



### 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. 3766) in der aktuell gültigen Fassung.

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

### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 11 bis 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
- Grundflächenzahl**  
0,6
- maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull**  
GH
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünflächen**
- 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**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- zu erhaltende Einzelbäume**
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**  
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)**
- Bauverbotszone, 40 m vom Fahrbahnrand** (gem. § 9 Abs. 1 FStrG) / **Baubeschränkungszone, 100 m vom Fahrbahnrand** (gem. § 9 Abs. 2 FStrG)

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

#### 1. Sonstiges Sondergebiet (SO) für gewerbliche Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

Innerhalb des Plangebietes sind gewerbliche landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungsanlagen für maximal 5000 Schweine sowie 2500 Bullen mit entsprechenden Nebenanlagen (Stroh- / Heuaufbereitung und Lagerung, Futteraufbereitung, Fahrsilos, abgedeckte Güllebehälter etc.) zulässig. Zudem sind Anlagen für folgende Nutzungen inklusive den dementsprechenden Nebenanlagen zulässig:

- zur Nahrungsmittel- und Futtermittelherzeugung
- zur Energieerzeugung aus Sonnenkraft ausschließlich auf Dachflächen sowie auf vorversiegelten Flächen
- zur Energieerzeugung aus Biomasse, wenn die Anlagen in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb stehen, die eingesetzte Biomasse größtenteils aus Rest- und Abfallstoffen besteht und überwiegend aus dem eigenen Betrieb und nur in geringfügigem Anteil aus nahegelegenen Betrieben stammt sowie die Gesamtkapazität der Anlagen zur Erzeugung von Biogas im festgesetzten SO-Gebiet den Wert von 2,3 Normkubikmeter Biogas pro Jahr bzw. die Feuerleistung anderer Anlagen von 2,0 Megawatt nicht überschreitet.
- Zur Energieerzeugung aus Windenergie mit Klein-Windkraftanlagen unter 50 m Gesamthöhe

Desweiteren sind maximal 5 Wohneinheiten (für den derzeitigen sowie für ehemalige Betriebsinhaber mit Familien und Aufsichtspersonal) zulässig.

#### 2. Gebäudehöhen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

Die im jeweiligen SO zeichnerisch festgesetzte maximale Gebäudehöhe über NHN darf ausnahmsweise von einzelnen, funktionsgebundenen Anlagen (z.B. Klimatechnik, Schornsteine, Abgasleitungen, Silos etc.) um 7,0 m überschritten werden, wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausführung 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 mit einer maximalen Länge von 150 m gebaut werden, solange diese innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen liegen. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

#### 4. Bindung für Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Erhalt von Gehölzen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten, mit Pflanzen der potentiell natürlichen Vegetation zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind während Bauphasen nach DIN 18920 zu schützen.

### 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**Außenanlagen**  
Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen und Nebenanlagen (im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO) gärtnerisch anzulegen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Anlage von Schottergeräten ist nicht zulässig.

**Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:**  
Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten:

**Fällungen / Rodungen**  
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken auf die gesetzlich zulässigen Zeiten (01.10.-28.02.) zu beschränken. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der UNB zwingend erforderlich.

Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, sind vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Die UNB ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.

**Freimachung Baufeld**  
Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf die Freimachung des Baufeldes (erste Inanspruchnahme des Bodens wie Abschieben von Oberboden, Einrichten von Lagerflächen etc.) ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 31.07.), also in der Zeit vom 01.08 bis 28.02. vorgenommen werden. Andernfalls ist unmittelbar vor den Räumarbeiten durch eine vogelkundlich fachkundige Person sicher zu stellen, dass im Baufeld und dem unmittelbaren Wirkungsbereich keine Niststätten vorhanden sind. Die Kontrolle ist zu protokollieren und das Protokoll der UNB unmittelbar vorzulegen.

**Gebäudeabriss**  
Sollten im Zuge der Umsetzung der Planung Gebäude abgerissen, umgebaut oder saniert werden, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die betroffenen Gebäude auf einen Besatz von Fledermäusen oder Vögeln zu überprüfen. Die UNB ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.

### B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

#### 1. Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßsammlungen, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 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 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. Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden der Samtgemeindeverwaltung im Rathausgebäude, Markt 2, 48565 Schüttdorf 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 Samern diesen Bebauungsplan Nr. 9 "Sondergebiet Hof Bodenkamp", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Samern, den ..... (SIEGEL)  
Bürgermeister ..... Gemeindedirektor .....

### Aufstellungsbeschluss

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

Samern, den ..... Gemeindedirektor .....

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2022 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Graftschaft Bentheim  
Gemeinde : Samern  
Gemarkung : Samern  
Flur : 18  
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 nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-65/2022 Stand vom 14.06.2022). 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)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Samern hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsförmlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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

Samern, den ..... Gemeindedirektor .....

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Samern 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 beschlossen.

Samern, den ..... Gemeindedirektor .....

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 9 "Sondergebiet Hof Bodenkamp" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsförmlich bekannt gemacht worden.

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

Samern, den ..... Gemeindedirektor .....

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeschlichen.

Samern, den ..... Gemeindedirektor .....



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
	bearbeitet	2022-10 Rd
	gezeichnet	2022-10 Hd
	geprüft	
	freigegeben	

Waltenhorst, 2022-10-13 Pfad: H:\SCHUET-SG\22152\PLAENE\Btbp\_bplan-9\_03.dwg(B-Plan)

Gemeinde Samern  
Bebauungsplan Nr. 9  
"Sondergebiet Hof Bodenkamp"  
Vorentwurf  
Maßstab 1:1000