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 Laar diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 "Sondergebiet Tierhaltungsanlage Baarlink", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Laar, den 28.10.2022

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 : Laar
Gemarkung : Echteler
Flur : 110
Maßstab : 1:1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach §5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBI 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Antragsbuch Nr.: L4_730/2020 (bei Rückfragen bitte angeben)

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 geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit 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 28.09.2022

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Laar hat in seiner Sitzung am 03.09.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Laar, den 28.10.2022

Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Laar hat in seiner Sitzung am 20.01.2022 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 09.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 17.02.2022 bis 18.03.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Laar, den 28.10.2022

Gemeindedirektor

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Laar hat in seiner Sitzung am 14.07.2022 dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 mit der Begründung haben vom 17.08.2022 bis 19.09.2022 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Laar, den 28.10.2022

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Laar hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.10.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Laar, den 28.10.2022

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01. DEZ. 2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 ist damit am 01. DEZ. 2022 in Kraft getreten.

Laar, den 02. DEZ. 2022

Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Laar, den .....

Gemeindedirektor

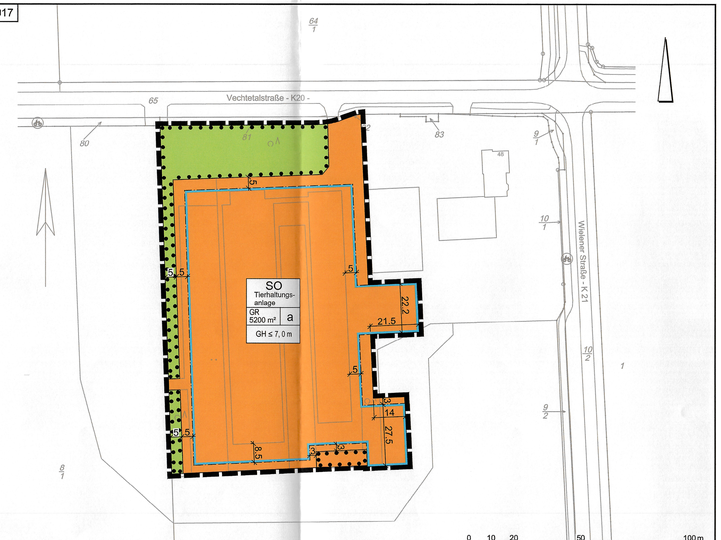
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Laar, den .....

GEMEINDE LAAR
Der Gemeindedirektor

Es gilt die BauNVO 2017



LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	E_BDA_2461850_R14_EXPERT.DXF	13.05.2020
Planunterlage ÖbV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Tierhaltungsanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung

GR 5.200 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

9. Grünflächen

Private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 312/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 688)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Textliche Festsetzungen

1. 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 Planzeichnung 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.

2. 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) Andere 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 zum Vorhaben- und Erschließungsplan sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche um bis zu 10 m zulässig. Zu festgesetzten privaten Grünfläche und Flächen mit Erhaltgebot für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen muss jedoch ein Abstand von 5,00 m eingehalten werden.

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

- Stallgebäude für insgesamt maximal 40.000 Legehennen
- Kotlager/ -verladehalle
- Abluftreinigungsanlagen
- Gebäude, Scheunen und Remisen für technische Einrichtungen und zur Lagerung von Futtermittel, Fahrzeugen und technischem Gerät
- Photovoltaikanlagen auf Dachflächen
- Güllesilos
- Volierenanlagen
- Wintergärten / Überdachungen für Legehennen

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.

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

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

6. Die in dem Sonstigen Sondergebiet SO festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen gilt als Maximalwert und bezieht sich auf die Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße „Vechtetalstraße". Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf von technischen Anlagen, wie z.B. Schornsteinen, konstruktiv bedingten Dachteilen und Lüftungs-/Kühlanlagen usw. überschritten werden.

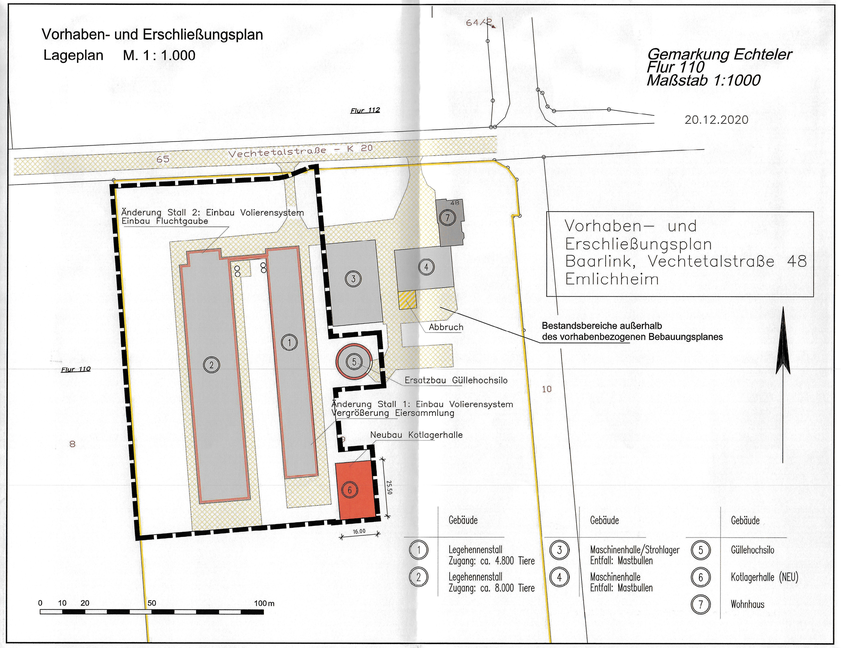
7. In dem Sonstigen Sondergebiet SO sind Silos zur Lagerung von Futtermittel von der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe der baulichen Anlagen (textliche Festsetzung Nr. 5) ausgenommen. Silos zur Lagerung von Futtermittel sind bis zu einer maximalen Höhe von 12,00 m zulässig.

8. In dem Sonstigen Sondergebiet SO sind Abluftürme von den Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe der baulichen Anlagen (textliche Festsetzung Nr. 5) ausgenommen. Abluftürme an den Stallgebäuden sind bis zu einer maximalen Höhe von 14,00 m zulässig.

9. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und privaten Grünflächen mit Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich in der festgesetzten Fläche durch den Flächeneigentümer nachzupflanzen. Die Ersatzpflanzung hat spätestens in der auf die Entfernung des abgängigen Gehölzes folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlastenablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. 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 Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
4. Die Verbote hinsichtlich des Artenschutzrechts gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen sollten im konkreten Einzelfall frühzeitig mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.
5. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphasen der Fledermäuse durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie für das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sollten bei Sanierungsmaßnahmen auf Fledermausvorkommen und Vogelniststätten geprüft werden. Werden Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln beseitigt, sind Ersatzhöhlen zu stellen.
6. Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Bauverwaltung der Samtgemeinde Emlichheim während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.



Vorhabenbeschreibung

Bauvorhaben: Änderung Stall 1, Änderung Stall 2
Neubau Kotlagerhalle, Ersatzbau Güllehochsilo

Bauherr: Heinz-Jürgen Baarlink, Vechtetalstr. 48, 49824 Laar
Bauort: Vechtetalstr. 48, 49824 Laar

A. Kurzbeschreibung

Der Bauherr beabsichtigt folgende Änderungen bzw. Ergänzungen seiner Tierhaltungsanlage auf der Hofstelle Vechtetalstr. 48, Laar:
Stall 1 (Nummerierung vgl. Lageplan) soll bei verkleinerter Stallgrundfläche mit einer Volierenanlage versehen werden. Die Tierzahl wird von 10.000 Tiere auf ca. 14.800 Tiere erhöht bei verkleinerter Stallgrundfläche jedoch bei systembedingter Nutzflächenerhöhung. Die Verkleinerung der Stallgrundfläche geht zugunsten der Eiersammlung; diese wird vergrößert.
Stall 2 (Nummerierung vgl. Lageplan) soll mit einer Volierenanlage ausgestattet werden. Die Tierzahl soll von 17.000 auf ca. 25.000 Tiere erhöht werden. Im Weiteren muss zur Sicherstellung der Fluchtwieglängen ein Notausstieg über Dach realisiert werden.
Eine Kotverladehalle soll ebenfalls gebaut werden, um den Vorgaben der Düngeverordnung nachkommen zu können. Die Abmessungen betragen ca. 16,00m x 25,50m.
Die Legehennen werden teilweise auf den arrondierten Freilandflächen gehalten. Die Freilandfläche ist mit einem bis zu 2m hohem Zaun eingefriedet. Die Freilandfläche und damit auch die Einfriedung wird durch die Erhöhung der Tierzahl erweitert.

Die Mastbullenhaltung wird aufgegeben. Die zugehörigen Altstallungen in Gebäude 3 und 4 sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden.
Der auf der Hofstelle bereits befindliche Güllehochsilo soll durch einen Neubau ersetzt werden. Die Außenabmessungen können noch nicht mit Sicherheit angegeben werden.

Insgesamt würde durch den zukünftigen Einsatz einer Volierenanlage mit belüfteten Kotbändern die Emissionssituation trotz gestiegener Tierzahlen verbessert. Es werden derzeit ca. 71 ha bewirtschaftet. Die Zielttierzahl der Hofstelle liegt bei ca. 39.800 Legehennen.

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

B.Kompensationsbedarf

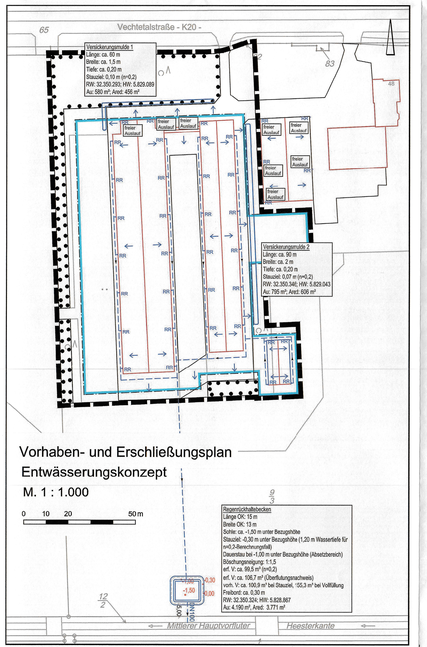
Es wurde ein Kompensationsbedarf von 976 Werteinheiten festgestellt.

Laar, den 04.07.2022

Der Bauherr:

Neuenhaus, den 04.07.2022

Der Entwurfsverfasser:



Gemeinde Laar

Landkreis Grafschaft Bentheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25

"Sondergebiet Tierhaltungsanlage Baarlink"

Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Oktober 2022

Urschrift

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 5335 E-Mail info@nwp-ol.de
26043 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de