

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.

- a) Vorhaben der nichtlandwirtschaftlichen gewerblichen Tierhaltung
Im Plangebiet ist höchstens eine Anlage (im Sinne des immissionsschutzrechtlichen Anlagenbegriffs) zulässig.
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.
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 Geruchsimmisionskontingente
Im Plangebiet sind nur Vorhaben (Gebäude und Anlagen) zulässig, die die festgesetzten Geruchsimmisionskontingente (maximal zulässige belästigungsrelevante Kenngröße der Zusatzbelastung der Geruchsimmisionen [% der Jahresstunden]) gemäß Anhang 7 der TA Luft 2021 an den jeweils festgelegten und zugeordneten Immissionspunkten (IP 1 - IP 4) nicht überschreiten.

Table with 4 columns: Immissionspunkt (IP), Ostwert [m], Nordwert [m], Zulässige Geruchsbelastung in % der Jahresstunden. Rows 1-4 with values for IP 1, 2, 3, 4.

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 Geländeneiveau zulässig.

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 Fahrhahn-oberkante 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.

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

1.6.1 Private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung

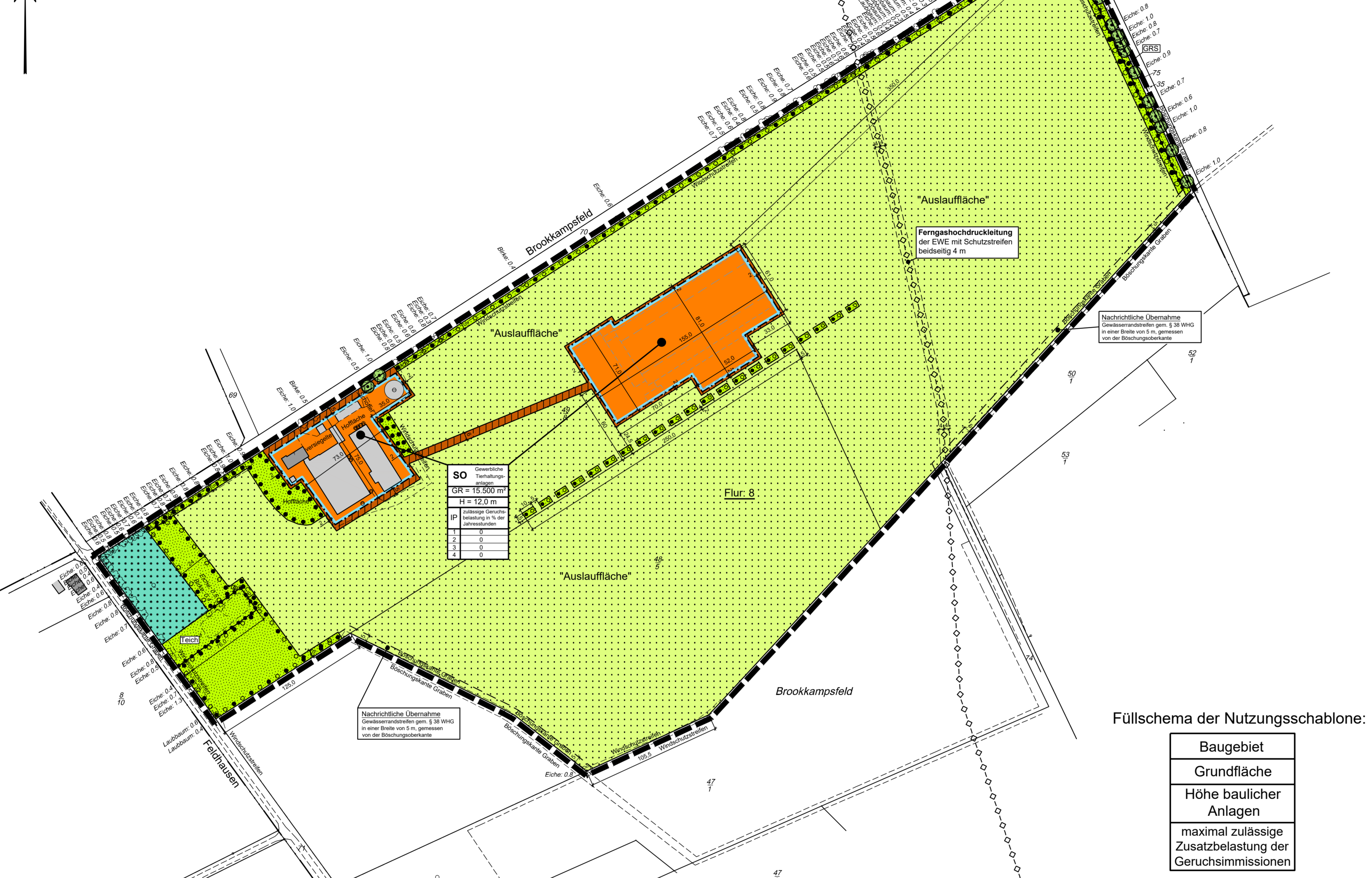
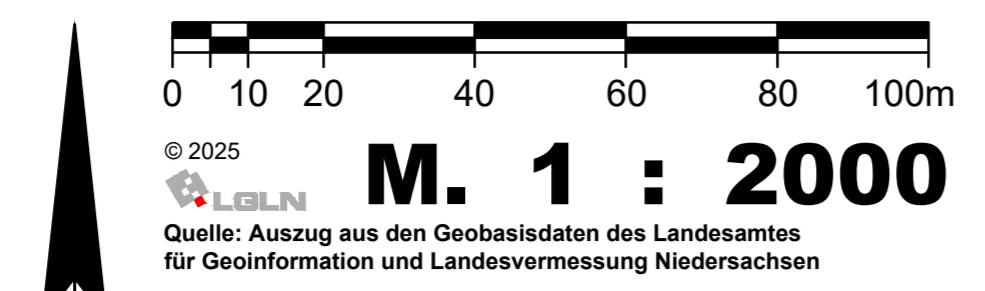
Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen der Pflanzliste zu ersetzen.

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 Anfangsplanung 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.

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 Blühhmischung 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 Gehölzanpflanzung vorzunehmen.

Table with 4 columns: Pflanzliste, Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Carpinus betulus, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Fagus sylvatica, etc.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

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

Table with 4 columns: Farbton „Rot“, Farbton „Braun“, Farbton „Grau“, Farbton „Grün“. Lists various RAL color codes and names.

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).

3.2 Gashochdruckleitung
Vorhandene Ferngashochdruckleitung der EWE mit Schutzstreifen beidseitig 4 m. Die ständige Zugänglichkeit muss gewährleistet sein.

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.

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.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Legend table with 4 rows: Baugebiet, Grundfläche, Höhe baulicher Anlagen, maximal zulässige Zusatzbelastung der Geruchsimmisionen.

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 Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das: Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Planunterlagen

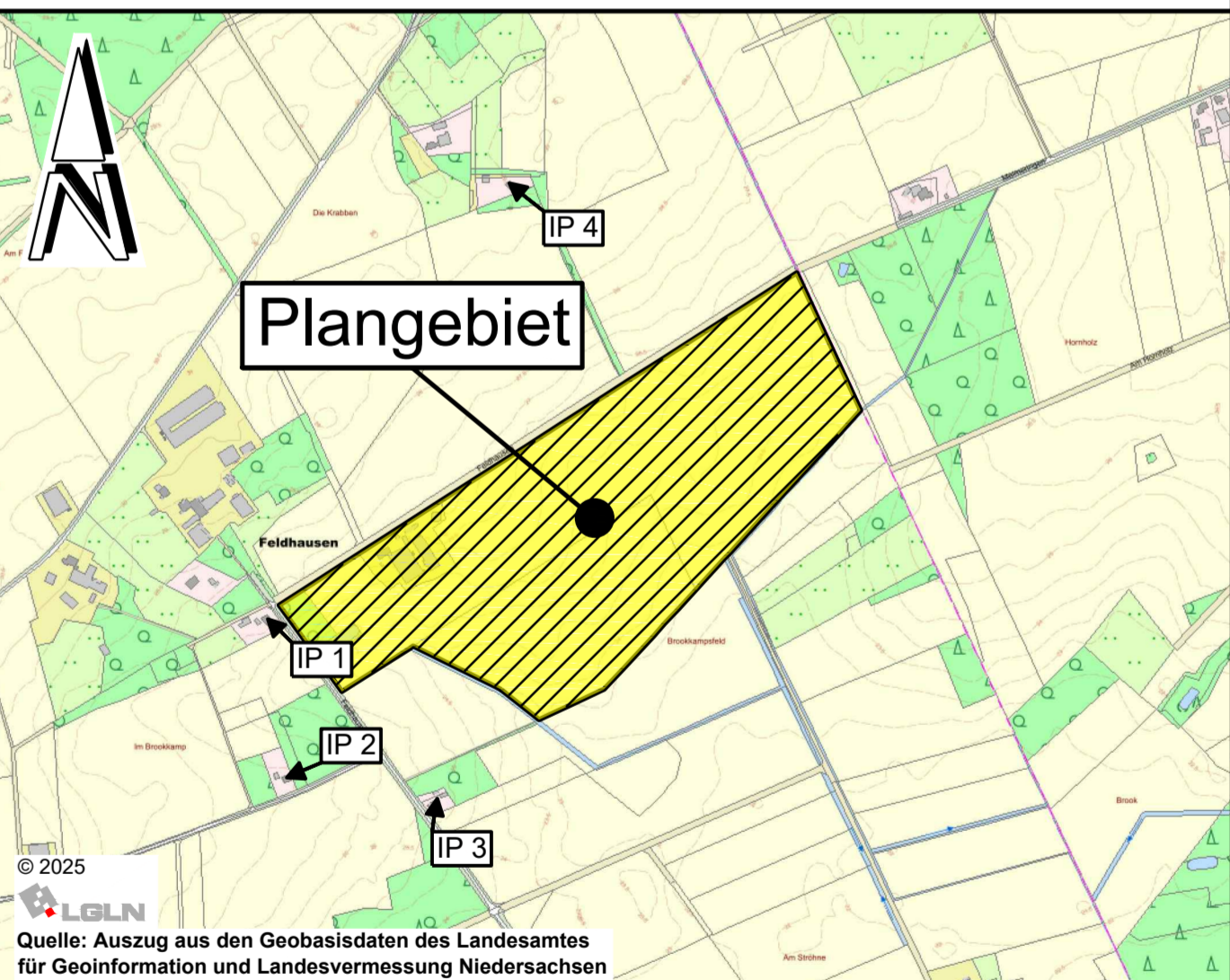
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
Gemeinde: Haselünne, Gemarkung: Flechum, Flur: 8

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerverordnung 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 Geruchsimmisionen in % der Jahresstunden

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 10.000



STADT HASELÜNNE
Rathausplatz 1
49740 Haselünne
Stand: 12.02.2026

Bebauungsplan Nr. 10
"Sondergebiet gewerbliche Tierhaltungsanlagen XVI",
Ortsteil Flechum
Mit örtlichen Bauvorschriften
- Entwurf -
- Auslegungsexemplar -