



**GEMEINDE
ISTERBERG**

**LANDKREIS GRAFSCHAFT
BENTHEIM**

**Bebauungsplan Nr. 11
„Sondergebiet Tierhaltung Rymsehweg“**

**gleichzeitig: Flächennutzungsplan, 20. Änderung
(Samtgemeinde Schüttorf)**

Begründung

**zur frühzeitigen Beteiligung nach
§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

Projektnummer 226015
Datum: 17.08.2026

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass, -erfordernis und -ziele	1
2	Verfahren / Stellungnahmen	1
3	Lage des Plangebietes / Bestandssituation	1
4	Raumordnerische und bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	2
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
4.2	Flächennutzungsplan	2
4.3	Kommunales Steuerungskonzept Tierhaltung	2
4.4	Bebauungspläne	2
5	Städtebauliche Festsetzungen	2
5.1	Art der baulichen Nutzung	2
5.2	Maß der baulichen Nutzung	3
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise	3
5.4	Anpflanzen und Erhaltung von Gehölzen	3
6	Belange des Umweltschutzes	3
6.1	Umweltprüfung	3
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	4
6.3	Besonderer Artenschutz	4
6.4	Klimaschutz / Klimaanpassung	4
7	Belange des Immissionsschutzes	4
8	Erschließung	4
8.1	Verkehrliche Erschließung	4
8.2	Technische Erschließung	4
9	Abschließende Erläuterungen	4
9.1	Altlasten	4
9.2	Denkmalschutz	5
9.3	Hochwasserschutz	5
10	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	5

GESONDERTER TEIL DIESER BEGRÜNDUNG

- Scoping-Unterlagen zum Umweltbericht (IPW; 26.05.2026)

ANLAGEN

- Forstliches Gutachten (Plaggenborg; 10. 08. 2026)
- Immissionsschutzgutachten (LWK; 14.08.2026)

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 17.08.2026

Proj.-Nr.: 226015

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

Zur Förderung der Tierhaltung durch einen ortsansässigen Landwirt soll Baurecht für die Umnutzung und Erweiterung eines Legehennenstalls zur Hähnchenmast geschaffen werden, da diese konkreten Bauabsichten im bauplanungsrechtlichen Außenbereich derzeit nicht genehmigungsfähig sind. Aufgrund der bestehenden Nutzung bietet sich das Plangebiet für eine intensivere Tierhaltung an. Als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans wird annähernd parallel auch der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schüttorf im Rahmen der 20. Änderung geändert.

2 Verfahren / Stellungnahmen

Dieser Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit einer förmlichen Umweltprüfung aufgestellt.

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

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

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.

Der Rat der Gemeinde Isterberg 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 mit einer Größe von 3,5 ha liegt im Norden des Gemeindegebiets an der Reiterstraße, ist topografisch relativ eben, ist bereits mit einer Tierhaltungsanlage bebaut und wird ansonsten noch landwirtschaftlich genutzt.

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 Kommunales Steuerungskonzept Tierhaltung

Nach dem beschlossenen Gesamtkonzept ist das Plangebiet als restriktionsarme Fläche einzustufen und insofern für die Erweiterung der Tierhaltung als geeignet anzusehen.

4.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegen weder rechtsverbindliche Bebauungspläne noch anderweitige Satzungen nach §§ 34 oder 35 BauGB vor.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 8 für die Reitsportanlage Isterberg an der Reiterstraße etwa 300 m südlich des Plangebiets setzt die für die Bebauung vorgesehene Fläche als Sonstiges Sondergebiet mit einer zulässigen Grundfläche von 4.200 m² und einem Höchstmaß für die Gebäudehöhe von 12,0 m fest.

5 Städtebauliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiete nach § 11 BauNVO festgesetzt, da sich die angestrebte, bauplanungsrechtlich abzusichernde Nutzung keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Baugebietstypen zuordnen lässt.

Durch die festgesetzte Zweckbestimmung „Tierhaltung“ ist die städtebauliche Entwicklungs- und Zielrichtung eindeutig festgelegt und eine sachgerechte Abwägung der Auswirkungen ist möglich. Der Vorhabenträger erhält durch die Festsetzung zur Art der Nutzung eine hinreichende Planungssicherheit für die Umsetzung der konkreten Bauabsichten. Dabei wird die Zahl der Mastplätze auf ein verträgliches Maß von 120.000 Stallplätzen begrenzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Damit im Sinne einer wirtschaftlich optimierten Ausnutzung ein größtmöglicher Anteil von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Um zu vermeiden, dass die künftige Bebauung untypisch hoch herausragt und damit das Orts- und Landschaftsbild stört, wird ein ortsübliches Höchstmaß von 40,0 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Angesichts einer Geländehöhe von rund 30 m über NHN sind somit Gebäudehöhen von rund 10 m zulässig.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird flächenhaft durch Baugrenzen festgesetzt, um die Flexibilität der Grundstücksnutzung möglichst wenig einzuschränken.

Bauweise

Durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise sind seitliche Grenzabstände der Gebäude vorgeschrieben und ist die Länge der Gebäude auf höchstens 150 m begrenzt, so dass auch zwischen Gebäuden im Sonstiger Sondergebiet ein offener Bauwuch verbleibt.

5.4 Anpflanzen und Erhaltung von Gehölzen

Zur verträglichen Gestaltung des Übergangs zur freien Landschaft ist am Rande des Sonstigen Sondergebiets eine geschlossene Sichtschutzpflanzung anzulegen. Aus ökologischen Gründen sollen dabei standortheimische Arten verwendet werden.

6 Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung

Als Bestandteil dieser Begründung wird bis zur förmlichen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Die Gemeinde legt nach § 2 Abs. 4 BauGB fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung des Umfangs für den Umweltbericht erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unter Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Dieses Vorgehen wird Scoping oder auch Antragskonferenz genannt.

Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht („Scoping“-Unterlage) ist anliegend beigelegt. Diese Unterlagen dienen u.a. dem Zweck, Äußerungen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Wird bis zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt.

6.3 Besonderer Artenschutz

Wird bis zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt.

6.4 Klimaschutz / Klimaanpassung

Wird bis zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt.

7 Belange des Immissionsschutzes

Das Immissionsgutachten kommt nach der geplanten Situation zu folgenden Ergebnissen:

- Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Geruchsimmissionen von 20 % an allen im Außenbereich liegenden Wohnhäusern und von 25 % an den umliegenden Gewerbebetrieben zum Schutz von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern,
- Einhaltung des Grenzwerts der Ammoniakkonzentration von 2 µg/m³ im nordwestlich gelegenen Wald,
- Überschreitung des Abschneidekriteriums für Stickstoffdeposition von 5 kg N je ha und Jahr im nordwestlich gelegenen Wald (keine erheblichen Nachteile für den begutachteten Baumbestand nach gesonderter Einzelfallprüfung zu erwarten),
- Einhaltung der Irrelevanzgrenze für Stickstoffzusatzdeposition von 0,3 kg je ha und Jahr im nächstgelegenen FFH-Gebiet „Syen Venn“.

8 Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist bereits über das angrenzende, kommunale Straßen- und Wegenetz gewährleistet (Wirtschaftsweg). Die Bentheimer Straße (B403) kann im Übrigen auf kurzem Wege erreicht werden. Eine Notwendigkeit für Ertüchtigungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum ist nicht ersichtlich.

8.2 Technische Erschließung

Wird bis zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt.

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

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG, noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG sowie Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG.

In der Starkregengefahrenkarte für Niedersachsen sind vornehmlich Randbereiche der vorhandenen baulichen Anlage im Plangebiet gekennzeichnet, die bei extremen Ereignissen um bis zu 0,50 m überflutet werden.

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

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

Wallenhorst, den 17.08.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Isterberg, den

.....
Bürgermeister