

Planzeichenerklärung	
Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.	
I. Bestandsangaben	
--- Gemarkungsgrenze	□ Wohngebäude mit Hausnummern
--- Flurgrenze	□ Wirtschaftsgebäude, Garagen
- - - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal	
○ Flurstücksnummer	
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.	
II. Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	SO Sondergebiete: „Sonstiges Sondergebiet für gewerbliche Tierhaltungsanlagen“
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	GR maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	a abweichende Bauweise: Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)	Z III Wasserschutzgebiet Zone III
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
15. Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen
Im Rahmen der nachstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden Planzeichnung sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes des Vorhabenträgers ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom 11.09.2020 verpflichtet hat. Vorhabenträger ist Herr Hermann Theissing, Ahlde 14, 48488 Emsbüren.

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

- Antrag auf bauaufsichtsbehördliche Genehmigung (NBS Bauversiedlung vom 10.09.2020)
- Bauantragsformular gem. § 63 bzw. 64 NBauO
- Top-Karte M 1:25.000
- Übersichtskarte M 1:5.000
- Lageplan M 1:1.000
- Nachweis der Auslauffläche
- Angaben zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Angaben zur Lärmentwicklung
- Berechnung Schmutzwasser/ Kotanfall
- Bauzeichnungen + Systemskizze der Leckerkennung
- Baubeschreibungen
- Berechnungsblatt
- Übersicht über die Betriebseinheiten
- Landwirtschaftliche Betriebsbeschreibung

- Fachgutachten zum Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan:
 - Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. GS 19097.1+2/02 - Büro FIDES v. 02.06.2020
 - Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 149 „Sondergebiet Tierhaltung Legehennenanlage Theissing II“ einschließlich der Angabe der Kompensationsmaßnahmen/Eingriffsregelung (regionalplan & uvv planungsbüro peter steitzer GmbH vom 09.09.2020)
 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) - (regionalplan & uvv planungsbüro peter steitzer GmbH vom 28.05.2020)
 - Biotoptypenkartierung - (regionalplan & uvv planungsbüro peter steitzer GmbH vom 25.05.2020)
- Sonstiges Sondergebiet (SO) für gewerbliche Tierhaltungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung und der Betrieb einer gewerblichen Tierhaltungsanlage für maximal 14.990 Legehennen sowie entsprechende Nebenanlagen (Zu-/ Abluftreinrichtungen, Futtersilos, Kotlager, Kadaverbehälter usw.) auf der Grundlage der Regelungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.

- Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Die Gebäude im Sonstigen Sondergebiet (SO) dürfen eine Länge von 50 m überschreiten, soweit es sich um ein Stallgebäude handelt. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.
- Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen um bis zu max. 5 m überschritten werden, soweit die im Bebauungsplan festgesetzte max. zulässige Grundfläche nicht überschritten wird.
- Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind diese Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 5% der zulässigen Gesamtgrundfläche nicht mitzuzurechnen.

1.6 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b
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. Bei natürlichen Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzusehen. Die Heckenpflanzung ist wie folgt auszuführen:

Pflanzenliste:	Sorbus aucuparia
Eberesche	Acer campestre
Feldahorn	Carpinus betulus
Hainbuche	Corylus avellana
Hasel	Rosa canina
Hunds-Rose	Amelanchier lamarckii
Kupferfelsenbirne	Salix aurita
Ohrweide	Fagus sylvatica*
Rotbuche	Prunus spinosa
Schlehe	Sambucus nigra
Schwarzer Holunder	Quercus robur*
Stieleiche	Crataegus monogyna
Weißdorn	

Pflanzmaterial:
2x verschulte Sämlinge, (50*)80-120 cm (2), v2/3 (50*)80-120

Pflanzdurchführung:
Gruppenpflanzung von jeweils 3-5 Stück
Pflanzverband 1,0 x 1,0 m, reihenversetzt, mind. dreireihige Pflanzung

Pflege:
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen (inkl. 2 Mähgänge / Jahr). Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

- 1.7 **Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderlich:
- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen. 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.
 - Vermeidungsmaßnahme V2: Evtl. notwendige Fall- oder 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 Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
 - Vermeidungsmaßnahme V4: Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfuren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli).
- 1.8 **Externe Kompensation/Zuordnung der Ersatzflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**
Der Bebauungsplan Nr. 149 „Sondergebiet Tierhaltung Legehennenanlage Theissing II“ verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die außerhalb des Plangebiets auszugleichen sind. Die Versiegelung (4.671 m²) ist flächengleich durch Anpflanzungen oder im Verhältnis 1 zu 4 durch eine Waldumwandlung zu kompensieren. Zudem ist die Stallanlage an allen Seiten durch eine neu anzulegende Hecke einzugrünen, soweit nicht vorhandene Heckenstrukturen das Flurstück zur freien Landschaft hin abschirmen.
- Durch die Ergänzung der Hecke an der nördlichen Flurstücksgrenze wird die Bedingung der Eingrünung des Flurstücks erfüllt. Der abzüglich der Heckenpflanzung noch fehlende Kompensationsanteil für die versiegelten Flächen in Höhe von 3.028 m² wird durch eine Waldumwandlung im Verhältnis 1 zu 4, somit durch 12.104 m² Waldumwandlung, ausgeglichen. Hierzu werden die beiden nachfolgenden Flächen(anteile) bereitgestellt:
- Fläche 1: Gemarkung Ahlde, Flur 14, Flurstück 7/8, westlich angrenzend zur Hofstelle Theissing (6.000 m², Entnahme der Fichten und Unterpflanzung)
 - Fläche 2: Gemarkung Ahlde, Flur 4, Flurstück 6/24, westlich der Gemeindestraße „Zum Sunderhügel“ (6.104 m², Waldumbau)
- Zum Ausgleich für die vorkommenden Offenlandarten Feldlerche ist eine 0,5 ha Sukzessions-Ackerbrache im räumlich funktionalen Zusammenhang in der Zeit vom 15.03. - 31.07. eines jeden Jahres bereitzustellen.
- Zur Anlage der Sukzessions-Ackerbrache gelten die im Umweltbericht beschriebenen Auflagen und Maßnahmen. Alternativ kann statt einer Sukzessions-Ackerbrache auch Extensivgrünland angelegt werden. Auch hier gelten die im Umweltbericht beschriebenen Auflagen und Maßnahmen.
- Durch den Vorhabenträger wird die nachfolgende Fläche (Gemarkung Ahlde, Flur 17, Flurstück 13/7, insg. ca. 2,24 ha, nördlich des Ahlder Baches) bereitgestellt auf der die Ackerbrache oder ein extensiv genutztes Grünland in Größe von 0,5 ha entwickelt und bewirtschaftet werden kann. (Hinweis: Diese Maßnahmen wurden durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten umgesetzt.)

- ### 2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) /SONSTIGE HINWEISE
- 2.1 Gewässerrandstreifen**
Am südlichen Rand des Bebauungsplans verläuft das Gewässer II Ordnung „Hockriedgraben“. Um den ordnungsgemäßen Wasserabfluss sicherstellen zu können, ist der gesetzliche Gewässerrandstreifen an Gewässern II. Ordnung in einem Abstand von mindestens fünf Metern zur Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung freizuhalten.
 - 2.2 Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.
 - 2.3 Kampfmittelbeseitigung**

Lt. Kampfmittelbeseitigungsdienst besteht der allgemeine Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

2.4 **Abfall und Bodenschutz**
Westlich des Plangebiets befindet sich eine Altlastenfläche, die im Altlastenverzeichnis mit der Bezeichnung „Ahlde Hockried“ Anlagen Nr. 454 010 408 gelistet wird. Es liegen keine Unterlagen über die gezielten Nachermittlungen vor. Ein Einfluss auf das Plangebiet über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser kann aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht nicht ausgeschlossen werden. Vorsorglich ist der Vorhabenträger verpflichtet, auf Grundlage der momentan bekannten Sachverhalte sowie aus Gründen der Vorsorge im Planungsgebiet Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig begleiten sowie überwachen zu lassen. Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser werden vom Vorhabenträger untersagt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt nur über das öffentliche Leitungsnetz. Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser sind nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird. Zur Durchführung der Untersuchung und zur Beibringung des entsprechenden Gutachtens verpflichtet sich der Vorhabenträger.

2.5 **DIN-Normen und Rechtsgrundlagen**
Die relevanten und angewandten DIN-Normen und Rechtsgrundlagen können beim Bauamt der Gemeinde Emsbüren, Markt 18, 48488 Emsbüren während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Emsbüren diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 149 „Sondergebiet Tierhaltung Legehennenanlage Theissing II“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen.

Emsbüren, den (SIEGEL)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am 12.11.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emsbüren, den
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

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

Landkreis Emsland
Gemeinde : Emsbüren
Gemarkung : Ahlde
Flur : 14
Maßstab : 1:2000

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. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nichtelgene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe 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 (Az. L4-38/2020 Stand vom 05.03.2020). 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.

Lingen (Ems), den Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
(SIEGEL) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Lingen -

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am 18.06.2020 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

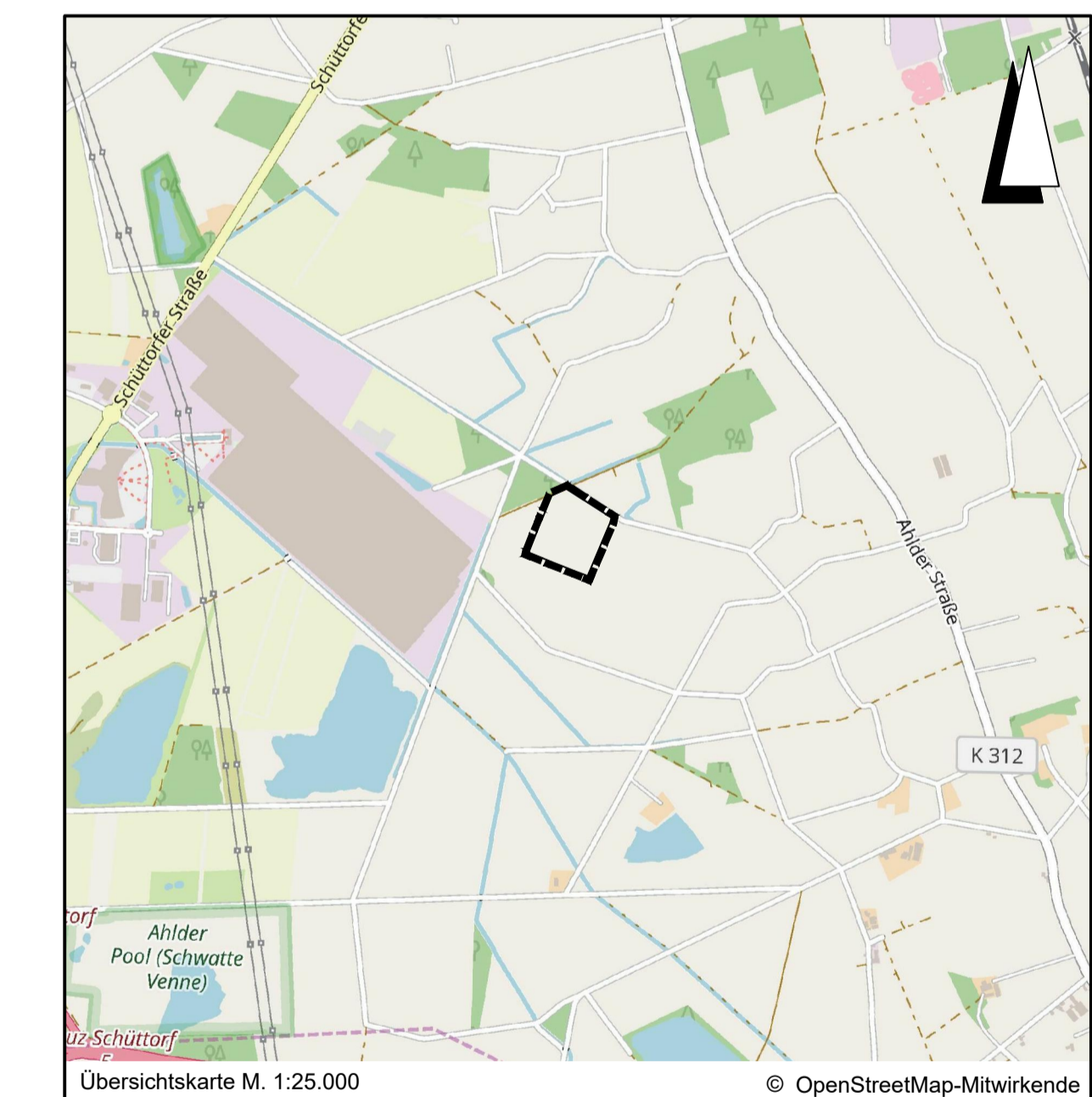
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 06.07.2020 bis 07.08.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Emsbüren, den
Bürgermeister

Satzungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde Emsbüren hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.09.2020 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, beschlossen.	
Emsbüren, den	Bürgermeister
Inkrafttreten	
Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 149 „Sondergebiet Tierhaltung Legehennenanlage Theissing II“ und dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.	
Emsbüren, den	Bürgermeister
Verletzung von Vorschriften	
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.	
Emsbüren, den	Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 36 • 48154 Halberstadt Tel 05407/880-0 • Fax 05407/880-68 gez. ppa. Desmarowitz	2020-09	EvPv
	2020-09	Hd
	2020-09	Ev
	2020-09	Dw

Plan-Nummer: H:\EMSBUER\218570\PLAENE\bp_bplon-149_03_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

Landkreis Emsland
GEMEINDE EMSBÜREN
VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 149
"Sondergebiet Tierhaltung Legehennenanlage Theissing II"
Verfahren gemäß § 12 BauGB
ABSCHRIFT
Maßstab 1 : 2.000