

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Emlichheim diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 "Sondergebiet Tierhaltungsanlage Wigger", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit aufgestellt.

Emlichheim, den 07.12.2023
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung- und Katasterverwaltung

© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Grafschaft Bentheim
Gemeinde Emlichheim
Gemarkung Emlichheim
Flur 13
Maßstab 1:1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 6 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2002) geschützt. Die Verwertung für nichtlegale oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.05.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geographisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nordhorn, den Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Nordhorn-

(Siegel)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 04.12.2023

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emlichheim hat in seiner Sitzung am 08.06.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.02.2022 aufgestellt worden.

Emlichheim, den 07.12.2023
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emlichheim hat in seiner Sitzung am 14.03.2023 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 03.04.2023 bis 04.05.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Emlichheim, den 07.12.2023
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Emlichheim hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.12.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emlichheim, den 07.12.2023
Gemeindedirektor

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 65 ist damit am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emlichheim, den 07.12.2023
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Emlichheim, den 07.12.2023
Gemeindedirektor

Beglaubigungsvermerk
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Emlichheim, den 07.12.2023
GEMEINDE EMILICHHEIM
Der Gemeindedirektor

Vorhabenbeschreibung

Bauvorhaben: Neubau Boxenlaufstall, Neubau Stalplattens, Neubau Maschinenhall/Mistlager, Erweiterung Legehennenstall, Neubau Kotlagerehalle, Neubau Güllehochsilos
Bauherr: Jürgen Wigger, Wilsumer Str. 71, 49824 Emlichheim
Bauort: Wilsumer Str. 71, 49824 Emlichheim

A. Kurzbeschreibung
Der Bauherr beabsichtigt auf der Hofstelle Wilsumer Straße 71 in Emlichheim einen Boxenlaufstall (vgl. anliegender Lageplan Gebäude Nr. 6) mit 120 Milchkühen zu errichten und zu betreiben. Die Stallanlage (Gebäude Nr. 5) erfährt ggfls. eine Änderung der Aufstellung. Im Zuge des Neubaus des Boxenlaufstalles sollen ebenfalls Stalplattens und ein Güllehochsilos (Lageplan Gebäude Nr. 10) errichtet werden. Alte Stalplattens werden zurückgebaut bzw. durch die Vorhaben zumindest teilweise wieder überbaut. Im Zuge der Erweiterung der Milchviehhaltung soll auch eine weitere Maschinenhalle mit Mistlagerbereich erstellt werden. Das Gebäude ist mit der Nr. 9 im Lageplan dargestellt. Eine verbindliche Angabe bzw. eine exakte Positionierung ist leider noch nicht möglich.

Weiterhin soll ein ebenfalls auf der Hofstelle vorhandener Legehennenstall (Gebäude 7) baulich so erweitert werden, daß dort zukünftig ca. 40.000 Tiere gehalten werden können. Der Legehennenstall wird in Freilandhaltung betrieben. Das Freilandgelände ist eingezäunt. Nach Erhöhung der Tierzahlen müssen mindestens 160.000 m² Freilandfläche im Nahbereich des Stalles eingezäunt (Zaunhöhe bis zu 2m) werden.

Eine Kotlagerehalle muss entsprechend der gesetzlichen Vorschriften ebenfalls errichtet werden. Die Kotlagerehalle ist als Gebäude Nr. 8 im Lageplan aufgeführt. Die Position und die Größe der Kotlagerehalle kann noch nicht schlussendlich festgelegt werden. Die Halle wird jedoch im Nahbereich des Legehennenstalles errichtet.

Auf der Hofstelle sind bereits 52 Milchkühe, 28 wbl. Jungvieh 1-2 Jahre, 20 wbl. JV 0,5-1 Jahr und 9 Kälber < 0,5 Jahre sowie 26.000 Legehennen genehmigt. Im erweiterten Zustand würden 172 Milchkühe, 28 wbl. Jungvieh 1-2 Jahre, 20 wbl. JV 0,5-1 Jahr und 9 Kälber < 0,5 Jahre sowie ca. 40.000 Legehennen gehalten.

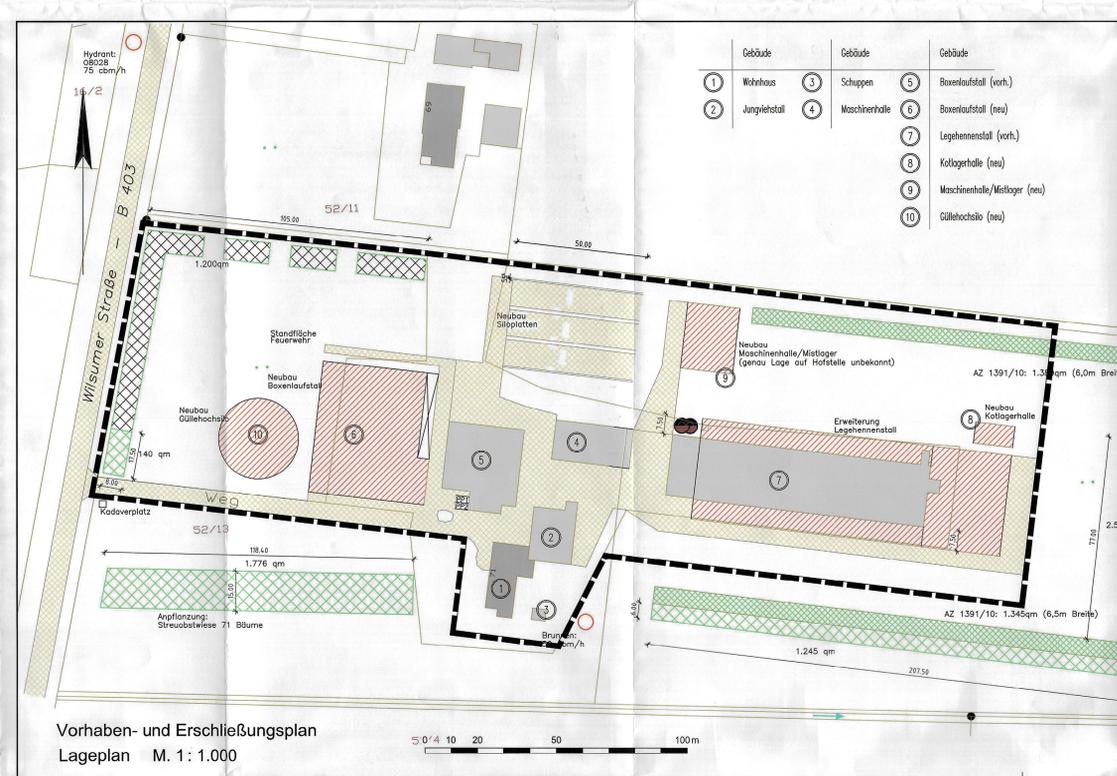
Der Bauherr beabsichtigt ebenfalls im Zuge bzw. nach der Betriebsanpassung die Wohnnutzung zu verändern und diese angemessen zu erweitern.

Emlichheim, den 28.01.2022
Neuenhaus, den 28.01.2022

Der Bauherr: Der Entwurfsverfasser:

Emlichheim, den 28.01.2022
Neuenhaus, den 28.01.2022

Der Bauherr: Der Entwurfsverfasser:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Tierhaltungsanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung
GR 10.350 m² Grundfläche
GH ≤ 7,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß – GH = Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
a Abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgränzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Gemarkung Emlichheim Flur 13 Maßstab 1:1000 Auftrag 15L347

ÖbV Dipl.-Ing. Carin Terwey
ÖbV Dipl.-Ing. Christian Hempen
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Seilerbahn 7 Tel 05921 88834-0
49529 Nordhorn Fax 05921 88834-24

Anpflanzung aus AZ 810/08: 1200qm Änderung Geometrie gesondert
Anpflanzung neu
Anpflanzung aus AZ 1391/10: 2.733,07 qm

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Boden- und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NdsSchG bis zum Ablauf von vier 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlastenablagern bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungs-sprache zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
- Von der B 403 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Im-missionsschutzes geltend gemacht werden.
- Gemäß § 9 Abs. 1 FStG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen Hoch-bauen jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der be-festigten Fahrbahn (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Um-fangs) und bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbe-anlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbausträgers der B 403 erforderlich (§ 9 Abs. 6 FStG).
- Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und techni-schen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Bauverwaltung der Samtgemeinde Emlichheim während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
Planzeichenerklärung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 68), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1602)

15. Sonstige Planzeichen

- Baubeschränkungszone 40 m
- Bauverbotszone 20 m
- Sichtdreieck
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.

Unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB gilt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB, dass im Rahmen der in der Planungsverordnung auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzten Nutzung nur das Vorhaben zulässig ist, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Das Vorhaben ist entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan des o.a. Vorhabenträgers sowie nach Maßgabe der Festsetzungen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der im Durchführungsvertrag getroffenen Regelungen durchzuführen.

Zulässigkeit von Vorhaben
(1) Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. (§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)
(2) Anders als im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag genannte Nutzungen sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert ist. Änderungen des Durchführungsvertrages sind nur im Rahmen der Festsetzungen zum Sondergebiet im Bebauungsplan zulässig.
(3) Abweichungen der Lage der Gebäude zum Vorhaben- und Erschließungsplan sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche um bis zu 10,00 m zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet SO (gem. § 11 BauVO) mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ sind folgende dem Vorhabenplan entsprechende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Wohnhaus
- Stallgebäude für insgesamt maximal 57 Jungvieh
- Stallgebäude für insgesamt maximal 172 Milchkühe
- Stallgebäude für insgesamt maximal 44.000 Legehennen
- Gebäude, Scheunen und Ransien für technische Einrichtungen und zur Lagerung von Futtermittel, Fahrzeugen und technischem Gerät
- Kotlagerehalle
- Stalplattens
- Güllehochsilos
- Nebenanlagen, die für die landwirtschaftliche Produktion (Ackerbau) erforderlich sind sowie alle weiteren für den Betrieb der Stallgebäude erforderlichen Nebenanlagen.

Die Zahl der Tierplätze darf erhöht werden, wenn durch Abluftreinigungsanlagen die Immissionen an den schutzwürdigen Nutzungen nicht erhöht werden.

Zum Schutz vor zusätzlichen Ammoniakemissionen sind die Vollerenanlagen mit einem belüfteten Kotband zu versehen.

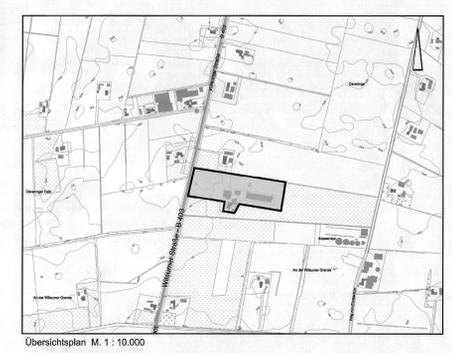
In dem Sonstigen Sondergebiet SO gilt die abweichende Bauweise, nach der bei offener Bauweise Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig sind.

Die in dem Sonstigen Sondergebiet SO festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen gilt als Maximalwert und bezieht sich auf die Erschließungsstraße „Wilsumer Straße“. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf von technischen Anlagen, wie z.B. Schornsteinen, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungs-/Kühlanlagen usw. überschritten werden. Die Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 10,00 m festgesetzt.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Anpflanz- und Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind standortgerechte, heimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist argleichen in der festgesetzten Fläche durch den Flächeneigentümer nachzupflanzen. Die Ersatzpflanzung hat spätestens in der auf die Entfernung des abgängigen Gehölzes folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Gemeinde Emlichheim Landkreis Grafschaft Bentheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 "Sondergebiet Tierhaltungsanlage Wigger"



Übersichtsplan M. 1 : 10.000
Dezember 2023
Urschrift
M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1 Telefon 0441 97174-0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174-79
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung Postfach 5335 E-Mail info@nwp-ol.de
26093 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de