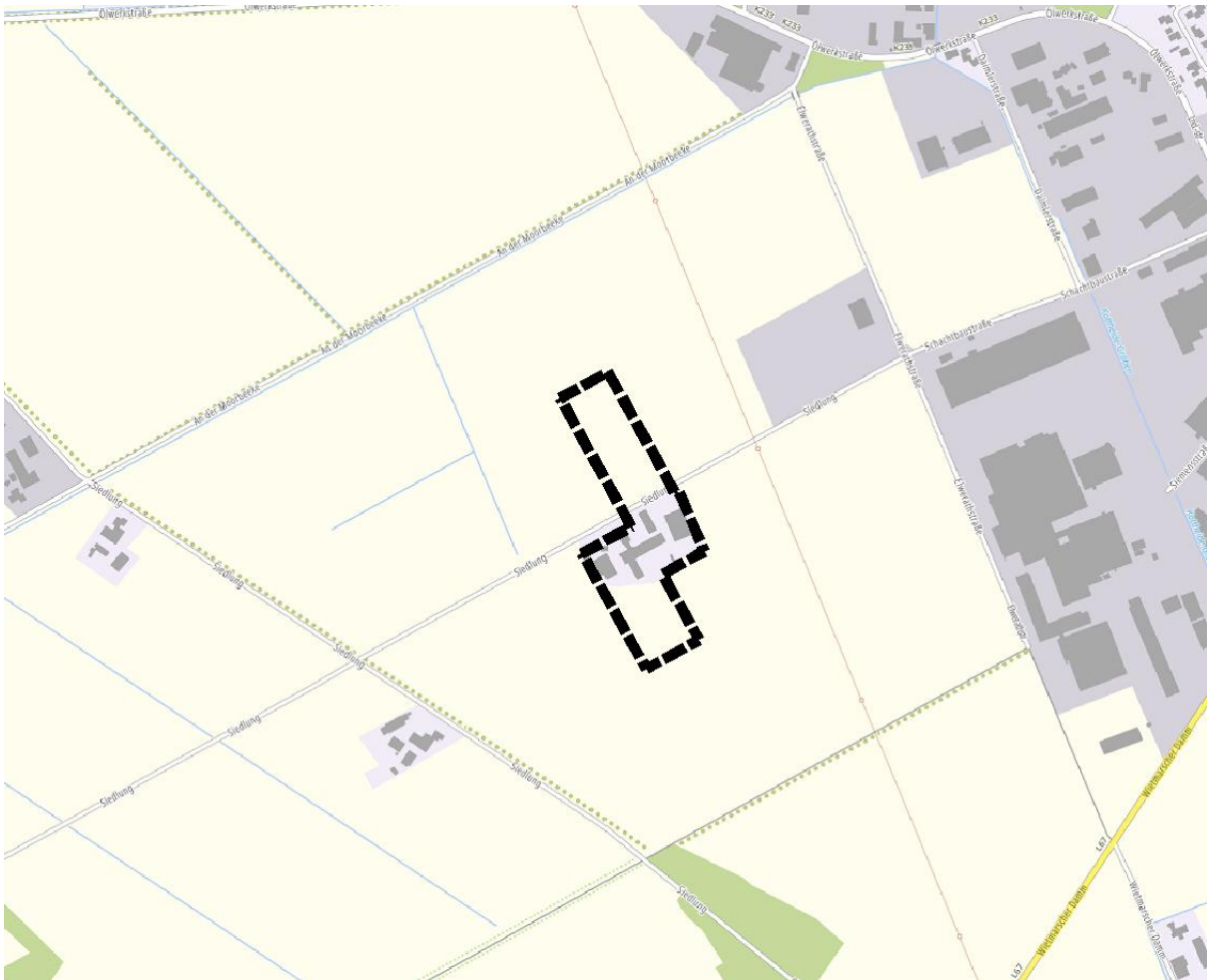
KURZERLÄUTERUNG

FÜR DAS VERFAHREN NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB
ZUR

18. ÄNDERUNG
DES

BEBAUUNGSPLAN NR. 200
„SONDERGEBIET TIERHALTUNGSANLAGEN“

DER
GEMEINDE GEESTE
IM
LANDKREIS EMSLAND



Übersichtskarte (unmaßstäblich, NLWKN 2026)

INHALTSVERZEICHNIS:

1	LAGE, GRÖÖE, DERZEITIGER NUTZUNGSZUSTAND	4
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN.....	5
2.1	Landesraumordnungsprogramm.....	5
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP2010)	6
2.3	Amprion GmbH - Neubau von Höchstspannungsleitungen (Erdkabel)	8
2.4	Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (LRP2001)	9
2.5	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	10
2.6	Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).....	11
3	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	11
4	BEBAUUNGSPLÄNE	12
4.1	Ursprungsbebauungsplan	12
4.2	5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200	17
4.3	10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200	17
5	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG (PLANERFORDERNIS / PLANINHALT / STANDORT).....	18
6	EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE.....	19
6.1	Belange des Immissionsschutzes	20
6.2	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	22
6.2.1	<i>Schutzgebiete</i>	23
6.2.2	<i>Bodenschutz</i>	23
6.2.3	<i>Belange des Artenschutzes</i>	24
6.3	Belange der Ver- und Entsorgung	24
6.3.1	<i>Trinkwasserversorgung</i>	24
6.3.2	<i>Telekommunikation</i>	25
6.3.3	<i>Elektrizitätsversorgung</i>	25
6.3.4	<i>Entwässerung</i>	25
6.3.5	<i>Abfallentsorgung</i>	26
6.3.6	<i>Löschwasserversorgung, Brandschutz</i>	26
6.4	Belange des Verkehrs / Erschließung.....	27
6.5	Belange der Bundeswehr / Kampfmittel.....	27
6.6	Belange des Klimaschutzes	28
6.7	Leitungstrassen (Bestand)	29
7	FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	29
8	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)	30
9	HINWEISE.....	30
10	ABWÄGUNG	30
11	VERFAHREN	31

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1:	Luftbild vom Hofstandort (NLWKN 2026) und des Zuschnitts des Baufensters 135 (rot).....	4
Abbildung 2:	Luftbild vom Hofstandort (NLWKN 2026) und des zukünftigen Zuschnitts der Baufenster 135/1 und 135/2 (blau)	5
Abbildung 3:	Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich).....	6
Abbildung 4:	Detaillkarte G der 1. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 (Sachlicher Teilabschnitt Energie 2014) mit der Lage des Vorranggebietes „Leitungstrassen“ (Korridor).....	8
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Übersichtsplan 1:25.000 von SP069 bis SP092, Anlage C1.2, Blatt 3 von 4 (Amprion 2023).....	9
Abbildung 6:	Schutzgebiete im weiteren Betrachtungsraum (unmaßstäblich; NLWKN 2026).....	10
Abbildung 7:	Lageplan zum Bauvorhaben (Bouws 2026, unmaßstäblich)	19
Abbildung 8:	Ausschnitt aus der Anlage 4 – Gesamtzusatzbelastung an Geruchsimmissionen (FIDES 2026, unmaßstäblich).....	21

ANLAGEN:

- Ergebnisdokumentation Nr. G25519.1/02, Geruchstechnische Untersuchung für die geplante Errichtung eines Legehennenstalles durch Herrn Koops in 49744 Geeste-Dalum, Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, Stand 18.02.206

(Die für das geplante Vorhaben noch benötigten Fachgutachten werden im weiteren Bauleitplanverfahren beigelegt und in die Unterlagen eingepflegt)

1 LAGE, GRÖÖE, DERZEITIGER NUTZUNGSZUSTAND

Der Änderungsbereich der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 „Sondergebiet Tierhaltungsanlagen“

liegt im Hinblick auf das anzupassende Baufenster 135 am westlichen Rand der Ortslage Dalum, südlich der Ölwerkstraße (K233) in der Gemarkung Dalum, Flur 5.



Abbildung 1: Luftbild vom Hofstandort (NLWKN 2026) und des Zuschnitts des Baufensters 135 (rot)

Um die zukünftige Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes weiter zu gewährleisten, soll das Baufenster 135 in Größe von bisher 23.222 m² in zwei Baufenster aufgeteilt und für jeweils einen neuen Legehennenstall (nördlich des an die Hofstelle angrenzenden Wirtschaftsweges und südlich der Hofstelle) neu zugeschnitten. Hierzu wird das bestehende Baufenster in zwei Teilbereichen am südöstlichen und nordwestlichen Rand um insgesamt 7.842 m² zurückgenommen. Das Baufenster Nr. 135/1 (15.380 m²) und das Baufenster Nr. 135/2 (9.546 m²) umfassen zukünftig somit insgesamt ca. 24.926 m², was eine maßvolle Vergrößerung der Baufläche um ca. 7,3 % (1.702 m²) bedeutet. (vgl. Abbildungen 2 und 7).

Im Rahmen der 10. Änderung wurde festgesetzt, dass die Gültigkeit des Bebauungsplanes Nr. 200, wie ursprünglich im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes bereits zugrunde gelegt, dieser weiterhin auch für Tierhaltungsanlagen gilt, die dem Anwendungsbereich der Nr. 1 von § 35 Abs. 1 BauGB nicht unterliegt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.

Der Änderungsbereich hinsichtlich des Geltungsbereiches ist aus dem Übersichtsplan des Deckblattes und die Lage der Baufenster (neu und alt) aus den Abbildung 1 und 2 ersichtlich.

Die Hofstelle ist bereits über bestehende Zufahrten an die Straße „Siedlung“ erschlossen und im weiteren Verlauf über die Ölwerkstraße (K322) auch an das überregionale Straßennetz angebunden.

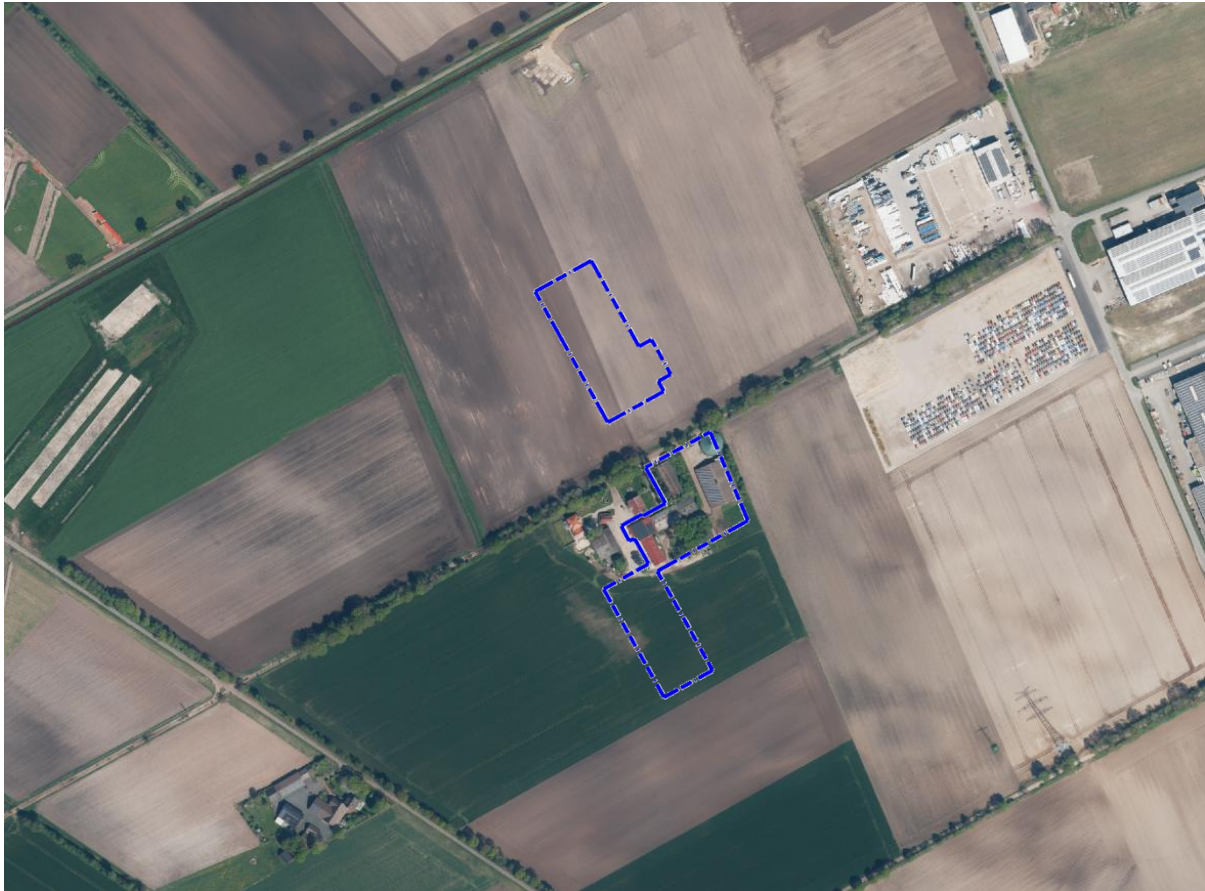


Abbildung 2: Luftbild vom Hofstandort (NLWKN 2026) und des zukünftigen Zuschnitts der Bauflächen 135/1 und 135/2 (blau)

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

2.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm legt Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017 (Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378)) wurde in Teilen 2022 geändert. Die Änderungsverordnung vom 7. September 2022 ist am 17.09.2022 in Kraft getreten (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023, S. 103). Die aktuelle Fassung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) ergibt sich demnach aus der Neubekanntmachung 2017 und der Änderungsverordnung von 2022 im Vergleich. Die Niedersächsische Landesregierung hat in ihrer Kabinettsitzung vom 25.07.2023 zudem bereits beschlossen, das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) fortzuschreiben (Nds. MBl. 2025 Nr. 157). Zwischenzeitlich erfolgte das Beteiligungsverfahren für den zweiten Verordnungsentwurf. Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 6 Abs. 1 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP2010)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2010) für den Landkreis Emsland, zuletzt geändert durch die am 15.02.2016 in Kraft getretene 1. Änderung, wird ausgeführt, dass die Gemeinden aufgrund des bereits heute bestehenden Nutzungskonfliktes zwischen Wohnbebauung und emittierenden Betrieben aufgefordert sind, im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit Konzepte zur wirksamen Steuerung von Tierhaltungsanlagen zu finden und umzusetzen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 200 „Sondergebiet Tierhaltungsanlagen“ ist die Gemeinde Geeste dieser Forderung aus dem RROP nachgekommen, ein Konzept zur wirksamen Steuerung von Tierhaltungsanlagen zu finden und umzusetzen.

Diese 18. Änderung dient der weiteren Anpassung des Ursprungsbebauungsplanes unter Berücksichtigung der aktuellen Planungen des landwirtschaftlichen Betriebs Koops.

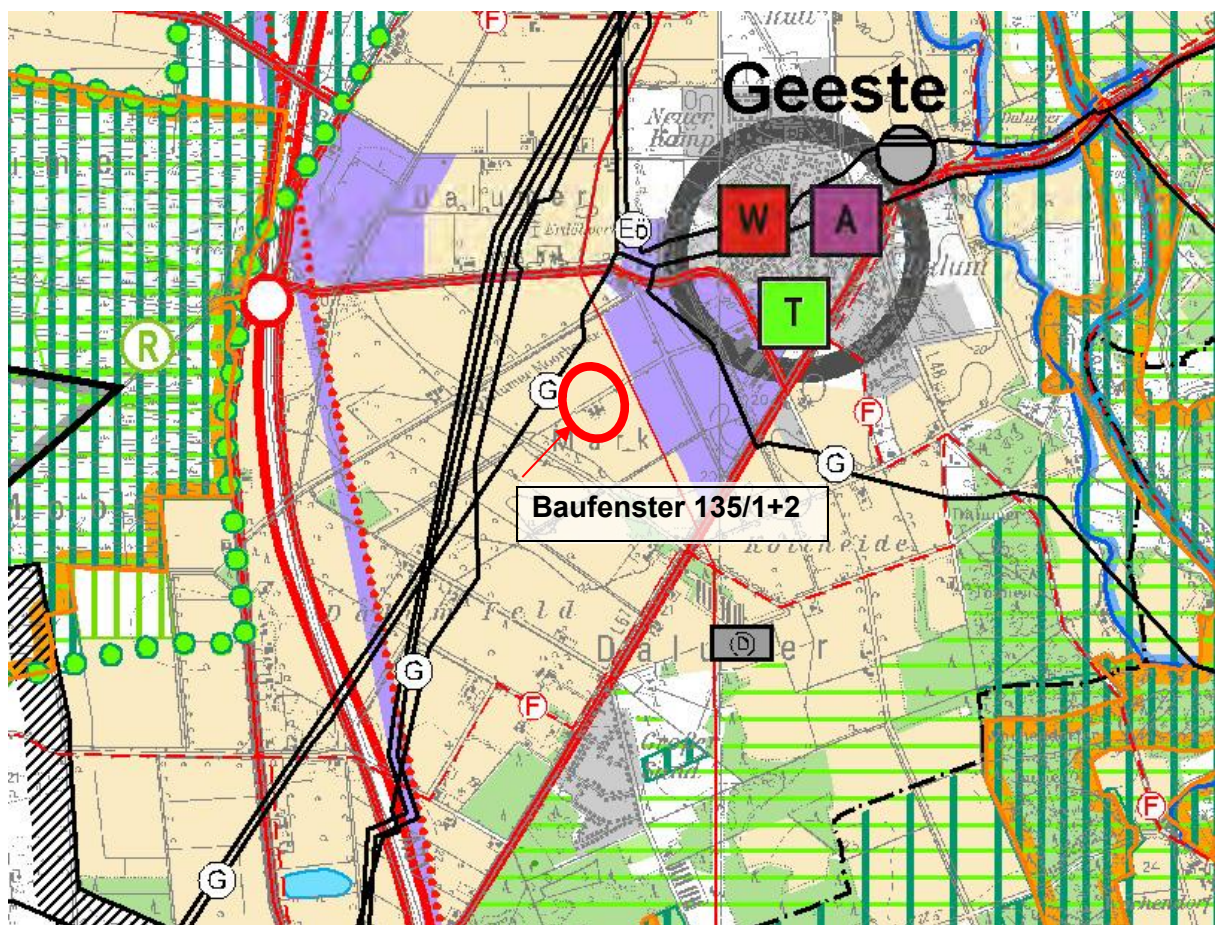


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)

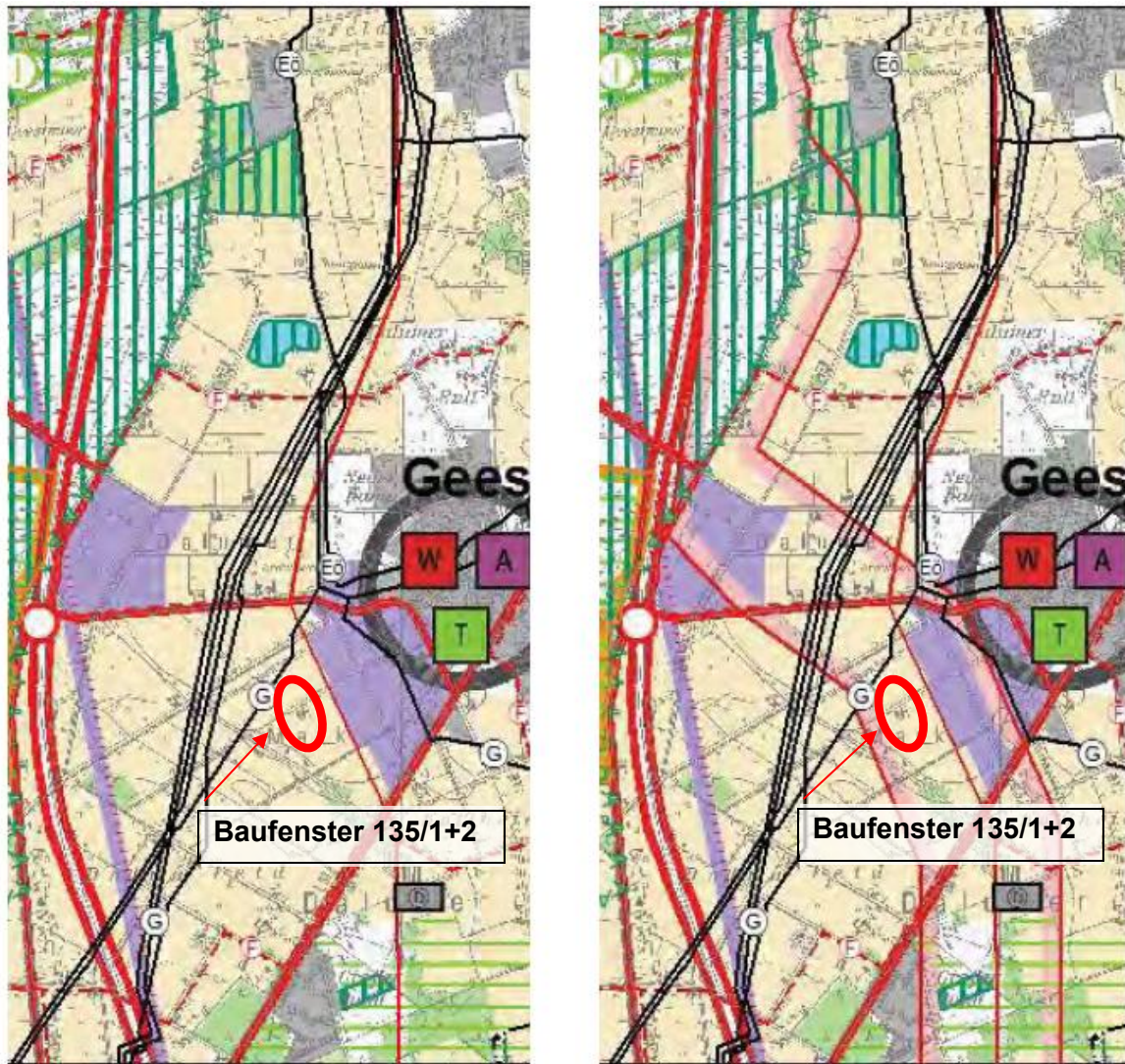
Nach dem zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland (2010) liegt der überbaubare Bereich bzw. das zu ändernde Baufenster Nr. 135/1+2 in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft – auf Grund hohen Ertragspotenzials (Textziffer 3.7 02). Eingefasst wird die Hofstelle durch westlich und östlich verlaufende Leitungstrassen. Konkret beschrieben verläuft östlich der Hofstelle das „Leitungstrassen ab 110 kV“ und westlich der Hofstelle das Vorranggebiet (Z) „Rohrfernleitungen“ für Gas (G). Beider sind der Textziffer 4.9 04 zugeordnet. Östlich der Hofstelle ist zudem ein Vorranggebiet (Z) für „Industrielle Anlagen und Gewerbe“ (Textziffer 2.1 06) dargestellt.

Wie im vorangestellten Absatz bereits beschrieben, befindet sich der Änderungsbereich gemäß dem zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland (2010) in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft – auf Grund hohen Ertragspotenzials (Textziffer 3.7 02). Im Zusammenhang mit der Landwirtschaft sind in der Zeichnerischen Darstellung des RROP 2010 landwirtschaftlich wertvolle Flächen entsprechend als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials“ festgelegt worden. Gemäß dem NIBIS-Kartenserver des LBEG (Datenabfrage 09/2026) wird die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) für die an die Hofstelle angrenzenden Ackerflächen mit „mittel“ beschrieben. Die Bodenzahl der Bodenschätzung liegen nördlich der Hofstelle bei 33/36 (in den westlich und östlich angrenzenden Bereichen verringert sich die Bodenzahl geringfügig auf 30/33) und südlich der Hofstelle bei 28/31. Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (BFR 5 hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit) finden sich erst westlich des Geltungsbereiches und werden durch diese Bauleitplanung nicht in Anspruch genommen. Das Vorhaben dient der Schaffung eines neuen Standbeines (Legehennen in Freilandhaltung) und somit auch der Sicherung eines landwirtschaftlichen Betriebes, so dass diesem seit je her bedeutungsvollem Wirtschaftsfaktor im Landkreis Emsland (RROP 2010, S. 61) durch diese Bauleitplanung im Besonderen entsprochen wird. Auch mit Blick auf die Aufteilung des Baufensters 135 in zwei neue Baufenster befinden sich diese weiterhin in einem unmittelbaren Sachzusammenhang (enger örtlicher Bezug) mit der Hofstelle des Vorhabenträgers.

Die Darstellung „Vorbehaltsgebiet“ Landwirtschaft hat keine strikte Bindungswirkung für die Gemeinde. Unter Einhaltung der Abwägungsgrundsätze und gesetzlichen Bestimmungen ist eine Abweichung möglich. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für eine künftige Bebauung wird vorrangig auf Flächen vorgenommen, die eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Geeste ermöglichen. Im Rahmen dieser Änderung dient sie im Besonderen der Landwirtschaft bzw. einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der angestoßenen (Neu)Ausrichtung und nachhaltigen Sicherung.

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist für die Gemeinde Geeste die Ortslage Dalum als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Es wird die besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus sowie die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen. Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen bauleitplanerisch auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen.

Der Änderungsbereich dieser Bauleitplanung befindet sich zentral innerhalb des im Zuge der 1. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 (Sachlicher Teilabschnitt Energie 2014) dargestellten Vorranggebiet „Leitungstrassen“ (Korridor). Mit Verweis auf Kapitel 2.3 dieser Begründung ergeben sich keine Auswirkungen auf den geplanten Leitungsbau, der aktuell westlich der Hofstelle in einer Nord-Süd-Achse realisiert (Erdkabel) wird. In den Abbildungen 1 und 2 (Luftbildausschnitt) sind anteilig die Baubereiche bereits erkennbar. Zur westlich in Realisierung befindlichen Höchstspannungsfreileitung (vgl. Kapitel 6.7 „Leitungstrassen“) ergeben sich ebenfalls keine Beeinträchtigungen. Zur Leitungssachse wird ein Abstand von ca. 100,0 m eingehalten, so dass der Schutzstreifen (beidseitig 35,0 m) ausreichend berücksichtigt wird. Mit Fertigstellung der vorgenannten Höchstspannungsfreileitung wird die ebenfalls östlich der Hofstelle verlaufende 110-kV-Bahnstromleitung zurückgebaut.



RROP 2010 Landkreis Emsland

Neue Darstellung



Abbildung 4: Detailkarte G der 1. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 (Sachlicher Teilabschnitt Energie 2014) mit der Lage des Vorranggebietes „Leitungstrassen“ (Korridor)

2.3 Amprion GmbH - Neubau von Höchstspannungsleitungen (Erdkabel)

Die Höchstspannungsleitung A-Nord wird voraussichtlich als erstes großes Gleichstromerkabel im Jahr 2027 in Betrieb gehen. Neben der Gleichstromverbindung A-Nord werden die beiden Offshore-Netzanbindungssysteme DolWin4 und BorWin4 auf 100 Trassenkilometern größtenteils im Emsland parallel verlaufen. Hierzu werden alle drei Vorhaben in einem gemeinsamen Planfeststellungsverfahren genehmigt. DolWin4 und BorWin4 sollen im Jahr 2028 fertiggestellt werden.

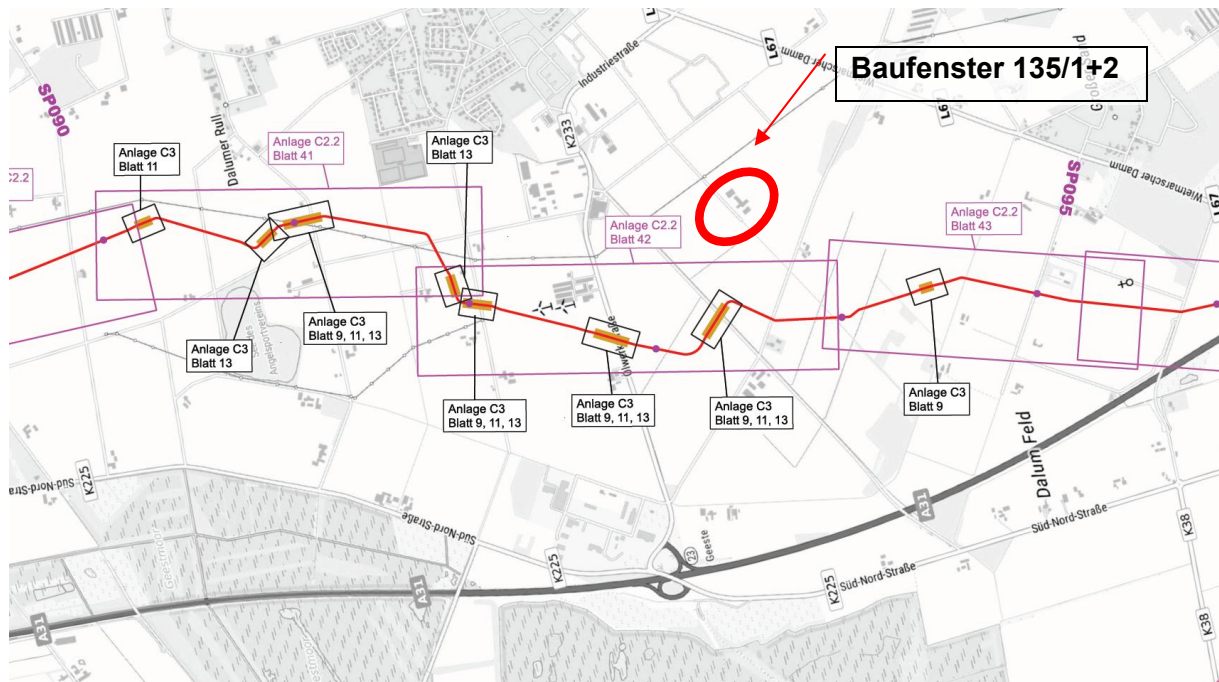


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Übersichtsplan 1:25.000 von SP069 bis SP092, Anlage C1.2, Blatt 3 von 4 (Amprion 2023)

Gemäß den aktuell vorliegenden Planungen (Datenabfrage April 2026 auf <https://a-nord.amprion.net/Mediathek/Antragsunterlagen-§21/>, Übersichtsplan 1:25.000 von SP089 bis SP106, Anlage C1.2, Stand März 2023) verlaufen zukünftig vier parallele Höchstspannungsleitungen westlich des Änderungsbereiches. Es handelt sich hierbei um das BBPIG-Vorhaben Nr. 1 A-Nord (Emden – Osterath; Systeme A und B), das BBPIG-Vorhaben Nr. 78 – DolWin 4 (Grenzkorridor II – Hanekenfähr) und das BBPIG-Vorhaben Nr. 79 – BorWin 4 (Grenzkorridor II – Hanekenfähr). Die Leitungstrasse befindet sich aktuell in Bau (vgl. hierzu auch die Abbildung 1 und 2).

2.4 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (LRP2001)

Der Änderungsbereich bzw. der überbaubare Bereich (Baufenster) dieser Änderung ist im Landschaftsrahmenplan (LRP2001) des Landkreises Emsland mit keiner Darstellung versehen.

Gemäß des Umwelt-Kartenserver des NLWKN (Datenabfrage 09/2026) liegt ca. 1,97 km nordwestlich des Änderungsbereichs zum Baufenster 135/1 das EU-Vogelschutzgebiet V13 „Dalum-Wietmarscher Moor und Georgsdorfer Moor“. Das VSG13 ist bereits als Naturschutzgebiete (NSG) in nationales Recht überführt worden (NSG WE 00265 – Dalum-Wietmarscher Moor). Das am nächsten zum Änderungsbereich gelegene FFH-Gebiet ist das über 2,59 km östlich befindliche FFH-Gebiet Nr. 013 „Ems“ (EU-Kennzahl 2809-331). Das FFH-Gebiet Nr. 013 ist bereits durch das Landschaftsschutzgebiet „Natura 2000-Emsauen von Salzbergen bis Papenburg“ (LSG EL 00032) in nationales Recht überführt worden. Der darüber hinausreichende Bereich der Emsniederung ist durch das Landschaftsschutzgebiet „Emstal“ (LSG EL 00023) geschützt. Südlich des Geltungsbereiches, in einer Entfernung von ca. 2,75 km liegt das FFH-Gebiet Nr. 305 „Moorschlatts und Heiden in Wachendorf“ (EU-Kennzahl 3409-331) das durch das Naturschutzgebiet „Moorschlatts und Heiden in Wachendorf“ (NSG WE 00264) auf nationaler Ebene gesichert ist. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass westlich der A31 das Gebiet „Internationaler Naturpark Bourtanger Moor – Veenland“ (NP NDS 00013) liegt.

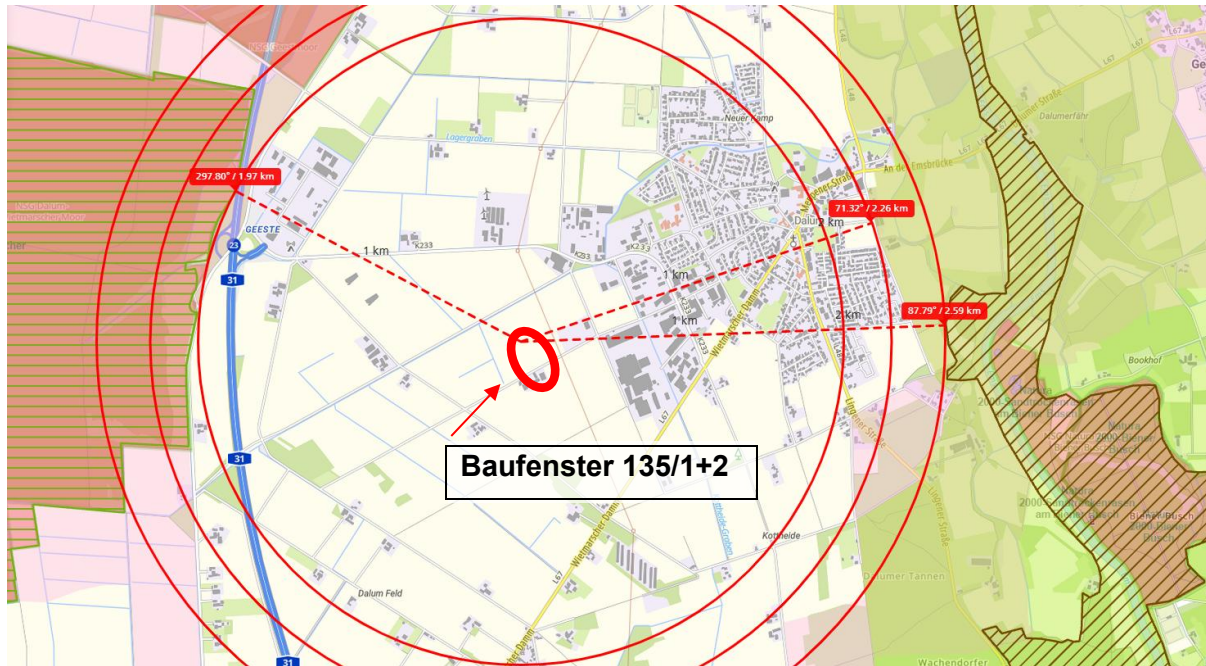


Abbildung 6: Schutzgebiete im weiteren Betrachtungsraum (unmaßstäblich; NLWKN 2026)

2.5 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Im September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) in Kraft getreten. Der BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Die Ziele des BRPH werden im Rahmen der Bauleitplanung wie folgt beachtet:

I. Allgemeines

I.1.1 (Z) Hochwasserrisikomanagement

Das Plangebiet befindet sich nicht einem Überflutungsgebiet mit zu erwartenden signifikanten Schäden für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG finden sich erst in einer Entfernung von ca. 2,0 km zum Änderungsbereich östlich der Ortslage Dalum im Niederungsbereich der Ems.

I.2.1 (Z) Klimawandel und Klimaanpassung

Die Häufigkeit von Starkregenereignissen nimmt bedingt durch den Klimawandel zu, so dass der Vor-Ort-Versickerung sowie der Rückhaltung und geordneten Ableitung von Regenwasser eine zunehmende Bedeutung zukommt. In der Hinweiskarte Starkregengefahr (NLWKN, Datenabfrage 09/2026) finden sich im Baufenster 135/1 (verkleinertes Baufenster 135 aus dem Ursprungsplan) Bereiche, die im Rahmen eines „außergewöhnlichen Ereignisses“ (SRI 7) bzw. im Rahmen eines „extremen Ereignisses“ (100 mm/qm/h) 10 bis 30 cm überflutet werden könnten. Außerhalb des Geltungsbereiches wird die Fließgeschwindigkeit in diesen Bereichen an der Oberfläche mit 0,2 m/s bis 0,5 m/s beschrieben. Die Fließrichtung erfolgt parallel zur westlichen Baugrenze in nordwestlicher Richtung zur Straße „Siedlung“. Für den neuen Bereich des Baufensters 135/2 sind keine besonderen Auffälligkeiten berechnet worden. Das auf den zukünftigen Bauflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf diesen versickert werden. Für die örtliche Versickerung sind die anstehenden Böden (mittlerer Tiefumbruchboden aus Gley-Podsol (YUg-p3) und mittlerer Tiefumbruchboden aus Podsol-Gley (YUp-g3)) unter Beachtung der anstehenden Grundwasserstände (Grundwasserstufe (GWS): GWS 4 – tief mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW) >4 - 8 dm; mittlerer Grundwassertiefstand (MNGW) >13 - 16 dm bis GWS 5 - sehr tief; mittlerer

Grundwasserhochstand (MHGW) >8 -16 dm; mittlerer Grundwassertiefstand (MNGW) >16 - 20 dm) (LBEG, Datenabfrage NIBIS-Kartenserver 09/2026) grundsätzlich geeignet.

II. Schutz vor Hochwasser

II.1.2 (Z), II.1.3 (Z) Einzugsgebiet nach § 3 WHG

Das Plangebiet befindet sich im Wasserkörpereinzugsgebiet (WRRL) „Dalumer Moorbeeke“ (03005) als Bestandteil des Flussgebietes (WRRL) der Ems (3000).

II.2.3 (Z) Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG. Das am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Überschwemmungsgebiet befindet sich im Bereich östlich der Ortslage Dalum in einer Entfernung von über 2,0 km im Niederungsbereich der Ems. Es handelt sich hierbei um das gesetzlich geschützte Überschwemmungsgebiet (ÜSG) Nr. 678 „Ems“ vom 24. Juni 2015.

III. Schutz vor Meeresüberflutungen

Für die Gemeinde Geeste nicht relevant.

2.6 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Auf die Erstellung eines gesonderten Fachbeitrags zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurde verzichtet. Aufgrund des Abstandes von ca. 250 m zur nördlichen Seite des neuen Baufensters 135/2 verläuft parallel zur Gemeindestraße „An der Moorbeeke“ die „Dalumer Moorbeeke“ (DE_RW_DENI_03005, Gewässertyp 14 = Sandgeprägte Tieflandbäche, Wasserkörperstatus = künstlich, schlechtes Potenzial, Phytoplankton = nicht relevant, Makrophyten gesamt = unbefriedigend, Makrozoobenthos = schlecht, Fische = nicht relevant, chemischer Zustand gesamt = nicht gut, Schwermetalle = Quecksilber) als Bestandteil des gleichnamigen berichtspflichtigen Wasserkörpers (03005) behindert bzw. vereitelt diese Bauleitplanung nicht die Realisierung möglicher Maßnahmen, die vom NLWKN für die Gewässerachse vorgesehen sind. Das Gewässer mündet zwar in die Ems als FFH-Gebiet, es hat aber keine Bedeutung als Laich-/Aufwuchsgewässer, als überregionale Wanderroute, als Schwerpunktgewässer oder als Allianzgewässer. Da das im Geltungsbereich anfallende unbelastete Oberflächenwasser anlagenah über den belebten Oberboden breitflächig versickert werden kann, können auch keine Auswirkungen auf die Qualitätskomponenten der „Dalumer Moorbeeke“ hergeleitet werden. Das Verschlechterungsverbot der WRRL bleibt somit gewahrt. Relevante Auswirkungen auf den qualitativen und quantitativen Zustand des Grundwasserkörpers „Mittlere Ems Lockergestein links“ (DE_GB_DENI_37_01) können aufgrund der Änderung des Baufensters und der hiermit verbundenen maßvolle Anpassung der Größe der Baufenster von 23.222 m² auf 24.926 m² und der bereits bestehenden Versiegelung auf der Hofstelle nebst der angestrebten Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers in den direkt angrenzenden Bereichen über den belebten Oberboden ausgeschlossen werden. Die Gesamtgröße des Grundwasserkörpers beträgt 660 km². Damit steht das Vorhaben dem Verbesserungsgebot nicht entgegen und das Verschlechterungsverbot bleibt gewahrt.

3 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Rahmen der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200 „Sondergebiet Tierhaltungsanlagen“ angepasst. Die hier vorliegende Bebauungsplanänderung wird somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 BEBAUUNGSPLÄNE

4.1 Ursprungsbebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 200 „Sondergebiet Tierhaltungsanlagen“ ist am 15.02.2013 rechtskräftig geworden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden in diversen Gesprächen mit den betroffenen Landwirten, dem Landvolk und der Landwirtschaftskammer Baufenster erarbeitet, die eine Entwicklungsmöglichkeit berücksichtigen sollten. Innerhalb dieser Baufenster können zukünftige Tierhaltungsanlagen der Landwirte umgesetzt werden. Ziel war es unter anderem, im gesamten Gemeindegebiet die größtmögliche Berücksichtigung der Belange der Tierhaltungsbetriebe unter dem Aspekt der Existenzsicherung sowie der Planungssicherheit und Gleichbehandlung für die Betriebe zu gewährleisten. Zudem sollte eine vorbeugende Planung zur Unterbindung einer weiteren Zersiedelung der noch vorhandenen freien Landschaft erfolgen. Nachfolgend werden die dort enthaltenen textlichen Festsetzungen, die nachrichtlichen Übernahmen und die Hinweise aufgeführt.

Textliche Festsetzungen

Die weiteren Regelungen dieses einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs 3 BauGB erfolgen über Festsetzungen in Textform.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen sind erforderlich, um die Ziele dieser Bauleitplanung zu konkretisieren und durchsetzen zu können. Weitere Begründungen ergeben sich aus den vorgenannten Ausführungen zu den jeweiligen Belangen.

Regelungsinhalt (gem. § 30 Abs. 3 BauGB)

Der einfache Bebauungsplan bezieht sich nur auf die Regelung von Tierhaltungsanlagen gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 (landwirtschaftliche Tierhaltung i.V.m. § 201 BauGB und § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (gewerbliche Tierhaltung)). Alle weiteren Vorhaben gem. § 35 BauGB im Geltungsbereich sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen.

Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO)

Tierhaltungsanlagen über 10 Großvieheinheiten (GV) gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 BauNVO) zulässig. Die weitere Zulässigkeit richtet sich nach den § 35 BauGB.

Begriff „Tierhaltungsanlagen“

Der Begriff „Tierhaltungsanlagen“ im Sinne dieses Bebauungsplanes wird wie folgt definiert: „Tierhaltungsanlagen sind bauliche Anlagen ohne die dazugehörigen Lagerstätten für tierische Ausscheidungen (Gülle, Jauche, Festmist) und Abluftreinigungsanlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Schweinen, Geflügel, Rindern, Schafen, Ziegen und Pelztieren“.

Immissionsschutz

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Tierhaltungsanlagen nur in der Art und in dem Umfang zulässig, wie sie die gesetzlichen Immissionsschutzanforderungen der umgebenden Wohnbebauung und sonstiger Nutzungen (wie z.B. Waldflächen) erfüllen. Entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung der entsprechenden Grenzwerte zum Lärm, zu Geruchs-, Staub- und sonstigen Immissionen sind im notwendigen Umfang vorzusehen. Die entsprechenden Prüfungen und Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

In einem Abstand von 400 m zu Gebieten mit Wohnbebauung, die vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeklammert wurden, sind neue Tierhaltungsanlagen innerhalb des zugewiesenen überbaubaren Bereiches nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen

sichergestellt ist, dass sich die Gesamtemissionen der vorhandenen und neuen Anlagen nicht erhöhen.

Das gleiche gilt für die anderen Schutzabstände zu besonders empfindlichen Ökosystemen (z.B. Wald) bzw. Schutzgebieten und dem Lebensmittelhersteller Coppenrath.

Ausnahmen

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB ist eine Überschreitung der Baugrenzen um 5,0 m zulässig, sofern die Abweichung mit den Planungszielen dieses Bebauungsplanes vereinbar ist und die Größe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingehalten wird.

Maßnahmen zum Naturschutz

- a) Die Baufelddräumung / der Baubeginn ist zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, also ab Ende August bis Mitte Februar zulässig.
- b) Mit der Errichtung von Tierhaltungsanlagen sind die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt auf dem Betriebsgrundstück nachzuweisen. Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Betriebsgrundstücks sind zulässig. Jedes Baugrundstück einer Tierhaltungsanlage ist auf mindestens 2 Grundstücksseiten mit einer mindestens 5-reihigen lückenlosen Bepflanzung mit heimischen, landschafts- und standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen.

Nachrichtliche Übernahmen

Folgende Flächen werden als nachrichtliche Übernahme in den Plan übernommen:

1. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
2. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
3. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
4. Flächen für Wald / Die Aussparung der Waldflächen würde aufgrund der Kleinteiligkeit einiger Flächen zu einem unübersichtlichen Geltungsbereich führen.
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Hauptversorgungsstrassen, Wasserzüge etc. werden nachrichtlich übernommen, da sie ggf. für die Genehmigungsbehörde von Bedeutung sein können.

Auflagen und Hinweise zum Schutz der Leitungen sind zu beachten.

Eine Festsetzung ist für die Beurteilung der Vorhaben nicht erforderlich, da durch diesen einfachen Bebauungsplan Bauvorhaben planerisch nicht neu zugelassen werden, sondern gemäß § 35 Baugesetzbuch zulässige Vorhaben für die Tierhaltung lediglich städtebaulich hinsichtlich ihrer Lage gesteuert werden.

Hinweise

Straßenbau- und Verkehrstechnik

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile einer Ortsdurchfahrt

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten und Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sein sollen, nicht errichtet werden.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Entlang der **Landesstraße** 48 und 67 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrten die 20 m Bauverbotszone und die 40 m Baubeschränkungszone, jeweils gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nach § 24 NStrG. Diese sind in den künftigen Bebauungsplan einzutragen und textlich zu kennzeichnen mit:

20 m – Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG und
40 m – Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG

Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landesstraße

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.

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 Landesstraße 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 Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Entlang der Bundesautobahn BAB 31 gelten die Anbaubeschränkungen von § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

**40 m Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG und
100 m Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG**

Jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Standspur) der Autobahn

Von den überörtlichen Straßen (Bundesautobahn, Bundes- und Landesstraßen) gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz gemacht werden.

Der Geschäftsbereich Lingen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ist bei der Errichtung oder der Änderung von Außenbereichsvorhaben für Tierhaltungsanlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar an Landesstraßen angeschlossen sind, am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die straßenseitige Baugrenze darf die nach § 9 Abs. 1 FStrG und die nach § 24 Abs. 1 NStrG festgesetzte 40 m (Bundesautobahn) bzw. 20 m tiefe Bauverbotszone zur Bundes- und Landesstraße hin nicht unterschreiten.

Naturschutz und Forsten

1. Für die überbaubaren Grundstücksflächen, bei denen sich der Betrieb der Stallanlagen auf FFH bzw. Vogelschutzgebiete auswirken könnte, kann die Erklärung der Zulässigkeit erst nach Durchführung einer entsprechenden FFH-Verträglichkeitsprüfung erfolgen. Diese ist mit Stellung eines Bauantrages durchzuführen.
2. Für die überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht als Erweiterung vorhandener Anlagenstandorte anzusprechen sind, kann die Zulässigkeit erst nach Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung geklärt werden. Diese ist mit Stellung eines Bauantrages durchzuführen.
3. Für die überbaubaren Grundstücksflächen, in deren Einflussbereich sich FFH-relevante Lebensraumtypen befinden, die gegen Stickstoffeinträge aus der Luft besonders empfindlich sind, kann die Zulässigkeit erst nach Ermittlung der Vor- und Zusatzbelastung der Stickstoffdeposition geklärt werden. Grundlage für die Beurteilung sind die jeweiligen Critical Loads.
4. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung für die einzelnen überbaubaren Bereiche kann erst auf der Grundlage der Projektplanung erfolgen, da erst zu diesem Zeitpunkt die zur Beurteilung erforderlichen Daten vorliegen. Diese ist mit Stellung eines Bauantrages durchzuführen.

Wasserwirtschaft

1. Einige überbaubaren Grundstücksflächen liegen angrenzend oder innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Ems. Für die Errichtung einer baulichen Anlage im Überschwemmungsgebiet ist eine Genehmigung gem. § 79 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (EHG) erforderlich. Vor Erhalt dieser Genehmigung darf keine Baugenehmigung erteilt werden.
2. Eine nachteilige Veränderung des Wasserstandes bei Hochwasser ist durch eine bauliche Entwicklung innerhalb der Sonderbauflächen voraussichtlich nicht zu erwarten.

Erdgastransportleitungen

Im Leitungsschutzbereich von Erdgastransportleitungen (ETL) besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählen auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Schutzstreifens der Erdgastransportleitungen / Begleitkabel durchzuführen. Zur Gewährleistung der Sicherheit müssen der Schutzstreifen sowie die Stationen sowohl zur Überwachung als auch zu Reparaturzwecken uneingeschränkt zugänglich sein. Daher sind Material, Gerät und Erdaushub außerhalb des Schutzstreifens zu lagern. Bauwagen und dergleichen sind außerhalb des Schutzstreifens aufzustellen. Das vorhandene Geländeniveau im Schutzstreifen darf nicht verändert werden. Für die im Geltungsbereich dieses Flächennutzungsplanes verlaufenden Erdgastransportleitungen und dessen Begleitkabel gelten folgende Schutzstreifenbreiten.

	Schutzstreifenbreite
Gashochdruckleitung 56 Rull – Dalum – Frenswegen	8 m
Gashochdruckleitung 63 Dalum – Rühlermoor	4 m
Gashochdruckleitung 63.1 Heseper Torfwerk	8 m
Gashochdruckleitung 63.2 Stichleitung Dalumer Trocknungswerk	4 m
Gashochdruckleitung 63.3 Verbindungsleitung Rull	8 m
Gashochdruckleitung 69 Rühlermoor – Wietmarschen	8 m
Gashochdruckleitung 79 Dalum – Holthausen	8 m
Gashochdruckleitung 83 Rull – Dalu – Holthausen	4 m
Gashochdruckleitung 83.2 Anschlussleitung RWE Energy Dalum	5 m
Gashochdruckleitung 88 Stichleitung RWE Dalum	8 m
Fernmeldekabel K-713 Verbindungskabel Heseper Torfwerk	
Fernmeldekabel K-711 Dalumer Trocknungswerk	
Station Nr. 925 Mischstation Rull	
Station Nr. 3A14 Erdgasübernahmestation Geeste	
Station Nr. 3A33 Erdgasübernahmestation Geeste Ölwerkstraße	
Station Nr. 3A34 Erdgasübernahmestation Geeste Hesepe	
Ferngasleitung Nr. 63, Erdgasleitung Rysum – Werne, DN 1100, mit Betriebskabel, Bestandsplan 362 bis 399, Schutzstreifen 15 m	
Geplante Ferngasleitung Nr. 463 im Schutzstreifen der Leitung Nr. 63	
Ferngasleitung N. 63/16, DN 200, Bestandsplan 1, Schutzstreifenbreite 8 m	
Kathodische Korrosionsschutzanlage LA 464, Schutzstreifenbreite des Verbindungskabels 1 m, Schutzstreifenbreite der Tiefenerder 4 m	

Die genaue Lage / Höhenlage der Erdgastransportleitung(en) / Begleitkabel ist vor Beginn der Detailplanung durch den betroffenen Energieversorgungsträger zu ermitteln. Die Beteiligung des betroffenen Energieversorgungsträgers an den einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist erforderlich.

Altablagerungen / Bodenkontaminationen

Die bauliche Nutzung von Altlastenverdachtsflächen sowie Bodenbewegungen und Tiefbauarbeiten auf diesen Flächen sind nicht zulässig, bzw. nur zulässig, wenn durch sachverständige Untersuchungen und ggf. Sanierungs-/Sicherungsmaßnahmen die gefahrlose Nutzung gewährleistet werden kann und eine Freigabe durch die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises erfolgt.

Bodenfunde / Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscheiben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege, Hannover, als Obere

Denkmalschutzbehörde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Telekommunikationsanlagen

Die genaue Lage der im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationsanlagen ist, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, beim zuständigen Versorgungsträger zu erfragen. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckung nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, so ist der zuständige Versorgungsträger mindestens drei Monate vor Baubeginn darüber zu informieren.

Bombenabwurfplatz Engden / Nordhorn Range

Das Plangebiet liegt teilweise im An-/ Abfluggebiet zum Bombenabwurfplatz Engden / Nordhorn Range. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Fluglärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keinerlei abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen Lärmemissionen geltend gemacht werden.

Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

Sondergebiet Windpark

Als weiterer Hinweis ist das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Windpark / Flächen für die Landwirtschaft (gem. § 11 BauNVO) im Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.2 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200

Die textliche Festsetzung Nr. 2 wurde durch die nachfolgende Festsetzung ersetzt:

„Tierhaltungsanlagen über 10 Großvieheinheiten (GV) gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 BauNVO) zulässig. Auslaufflächen für die Freilandhaltung sowie die unmittelbar für diese Flächen benötigten Anlagen (Zaunanlagen, Schutzhütten etc.) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die weitere Zulässigkeit richtet sich nach § 35 BauGB.“

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 26.04.2019 als Satzung beschlossen und ist mit der Veröffentlichung am 15.05.2019 im Amtsblatt Nr. 11 für den Landkreis Emsland rechtverbindlich geworden.

4.3 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200

Die textliche Festsetzung wurde wie folgt geändert:

1. In den ausgewiesenen Sondergebieten sind Tierhaltungsanlagen zulässig. Dies gilt auch für nicht landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen, die UVP-vorprüfungspflichtig oder UVP- pflichtig sind.

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 20.06.2024 als Satzung beschlossen und ist mit der Veröffentlichung am 28.06.2024 im Amtsblatt Nr. 17 für den Landkreis Emsland rechtverbindlich geworden.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG (PLANERFORDERNIS / PLANINHALT / STANDORT)

Gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Der Bebauungsplan Nr. 200 „Sondergebiet Tierhaltungsanlagen“ (Ursprungsbebauungsplan) ist am 15.02.2013 rechtskräftig geworden (vgl. Kapitel 4.1). Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden in diversen Gesprächen mit den betroffenen Landwirten, dem Landvolk und der Landwirtschaftskammer Baufenster erarbeitet, die Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigen sollten. Innerhalb dieser Baufenster können zukünftige Tierhaltungsanlagen der Landwirte umgesetzt werden. Ziel war es unter anderem, im gesamten Gemeindegebiet die größtmögliche Berücksichtigung der Belange der Tierhaltungsbetriebe unter dem Aspekt der Existenzsicherung sowie der Planungssicherheit und Gleichbehandlung für die Betriebe zu gewährleisten. Zudem sollte eine vorbeugende Planung zur Unterbindung einer weiteren Zersiedelung der noch vorhandenen freien Landschaft erfolgen.

Ein entsprechendes Baufenster wurde auch für den landwirtschaftlichen Betrieb „Siedlung 1“ abgestimmt. Hierbei handelt es sich um das Baufenster Nr. 135. Auf der Basis der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen wird nun der Bau eines Legehennenstalles in Form einer nördlichen Erweiterung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der landwirtschaftlichen Hofstelle angestrebt. Bei der Planung wird ein möglicher weiterer Bauabschnitt südlich angrenzend an die Hofstelle beim Zuschnitt der neuen Baufenster mitbetrachtet.

In diesem Zusammenhang hat der Betriebsinhaber bei der Gemeinde die Änderung dieses Baufensters 135 beantragt. Das Baufenster 135 in Größe von bisher 23.222 m² soll in zwei Baufenster aufgeteilt und für jeweils einen neuen Legehennenstall (nördlich des an die Hofstelle angrenzenden Wirtschaftsweges und südlich der Hofstelle) neu zugeschnitten werden. Hierzu wird das bestehende Baufenster in zwei Teilbereichen am südöstlichen und nordwestlichen Bereich um insgesamt 7.842 m² zurückgenommen. Das Baufenster Nr. 135/1 (15.380 m²) und das Baufenster Nr. 135/2 (9.546 m²) umfassen zukünftig somit insgesamt ca. 24.926 m², was eine maßvolle Vergrößerung der Baufelder um ca. 7,3 % (1.702 m²) bedeutet.

Kernziel des (Ursprungs-)Bebauungsplanes Nr. 200 bleibt es weiterhin, im Gemeindegebiet den Bau von Tierhaltungsanlagen trotz der zwischenzeitlichen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), durch den UVP-vorprüfungspflichtig oder UVP-pflichtig Bauvorhaben nicht mehr durch den § 35 Abs. 1 Nr. 4 privilegierte Bauvorhaben sind, durch die Ausweisung von Baufenstern zu steuern. Hierzu wurde ergänzend im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplans mit der geänderten textlichen Festsetzung Nr. 1 klargestellt, dass eine städtebauliche Steuerung hinsichtlich ihrer Lage bzw. der Zulässigkeit innerhalb des Baufensters für diejenigen Tierhaltungsanlagen besteht, die als privilegierten Tierhaltungsanlagen gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 (landwirtschaftliche Tierhaltung) und Nr. 4 (gewerbliche Tierhaltung) einzustufen sind sowie auch den nicht privilegierten gewerblichen Tierhaltungsanlagen, die UVP-vorprüfungspflichtig oder UVP-pflichtig sind (siehe hierzu auch Kapitel 4.3).

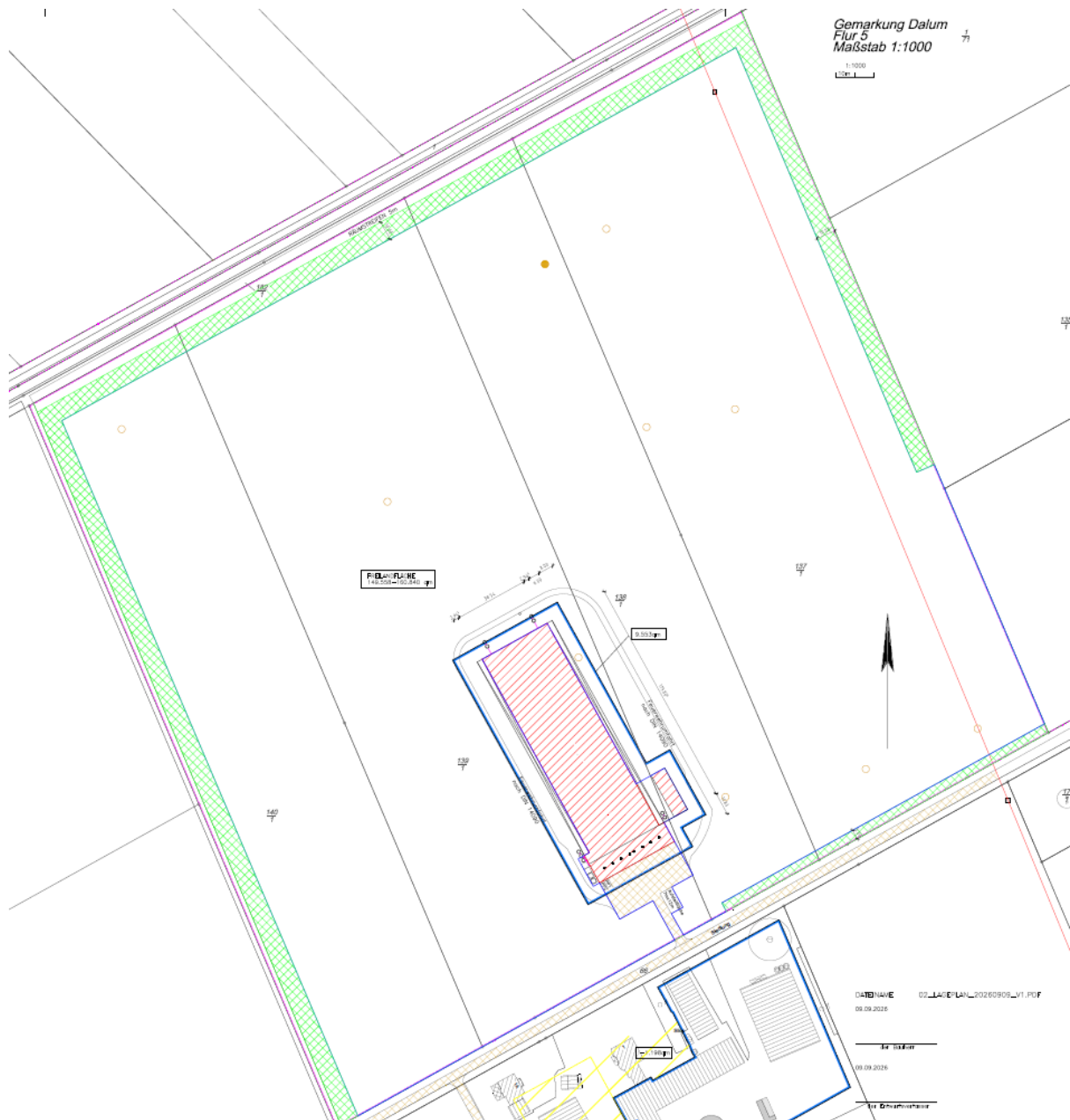


Abbildung 7: Lageplan zum Bauvorhaben (Bouws 2026, unmaßstäblich)

6 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthalten eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung einzubeziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

Durch diese Bebauungsplanänderung wird das Baufenster 135 westlich angrenzend an dem Ortsrand der Ortslage Dalum, südlich der Ölwerkstraße (K233) in der Gemarkung Dalum, Flur 5 im Bereich der Hofstelle sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite in Form von zukünftig zwei Baufenstern (Baufenster 135/1 und 135/2) angepasst. Durch das neue Baufenster nördlich der Hofstelle werden im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle die notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten geboten, um die vorgesehene Planung, hier der Bau eines neuen Legehennenstalles, zu realisieren. Im Bereich der Hofstelle bleibt, trotz der

notwendigen Verkleinerung des Baufensters, südlich angrenzend ein Teilbereich des Baufensters bestehen, um hier das Potenzial für einen weiteren Stallneubau (z.B. einen weiteren (kleineren) Legehennenstall) zu erhalten. Die überbaubare Grundstücksfläche dient nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen lediglich dazu, zu klären, dass ein Bauvorhaben im Außenbereich nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist. Ein konkret definiertes Baurecht, das mit einer Eingriffsregelung zu flankieren wäre, wird mit dieser Bebauungsplanänderung nicht begründet. Die abschließende Abarbeitung der Eingriffsregelung bleibt dem Genehmigungsverfahren überlassen.

6.1 Belange des Immissionsschutzes

Durch diese Planung werden Änderungen der Emissionen nicht planungsrechtlich neu zugelassen, sondern gem. § 35 BauGB zulässige Vorhaben lediglich städtebaulich hinsichtlich ihrer Lage gesteuert. Im weiteren Verfahren wird ein Immissionsschutzgutachten beigebracht.

Erste Berechnungen zum Geruch (Ergebnisdokumentation Nr. G25519.1/02, FIDES 2026) können wie folgt wiedergegeben werden.

Geruchsimmissionen

Mittels Ausbreitungsrechnung wurde anhand der ermittelten Geruchsemissionen die Gesamtzusatzbelastung an Geruchsimmissionen berechnet.

Unter Punkt 3.3 des Anhangs 7 der TA Luft ist die Erheblichkeit der Immissionsbeiträge beschrieben. Demnach soll eine Genehmigung der Anlage auch bei Überschreitung der Immissionswerte nicht wegen der Geruchsimmissionen versagt werden, wenn der von dem zu beurteilenden Vorhaben zu erwartende Immissionsbeitrag (Kenngröße der Zusatzbelastung nach Nummer 4.5 des Anhangs 7) auf keiner Beurteilungsfläche, auf der sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten (vgl. Nummer 3.1 des Anhangs 7), den Wert 0,02 überschreitet. Bei Einhaltung dieses Wertes ist davon auszugehen, dass das Vorhaben die belästigende Wirkung der Vorbelastung nicht relevant erhöht (Irrelevanzkriterium). Die tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren finden bei der Prüfung auf Irrelevanz keine Anwendung. In Fällen, in denen übermäßige Kumulationen durch bereits vorhandene Anlagen befürchtet werden, ist zusätzlich zu den erforderlichen Berechnungen auch die Gesamtbelastung im Istzustand in die Beurteilung einzubeziehen. D.h. es ist zu prüfen, ob bei der Vorbelastung noch ein zusätzlicher Beitrag von 0,02 toleriert werden kann. Eine Gesamtzusatzbelastung von 0,02 ist auch bei übermäßiger Kumulation als irrelevant anzusehen.

In der Anlage 4 die Gesamtzusatzbelastung an Geruchsimmissionen dargestellt. Wie das Ergebnis zeigt, beträgt die Gesamtzusatzbelastung an allen umliegenden Wohnhäusern und vorhandenen und geplanten Gewerbe-/Industriegebieten nicht mehr als 2 % der Jahresstunden. Das Irrelevanzkriterium der TA Luft wird erfüllt.

Im Rahmen der geruchstechnischen Berichte Nr. G22029.1/04 und Nr. G22029.1/05 für die Gemeinde Geeste wurde ermittelt, dass die Gesamtbelastung im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 28 sowie der 85. Änderung des FNP maximal 20 % der Jahresstunden beträgt. Da die Gesamtzusatzbelastung an Geruchsimmissionen weniger als 2 % der Jahresstunden beträgt, wird der Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 25 % der (gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung) weiterhin eingehalten.

Im Rahmen des geruchstechnischen Berichts Nr. G24224.1/02 vom 15.09.2025 für die Gemeinde Geeste wurde ermittelt, dass die Gesamtbelastung im Bereich des Bebauungsplangebietes "Industriegebiet Dalum-West, 2. Erweiterung" (geplantes Gewerbegebiet in Anlage 1) maximal 13 % beträgt.

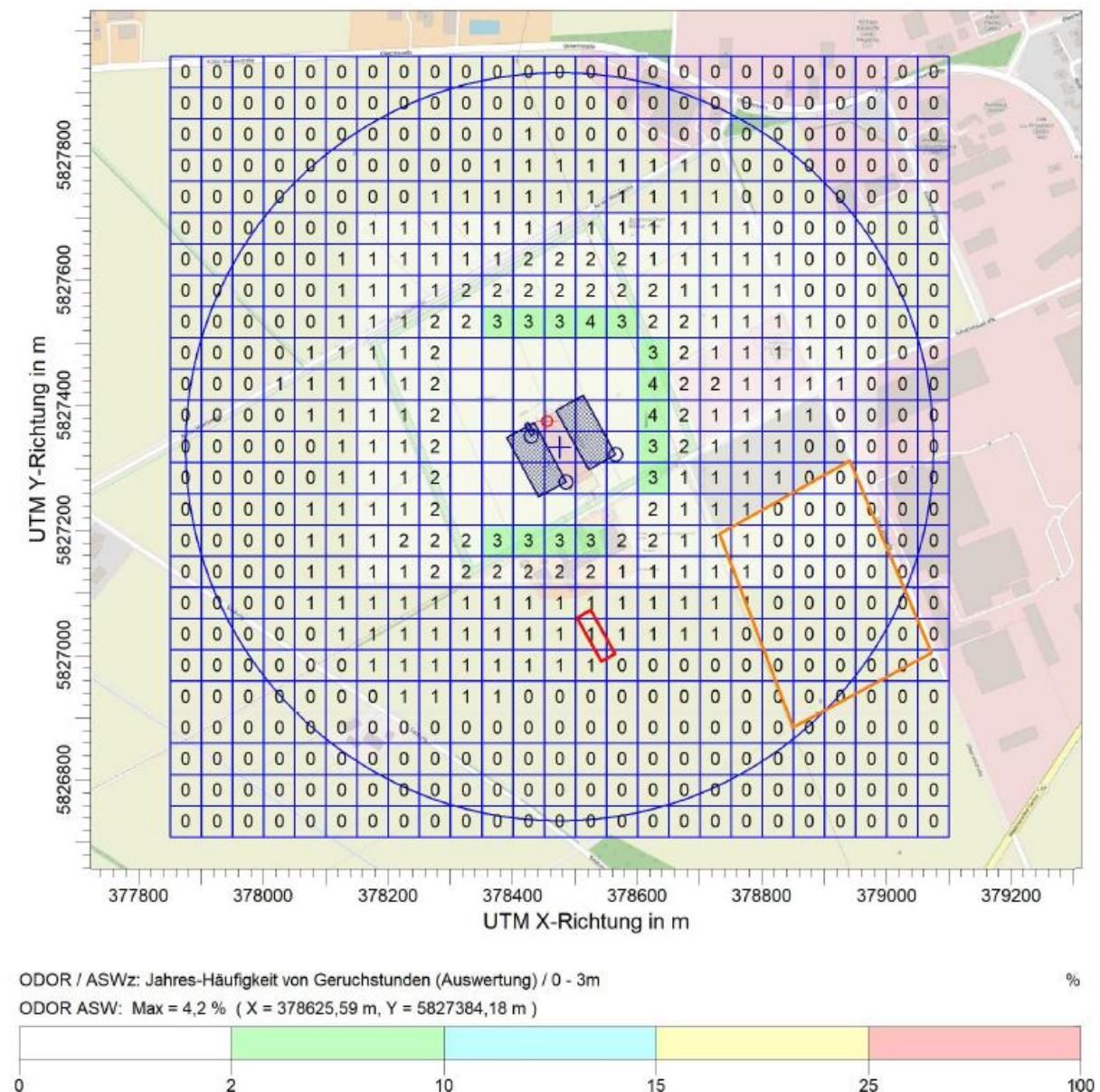


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Anlage 4 – Gesamtzusatzbelastung an Geruchsimmissionen (FIDES 2026, unmaßstäblich)

Die Gesamtzusatzbelastung an Geruchsimmissionen, hervorgerufen durch den geplanten Legehennenstall mit 38.000 Tierplätzen und Abluftreinigungsanlage, beträgt dort maximal 1 % der Jahresstunden.

Die Gesamtbelastung beträgt somit maximal 14 % (13 % + 1 %) und unterschreitet damit den Immissionswert von 15 % für das Wohnen in Industriegebieten weiterhin.

Somit sind aus geruchstechnischer Sicht keine Beeinträchtigungen durch den geplanten Legehennenstall mit 38.000 Tierplätzen in Freilandhaltung und Abluftreinigungsanlage am Außenstandort in Geeste-Dalum zu erwarten.

Bioaerosole; Prüfkriterien (regionalplan & uvp 2026)

Gemäß dem "Leitfaden zur Ermittlung und Bewertung von Bioaerosol-Immissionen der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz" sollte eine Beurteilung der Bioaerosolbelastung durchgeführt werden.

Der Leitfaden dient der Prüfung, ob von einer Anlage schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG hervorgerufen werden können und stellt deshalb Kriterien dafür auf, wann eine Sonderfallprüfung zu den Bioaerosol-Emissionen der Anlage erforderlich ist. Die Pflicht, schädliche Umwelteinwirkungen zu verhindern, trifft den Betreiber einer immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlage zwingend. Im Falle von baurechtlichen Genehmigungsverfahren kann er als Erkenntnisquelle herangezogen werden.

Ein geringer Abstand zwischen Wohnort/Aufenthaltort und Anlage (Beispiel: < 500 m zu Geflügelhaltungen, < 350 m zu Schweinehaltungen) ist nicht gegeben, da das Bauvorhaben im Außenbereich westlich der Ortslage Dalum, südlich der Ölwerkstraße (K233) im Bereich der Hofstelle angepasst und maßvoll in nördlicher Richtung durch die Aufteilung in zwei Baufenster erweitert werden soll. Das Gelände stellt sich als eben dar. Ungünstige Ausbreitungsbedingungen (z.B. Kaltluftablässe in Richtung Wohnbebauung) sind nicht gegeben. Es befinden sich weitere bioaerosolemittierende Anlagen in der näheren Umgebung. Es handelt sich hierbei um Stallanlagen auf der Hofstelle und im weiteren umgebenden Raum. Zwischen der Ortslage Dalum und der Hofstelle befinden sich Gewerbe- und Industriegebiete. Empfindliche Nutzungen sind nicht in der Umgebung vorhanden (z.B. Krankenhäuser). Gehäufte Beschwerden der Anwohner über gesundheitliche Beeinträchtigungen wurden zurückliegend ebenfalls nicht verzeichnet. Erst in einem Radius von fast 1.000 m um das geplante Stallbauvorhaben finden sich die nächstgelegenen Siedlungsbereiche mit Wohnbebauung (Wohnbebauung im Bereich der Ortslage Dalum, östlich der K233). Rückwärtig hierzu findet sich ein Kindergarten (Kita Bunte Vielfalt) und die Bonifatiuschule mit ihren zugehörigen Einrichtungen.

Durch die Abarbeitung der Prüfkriterien kann nicht hergeleitet werden, dass durch das geplante Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG hervorgerufen werden.

6.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Nach § 18 BNatSchG ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen nur dann bereits im Bauleitplanverfahren zu entscheiden, wenn „auf Grund“ ihrer Aufstellung, Änderung oder Aufhebung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Diese Kausalität besteht bei solchen Vorhaben nicht, welche schon auf der Grundlage von § 35 BauGB verwirklicht werden können, zu deren Realisierung es daher keines Bauleitplanes bedarf. Das ist gerade im Hinblick auf Tierhaltungsanlagen der Fall. Diese können nach der derzeitigen Rechtslage bzw. Rechtsprechung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bzw. nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB im Außenbereich zugelassen werden. Einer Bauleitplanung für die Zulassung von Tierhaltungsanlagen im Außenbereich bedarf es daher nicht (siehe auch Nds. OVG Urteil vom 08.11.2005 – 1 LB 133/04).

Die überbaubaren Grundstücksflächen dienen nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen lediglich dazu, zu klären, dass ein Bauvorhaben im Außenbereich nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist. Ein konkret definiertes Baurecht, das mit einer Eingriffsregelung zu flankieren wäre, wird mit diesem Bebauungsplan nicht begründet. Das Abarbeiten der Eingriffsregelung bleibt dem Einzelgenehmigungsverfahren überlassen, zumal die Ausformung beabsichtigter Vorhaben zurzeit nicht einmal bekannt ist.

Die zu erwartenden Eingriffe bestehen in der Regel aus den folgenden Punkten:

- Versiegelung von Flächen
- Auswirkungen auf benachbarte Biotope/Freiräume durch Verkehr / Gerüche / Ammoniakkonzentration und Stickstoffdeposition

- Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers

Diese Eingriffe können, wie bisher auch (Genehmigungsverfahren nach § 35 BauGB oder nach BImSchG) durch Maßnahmen der Eingrünung sowie sonstige Kompensationsmaßnahmen (Aufwertung von Flächen an anderer Stelle) ausgeglichen werden. Im Ursprungsbebauungsplan wurden hierzu Hinweise zum Naturschutz aufgenommen, die weiterhin ihre Gültigkeit behalten.

6.2.1 Schutzgebiete

Im Zusammenhang mit den umgebenden Schutzgebieten wird auf die Ausführungen im Kapitel 2.4 verwiesen.

6.2.2 Bodenschutz

Nach dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS-Kartenserver, Datenabfrage 04/2026) des Landesamtes für Bergbau und Geologie (LBEG) befinden sich innerhalb sowie unmittelbar angrenzend zu den Baufenstern dieser Änderung keine Altablagerung, Rüstungsaltlasten sowie Schlammgrubenverdachtsflächen, Moorböden und Suchräume für schutzwürdige Böden. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) für die angrenzenden Ackerflächen wird mit „mittel“ beschrieben. Die Bodenzahl der Bodenschätzung liegen nördlich der Hofstelle bei 33/36 (in den westlich und östlich angrenzenden Bereichen verringert sich die Bodenzahl geringfügig auf 30/33) und südlich der Hofstelle bei 28/31. Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (BFR 5 hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit) finden sich erst westlich des Geltungsbereiches und werden durch diese Bauleitplanung nicht in Anspruch genommen. Das am nächsten zum Änderungsbereich gelegene Rohstoffsicherungsgebiet befindet sich ca. 3,75 km nordwestlich zur Planfläche (Lagerstätte 2. Ordnung (TK25: 3308 S/16), von volkswirtschaftlicher Bedeutung, Rohstoff: Sand). Rohstoffsicherungsgebiet sind somit durch diese Planung nicht betroffen. Im Zusammenhang mit der Festlegung von ggf. notwendig werdenden planexternen Kompensationsflächen, sind diese hinsichtlich der Bedeutung für die Rohstoffsicherung zu prüfen. Angrenzend zu den Baufenstern sind diverse Tiefbohrungen verzeichnet. Die Bohrungen dürfen in einem Umkreis von 5,0 m nicht überbaut werden und müssen erreichbar bleiben.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind nachfolgend einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen aufgeführt. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 196839 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen jedoch keine geotechnische

Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

6.2.3 Belange des Artenschutzes

Zu berücksichtigen ist, dass eine Bauleitplanung nicht aufgestellt werden darf, wenn in seinem Gebiet die Verwirklichung von Vorhaben an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern würde. Soweit daher Anhaltspunkte für mögliche Beeinträchtigungen von besonders oder streng geschützten Arten vorliegen und dem nicht noch im Genehmigungsverfahren Rechnung getragen werden könnte, bedarf es weitergehender Prüfungen und gegebenenfalls Maßnahmen. Hinweise dazu liegen bisher nicht vor. Es kann nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass im konkreten Fall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem Artenschutz Rechnung getragen werden kann.

Im Zusammenhang mit dem konkreten Vorhaben ist der Bau eines neuen Legehennenstalles vorgesehen. Hierzu müssen keine Bäume gefällt oder wertgebende Biotope überplant werden. Der Eingriff erfolgt auf einem nördlich an die bestehenden Strukturen der Hofstelle angrenzenden Ackerfläche. Eine besondere Bedeutung im Zusammenhang mit dem Artenschutz kann nach dem derzeitigen Kenntnisstand für den Änderungsbereich nicht herausgestellt werden.

Um den Sachverhalt ordnungsgemäß abzuarbeiten, wird im weiteren Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf der Basis von methodischen Erfassungen, im Besonderen zum Themenkomplex Brutvögeln, beigebracht und der Planung zugrunde gelegt.

6.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen zu beachten. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind Anpflanzungen sowie alle Erdarbeiten einschließlich Geländeaufhöhungen und -abtragungen im Näherungsbereich von Versorgungsleitungen zwingend mit den Leitungsträgern abzustimmen. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Im Bereich erdverlegter Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an den örtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

6.3.1 Trinkwasserversorgung

Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung kann vom Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“ für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, sichergestellt werden. Die Versorgungsleitungen befinden sich

betriebsfertig und ausreichend dimensioniert in den angrenzenden Straßen. Der Anschluss des Plangebietes kann durch Verlängerung bzw. Ausbau der Leitungen erfolgen.

6.3.2 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch das zuständige Telekommunikationsunternehmen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

6.3.3 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität ist über das Netz der zuständigen Energieversorgung bereits sichergestellt.

6.3.4 Entwässerung

In den Erläuterungen zu dieser Bauleitplanung ist erkennbar, dass sich die Größe des überbaubaren Bereiches nur maßvoll vergrößert. Trotzdem muss das im Geltungsbereich anfallende Oberflächenwasser ordnungsgemäß bewirtschaftet werden (z.B. durch eine anlagen-nahe und breitflächige Verrieselung über den belebten Oberboden). Hierzu sind die anstehenden Tiefenumbruchböden unter Berücksichtigung des örtlichen Grundwasserstands grundsätzlich geeignet. Die notwendigen Genehmigungen nach dem WHG sind vor Maßnahmenbeginn bei der zuständigen unteren Wasserbehörde einzuholen.

Parallel zum nachgelagerten Bauantrag bzw. BImSch-Antrag muss ein detailliertes Entwässerungskonzept erstellt werden. Da jedoch im Rahmen dieser Bauleitplanung eine schadloسة Oberflächenwasserentwässerung gewährleistet sein muss, werden weitere Optionen hierfür an dieser Stelle aufgezeigt.

Es gibt grundsätzlich weitere Möglichkeiten, das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Oberflächenwasser von den Dachflächen sowie der Zu- und Abfahrten zu entwässern. Folgende Möglichkeiten werden an dieser Stelle aufgeführt:

1. ungezielt und breitflächig über eine Versickerung durch die belebte Bodenzone auf dem Grundstück und/oder den angrenzenden im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen unbefestigten Flächen in den Untergrund,

2. oder über eine Versickerung über Sickermulden bzw. -becken (erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis),
3. oder eine auf den natürlichen Oberflächenabfluss gedrosselte Einleitung in den nächsten Vorfluter über ein Regenrückhaltebecken (erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis).

Welche Art der Oberflächenentwässerung für die Vorhabenfläche am geeignetsten ist, muss im Antragsverfahren konkretisiert werden. Grundsätzlich erscheint die angestrebte Verrieselung möglich. Es wird herausgestellt, dass eine Oberflächenentwässerung des Plangebietes durch eine der aufgeführten Maßnahmen 1 bis 3 sichergestellt wird bzw. die Realisierung grundsätzlich möglich ist.

Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) sind zu beachten. Evtl. erforderliche Anträge auf Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und/oder das Grundwasser werden im Rahmen der Erschließungsplanung beantragt.

Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

6.3.5 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

6.3.6 Löschwasserversorgung, Brandschutz

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) der Stadt bzw. Gemeinde. Der Gesetzgeber hat von der ihm in § 36 NBrandSchG eingeräumten Verordnungsermächtigung, Einzelheiten hinsichtlich der Grundversorgung mit Löschwasser festzulegen, keinen Gebrauch gemacht. Auf Empfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen e.V. ist daher bei der Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) abzustellen. Danach ist z.B. in Gewerbegebieten ein Löschwasserbedarf von mindestens 1.600 l/min. (96 m³/h) für zwei Stunden bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung und bis zu 3.200 l/min. (192 m³/h) für zwei Stunden bei einer mittleren bzw. großen Gefahr der Brandausbreitung vorzuhalten.

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“ ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt. Somit wird die Löschwasserversorgung nicht durch den TAV gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Im Bedarfsfall können vorhandene Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung, Beiblatt 1: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei Löschwasserentnahmen“ und die seit Juli verabschiedete Norm DIN 14346, „Feuerwehrwesen - Mobile Systemtrenner 8-FW“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen

keine Risiken (z.B. Druckerhöhungspumpen etc.), die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden, eingegangen werden.

Hinweis: Der DVGW beschränkt sich auf die Darstellung der technischen Möglichkeiten. Es begründet keine Rechtspflichten, insbesondere nicht zwischen Gemeinde und Wasserversorgern (W400-1).

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Emsland umgesetzt. Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt. Nachfolgend werden die relevanten Punkte noch einmal zusammengestellt.

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von mind. 1.600 l/min. (96 m³/h) für zwei Stunden vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i.d.R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Ställen darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmesteilen sind mit dem zuständigen Gemeinde - oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

6.4 Belange des Verkehrs / Erschließung

Durch diese Planung werden Bauvorhaben nicht planerisch neu zugelassen, sondern gem. § 35 BauGB zulässige Vorhaben lediglich städtebaulich hinsichtlich ihrer Lage gesteuert. Die Frage der Erschließung muss im Genehmigungsverfahren endgültig abgearbeitet werden, ist jedoch über die bestehende Hofzufahrt bereits im Bestand vorhanden. Tierhaltungsbetriebe sind grundsätzlich über vorhandene Gemeindestraßen an das klassifizierte Straßennetz anzuschließen. Hierbei muss es sich um verkehrsgerecht ausgebaute Gemeindestraßen handeln, die zumindest im Einmündungsbereich zu den klassifizierten Straßen ausreichend ausgebaut sind. Ergänzend wird auf die Hinweise im Ursprungsbebauungsplan zu den straßenbaulichen Belangen (vgl. Kapitel 4.1) hingewiesen.

6.5 Belange der Bundeswehr / Kampfmittel

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz sowie in unmittelbarer Nähe zum Luft- und Bodenschießplatz Nordhorn Range.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Im Zusammenhang mit einer möglichen Kampfmittelbelastung des Geltungsbereiches wird eine Luftbildauswertung nach § 3 NUIG beantragt.

Es wird zudem darauf hingewiesen, sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, muss umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN benachrichtigt werden.

6.6 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine südliche Ausrichtung der Baukörper ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) ist am 1. November außer Kraft getreten und wurde durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ersetzt. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Regelungen im Rahmen dieser Bauleitplanung aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen, hier z.B. im Zusammenhang mit § 32a NBauO, in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch die Umwandlung von Acker in Grünland (Auslaufbereiche) diese Flächen zur Verbesserung des Temperatur- und Luftaustausch beitragen.

6.7 Leitungstrassen

Östlich der Hofstelle verläuft in einem Abstand von ca. 133 m zur Baugrenze eine Höchstspannungsfreileitung (110-kV Bahnstromleitung Salzbergen - Haren, DB Nr. 0541). Die Leitungsachse sowie die Maststandorte sind in der Kartengrundlage dieser Änderung nachrichtlich enthalten.

Ergänzend ist im Rahmen dieser Änderung zu berücksichtigen, dass östlich der Hofstelle aktuell der Neubau der 110-/380-kV Freileitung Wesel erfolgt. Zur Leitungsachse ist beidseitig ein 35,0 m breiter Schutzstreifen zu berücksichtigen. Zwischen dem nächstgelegenen Punkt der Baugrenze des Baufenster 135/2 zur Achse der Freileitung Wesel wird ein Abstand von etwas mehr als 100,0 m eingehalten. Somit wird auch der notwendige Schutzstreifen im Rahmen dieser Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt. Mit der Fertigstellung wird die vorgenannte Bahnstromleitung zurückgebaut.

Wirkungen durch diese Planungen auf die vorgenannten Leitungstrassen ergeben sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand und mit Blick auf den genannten Abstand nicht. Im Zusammenhang mit möglichen Eingrünungsmaßnahmen der zukünftigen Auslaufbereiche sollte in Abstimmung mit dem Leitungsträger die Festlegung einer geeigneten Pflanzenauswahl erfolgen.

7 FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Durch die Bebauungsplanänderung wird für einen landwirtschaftlichen Betrieb das bisherige Baufenster 135 am Hofstandort in seinem Zuschnitt den aktuellen Planungen angepasst (Aufteilung in zwei Baufenster). Zukünftig werden die beiden geänderten Baufenster unter den Nrn. 135/1 und 135/2 weitergeführt.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksbereiche neu geordnet. Die Festsetzung als „Sondergebiet Tierhaltungsanlagen“ mit überbaubaren Grundstücksflächen bewirkt, dass Tierhaltungsanlagen gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB nur innerhalb und im Rahmen der Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen sind.

Der Umfang der möglichen Tierhaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ausschließlich über die Größe der zugewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen geregelt.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 200 „Sondergebiet Tierhaltungsanlagen“ sowie der 5. und 10. Änderung (vgl. Kapitel 4.1 bis 4.3).

8 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

Der Bebauungsplan Nr. 200 "Sondergebiet Tierhaltungsanlagen" tritt außer Kraft, soweit diese durch die Festsetzungen dieser 18. Änderung überplant werden. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes sowie die geänderten textlichen Festsetzungen der 5. und der 10. Änderung gelten auch weiterhin für diese 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 "Sondergebiet Tierhaltungsanlagen".

9 HINWEISE

Die Hinweise des Ursprungsbebauungsplanes gelten auch für die 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 "Sondergebiet Tierhaltungsanlagen".

10 ABWÄGUNG

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen im Gebiet der Gemeinde Geeste mit der Folge der Standortfestlegung von überbaubaren Grundstücksflächen für Tierhaltungsbetriebe sind zu berücksichtigende Belange und Schutzgüter dergestalt in die Planungs- und Abwägungsentscheidung eingeflossen, als dass in der Folge der getroffenen Planungsentscheidung zunächst erreicht wird, Anzahl und Umfang künftig möglicher Tierhaltungsbetriebe planungsrechtlich zu steuern.

Hierbei ist hervorzuheben, dass mit dem Bauleitplanverfahren zum (Ursprungs)Bebauungsplan Nr. 200 „Sondergebiet Tierhaltungsanlagen“ nur die Standortfestlegung an sich vorgenommen wurde und damit auch nur Gegenstand der Abwägung und Berücksichtigung der Umweltbelange sein konnte, nicht jedoch die eigentliche bauplanungsrechtliche Zulassung der Einzelanlage. Diese ist dem einzelnen Zulassungsverfahren vorbehalten.

Durch die 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 „Sondergebiet Tierhaltungsanlagen“ wird das Baufenster 135 in zwei Baufensters 135/1 und 135/2 aufgeteilt und neu zugeschnitten.

Die Abwägungen zu den im Rahmen des weiteren Verfahrens eingehenden Stellungnahmen werden als Anlage beigelegt.

11 VERFAHREN

Die Begründung sowie der Umweltbericht (wird im weiteren Verfahren erarbeitet und den Unterlagen beigelegt) zur 18. Änderung des Bebauungsplan Nr. 200 „Sondergebiet Tierhaltungsanlagen“ wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren

Freren, den 11.09.2026

i.A.
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Gemeinde Geeste.

Geeste, den

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am den Entwurf dieser Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet und zusätzlich die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Geeste, den

.....
Bürgermeister

Der Entwurf dieser Begründung mit Umweltbericht standen mit dem Entwurf zur 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 „Sondergebiet Tierhaltungsanlagen“ vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet öffentlich zur Verfügung und haben während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausgelegen.

Geeste, den

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am diese Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Geeste, den

.....
Bürgermeister