

Gemeinde Samern

LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

Bebauungsplan Nr. 9 „Sondergebiet Hof Bodenkamp“

Begründung

**zur förmlichen Beteiligung nach
§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Projektnummer 222152
Datum: 17.04.2026

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass, -erfordernis und -ziele	1
2	Verfahren / Stellungnahmen	1
3	Lage des Plangebietes / Bestandssituation	2
4	Raumordnerische und bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	3
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
4.2	Flächennutzungsplan	3
4.3	Bebauungspläne	3
5	Städtebauliche Festsetzungen	3
5.1	Art der baulichen Nutzung	3
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise	5
5.4	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	6
5.5	Verkehrsflächen	6
5.6	Flächen für den Hochwasserschutz	6
5.7	Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
5.8	Erhaltung von Gehölzen	7
6	Belange des Umweltschutzes	7
6.1	Umweltprüfung	7
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
6.3	Klimaschutz / Klimaanpassung	8
7	Belange des Immissionsschutzes	9
8	Erschließung	9
8.1	Verkehrliche Erschließung	9
8.2	Technische Erschließung	9
9	Abschließende Erläuterungen	10
9.1	Altlasten	10
9.2	Denkmalschutz	10
9.3	Hochwasserschutz	10
9.4	Städtebauliche Werte	11
10	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	11

GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG

- Umweltbericht (IPW; 13.04.2026)

ANLAGEN

- Artenschutzbeitrag (IPW; 18.08.2025)
- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zu Fledermäusen (Donning; 28.06.2023)
- Gutachten zur Umstrukturierung der Schweinehaltung (Prof. Oldenburg; 19.02.2024)
- Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag (IPW; 18.03.2026)

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 17.04.2026

Proj.-Nr.: 222152

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass, -erfordernis und -ziele

Anlass zu dieser Planung sind konkrete Bauabsichten des Betreibers einer Tierhaltungsanlage, einen Stall für Bullenmast zu einem Offenstall für Schweinehaltung umzubauen. Das Platzangebot pro Tier soll über die gesetzlichen Mindestvorgaben hinausgehen. Dadurch sollen sich die bislang genehmigten Tierzahlen um knapp 20 % reduzieren.

Diese konkreten Bauabsichten sind im derzeitigen bauplanungsrechtlichen Außenbereich nicht genehmigungsfähig: Die Privilegierung von Tierhaltungsbetrieben nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist seit der BauGB-Novelle von 2013 nicht mehr auf diejenigen Anlagen anwendbar, die – wie hier – dem Anwendungsbereich des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 201 BauGB nicht unterfallen und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Neben diesem konkreten Stallumbau ist betriebsseitig auch perspektivisch eine Ausweitung des Geschäftsfeldes hin zur Erzeugung von erneuerbaren Energien aus solarer Strahlungsenergie und Windkraft vorgesehen. Ohne die Schaffung einer solchen Entwicklungsperspektive kann eine langfristige Marktfähigkeit des Betriebes nicht sichergestellt werden.

Diese konkreten Bauabsichten werden seitens der Gemeinde Samern mit Blick auf das Tierwohl sowie das überragende öffentliche Interesse an der Energiewende unterstützt.

Da im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schüttorf für das Plangebiet noch eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, wird dieser Flächennutzungsplan geändert.

2 Verfahren / Stellungnahmen

Der Rat der Gemeinde Samern hat in der Sitzung am beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen und die Verwaltung mit der Durchführung der notwendigen (frühzeitigen) Verfahrensschritte zu beauftragen.

Der Rat der Gemeinde Samern hat in der Sitzung am 30.05.2022 erneut beschlossen (für einen moderat erweiterten Geltungsbereich und abschließend festgelegte Höchstmaße der zulässigen Tierplatzzahlen für Schweine- und Bullenmastplätze), diesen Bebauungsplan aufzustellen und die Verwaltung mit der Durchführung der notwendigen (frühzeitigen) Verfahrensschritte zu beauftragen.

Dieser Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt; parallel dazu wird seitens der Samtgemeinde Schüttorf der Flächennutzungsplan geändert.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung des Planvorentwurfs und der Begründung im Internet in der Zeit vom bis einschließlich Aus der Öffentlichkeit sind dabei keine Stellungnahmen eingegangen.

Die berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB parallel mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Die Untere Bodenschutzbehörde regte eine Betrachtung von Alternativstandorten an, da hier Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggensch) sowie Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit anzutreffen sind.

Diese Planung sollte allerdings der Standortsicherung und moderaten Weiterentwicklung eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes mit Tierhaltung dienen. Daher wurde hier von der Untersuchung planexterner Alternativstandorte abgesehen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr regte an, dass die verkehrliche Erschließung der hinzukommenden Anlagen und Einrichtungen nicht über die Bestandszufahrten zur L68 erfolgen.

Die konkreten Bauabsichten werden sich allerdings nicht wesentlich auf den betriebsbedingten Verkehr auswirken (= kein wesentlicher Mehrverkehr zu erwarten). Die Hauptzufahrt sollte an der L68 verbleiben. Sollten im Rahmen der langfristig geplanten Betriebserweiterung auf der Fläche zwischen heutiger Hofstelle und der Autobahn mehr Verkehrsbewegungen anfallen, könnten diese vollumfänglich über die Zufahrt an der K25 (Am Esch) erfolgen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung war ferner das Plangebiet bedarfsgerecht reduziert worden. Dabei wurden insbesondere unbebaute Flächen entlang der Autobahn aus dem Plangebiet herausgenommen. Zudem ist das Sonstige Sondergebiet am Rand noch zugunsten einer Fläche für den Hochwasserschutz moderat reduziert worden.

Der Rat der Gemeinde Samern hat in der Sitzung am dem Entwurf zugestimmt und die Durchführung der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen worden.

Die Veröffentlichung im Internet sowie parallel die öffentliche Auslegung erfolgen in der Zeit vom bis einschließlich Innerhalb dieses Zeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben.

Parallel dazu werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom eingeholt.

3 Lage des Plangebietes / Bestandssituation

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage von Samern zwischen der Schüttorfer Straße (L68) und der BAB 31 im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, ist relativ eben und umfasst die Hofstelle Bodenkamp beidseits der Straße Am Esch (K25). Diese Hofstelle ist über mehrere Zufahrten an der Schüttorfer Straße und an der Straße Am Esch verkehrlich erschlossen.

Der betriebliche Schwerpunkt dieser Hofstelle liegt in der Tierhaltung. Derzeit sind hier 6.980 Schweinemastplätze und 2.950 Bullenmastplätze nach § 35 BauGB genehmigt.

Die überwiegende Anzahl der Gebäude dieser Hofstelle befindet sich westlich der Straße Am Esch. Die Gebäude sind mit ortsüblicher roter Verklinkerung verkleidet und überwiegend eingeschossig mit Satteldach und niedriger Traufe errichtet worden. Einzig das Haupt-/Wohnhaus sowie ein Stallgebäude im Nordwesten des Plangebiets an der Schüttorfer Straße verfügen über weitere Obergeschosse bzw. einen nutzbaren Dachraum.

Die unbebauten Erweiterungsflächen zwischen den baulichen Anlagen dieser Hofstelle und der BAB 31 werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Auch die nähere Umgebung ist baulich vornehmlich durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägt. Nach Westen schließt die Vechteaue an. Am westlichen Rand des Plangebiets ist die Hofstelle durch eine Aufwallung gegenüber Hochwasserereignissen geschützt. Die Ortslage von Samern liegt etwa 500 m südwestlich des Plangebiets jenseits der Vechte.

4 Raumordnerische und bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Grafschaft Bentheim hat im Februar 2025 seine Rechtskraft verloren und braucht nicht mehr als eine der maßgeblichen Planungs- und Abwägungsgrundlagen herangezogen werden.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schüttorf als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegen weder rechtsverbindliche Bebauungspläne noch anderweitige Satzungen nach BauGB vor.

5 Städtebauliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zweckbestimmung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO festgesetzt, da diese vorwiegend der

Unterbringung von Tierhaltungsanlagen sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien dienen sollen.

Durch die festgesetzte Zweckbestimmung ist die städtebauliche Entwicklungs- und Zielrichtung eindeutig festgelegt und eine sachgerechte Abwägung der Auswirkungen ist möglich. Der bestehende Betrieb erhält hierdurch eine Planungssicherheit für die Umsetzung der konkreten Bauabsichten und hinreichende Entwicklungsmöglichkeiten.

Landwirtschaft / Tierhaltung

Um den Weiterbetrieb der Tierhaltungsanlagen im Rahmen der geplanten tierwohlorientierten Stallumbauten zu ermöglichen, sind landwirtschaftliche Gewerbebetriebe mit Tierhaltungsanlagen je Betrieb für höchstens 5.580 Schweine sowie 2.500 Bullen mit entsprechenden Nebenanlagen allgemein zulässig (Stroh- / Heuaufbereitung und Lagerung, Futteraufbereitung, Fahrsilos, abgedeckte Güllebehälter etc.). Dies entspricht einer Reduzierung um 1.400 Schweine- und 450 Bullenmastplätze gegenüber dem derzeit genehmigten Bestand.

Ergänzend sollen auch Anlagen zur Veredelung von Produkten landwirtschaftlicher Herkunft und Erzeugung zulässig sein (z.B. Algen, Pilze), um wesentliche Nachteile gegenüber einer Beurteilung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu vermeiden.

Erneuerbare Energien

Im Hinblick auf eine zukünftige Diversifizierung des Betriebes und zum Schutz des Klimas ist auch die ausgewählte Nutzung erneuerbarer Energien allgemein zulässig (vorbehaltlich bauordnungs-/immissionsschutzrechtlicher Zulässigkeit):

Die Nutzung der Biomasse bietet sich an, da diese im Zusammenhang mit der hiesigen Tierhaltung anfällt und somit in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb steht. Außerdem können Lkw-Fahrten zur Entsorgung dieser Biomasse bzw. Lieferung an benachbarte Biomasseanlagen hierdurch vermieden werden. Die Kapazität der Anlage wird dabei auf den Privilegierungsrahmen nach § 35 Abs. 1 Nr. 6d BauGB beschränkt, um wesentliche Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen im näheren Umfeld zu vermeiden.

Die Nutzung der Windenergie bietet sich hier auch an, da keine schutzbedürftigen Nutzungen gegenüber den unvermeidbaren Schallemissionen dieser Anlagen im näheren Umfeld des Plangebiets liegen. Dabei sind nur Klein-Windkraftanlagen mit einer Gesamthöhe von unter 50 m bis zur Rotorspitze zulässig. Diese sogenannten Klein-Windkraftanlagen gelten in der Regel nicht als raumbedeutsam. Somit ist sichergestellt, dass sich die Energieerzeugung aus Windenergie dem landwirtschaftlichen Gewerbebetrieb unterordnet und nicht zum Hauptbestandteil des Betriebes wird.

Die Nutzung solarer Strahlungsenergie durch Anlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen bietet sich an, um den eigenen Energiebedarf zu decken, überschüssige Energie in das Energienetz einzuspeisen und so fossile Energien weiter zu verdrängen.

Die Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Freiflächen bietet sich hier aufgrund der Lage an der BAB 31 an, wo ohnehin eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB für Flächen im

Außenbereich gilt. Insofern kann hierdurch vermieden werden, dass der Betrieb durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans gegenüber einem Verbleib im Außenbereich unzumutbar benachteiligt wird.

Wohnen

Des Weiteren sind zwei Wohnungen für den derzeitigen sowie für ehemalige Betriebsinhaber mit Familien und Aufsichtspersonal allgemein zulässig, um die Betriebsprozesse nicht zu beeinträchtigen. Daneben sind zusätzlich noch fünf Wohnungen als Nachnutzungsmöglichkeit für nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Gebäudesubstanz zulässig. Insofern kann auch hierdurch vermieden werden, dass der Betrieb durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans gegenüber denjenigen Hofstellen im Außenbereich unzumutbar benachteiligt wird.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Um dem Betrieb die nötige Flexibilität beim Umbau von Tierhaltungsanlagen zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Um zu vermeiden, dass die künftige Bebauung untypisch hoch herausragt und damit das Orts- und Landschaftsbild stören, wird ein Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen von 49,0 m über Normalhöhenull (NHN) festgesetzt. Die vorhandene Geländehöhe liegt etwa bei etwa 35 m bis 36 m über NHN. Das festgesetzte Höchstmaß ermöglicht somit die Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamthöhe von etwa 13 m bis 14 m über dem gewachsenen Gelände.

Um funktionsgerechte Betriebsabläufe nicht unnötig zu behindern, können Überschreitungen dieser höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen für einzelne funktionsgebundene Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die einzelnen Anlagen nicht durch andere Ausführung innerhalb der Höhengrenze möglich sind (z.B. Klimatechnik, Schornsteine, Abgasleitungen, Silos, Windkraftanlagen etc.).

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen der überbebaubaren Flächen werden im Plangebiet großzügig ausgewiesen um einen möglichst großen Spielraum für die Platzierung der baulichen (Haupt-)Anlagen zu gewähren.

Bauweise

In Abweichung von der offenen Bauweise und in Würdigung der Bestandssituation dürfen die Gebäude eine Länge von bis zu 150 m erreichen, um dem Betrieb auch weiterhin eine hinreichende Flexibilität mit üblichen und verträglichen Gebäudelängen zu ermöglichen.

5.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sind in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn längs der Landes- oder Kreisstraßen (hier: L68 und K25), nicht zulässig, damit deren Errichtung nicht möglichen Straßenausbaumaßnahmen zuwiderläuft.

5.5 Verkehrsflächen

Die Straße Am Esch (K25) ist zur Klarstellung in das Plangebiet einbezogen worden; bauliche Veränderungen sind hier weder erforderlich noch vorgesehen.

Zu- und Abfahrten zu den klassifizierten Erschließungsstraßen sind auf den vorhandenen Bestand beschränkt und ansonsten durch gesonderte Festsetzung verboten, um die Sicherheit und Leichtigkeit des (fließenden) Verkehrs nicht wesentlich zu beeinträchtigen.

5.6 Flächen für den Hochwasserschutz

Für den Teil des Plangebiets im verordneten Überschwemmungsgebiet ist in Beachtung von § 78 Abs. 1 WHG eine Fläche für den Hochwasserschutz festgesetzt. Hier soll eine Hochwasserschutzanlage mit einer Mindesthöhe von 34,10 m ü. NHN, also höher als die Wasserspiegelhöhe nach dem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, zur Vermeidung möglicher Schäden und Folgekosten errichtet werden.

5.7 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Fällungen / Rodungen

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

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

Freimachung Baufeld

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

Gebäudeabriss

Sollten im Zuge der Umsetzung der Planung Gebäude abgerissen, umgebaut oder saniert werden, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die betroffenen Gebäude auf einen Besatz von Fledermäusen oder Vögeln zu überprüfen. Die Untere Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen).

Im Ergebnis des Artenschutzbeitrages lässt sich festhalten, dass die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch den geplanten Stallumbau nach derzeitiger Einschätzung mittels folgender Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden kann:

Die Umbaumaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten und außerhalb der Sommeraktivitätszeit von Fledermäusen und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Weiterhin ist eine Baubegleitung im Hinblick auf die Artgruppe der Fledermause vorzusehen. Im Zeitraum vom 01. November bis zum 28. Februar kann ggf. auf eine Baubegleitung verzichtet werden, sofern durch eine fledermauskundige Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen von Fledermäusen zu befürchten sind. Sollten die Umbaumaßnahmen außerhalb der vorgenannten Zeiträume erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern sowie auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe der Fledermause zu überprüfen. Von den zeitlichen Beschränkungen kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und von Fledermäusen zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5.8 Erhaltung von Gehölzen

Durch die Festsetzung von Flächen zur Erhaltung von Gehölzen sowie eines zu erhaltenden Einzelbaums kann der ortsbildprägende Bestand an Alleebäumen entlang der Schüttorfer Straße (L68) und Gehölzen an der Kreisstraße Am Esch, an Großbäumen im Privatgarten des Wohngebäudes gesichert werden. Bei Abgang von Gehölzen, für die eine Erhaltungsbindung festgesetzt ist, ist zur Sicherung der städtebaulichen Prägung des Plangebiets durch Gehölze an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

6 Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung

Der Umweltbericht kommt zu folgendem Ergebnis: *Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Eingriffe in die Lebensraumfunktionen bzw. den Biotoptypen-Bestand sowie der Verlust von Bodenfunktionen (Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit und kulturgeschichtlicher Bedeutung) und Infiltrationsraum (Versickerungsflächen für Niederschlag) durch die geplante Flächeninanspruchnahme und Versiegelung. Darüber hinaus bedingt die Planung zwar eine fortschreitende Neustrukturierung des Landschaftsbildes,*

da sich der landwirtschaftliche Betrieb weiter in die offene Landschaft ausdehnt und Teile der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzfläche ersetzt, es tritt jedoch keine wesentliche Verschlechterung des Landschaftsbildes ein.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach der Eingriffs- und Kompensationsermittlung des Umweltbericht zum Bebauungsplan verbleibt ein ökologisches Defizit von rund 14.200 Werteinheiten, dass nur über eine ökologische Aufwertung planexterner Flächen und Elemente nachgewiesen werden kann.

Zur planexternen Kompensation dieses Eingriffs werden folgende Flächen herangezogen:

- Fläche 1 (Gemarkung Samern, Flur 3, Flurstück 12/30 (tlw.)): Unterpflanzung mit Buchen in Nadelforst, um Laubforst mit heimischen Arten zu erreichen.
- Fläche 2 (Gemarkung Samern, Flur 18, Flurstücke 317 (tlw.) und 320 (tlw.)): Herrichtung eines Laubforstes mit heimischen Arten anstelle einer Weihnachtsbaumplantage.
- Fläche 3 (Gemarkung Samern, Flur 18, Flurstück 309 (tlw.)): Herrichtung eines Laubforstes mit heimischen Arten auf Acker.
- Fläche 4: Gemarkung Samern, Flur 19, Flurstück 127/1 (tlw.)): Herrichtung eines Laubforst mit heimischen Arten anstelle sonstigem Ruderalgebüsch bzw. halbruderaler Gras- und Staudenflur.
- Fläche 5 (Gemarkung Samern, Flur 15, Flurstück 14/12 (tlw.)): Herrichtung einer Streuobstwiese auf Randstreifen mit Fichtenaufschlag und u.a. Flieder.

Diese Maßnahme wurden vom Vorhabenträger zwischenzeitlich bereits teilweise umgesetzt und ermöglichen die Generierung von rund 16.100 Werteinheiten.

6.3 Klimaschutz / Klimaanpassung

Klimaschutz

Aufgrund der geplanten Reduzierung der Tierzahlen sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Ziele des Klimaschutzes ersichtlich.

Klimaanpassung

Im Rahmen der Umweltprüfung wird festgestellt, dass durch diese Planung keine Elemente mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima verloren gehen. Es kommt zwar aufgrund der geplanten Bebauung zu einem Verlust eines Teils kaltluft- und in sehr geringem Maße frischluftproduzierender Flächen. Diese weisen im vorliegenden Fall jedoch keine besondere Bedeutung auf, da im Umfeld aufgrund der angrenzenden bzw. umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen keine thermisch belasteten Bereiche vorhanden sind. Ein hoher Versiegelungsgrad kann zu starker Aufheizung innerhalb der geplanten Sonderbauflächen führen. Mit Durchgrünungsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann das Mikroklima positiv beeinflusst werden (z.B. Festsetzungen von Grün-/Anpflanz-/Erhaltflächen etc.).

7 Belange des Immissionsschutzes

Das Immissionsschutzgutachten zur Umstrukturierung der Schweinehaltung kommt zu folgendem Ergebnis: *Unter den gegebenen Annahmen ist mit folgenden Auswirkungen auf die Umwelt und die betroffenen Schutzgüter zu rechnen:*

- *Bei Realisierung des Vorhabens werden keine zusätzlichen Geruchsimmissionen im Umfeld des Vorhabenstandortes prognostiziert.*
- *Bei Realisierung der Vorhaben ergibt sich sowohl eine Abnahme der Ammoniakemissionen als auch eine Abnahme der Belastung durch Ammoniakkonzentration sowie durch Stickstoffdeposition. Somit ist die Zusatzbelastung durch Ammoniakkonzentration und Stickstoffdeposition im Sinne der Nr. 4.6.1.1 vernachlässigbar und es können aus hiesiger Sicht erhebliche Nachteile für empfindliche Ökosysteme im Sinne des Kapitels 4.8 der TA Luft 2021 bei Realisierung der Vorhaben ausgeschlossen werden.*
- *Hinsichtlich der umliegenden Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) kann auf eine vertiefende Prüfung verzichtet werden, da bei Realisierung der Vorhaben die Zusatzbelastung durch Stickstoffdeposition den Grenzwert gem. Anhang 8 der TA Luft 2021 von $0,3 \text{ kg N ha}^{-1} \text{ a}^{-1}$ und die Zusatzbelastung durch Säureinträge den Grenzwert gem. Anhang 8 der TA Luft 2021 von $0,04 \text{ keq Säureäquivalente ha}^{-1} \text{ a}^{-1}$ im Bereich des FFH-Gebietes nicht überschreitet.*
- *Die Anforderungen der Ziff. 5.2.4 TA Luft 2021 zur Vorsorge vor Umweltbelastungen werden eingehalten.*
- *Unter den dargestellten Bedingungen wird das Irrelevanzkriterium für Partikel ($PM_{\text{ges.}}$, PM_{10} und $PM_{2,5}$) gem. Nr. 4.2.2, Abs. a der TA Luft 2021 von $1,2 \mu\text{g m}^{-3}$ sowie gem. Tabelle 2 in Ziff. 4.3.1 der TA Luft 2021 der Gesamtbelastung durch Staubdeposition im Jahresmittel $350 \text{ mg m}^{-2} \text{ d}^{-1}$ eingehalten.*
- *Die Anforderungen der Nr. 5.4.7.1 TA Luft 2021 zur Vorsorge vor Umweltbelastungen durch Staub werden damit eingehalten.*

8 Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Schüttorfer Straße (L 68) sowie die Straße Am Esch (K 25), welche das Plangebiet quert, hinreichend verkehrlich erschlossen.

8.2 Technische Erschließung

Oberflächenentwässerung

Aufgrund des angetroffenen Bodens und der Grundwasserstände ist nach dem wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag eine Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse anzustreben. Soweit durch diesen Bebauungsplan zusätzliche Versiegelungsflächen ermöglicht werden, sollen das anfallende Oberflächenwasser jeweils einer Versickerungsmulde am Rand des Plangebiets zugeführt und über eine belebte Oberbodenpassage versickert werden. Mit der Versickerung erfolgt gleichzeitig auch eine Vorreinigung der Oberflächenabflüsse.

Schmutzwasserbeseitigung

Anfallendes Schmutzwasser wird nach dem wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag gesammelt und zur Reinigung für den häuslichen Bereich und für den Firmenbereich jeweils über eine Dreikammergruben geleitet. Die gereinigten Abwässer werden zum einen versickert und zum anderen in die Vorflut abgeleitet. Für die hier anstehende Erweiterung sind keine Anfallstellen geplant, da Reinigungsmaßnahmen und Toiletten in den vorhandenen Gebäuden ausreichend zur Verfügung stehen.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und – sofern möglich – unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

9 Abschließende Erläuterungen

9.1 Altlasten

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind weder Altstandorte noch Altablagerungen bekannt.

9.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befinden sich keine Baudenkmale.

9.3 Hochwasserschutz

Die neu berechnete Hochwasserlinie für das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Vechte von 34,07 m über NHN liegt teilweise höher als die vorhandene Verwallung zum Hochwasserschutz der Hofanlage. Im Bemessungsfall würde das Hochwasser über die Verwallung in die Hofflächen abfließen. Daher soll die Verwallung erhöht werden, um auch zukünftig den Hochwasserschutz der Hofanlage zu gewährleisten. Das verloren gehende Volumen soll durch einen vorhandenen Teich nördlich des Plangebiets auf der anderen Seite der L68 ausgeglichen werden.

In der landesweiten Starkregengefahrenkarte für außergewöhnliche Ereignisse sind die Tiefstellen mit Wasserstand erkennbar. Im Nordwesten gibt es geringfügige Einstauungen auf den Tiefstellen in der landwirtschaftlichen Fläche und im Südwesten einen Einstau vor der Hofmauer. Durch diese Planung werden sich nach dem wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag keine wesentlichen Veränderungen im Starkregenabfluss ergeben. Durch die Erschließung im Nordosten werden die vorhandenen Tiefstellen verschwinden und im Südosten sind keine vorhanden.

9.4 Städtebauliche Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	6,55 ha
2.	Erschließung (Am Esch)	4 %	0,25 ha
3.	Flächen für den Hochwasserschutz	4 %	0,29 ha
4.	Nettobauland (SO-Gebiet)	92 %	6,01 ha
	davon:		
4.1	Westlich Am Esch	5,41 ha	
4.2	Östlich Am Esch	0,60 ha	

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Samern ausgearbeitet.

Wallenhorst, den 17.04.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB der förmlichen Beteiligung vom bis einschließlich zugrunde gelegen.

Samern, den

.....
Bürgermeister