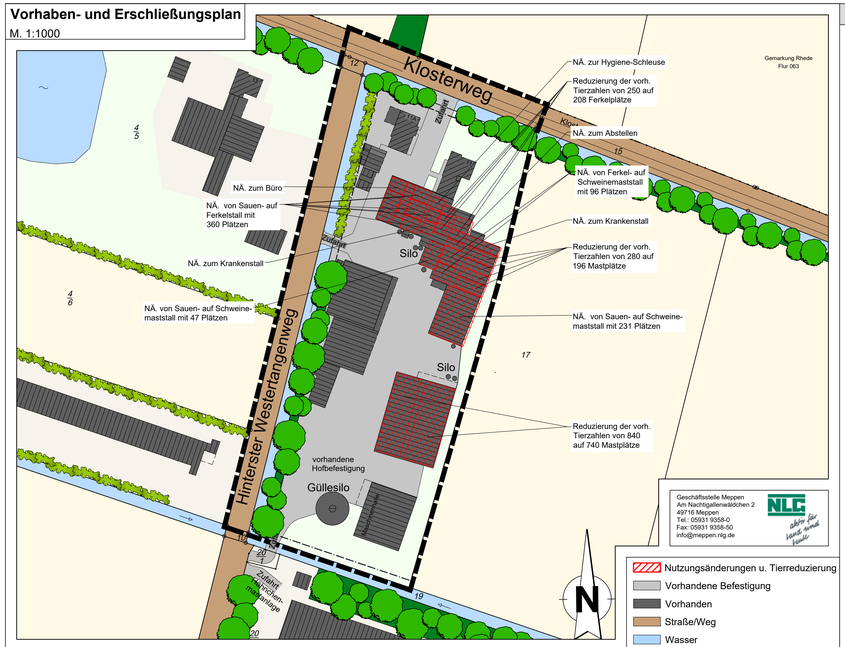
Vorhaben- und Erschließungsplan
M. 1:1000



Gemarkung Rhede
Flur 063

Geschäftsstelle Meppen
Am Nachtigallenwäldchen 2
49716 Meppen
Tel.: 05931 9358-0
Fax: 05931 9358-50
info@meppen.nlg.de

Planzeichnung Bebauungsplan
M. 1:1000

Gemarkung Rhede
Flur 063

Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Rhede Flur: 62
Maßstab: 1:1000

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

© LA-64/2020 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den.....

Katasteramt Papenburg

.....
(Unterschrift)

Siegel

Planzeichen nach PlanZV 90

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808) geändert worden ist i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

überbaubare Fläche
SO Tierhaltung
Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: gewerbliche Tierhaltung
nicht überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 10.440 m² Grundfläche mit Flächenangabe
GH max. 15,0 m Gebäudehöhe, Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ö G Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (öffentlich)
Zweckbestimmung: Graben

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

BZ 1 3,12 m über NHN Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Bezugspunkt fortlaufend nummeriert
mit Angabe der Höhe über Normalhöhennull (m ü. NHN)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM ..... DEM ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG BESCHLOSSEN.
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
DER ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ..... BIS ..... GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN IN SEINER SITZUNG AM ..... ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB ABS. 1) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM ..... IM AMTSBLATT ..... BEKANNT GEMACHT WORDEN.
DER VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM ..... RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3, DES § 10 UND DES § 13 A DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG UND DES § 58 ABS. 1 NR. 5 DES NIEDERSÄCHSICHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE RHEDE (EMS) DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NACHSTEHENDEN / NEBENSTEHENDEN / OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG UND DER BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND ANLAGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

SIEGEL

VERFAHRENSVERMERKE
FÜR DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31
"Tierhaltungsanlage Hofstelle Ossevorth"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM ..... DIE AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 31 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON
ING. BÜRO W. GROTE GmbH

PAPENBURG, ...

.....
PLANVERFASSER

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT NACH § 3 ABS. 1 BAUGB ERFOLGTE AM ..... BZW. IN DER ZEIT VOM ..... BIS ..... DURCH UNTERRICHTUNG UND GELEGENHEIT ZUR ÄUßERUNG UND ERÖRTERUNG.

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

DIE VON DER PLANUNG BERÜHRTEN BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN NACH § 4 ABS. 1 BAUGB AM ..... UNTERRICHTET UND ZUR ÄUßERUNG AUCH IM HINBLICK AUF DIE UMWELTPRÜFUNG AUFGEFORDERT.

26899 RHEDE (EMS), ...

.....
(WILLERDING)
BÜRGERMEISTER

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 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Planzeichnung.

Vorhabenträger ist Wilhelm Ossevorth, Klosterweg 11, 26899 Rhede (Ems)

1. **Sonstiges Sondergebiet** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

1.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "gewerbliche Tierhaltung" (SO gewerbliche Tierhaltung) sind folgende Nutzungsänderungen zulässig:

- Büro
- Krankenstall
- Hygieneschleuse

1.2 Insgesamt ist zukünftig im Plangebiet folgender Tierbestand zulässig:

- Schweinmastställe mit 1.310 Plätzen
- Ferkelställe mit 568 Plätzen

1.3 Bestandsgebäude /Anlagen

- Wohngebäude
- Maschinen-/Lagerhallen
- Gülle-/Futtersilo

1.4 Maßnahmen zur Emissionsminderung

Geruchsemissionen
- Abluftabteilung mindestens 10 m über Flur und 3 m über First bei den Stalleinheiten Nr. 3a bis 3g
- Zwangsbelüftung und Abluftschächte im Norden der Stalleinheit 3h mit einer Ableithöhe von 10 m über Flur.
- Tierzahlreduzierung und Zwangsentlüftung über die Firstlinie verteilt mittels mehrerer Abluftschächte für den Mastschweinestall BE: 05 .
- Abdecken des Güllehochbehälters mit einer Strohhäcksel schicht.

Darstellung der Betriebseinheiten (Quelle: LWK Gutachten 2020)

Verkehrsemissionen
Transportfahrten sind sowohl in der Bau- als auch in der Betriebsphase nur gebündelt und in der Zeit von 6.00 und 22.00 Uhr zulässig.

2. **Gebäudehöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Gebäude-/Anlagenhöhe bzw. Firsthöhe im sonstigen Sondergebiet wird auf maximal 15,00 m festgesetzt.
Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) wird auf 15,0 m über den maßgebenden Bezugspunkt BZ 1/2 festgesetzt. Maßgebend ist hierbei die kürzeste Entfernung (Lufltinie) des Gebäudes zum Bezugspunkt.

Die Gemeinde Rhede kann in Verbindung mit der Genehmigungsbehörde für einzelne, funktionsbedingte Anlagen eines Betriebes (z.B. Klimatechnik, Schornsteine, Abgasleitungen, Silos, Abluftreinigungsanlagen o.ä.) gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise Überschreitungen der GH_{max} um 6,0 m zulassen, wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausführungen innerhalb der Höhengrenze möglich ist.

3. **Abweichende Bauweise** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Die Gebäude im Sonstigen Sondergebiet (SO) dürfen eine Länge von 50,0 m überschreiten. 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 sowie Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz:**

V 1:
Die vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen an der West- und Südseite des Plangebietes sind zu sichern, zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

V 2:
Vor dem Abriss- und/ oder dem Umbau vorhandener Gebäude hat eine kompetente Fachkraft (Biologe*in, Ornithologe*in, Landespfleger*in etc.) zu prüfen, ob die Gebäude von Brutvögeln oder Fledermäusen bewohnt oder genutzt werden. Die Prüfung hat die Brut- und Lebensstätten der geschützten Arten einzuschließen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBAUO)

1. **Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken**
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen muss oberflächig oder unterirdisch auf dem Grundstück versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

2. **Dachform und -neigung**
Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 12° und 16° auszubilden. Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch abweichende Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.

3. **Farbe Dacheindeckung**
Für die Dacheindeckung sind die gedeckten Farben rot-braun oder moosgrün zu verwenden.

4. **Farbe Außenwandflächen**
Für die Außenwandflächen sind die gedeckten Farben rot-braun oder moosgrün zu verwenden.

5. **Dachgestaltung**
Auf Dächern ist die Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

HINWEISE

a) **Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

b) **Baugrund**
Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

c) **Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen der Landwirtschaft**
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an.
Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten.
Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

d) **Brandschutz**
Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Rhede (Ems) gewährleistet.
Im Einvernehmen mit der Gemeinde und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde Rhede (Ems) errichtet und unterhalten.
Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet.
Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:
1. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
2. Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 13,3 l/s vorhanden ist.
Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht. Der Löschwasserbedarf kann zusätzlich durch ein Tankfahrzeug der Freiwilligen Feuerwehr sichergestellt werden.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

e) **Kampfmittelbeseitigung**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

f) **Abfallentsorgung**
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.
Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

g) **Versorgungsleitungen**
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.

h) **Bauliche Nutzung**
Für diesen Bauleitplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

i) **Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Rhede (Ems), Bauamt Zimmer 17, eingesehen werden.

Gemeinde Rhede (Ems)
Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31
"Tierhaltungsanlage Hofstelle Ossevorth"
(gem. § 12 (3a) BauGB)
- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung -

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

- ENTWURF -

Datum: 25.02.2021

Telefon: (04961)9443-0 - Telefax: (04961)9443-50 - mail@ing-buero-grote.de
IBG GROTE
Bahnhofstraße 8-10 - D-26871 Papenburg

Telefon: 04964/9182-0 - Telefax: 04964/9182-42 - E-mail: gemeinde@rhede-ems.de
GEMEINDE Rhede (EMS)
Gerhardtsweg 1 26899 Rhede (Ems)