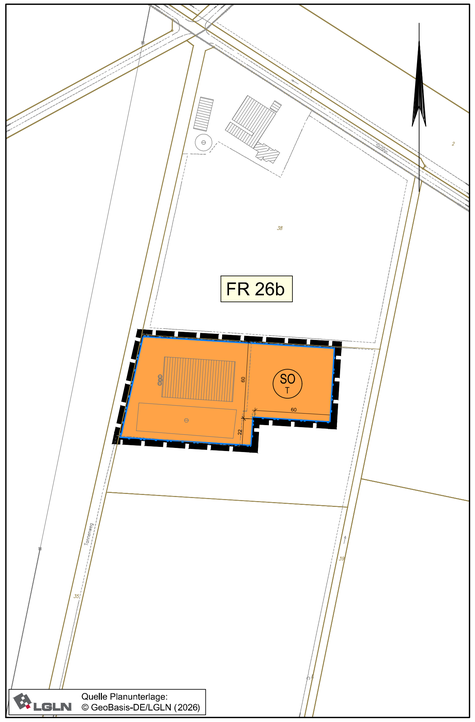

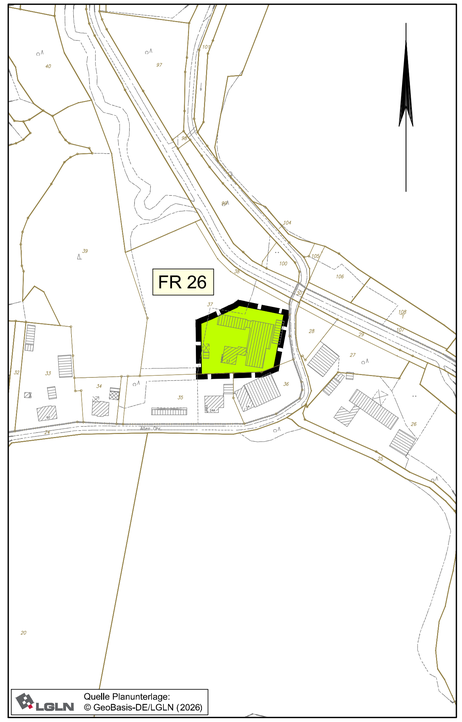

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

Festsetzungen

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

SO T — Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO)
Zulässig sind Vorhaben gewerblicher Tierhaltung im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Betriebsstellen gewerblicher Tierhaltung) sowie Vorhaben landwirtschaftlicher Tierhaltung im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 201 BauGB (landwirtschaftliche Betriebsstellen der Tierhaltung)
siehe Punkt 2 und 3 der textlichen Festsetzungen

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

Baugrenze (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Fläche für die Landwirtschaft und Wald
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

15. Sonstige Planzeichen

FR 26b — Beiblatt Nummer (Standortbezeichnung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planunterlage

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal

12/3 — Flurstücksnummer

20 — Hauptgebäude mit Hausnummern

öffentliche Gebäude

Wirtschaftsgebäude, Garagen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

1. Regelungsinhalt (gem. § 30 Abs. 3 BauGB)
Der einfache Bebauungsplan bezieht sich nur auf die Regelung von Tierhaltungsanlagen gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 (Landwirtschaftliche Tierhaltung) i.V.m. § 201 BauGB und § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (gewerbliche Tierhaltung) sowie von Tierhaltungsanlagen, die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Alle weiteren Vorhaben gem. § 34 und 35 BauGB im Geltungsbereich sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen.

2. Zulässigkeit Tierhaltungsanlagen sonstige Sondergebiete (gem. § 11 Abs. 1 BauNVO) - Ausschlusswirkung
Tierhaltungsanlagen gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB einschließlich der Tierhaltungsanlagen, die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten sonstigen Sondergebiete innerhalb der dort festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen (siehe hierzu Punkt 4 dieser Festsetzungen). Ausgenommen hiervon ist eine landwirtschaftliche Tierhaltung nach § 35 Abs.1 Nr. 1 BauGB bis zu einer Größenordnung von max. 10 Großvieheinheiten sowie Pferdehaltung.

3. Nutzungsbestimmung Tierhaltungsanlagen (sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind Tierhaltungsanlagen bauliche Anlagen einschl. dazugehöriger Lagerstätten für tierische Ausscheidungen (Festmist, Jauche, Gülle) sowie der dazu erforderlichen Anlagen zur Abluftreinigung und Futterlagerung. Zweckgebundene Nebenanlagen wie Einzäunungen, befestigte Hofflächen, Stellplätze sind ebenfalls zulässig.

4. Nutzungsregelung Flächen für die Landwirtschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr 18a BauGB) i.V.m. den Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als überlagernde und kombinierte Festsetzung) ist ausschließlich Ackerbau und Grünlandnutzung zulässig. Ausgenommen hiervon sind (bestehende) Baurechte nach § 35 BauGB (mit Ausnahme von Tierhaltungsanlagen) sowie vorhandene Erschließungsanlagen (wie Wege, Straßen, Leitungen). Eine Umwandlung in Waldfläche / Aufforstung innerhalb dieser Flächen ist unter Beachtung der ges. Bestimmungen zulässig.

5. Immissionsschutz (Festsetzung gem. § 11 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete sind Tierhaltungsanlagen nur in der Art und in dem Umfang zulässig, wie sie die gesetzlichen Immissionsschutzanforderungen der umgebenden Wohnbebauung und sonstiger Nutzungen (wie z.B. Waldflächen) erfüllen. Entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung der entsprechenden Grenzwerte zu Geruchs- und Staubimmissionen sowie zum Lärmschutz wie Filteranlagen sind im notwendigen Umfang vorzusehen. Die entsprechenden Prüfungen und Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Richtlinien wie z.B. der TA Luft, der TA Lärm, etc. vorzulegen.

6. Maßnahmen Naturschutz - Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
a. Mit der Errichtung von Tierhaltungsanlagen sind die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt auf dem Betriebsgrundstück nachzuweisen. Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Betriebsgrundstücks sind zulässig. Jedes Baugrundstück einer Tierhaltungsanlage ist auf mindestens 2 Grundstücksseiten mit einer mind. 5-reihigen lückenlosen Bepflanzung mit heimischen, landschafts- und standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen.
b. Die Baufeldräumung/der Baubeginn ist zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, also ab Ende August bis Mitte Februar zulässig.

7. Verhältnis zum rechtskräftigen Bebauungsplan
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 ergänzt und ersetzt für die hier erfassten Änderungsbereiche die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 inkl. seiner 1. und 2. Änderung. Alle weiteren Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 26 inkl. seiner 1. und 2. Änderung gelten unverändert.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

1. Archäologische 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).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter den Rufnummern (05931) 44-4039 und 44-4041 erreichbar.

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).

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 Arbeiten gestattet.

2. Verhältnis zu Bundesautobahnen, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen
Entlang der Bundes-, Landes, und Kreisstraßen gelten außerhalb der Ortsdurchfahrten folgende Anbauverbote und -beschränkungen nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) für die Bundesstraßen sowie nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) für die Landes- und Kreisstraßen:

- 20 m Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG / § 24 Abs. 1 NStrG
- 40 m Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG / § 24 Abs. 2 NStrG

jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 FStrG / § 24 Abs. 1 Nr. 1 und 2 NStrG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Für die Bundesautobahn (BAB) 31 gelten die vorgenannten Bestimmungen entsprechend, hier gilt allerdings eine Bauverbotszone von 40 m.

Die Tierhaltungsbetriebe sind grundsätzlich über vorhandene Gemeindestraßen an das klassifizierte Straßennetz anzuschließen. Hierbei muss es sich um verkehrsgerecht ausgebaute Gemeindestraßen handeln, die zumindest im Einmündungsbereich zu den klassifizierten Straßen entsprechend dem Musterblatt - Einmündung eines Wirtschaftsweges - der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) ausgebaut sind.

Von den überörtlichen Straßen (Bundesautobahnen, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen) gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche - hinsichtlich Immissionsschutz - geltend gemacht werden. Es ist sicherzustellen, dass von den einzelnen Anlagen (u.a. Tierhaltungsanlagen etc.) keine Einwirkung durch Licht, Rauch und Sonstiges auf überörtliche Straßen (Bundesautobahnen, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen) eintreten, die die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs beeinträchtigen könnten.

Der Geschäftsbereich Lingen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) wie auch der Fachbereich Straßenbau beim Landkreis Emsland sind bei der Errichtung oder der Änderung von Tierhaltungsanlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar an Bundes- und Landesstraßen angeschlossen werden sollen, am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

3. Verhältnis zum Naturschutzrecht
a. Für die sonstigen Sondergebiete, bei denen sich der Betrieb der Stallanlagen auf FFH-Gebiete auswirken könnte, kann die Erklärung der Zulässigkeit erst nach Durchführung einer entsprechenden FFH-Verträglichkeitsprüfung erfolgen. Diese ist mit Stellung eines Bauantrages durchzuführen.
b. Für die sonstigen Sondergebiete, die nicht als Erweiterung vorhandener Anlagenstandorte anzusprechen sind, kann die Zulässigkeit erst nach Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung geklärt werden. Diese ist mit Stellung eines Bauantrages durchzuführen.
c. Für die sonstigen Sondergebiete, in deren Einflussbereich sich Biotoptypen befinden, die gegen Stickstoffeinträge besonders empfindlich sind, kann die Zulässigkeit erst nach Ermittlung der Vor- und Zusatzbelastung der Stickstoffdeposition geklärt werden. Diese ist mit Stellung eines Bauantrages durchzuführen.
d. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung für die einzelnen sonstigen Sondergebiete kann erst auf der Grundlage der Projektplanung erfolgen, da erst zu diesem Zeitpunkt die zur Beurteilung erforderlichen Daten vorliegen. Diese ist mit Stellung eines Bauantrages durchzuführen. Mit der Errichtung von Tierhaltungsanlagen sind die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf dem Betriebsgrundstück nachzuweisen. Tierhaltungsanlagen sind auf mindestens 2 Grundstücksseiten mit einer mind. 5-reihigen lückenlosen Bepflanzung mit heimischen, landschafts- und standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Darüber hinaus gehender Kompensationsbedarf kann auch auf externen Flächen erfolgen.
e. Die Baufeldräumung / der Baubeginn ist zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, also ab Ende August bis Mitte Februar zulässig.

4. Verhältnis zu Telekommunikationsanlagen und Versorgungsleitungen
Die genaue Lage der Anlagen (Telekommunikationslinien und Versorgungsleitungen) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, beim zuständigen Versorgungsträger zu erfragen.

Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien und Versorgungsleitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien und Versorgungsleitungen jederzeit möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien und Versorgungsleitungen informieren. Die Kabelschutzanweisungen der Versorgungsträger sind zu beachten. Bei den weiteren Planungen ist zu beachten, dass kein Anspruch besteht, die Tierhaltungsanlage an das öffentliche Telekommunikationsnetz anzuschließen.

Sollte eine Verlegung der vorhandenen Telekommunikationsanlagen und Versorgungsleitungen erforderlich werden, so ist der zuständige Versorgungsträger mindestens drei Monate vor Baubeginn darüber zu informieren.

5. Altablagerungen / Bodenkontaminationen
Eine Überbauung oder Umnutzung der ggf. im Plangebiet befindlichen und im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland registrierten Altlastenverdachtsflächen ist nicht zulässig.

Sollten sich bei Baumaßnahmen visuelle / geruchliche Hinweise auf Bodenverfüllungen mit Abfallstoffen oder schädliche Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen) ergeben, ist der Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, darüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise mit dem Landkreis Emsland abzustimmen.

Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser oder auch im Rahmen von Grundwasserabsenkungen sind nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist. Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis sind zwingend unter Einbindung eines geeigneten Sachverständigen mit Referenzen in der Bearbeitung abfall- und bodenschutzrechtlicher Fragestellungen zu fertigen.

6. Photovoltaikanlagen
Die Gemeinde fördert die Nutzung regenerativer Energien. Auf den Stallanlagen sind Photovoltaikanlagen zulässig, soweit keine sonstigen gesetzlichen Bestimmungen entgegenstehen.

7. Verhältnis zum Schießplatz der WTD 91
Teile des Planungsgebietes befinden sich in der Nähe des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD) 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen machteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemission geltend gemacht werden.

Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

8. Abfallwirtschaft
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3626) 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 Fresenburg diesen Bebauungsplan Nr. 26 „Sonderbauflächen zur Regelung von Tierhaltungsanlagen“, 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Fresenburg, den ..... (SIEGEL)

.....
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Fresenburg hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Fresenburg, den .....

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:2000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

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

Planunterlage erstellt von: Auftragsnummer:

Gemarkung: Fresenburg **Flur:**

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). 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.

Dörpen, den.....

.....
(Unterschrift)

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Fresenburg hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung nebst Anlagen zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung nebst Anlagen und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

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

Fresenburg, den .....

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Fresenburg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung nebst Anlagen beschlossen.

Fresenburg, den .....

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 26 „Sonderbauflächen zur Regelung von Tierhaltungsanlagen“, 3. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. ..... des Landkreises Emsland ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Fresenburg, den .....

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 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.

Fresenburg, den .....

.....
Bürgermeister

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW Ingenieurplanung GmbH & CoKG, Meyer-Curse-Str.4a • 49134 Wallenhorst, Tel.05407/8804-0 • Fax05407/8804-88		Datum	Zeichen
	bearbeitet	02.2026	Sz
	gezeichnet	02.2026	Ber
	geprüft		
Wallenhorst, 24.02.2026	freigegeben		

Pfad: H:\LATHE-SG\2235741\PLANE\BP\bp_bplan-26-3aen_01.dwg(B-Plan)

Gemeinde Fresenburg
Bebauungsplan Nr. 26
„Sonderbauflächen zur Regelung von Tierhaltungsanlagen“, 3. Änderung

Vorentwurf

Maßstab 1:2.000