

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bebauungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3768) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

---	Gemarkungsgrenze	20	Wohngebäude mit Hausnummern
---	Flurgrenze		
---	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		Wirtschaftsgebäude, Garagen
12/3	Flurstücknummer		

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
30	Sonstige Sondergebiete: Gewerbliche Tierhaltungsanlagen (Schweine und Bullen) / Nutzung erneuerbarer Energien (solare Strahlungsenergie und Wind)
2	Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
0,6	Grundflächenzahl
OK	Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (Höchstmaß)
3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
a	Abweichende Bauweise

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

■	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
▲	Ein- und Ausfahrten

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

■	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Hochwasserschutzanlage (Mindesthöhe: 34,10 m ü. NNH)
---	--

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 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 zu erhaltende Einzelbäume
---	---

15. Sonstige Planzeichen

---	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)
□	Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
□	Trigonometrischer Punkt 4. Ordnung

III. Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 und 6a Satz 1 BauGB)

□	Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz (nachrichtlich); hier: verordnetes Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG Quelle: NLWKN 18.01.2023
□	Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz (nachrichtlich); hier: Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b Abs. 1 WHG Quelle: NLWKN 08.08.2024

IV. Vermerkmale (gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB)

□	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Vermerkungen; hier: vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 3 WHG Quelle: NLWKN 08.08.2024
---	--

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
- Art der baulichen Nutzung**
Die Sonstigen Sondergebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Tierhaltungsanlagen sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.
Zulässig sind
a) Betriebe mit Tierhaltungsanlagen, wenn die Gesamtplatzanzahl von höchstens 5.580 Schweinen sowie 2.500 Bullen nicht überschritten wird,
b) Anlagen zur Veredelung von Produkten landwirtschaftlicher Herkunft und Erzeugung (z.B. Algen, Pilze),
c) Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse aus nachwachsenden Rohstoffen, wenn die Kapazität der Anlage zur Erzeugung von Biogas nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr überschreitet (vorbehaltlich baurechts-immissionsschutzrechtlicher Zulässigkeit),
d) Anlagen zur Nutzung der Windenergie mit Klein-Windkraftanlagen unter 50 m Gesamthöhe über Gelände (vorbehaltlich baurechts-immissionsschutzrechtlicher Zulässigkeit),
e) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist (vorbehaltlich baurechts-immissionsschutzrechtlicher Zulässigkeit),
f) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, wenn die Grundfläche nicht mehr 25.000 m² beträgt (vorbehaltlich baurechts-immissionsschutzrechtlicher Zulässigkeit),
g) insgesamt höchstens zwei Wohnungen (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind),
h) zusätzlich zu unter g) aufgeführten Wohnungen insgesamt höchstens fünf sonstige Wohnungen (bei einer Umnutzung von nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Gebäudesubstanz).
Nebeneinrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sind zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**
Für einzelne funktionsgebundene Anlagen können Überschreitungen der höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die einzelnen Anlagen nicht durch andere Ausführung innerhalb der Höhengrenze möglich sind (z.B. Klimatechnik, Schornsteine, Abgasleitungen, Silos, Windkraftanlagen etc.).
 - Abweichende Bauweise**
Die Gebäude in den Sonstigen Sondergebieten (SO) sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 150 m nicht überschreiten.
 - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung**
Auf der von Bebauung freizuhaltenen Fläche sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht zulässig.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
a) **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 Höhen 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.
b) **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.
c) **Gebäudeabriss**
Sollten im Zuge der Umsetzung der Planung Gebäude abgerissen, umgebaut oder saniert werden, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die betroffenen Gebäude auf einen Bestand 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.
d) **Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit geplantem Stallumbau**
Die Umbaumaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten und außerhalb der Sommeraktivitätszeit von Fledermäusen und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Weiterhin ist eine Baubegleitung im Hinblick auf die Artgruppe der Fledermäuse vorzusehen. Im Zeitraum vom 01. November bis zum 28. Februar kann ggf. auf eine Baubegleitung verzichtet werden, sofern durch eine fledermauskundige Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen von Fledermäusen zu befürchten sind.
Sollten die Umbaumaßnahmen außerhalb der vorgenannten Zeiträume erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern sowie auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe der Fledermäuse zu überprüfen (z.B. Umweltbaubegleitung). Von den zeitlichen

Beschränkungen kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung dieser fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und von Fledermäusen zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist bei Abgang von Gehölzen an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

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

1. Archäologische Bodenfunde
Das Plangebiet weist aufgrund seiner erhöhten Lage am Rand der Vechte ein hohes archäologisches Potenzial auf. Im Bereich des Plangebiets wurden in der Vergangenheit bereits archäologische Funde gemacht (Samern, FS/Nr. 15). Außerdem wird das Areal größtenteils von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Aufschüttungen aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden und mit Auflagen verbunden sein.

Daraus ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:
Auflagen:
1. Vor dem Beginn der Erdarbeiten ist eine archäologische Prospektion (Voruntersuchung) durchzuführen. Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstrate vorhanden sind.
2. Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.

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 oder Denkmale der Erdschichte 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, Ofener 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 Schüttorf eingesehen werden.

3. Verkehrliche Emissionen
Von der Landesstraße 68 (Schüttorfer Straße) und der Kreisstraße 25 (Am Esch) gehen erhebliche Emissionen aus. Gegenüber dem Träger der Straßenbaulast können keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht 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 Gemeindevorstand

Aufstellungsbeschluss

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

Samern, den Gemeindevorstand

Planunterlage

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 nichtigene 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. L4-65/2022, 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)

Veröffentlichung

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

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom bis 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.

Samern, den Gemeindevorstand

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinds 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 Gemeindevorstand

Inkrafttreten

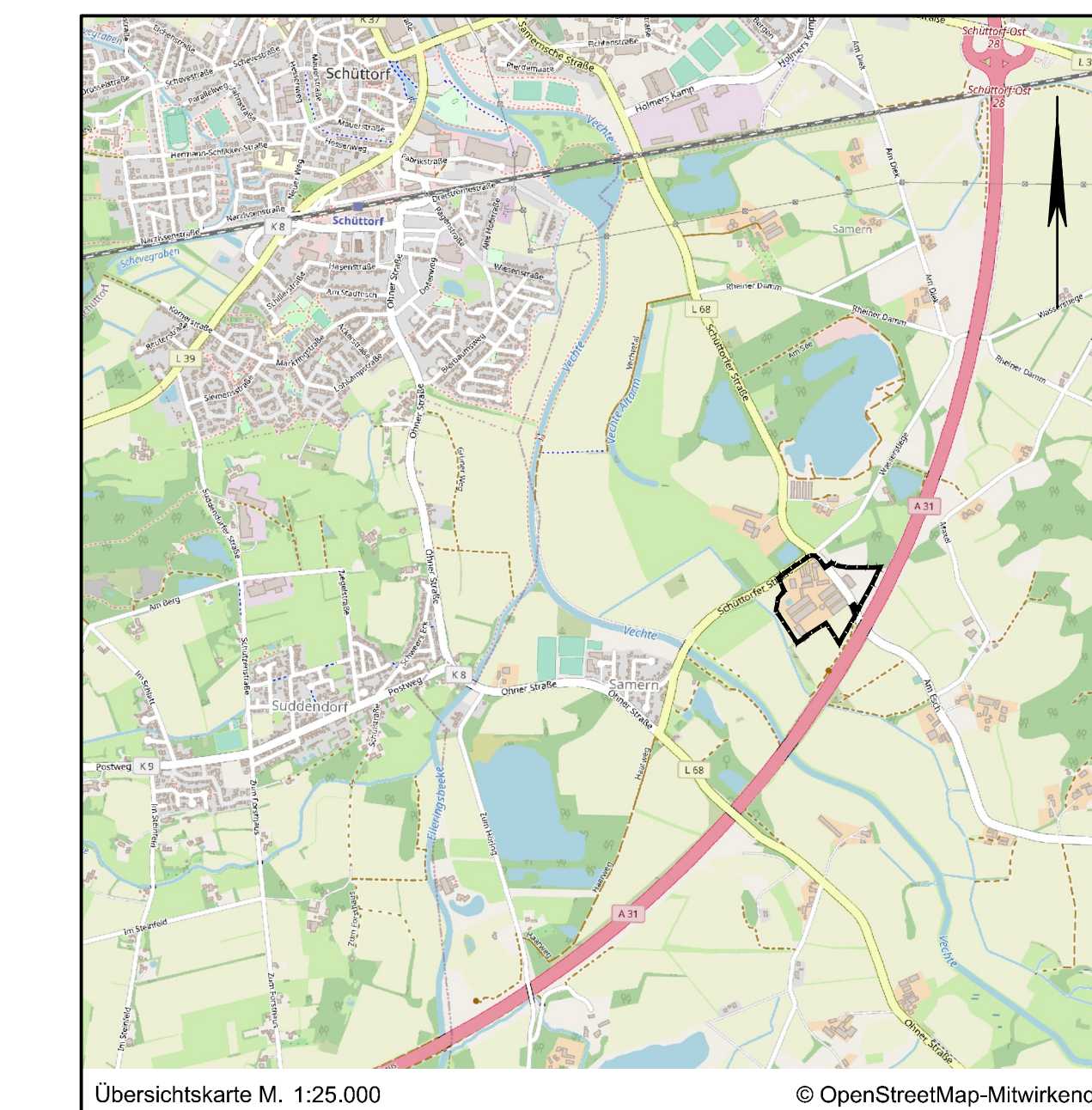
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 9 "Sondergebiet Hof Bodenkamp" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Samern, den Gemeindevorstand

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Mängel 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 unbeschlichen.

Samern, den Gemeindevorstand



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Markt-Curtz-Str. 4a • 49134 Wallrothof Tel. 05407/886-0 • Fax 05407/886-88 vom 2013 / 2022-08-02	bearbeitet	04.2026	Rd / Ri
		gezeichnet	04.2026	Hd
		geprüft		
		freigegeben		

Wallenhorst, 20.04.2026 Pfad: H:\SCHUET-SG\22152\PLAENE\B\Bp_bplan_9_10.dwg(B-Plan)

Gemeinde Samern Bebauungsplan Nr. 9 "Sondergebiet Hof Bodenkamp"

Entwurf (zur förmlichen Beteiligung) Maßstab 1:1.000