

STADT HASELÜNNE

Rathausplatz 1
49740 Haselünne

Stand: 12.02.2026

Bebauungsplan Nr. 10

" Sondergebiet gewerbliche
Tierhaltungsanlagen XVI ",

Ortsteil Flechum

Mit örtlichen Bauvorschriften

- Entwurf -

- Auslegungsexemplar -

Planzeichenerklärung

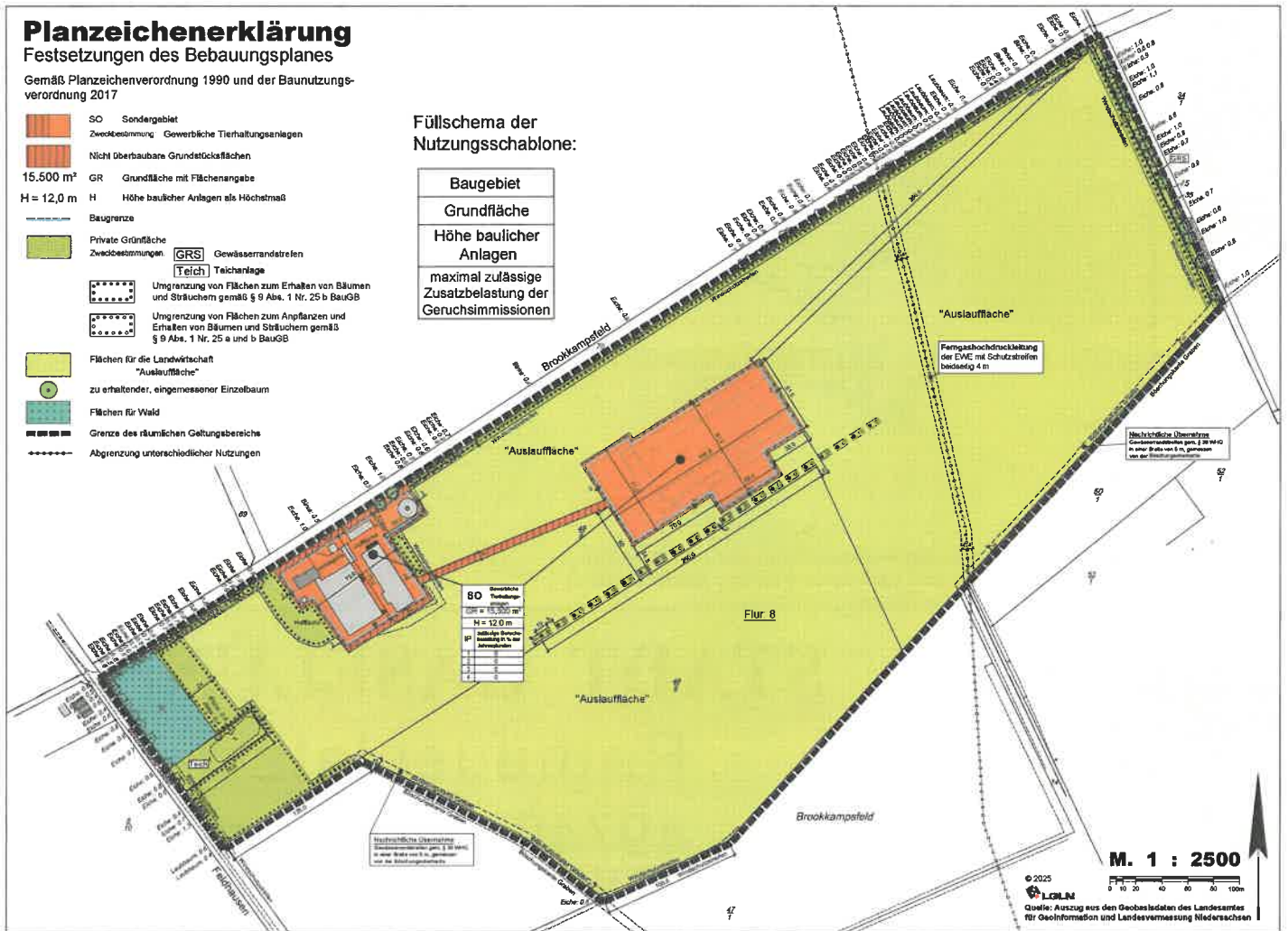
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- SO Sondergebiet
- Zweckbestimmung: Gewerbliche Tierhaltungsanlagen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 15.500 m² GR Grundfläche mit Flächenangabe
- H = 12,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Baugrenze
- Private Grünfläche
- Zweckbestimmungen: GRS Gewässerrandstreifen
- Teich Teichanlage
- Umgrenzung von Flächen zum 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
- Flächen für die Landwirtschaft
- "Auslauffläche"
- zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
- Flächen für Wald
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet
Grundfläche
Höhe baulicher Anlagen
maximal zulässige Zusatzbelastung der Geruchsimmissionen



Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017



SO Sondergebiet

Zweckbestimmung: Gewerbliche Tierhaltungsanlagen



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

15.500 m²

GR Grundfläche mit Flächenangabe

H = 12,0 m

H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

IP1 = 0

Am maßgeblichen Immissionspunkt maximal zulässige belästigungsrelevante Kenngröße der Zusatzbelastung der Geruchsimmissionen in % der Jahresstunden



Baugrenze



Private Grünfläche

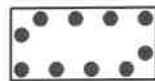
Gewässerrandstrefen

Zweckbestimmungen:

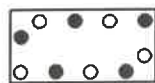
GRS

Teichanlage

Teich



Umgrenzung von Flächen zum 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



Flächen für die Landwirtschaft
"Auslaufläche"



zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum



Flächen für Wald



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Sondergebiet gewerbliche Tierhaltungsanlagen (SO)

Das Sondergebiet (SO) gewerbliche Tierhaltungsanlagen dient der Unterbringung von Stallanlagen für max. 51.000 Legehennen.

In dem Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig.

- a) Vorhaben der nichtlandwirtschaftlichen gewerblichen Tierhaltung
Im Plangebiet ist höchstens eine Anlage (im Sinne des immissionsschutzrechtlichen Anlagenbegriffs) zulässig. Eine Anlage kann aus mehreren Ställen bzw. Teilanlagen bestehen.
Stallanlagen sind mit einer DLG-zertifizierten Abluftreinigungsanlage zu betreiben.
- b) Max. 2 Wohnungen, sofern diese im Zusammenhang mit der Anlage stehen und vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt werden.
- c) Der Nutzung zugeordnete oder für die Flächenbewirtschaftung erforderliche Anlagen, wie zweckgebundene Lagergebäude und Lagerflächen, Maschinenhallen oder technische Anlagen, Futtersilos, Schmutzwassergrube u. ä.. Lagerstätten für Kot, Festmist, Gülle und Jauche sind zulässig, sofern sie zur Vermeidung von schädlichen Geruchs-, Staub- und Ammoniakimmissionen nach dem Stand der Technik eingehaust bzw. abgedeckt werden.
- d) Vorhaben zur energetischen Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaikanlagen), soweit diese auf den Gebäuden errichtet werden.
- e) Zulässig sind auch untergeordnete Nebenanlagen, wie Garagen und Stellplätze oder die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienende Anlagen.

1.2 Geruchsmissionskontingente

Im Plangebiet sind nur Vorhaben (Gebäude und Anlagen) zulässig, die die festgesetzten Geruchsmissionskontingente (maximal zulässige belästigungsrelevante Kenngröße der Zusatzbelastung der Geruchsmissionen [% der Jahresstunden]) gemäß Anhang 7 der TA Luft 2021 an den jeweils festgelegten und zugeordneten Immissionspunkten (IP 1 - IP 4) nicht überschreiten.

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

Immissionspunkt (IP)	Ostwert * [m]	Nordwert* [m]	Zulässige Geruchsbelastung in % der Jahresstunden
1	403507	5840547	0
2	403539	5840311	0
3	403757	5840277	0
4	403864	5841177	0

* angegeben für UTM, Zone 32

1.3 Fläche für die Landwirtschaft „Auslaufflächen“

Die Flächen für die Landwirtschaft dienen als Auslauffläche für den Legehennenstall. Mindestens 50 % der Fläche müssen Pflanzenbewuchs (Grasnarbe) aufweisen. Entwässerungsmulden sind zulässig.

Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen nur als Struktur- und Unterschlupfelemente für Hühner mit einer Grundfläche von jeweils maximal 9 m² und einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeniveau zulässig. Weiterhin zulässig sind Tränken, Windschutz- oder Leitbahnen sowie Zäune, als überwiegend offene, blickdurchlässige Einfriedung (z.B. Maschendraht oder Doppelstabzaun) mit einer max. Höhe von 2 m über Geländeniveau.

1.4 Grundfläche im Sondergebiet

Innerhalb des Sondergebietes sind zweckgebundene Gebäude und Anlagen bis zu einer Grundfläche (GR) von insgesamt 15.500 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 Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet

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

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe ist die Fahrbahnoberkante der Straße „Feldhausen“ mittig vor der jeweiligen Anlage. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage (z. B. First, Oberkante des Gebäudes).

Immissionsschutzanlagen (z. B. Schornsteine und Abluftkamine) und sonstige Einzelanlagen mit geringer Grundfläche von bis zu 40 qm (z. B. Silos) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für derartige Anlagen gilt ein Höchstwert von 20 m über dem unteren Bezugspunkt.

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

1.6.1 Private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung

Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

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

Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

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

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

Teich

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Teich" sind das vorhandene Stillgewässer und die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Pflanzen der Pflanzliste zu ersetzen.

Gewässerrandstreifen (GRS)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ sind mit einer geeigneten regionalen Blümmischung einzusäen und max. einmal pro Jahr zu mähen.

1.6.2 Festgesetzte Einzelbäume

Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölz-anpflanzung vorzunehmen.

Pflanzliste

Acer campestre	Feldahorn	Frangula alnus	Faulbaum
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Fraxinus excelsior	Esche
Betula pendula	Sandbirke	Prunus spinosa	Schlehe
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Stieleiche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuss	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Fagus sylvatica	Rotbuche		

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 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 Farbbregister RAL 840 HR liegen, Zwischentöne sind zulässig. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaikanlagen.

Farbton „Rot“	Farbton „Braun“	Farbton „Grau“	Farbton „Grün“
3005 (Weinrot)	8011 (Nussbraun)	7013 (Braungrau)	6004 (Blaugrün)
3007 (Schwarzrot)	8012 (Rotbraun)	7022 (Umbragrau)	6005 (Moosgrün)
3009 (Oxidrot)	8014 (Sepiabraun)	7026 (Granitgrau)	6006 (Grauoliv)
3011 (Braunrot)	8015 (Kastanienbr.)		6007 (Flaschengrün)
	8016 (Mahagonibr.)		6008 (Braungrün)
	8017 (Schokoladenbr.)		6009 (Tannengrün)
	8019 (Graubraun)		6012 (Schwarzgrün)
	8022 (Schwarzbraun)		6014 (Gelboliv)
	8028 (Terrabraun)		6015 (Schwarzoliv)

2.2 Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist vor Ort oberflächlich über eine belebte, begrünte Bodenzone zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

3 Hinweise

3.1 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).

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). Die Untere Denkmalschutzbehörde ist telefonisch unter 05931-44-2173 oder per Mail unter denkmalpflege@emsland.de zu erreichen.

3.2 Gashochdruckleitung

—◇—◇—◇— **Vorhandene Ferngashochdruckleitung der EWE mit Schutzstreifen beidseitig 4 m**

Die ständige Zugänglichkeit muss gewährleistet sein. Das Lagern von Materialien, Gerätschaften und Aushub, das Abstellen von Containern oder Bauwagen, das Errichten von Bauwerken sowie die Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern im Schutzstreifen ist nicht gestattet.

3.3 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitungen oder Abrissarbeiten dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächen- und Gebäudebrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli) erfolgen. Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Vor Beginn der Abrissarbeiten sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung alle betroffenen Gebäude auf Vorkommen von Arten (Brutvögel, Fledermäuse etc.) zu prüfen.

Notwendige Rodungs- oder Fällarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September, durchzuführen.

3.4 Kampfmittel

Bei Hinweisen auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

3.5 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Haselünne eingesehen werden.

4 Nachrichtliche Übernahme

4.1 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG

— — — — Entlang der Gräben ist ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5,0 m ab der Böschungsoberkante von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten.

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. 10 "Sondergebiet gewerbliche Tierhaltungsanlagen XVI", Ortsteil Flechum, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Haselünne, den

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 10 "Sondergebiet gewerbliche Tierhaltungsanlagen XVI", Ortsteil Flechum, beschlossen.

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

Haselünne, den

.....
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

.....

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

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Stadt öffentlich ausgelegt.

Haselünne, den

.....
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 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Haselünne, den

.....
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist am bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne diesen Bebauungsplan Nr. 10 "Sondergebiet gewerbliche Tierhaltungsanlagen XVI", Ortsteil Flechum, beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 10, Ortsteil Flechum, in Kraft.

Haselünne, den

.....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht worden.

Haselünne, den

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Geschäftsnachweis
L 4 - 68 / 2025

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



Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

© 2025

Gemeinde: Haselünne
Gemarkung: Flechum
Flur: 8

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom **31.03.2025**). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Meppen, den

(L.S.)

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
RD Osnabrück-Meppen -Katasteramt Meppen-
Obergerichtsstraße 18, 49716 Meppen
Tel.: +495931 159-0 E-Mail: katasteramt-mep@lgl.niedersachsen.de

