



Gemeinde Wielen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9
"Sondergebiet Tierhaltung Lichtenberg"
 mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

-Vorentwurf-

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I 2023 / Nr. 6) des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 580), hat der Rat der Gemeinde Wielen diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Sondergebiet Tierhaltung Lichtenberg", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Wielen, den Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

SO überbaubarer Bereich
 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Tierhaltung"
 gem. § 11 Abs. 1 BauNVO
 i.V.m. der textlichen Festsetzung im § 1
 nicht überbaubarer Bereich

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GR Grundfläche mit Flächenangabe
 I Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
 FH max. maximal zulässige Firsthöhe in m NHN

Bauweise, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 u. 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

p privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (privat).

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

22,89 Höhe in m NHN des Urgeländes (nachrichtlich)

Textliche Festsetzungen

Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der nachstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden Planzeichnung sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom verpflichtet.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorentwurf) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und umfasst folgende Unterlagen:

Blatt 1: Übersichtskarte,
 Blatt 2: Lageplan (Vorhaben- & Erschließungsplan), NBS Bauernsiedlung GmbH, 2024

§ 1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Tierhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

Auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans ergeben sich nachfolgende Zulässigkeiten.

SO1 Tierhaltungsanlage: Zweckbestimmung Masthähnchen (Bestand)

Innerhalb des SO1 ist der Erhalt von Masthähnchenställen mit 2 x 42.000 Plätzen sowie dazugehörige Nebenanlagen (u.a. Futtermittelsilos, Filtertechnik, Wasserversorgungsbehälter, Schmutzwasserlager, Trafostation, Erschließungsflächen/Wege etc.) mit einer Grundfläche von bis zu 7.800 m² zulässig.

SO2 Tierhaltungsanlage: Zweckbestimmung Masthähnchen (Planung)

Innerhalb des SO2 ist die Errichtung von Masthähnchenställen mit 2 x 52.500 Plätzen sowie dazugehörige Nebenanlagen (u.a. Futtermittelsilos, Filtertechnik inkl. der erforderlichen Behälter für Säuren und Laugen bzw. Zusatzstoffen, Kottagerhalle, Futtermittelagerhalle, Wasserversorgungsbehälter, Schmutzwasserlager, Trafostation, Erschließungsflächen/Wege, Aufenthaltsräume für Mitarbeiter, etc.) mit einer Grundfläche von bis zu 9.600 m² zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet	Zahl der Vollgeschosse	max. Firsthöhe (FH max.)	max. Bauhöhe	Bauweise (o=open/a=abweichend)	Grundfläche (GR) (m ²)
SO 1	1	37,00 m NHN	14,0 m	a	7.800
SO 2	1	37,00 m NHN	14,0 m	a	9.600

Die Gemeinde Wielen kann im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde für einzelne, funktionsbedingte Anlagen eines Betriebes (z.B. Klimatechnik, Abluftreinigung, Schornsteine, Abgasleitungen, Silos o.ä.) gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 5,0 m zulassen, um auf diese Weise einen ordnungsgemäßen Betrieb der Anlagen bei gleichzeitig minimalem Einfluss auf das Landschaftsbild zu erreichen. Die zulässige Überschreitungshöhe von 5,0 m wird der angegebenen NHN zugeschlagen.

§ 3 Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Gebäude innerhalb der SO1 und SO2 dürfen eine Länge von 50,0 m überschreiten. Die abweichende Bauweise ermöglicht die Realisierung von funktionsgerechten gewerblichen Gebäuden und orientiert sich dabei an der üblichen Bauweise von Tierhaltungsanlagen. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

§ 4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung und Einbindung der Tierhaltungsanlagen und Gebäude in das Landschaftsbild sowie zur Kompensation des Eingriffs werden die vorgesehenen Pflanzflächen mit einer Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und/oder Sträuchern gemäß nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen und als geschlossene Sichtschutzpflanzung dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind tendenziell am Rand der Fläche anzupflanzen und die Baumarten in der Mitte der Pflanzfläche anzuordnen. Auf diese Weise ergibt sich ein stufenweiser Übergang zwischen den offenen und bebauten Flächen.

Pflanzliste:

Baumarten:		
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	20%
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	30%
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	15%

Straucharten:		
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	10%
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	10%
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	5%
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	5%
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	5%

Pflanzmaterial: 2 x verschult,
 Größe 80- 120 cm

Pflanzdurchführung:

Gruppenpflanzung von jeweils 3 - 10 Stück.
 Pflanzverband 1 x 1,5 m, reihensetzt (mindestens 5-reihig)

Pflege:

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen. Eingegangene Gehölze von mehr als 10 % sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzungen sind in der auf die Inbetriebnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

4.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Erhaltung und Pflege der bestehenden Grün-/Gehölzstrukturen werden die bestehenden Pflanzflächen mit einer „Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (öffentlich)“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB zum Erhalt dieser Struktur festgesetzt. So werden diese rechtlich gesichert und als Lebensraum sowie zur besseren Einbindung der Stallbauvorhaben in die Landschaft erhalten.

4.3 Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den speziellen Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Evtl. notwendige Fall- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V4: Eventuell notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli).

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von mehr als zwei Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

Bei den hier aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um vorläufige Angaben. Mit Vorliegen der abschließenden artenschutzrechtlichen Prüfung werden die Maßnahmen entsprechend vorgelegt.

§ 5 Behandlung von Oberflächenwasser

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser, z.B. Sammelbecken, Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Auf diese Weise kann eine gefahrlose Einseisung von Oberflächenwasser in das Grundwasser bzw. Gewässernetz gewährleistet werden, ohne eine Quelle für daraus resultierende Überschwemmungssituationen darzustellen

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

1 Dachform und -neigung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Innerhalb des SO1 bis SO2 sind die Hauptdächer als geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 12 und 16° auszubilden.

2 Farbe Dacheindeckung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Für die Dacheindeckung innerhalb der SO1 bis SO2 sind die gedeckten Farben rot-braun oder moosgrün/chromoxidgrün zu verwenden.

3 Farbe Außenwandflächen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Für die Außenwandflächen innerhalb der SO1 bis SO2 sind die gedeckten Farben rot-braun, moosgrün/chromoxidgrün oder betongrau zu verwenden.

4 Dachgestaltung (unter Berücksichtigung des § 86 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Auf den Dächern innerhalb der SO1 und SO2 ist die Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

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).

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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3. Versorgungsleitungen

Bei Tiefbauarbeiten ist auf eventuell vorhandene Ver- und Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Ver- und Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

4. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich im Zuge der Durchführung der Planung jedoch Hinweise auf Altlasten ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Grafschaft Bentheim) unverzüglich zu informieren.

5. Kampfmittelfunde

Kampfmittelfunde sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt beim Landkreis Grafschaft Bentheim oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

6. Zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der jeweils aktuellen Fassung im Rathaus der Samtgemeinde Uelsen, während der Dienstzeit eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wielen, den Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:



Freren, den Planverfasser

Veröffentlichung im Internet

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet und zusätzlich die öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung standen vom bis gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet öffentlich zur Verfügung und haben während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausgelegen.

Wielen, den, Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom beteiligt.

Wielen, den, Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in seiner Sitzung am gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wielen, den, Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.

Dieser vorhabenbezogener Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wielen, den, Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wielen, den, Der Bürgermeister

Gemeinde Wielen
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 9
"Sondergebiet Tierhaltung Lichtenberg"
 mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

-Vorentwurf-

