

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Sondergebiet gewerbliche Tierhaltungsanlagen (SO-Tierhaltung)
Das Sondergebiet gewerbliche Tierhaltungsanlagen dient vorwiegend der Unterbringung von gewerblichen Tierhaltungsanlagen.

In dem Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig, soweit die festgesetzten Immissionskontingente eingehalten werden.

- a) Vorhaben der nichtlandwirtschaftlichen gewerblichen Tierhaltung
Im Plangebiet ist höchstens eine Anlage (im Sinne des immissionschutzrechtlichen Anlagenbegriffs) zulässig. Eine Anlage kann aus mehreren Ställen bzw. Teilanlagen bestehen.
b) Max. 1 Wohnung, sofern diese im Zusammenhang mit der Anlage stehen und vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt werden.
c) Die der Anlage dienenden Nutzungen und Nebenanlagen, wie z.B. Futtersilos, Kothalle Lagergebäude, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sowie Garagen und Stellplätze.
d) Vorhaben zur energetischen Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaikanlagen), soweit diese auf den Gebäuden nach a) oder b) errichtet werden.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Im Plangebiet ist die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen auf maximal 12 m beschränkt.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe ist die Oberkante der Fahrbahn der jeweiligen Erschließungsstraße mittig vor der jeweiligen Anlage. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage (z.B. First, Oberkante des Gebäudes).

Immissionschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Abluftkamine) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für derartige Anlagen gilt ein Höchstwert von 20 m über dem unteren Bezugspunkt.

1.3 Geruchsimmisionskontingente

Im Plangebiet sind nur Vorhaben (Gebäude und Anlagen) zulässig, die zusammen die festgesetzten Geruchsimmisionskontingente (maximal zulässige belastungsrelevante Kenngröße der Zusatzbelastung der Geruchsimmisionen [% der Jahresstunden]) gemäß der Geruchsimmisions-Richtlinie 2008 an den jeweils festgelegten und zugeordneten Immissionspunkten (IP 1 bis IP 10) nicht überschreiten.

Die Lage der Immissionspunkte (IP) ist durch die folgenden UTM-Koordinaten bestimmt:

Table with 4 columns: Immissionspunkt (BUP), Ostwert [m], Nordwert [m], Zulässige Geruchsbelastung in % der Jahresstunden. Rows 1-10.

\* angegeben für UTM, Zone 32

1.4 Grundfläche

Innerhalb des Plangebietes sind zweckgebundene Gebäude und Anlagen bis zu einer Grundfläche (GR) von insgesamt 12.000 qm zulässig.

Die festgesetzte Grundfläche (GR) darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten u.ä.) nicht überschritten werden.

1.5 Fläche für die Wasserwirtschaft

Der innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft verlaufende Entwässerungsgraben ist als offener Wasserzug zu erhalten. Für Zuwegungen ist eine Überbauung durch max. vier Brückenbauwerke mit einer Breite von jeweils max. 5 m zulässig.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. m. § 8 a BNatSchG

1.6.1 Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Abgange Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

1.6.2 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Pflanzen der Pflanzliste 1 zu ergänzen. Als Anfangspflanzung ist eine Pflanze je 1,5 qm zu setzen. Es sind mindestens 4 Arten zu jeweils mindestens 10 % zu pflanzen. Abgange Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

Private Grünfläche (PG)

Innerhalb der als private Grünfläche (PG) zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche ist bei einer Breite von 5 m eine Wallhecke mit einer Endhöhe von 1,00 m anzulegen, mit den Gehölzen der Pflanzliste 1 dreireihig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Wallhecke ist zum Freilaufgehege hin auszusäubern.

Pflanzliste 1

Table with 4 columns: Pflanzname, Feldahorn, Fraxinus excelsior, Prunus spinosa, Quercus robur, Rosa canina, Sambucus nigra, Sorbus aucuparia, Frangula alnus, Faulbaum, Esche, Schlehe, Stieleiche, Schwarzer Holunder, Vogelbeere.

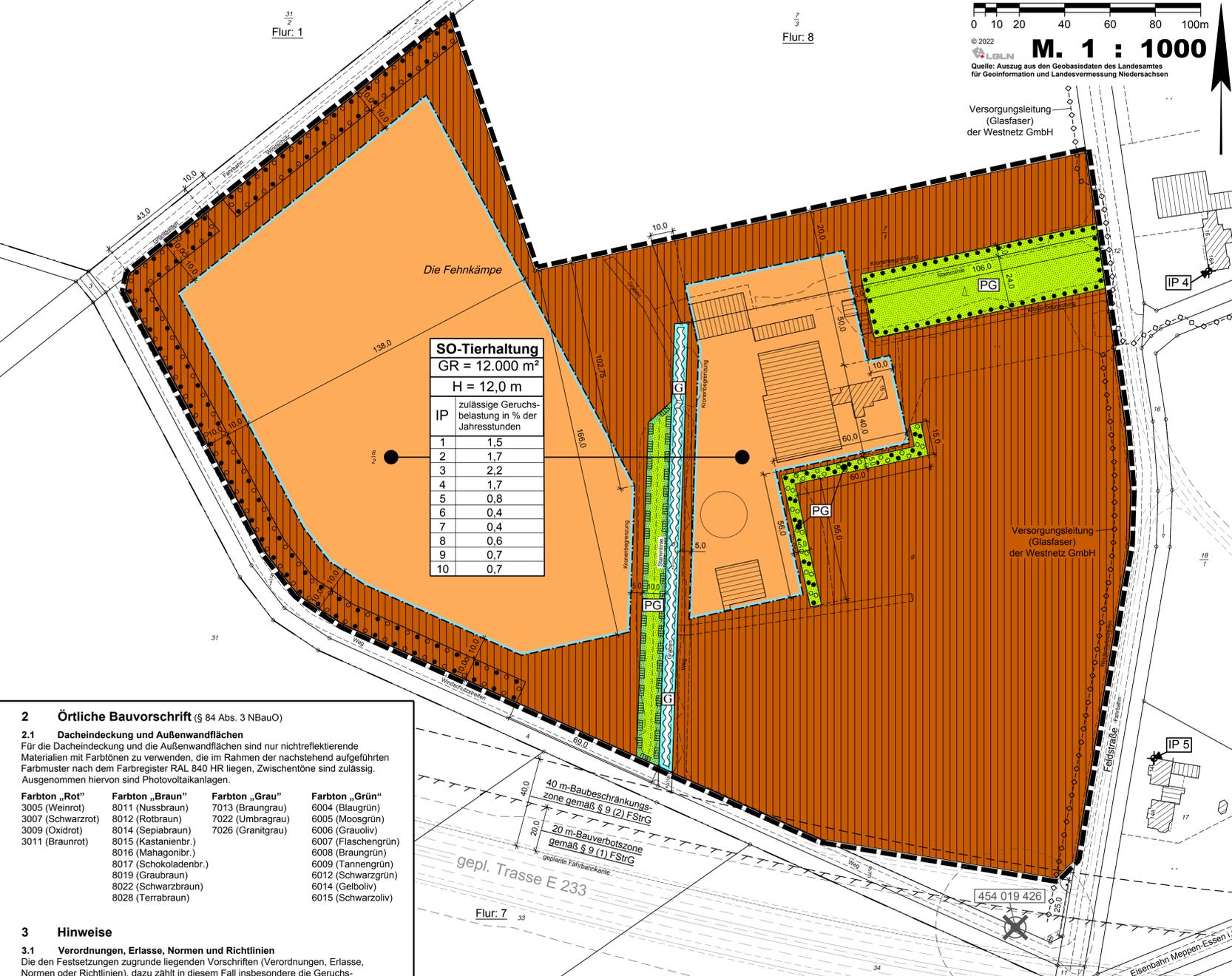
1.6.3 Wallhecke

Die gekennzeichnete Wallhecke ist mit ihren vorhandenen Gehölzen zu erhalten und darf durch max. drei Zuwegungen in einer Breite von jeweils max. 5 m unterbrochen werden. Im übrigen Bereich ist die Wallhecke zum Freilaufgehege hin auszusäubern.

Abgange Gehölze sind durch eine gleichartige Gehölzanpflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Laubbauern der potenziell natürlichen Vegetation entsprechend der Pflanzliste 2 vorzunehmen.

Pflanzliste 2

Table with 4 columns: Pflanzname, Bergahorn, Tilia cordata, Winterlinde, Quercus robur, Stieleiche.



SO-Tierhaltung
GR = 12.000 m²
H = 12,0 m
IP zulässige Geruchsbelastung in % der Jahresstunden
Table with 2 columns: IP, zulässige Geruchsbelastung in % der Jahresstunden.

2 Örtliche Bauvorschrift (§ 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Dacheindeckung und Außenwandflächen
Für die Dacheindeckung und die Außenwandflächen sind nur nichtreflektierende Materialien mit Farbtönen zu verwenden, die im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 HR liegen. Zwischentöne sind zulässig. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaikanlagen.

Table with 4 columns: Farbton, Rot, Braun, Grau, Grün. Lists color codes and names for different materials.

3 Hinweise

3.1 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählt in diesem Fall insbesondere die Geruchsimmisions-Richtlinie – GIRL 2008 – vom 29.02.2008 mit Ergänzung vom 10.09.2008, Verwaltungsvorschrift gemäß Bundesruss vom 23.07.2009 (Nds. MBl. 2009 Nr. 36, S. 794), können bei der Stadt Haselünne eingesehen werden.

3.2 Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-6605 erreichbar.

Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3.3 Artenschutz
Die Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli, stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, d.h. nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt werden und ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren. Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen.

Außerdem müssen als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potenzieller Quartierstätten an Bäumen in der direkten Umgebung 5 Fledermauskästen angebracht werden.

3.4 Altlastverdachtsfläche

Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine Altlastverdachtsfläche (Anlagen-Nr.: 454 019 426).

Die genaue Abgrenzung der Fläche ist nicht bekannt. Gezielte Nachermittlungen konnten eine vermutete Altablagung (Bauschutt, Hausmüll) nicht bestätigen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf umweltgefährdende Stoffe oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

3.5 Kampfmittel
Sollten sich bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

3.6 Versorgungsleitung
- - - - - Glasfaserkabel der Westnetz GmbH (nicht eingemessen)
Die Leitung darf nicht überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.

3.7 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 16 "Sondergebiet für gewerbliche Tierhaltungsanlagen XVII", Ortsteil Eltern, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Haselünne, den 25.10.2022
L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 18.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 16 "Sondergebiet für gewerbliche Tierhaltungsanlagen XVII", Ortsteil Eltern, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 13.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Haselünne, den 25.10.2022
L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951 - 95 10 12
Werlte, den 13.10.2022
gez. Müller

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am 23.06.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 14.07.2022 bis 17.08.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Haselünne, den 25.10.2022
L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Haselünne, den
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Haselünne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.10.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Haselünne, den 25.10.2022
L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist am 31.01.2023 bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 16 "Sondergebiet für gewerbliche Tierhaltungsanlagen XVII", Ortsteil Eltern, beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 16, Ortsteil Eltern, in Kraft.
Haselünne, den 02.02.2023
L.S. gez. Schräer
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 214 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht worden.

Haselünne, den
Bürgermeister

Planunterlage
Geschäftsnachweis
L4 - 63 / 2022

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

© 2022
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Gemeinde: Haselünne (Stadt)
Gemarkung: Eltern
Flur: 8

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 21.02.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 18.01.2023
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (L.S.)
RD Osnabrück-Meppen -Katasteramt Meppen- gez. Albers L.S.

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

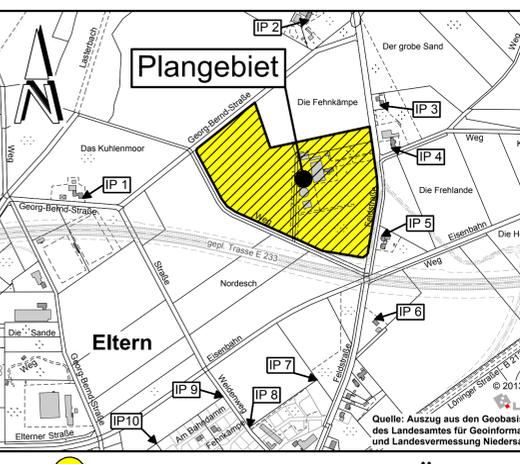
Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- SO Sondergebiet Zweckbestimmung gewerbliche Tierhaltungsanlagen
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
12.000 m² GR Grundfläche mit Flächenangabe
H = 12,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
IP1 = 1,5 maximal zulässige belastungsrelevante Kenngröße der Zusatzbelastung der Geruchsimmisionen in % der Jahresstunden
Baugrenze
Private Grünflächen (PG)
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses G = Graben
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Table with 2 columns: Symbol, Beschreibung. Includes Baugebiet, Grundfläche, Höhe baulicher Anlagen, maximal zulässige Zusatzbelastung der Geruchsimmisionen.

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 7500



STADT HASELÜNNE
Rathausplatz 1
49740 Haselünne

Bebauungsplan Nr. 16
"Sondergebiet für gewerbliche Tierhaltungsanlagen XVII",
Ortsteil Eltern

Mit örtlicher Bauvorschrift