

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 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.

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		
	Flurstücksnummer		

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	
SO	sonstiges Sondergebiete: Biogasanlage, Änderung und Erweiterung
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	
GR max.	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
	Baugrenze
9. Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	
	private Grünflächen
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)	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
15. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietmarschen hat in seiner Sitzung am 11.03.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 29.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 05.09.2025 bis 06.10.2025 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.

Wietmarschen, den Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietmarschen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wietmarschen, den Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 91.3 "Biogasanlage Bollmer, Änderung und Erweiterung" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wietmarschen, den Der 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.

Wietmarschen, den Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Die maximale Gebäudehöhe (FH max.), gemessen von der Oberkante des anstehenden Geländes bis zur oberen Kante des Daches wird auf 12,0 m festgesetzt. Für bauliche Anlagen wie Schornsteine, Antennenträger u.ä. ist ausnahmsweise eine Überschreitung auf bis zu max. 15,0m zulässig.

§ 2 Die Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB) sind gemäß den Ausführungen im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan dauerhaft zu erhalten, (sh. Umweltbericht).

§ 3 Im Sondergebiet - Biogasanlage Erweiterung - sind folgende Anlagen/ Einrichtungen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Biogasanlage zulässig:

- Büro-/ Verwaltungsräume/-gebäude,
- Sozial- und Verpflegungsräume/-gebäude,
- Wartungs- und Reparaturläden,
- Betriebsleiterwohnung.

§4) Artenschutz
Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht zu erwarten ist und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich wird.
Baufeldräumung (Brutvögel): Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen können, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen 01. Oktober und 01. März) stattfinden. Sollte die Beseitigung von Vegetationsstrukturen, das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbauleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Bauverfahren zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Entsprechende Hinweise sind hierzu im Bebauungsplan vorzusehen.
Baumfällungen von älteren Bäumen/ Abriss von Gebäuden mit Quartierstrukturen (Fledermäuse): Kommt es zum Entfall von älteren Bäumen mit Quartierstrukturen (sh. schmidl 2024) sind diese Bäume vor einer Fällung durch einen fachkundigen Fledermauskundler auf eventuell anwesende Fledermäuse hin zu überprüfen. Beim Feststellen von genutzten Baumhöhlungen oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dann gegebenenfalls weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Bau-/Zeitmanagement) und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Art und Umfang richten sich in diesen Fällen dabei nach der Ausprägung des vorgefundenen Quartiers sowie der betroffenen Art und sind erst nach der Begutachtung des Quartiers in konkreter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Detail festzulegen.
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme: Anbringen von Fledermauskästen in der nahen Umgebung (optional, nur bei Nachweis von Fledermausindividuen/ -quartieren im Zuge der vorgezogenen Kontrollen vor den Baumfällungen, oder im Zuge der Abrissarbeiten am Gebäudebestand): Sollte im Rahmen von Abbruchmaßnahmen bzw. der vorgeschalteten Kontrollen Quartierstrukturen gefunden werden, die auf ehemals besetzte Wochenstuben schließen lassen (Kotnachweise) oder besetzte Quartiere nachgewiesen werden, wird die Anlage von Ersatzquartieren in Form der Anbringung von Fledermauskästen in der nahen Umgebung notwendig (CEF-Maßnahmen). Art und Umfang richten sich in diesen Fällen dabei nach der Ausprägung des vorgefundenen Quartiers sowie der betroffenen Art und sind erst nach der Begutachtung des Quartiers im Detail festzulegen. Die konkrete Festlegung von Standorten zur Umsetzung der Maßnahme wird dann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer vom behördlichen Naturschutz autorisierten Fachperson (Biologe oder vergleichbare Qualifikation, ggf. Umweltbauleitung (UBB)) getroffen.
Auf eine nächtliche Beleuchtung (Fledermäuse) angrenzender Gehölzbestände (direktes Anstrahlen) ist dauerhaft zu verzichten. Grundsätzlich sind die Lichtmissionen auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren und die Beleuchtung zielgerichtet und möglichst insektenfreundlich zu wählen (z. B. Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, Minimierung von Streulicht, Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil, ggf. ist die Beleuchtungsdauer zu beschränken, z.B. durch Bewegungsmelder/ bewegungsinduzierte Schaltung).

Gestaltung der Außenanlagen: Aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) sind die sonstigen Außenanlagen/ Freiflächen im Plangebiet mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

B. HINWEISE

- Der Betrieb der Biogasanlage/ Gasaufbereitungsanlage und die in dem Zusammenhang erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geregelt.

- Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S 1802).

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Flugbeschränkungsgebietes ED R 37b, in dem Windparks und andere vergleichbare hochaufragende Hindernisse jeder Art regelmäßig nicht mit den militärischen Flugbetriebsbelangen vereinbar sind. Die luftfahrtrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

- Das Roden oder Zurückschneiden von Gehölzen ist nach § 39 (5) Nr.2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht zulässig.

- Um Schäden an Bäumen durch Baustellenmaßnahmen zu vermeiden, sind bei den Baumaßnahmen die DIN 18920 und die R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

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 Wietmarschen diesen Bebauungsplan Nr. 91.3 "Biogasanlage Bollmer, Änderung und Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wietmarschen, den (SIEGEL) Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietmarschen hat in seiner Sitzung am 20.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wietmarschen, den Der Bürgermeister

Planunterlage

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

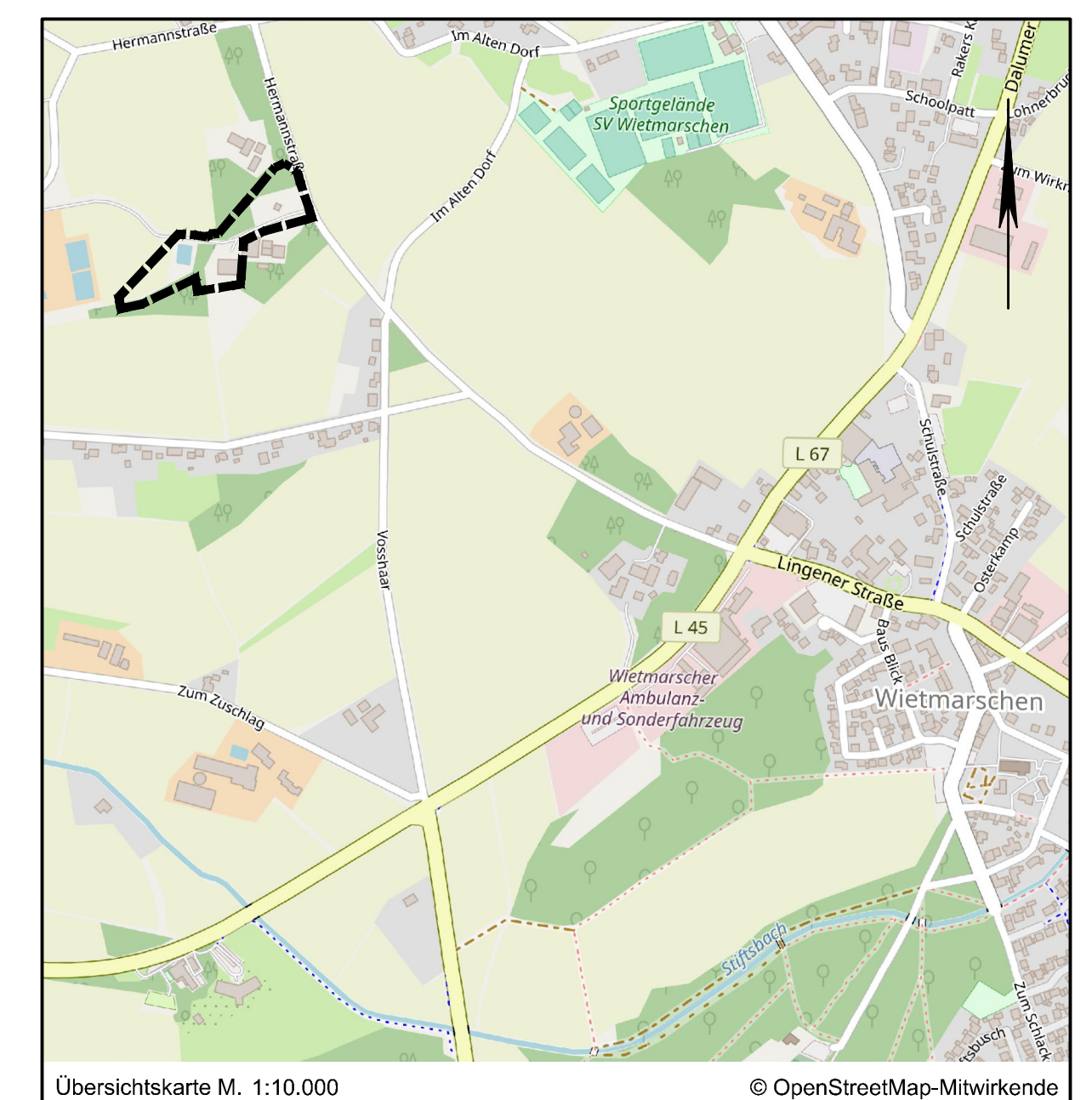
© 2023 LGLN

Landkreis Graftschaft Bentheim
Gemeinde : Wietmarschen
Gemarkung : Wietmarschen
Flur : 14
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. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nicht-eigene 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. L4-41/2023 Stand vom 28.04.2023).

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



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen	
		bearbeitet	12.2025	Gr
		gezeichnet	12.2025	Hd
		geprüft	12.2025	Gr
Wallenhorst, 11.12.2025		freigegeben	12.2025	Dw

Pfad: H:\WIETMAR\223166\PLAENE\Bp\bp_bplan-91.3_02_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

Gemeinde Wietmarschen
Bebauungsplan Nr. 91.3
"Biogasanlage Bollmer, Änderung und Erweiterung"

ABSCHRIFT

Maßstab 1:1.000