



GEMEINDE BOHMTTE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.105

"Tierhaltungsanlage Schulze-Zumkley"



Planzeichenerklärung	
Gemäß Planzeichenvordnung 1980 vom 18.12.1989 (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.	
I. Bestandsangaben	
----- Gemarkungsgrenze	Wohngebäude mit Hausnummern
----- Flurgrenze	Wirtschaftsgebäude, Garagen
----- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß	
----- Flurstücksnummer	
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.	
II. Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	
überbaubarer Bereich nicht überbaubarer Bereich	Zweckbestimmung: Tierhaltungsanlage/Masthähnchenstall
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	
GH max. maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull	
GR max. maximale Grundfläche	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
a abweichende Bauweise	
--- Baugrenze	
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
▲▼ Ein- und Ausfahrt	
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	
110 KV-Freileitung mit Schutzstreifen	
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)	
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
Regenrückhaltebecken	
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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
P-1 / P-2 In Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.4)	
15. Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE 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.

Vorhabenträger ist die Schulze-Zumkley GmbH & Co KG, Brockstraße 10, 49163 Bohmte.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und umfasst folgende Unterlagen:

- Vorhabenbeschreibung
- Lageplan im Maßstab 1 : 1.000
- Grundrisse, Ansichten und Schnitte
- Immissionsschutzgutachten
- Schalltechnische Beurteilung
- Wasserversorgungsvorplanung

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

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung und der Betrieb einer gewerblichen Tierhaltungsanlage für maximal 168.000 Masthähnchen sowie entsprechende Nebenanlagen (Zu- / Abflueinrichtungen, Futtersilos, Kottager, Kadaverbehälter usw.) auf der Grundlage der Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.

1.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

Die maximale Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhennull (NHN) ist durch Planeinschrieb festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch einzelne, funktionsgebundene Anlagen des Betriebes (z.B. Klimatechnik, Schornsteine, Abgasleitungen, Silos o.ä.) um 5,0 m überschritten werden.

1.3 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 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

1.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als geschlossene Sichtschutzpflanzung dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung „P-2“ sind nur standortgerechte, heimische Bäumen und Sträuchern mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 3,50 m zulässig.

1.5 Zuordnung der Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 105 „Tierhaltungsanlage Schulze-Zumkley“ verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (§ 12.442 Werteinheiten). Dazu stehen entsprechende Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes auf Teilflächen des Flurstücks 6/0 in der Gemarkung Bohmte, Flur 22 zur Verfügung (siehe nebenstehenden Übersichtsplan).

Diese externen Ausgleichsflächen werden als Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans voll zugeordnet.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

2.1 Artenschutz

Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

- Die Erfüllung des Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG von Individuen oder ihren Entwicklungsformen wird dadurch vermieden, dass die erste Inanspruchnahme des Bodens (Abschieben von Oberboden, Einrichten von Lagerflächen etc.) und die Entfernung von Gehölzbewuchs sowie Gras-Staudenfluren nur außerhalb der Brutzeit erfolgt und somit in Anlehnung an § 39 Abs. 6 BNatSchG nur zwischen Oktober und Ende Februar. Sollen die Bodenarbeiten auf der landwirtschaftlichen Fläche, Gehölzrodungen oder Entfernung von Gras-Staudenfluren während der Brutzeit stattfinden, ist zuvor durch einen Fachgutachter zur prüfen, ob in dem betroffenen Bereich aktuell Vogelnester vorhanden sind. Die Begehung ist zu protokollieren und das Protokoll ist vor Beginn der Arbeiten der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück vorzulegen.

- Die Ackerflächen nördlich des Plangebietes dürfen während der Brutzeit auch baubedingt für Lagerflächen oder Baustelleneinrichtungen nicht in Anspruch genommen werden.

2.2 Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG

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 Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Kreisrucker Land, Lotter Straße 6, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) 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.

2.3 BImSchG-Genehmigung

Unabhängig von dieser Bauleitplanung ist für die Errichtung und den Betrieb der Tierhaltungsanlage eine Genehmigung nach BImSchG erforderlich.

2.4 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Verwaltung der Gemeinde Bohmte, Bremer Straße 4, 49163 Bohmte im Fachdienst "Planen und Bauen" eingesehen werden.

2.5 Landesmessstelle (Gewässerüberwachung)

Etwa 820 m südlich des Plangebietes befindet sich eine Landesmessstelle, die vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWK), Betriebsstelle Cloppenburg betrieben und unterhalten wird.

Diese Messstelle dient der Gewässerüberwachung und ist von erheblicher Bedeutung für das Land Niedersachsen. Die Landesmessstelle darf auch in ihrer Funktionalität durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Stenken, Tel. 04471/886-170, gerne zur Verfügung.

2.6 Bahnanlagen (Bahnstrecke und Bahnstromleitung)

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Die DB Energie GmbH erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für evtl. erforderliche Abschirmungen. Die DB Energie GmbH haftet nicht für Schäden an Objekten, die infolge Witterungseinflüsse z.B. von den Stromseilen herabfallendes Eis auftreten.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 578) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bohmte diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 105 „Tierhaltungsanlage Schulze-Zumkley“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen.

Bohmte, den 11.09.2019

(SIEGEL) *gez. Goedejohann*
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.12.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.09.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bohmte, den 11.09.2019

(SIEGEL) *gez. Goedejohann*
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bohmte, Flur 27

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © März 2016

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
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 18.03.2016). 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.

Osnabrück, den 05.09.2019

Geschäftsachweis: L4-0230/2016



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück -

(Dienstsiegel) *gez. D. Eckert*
Vermessungsdirektorin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.06.2017 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 02.10.2017 bis einschl. 03.11.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Bohmte, den 11.09.2019

(SIEGEL) *gez. Goedejohann*
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.12.2018 dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß §§ 4a Abs. 3, Satz 2 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung mit Einschränkungen wurden am 20.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 28.12.2018 bis einschl. 01.02.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Bohmte, den 11.09.2019

(SIEGEL) *gez. Goedejohann*
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.03.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bohmte, den 11.09.2019

(SIEGEL) *gez. Goedejohann*
Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am 30.09.2019 in Kraft getreten.

Bohmte, den 18.11.2019

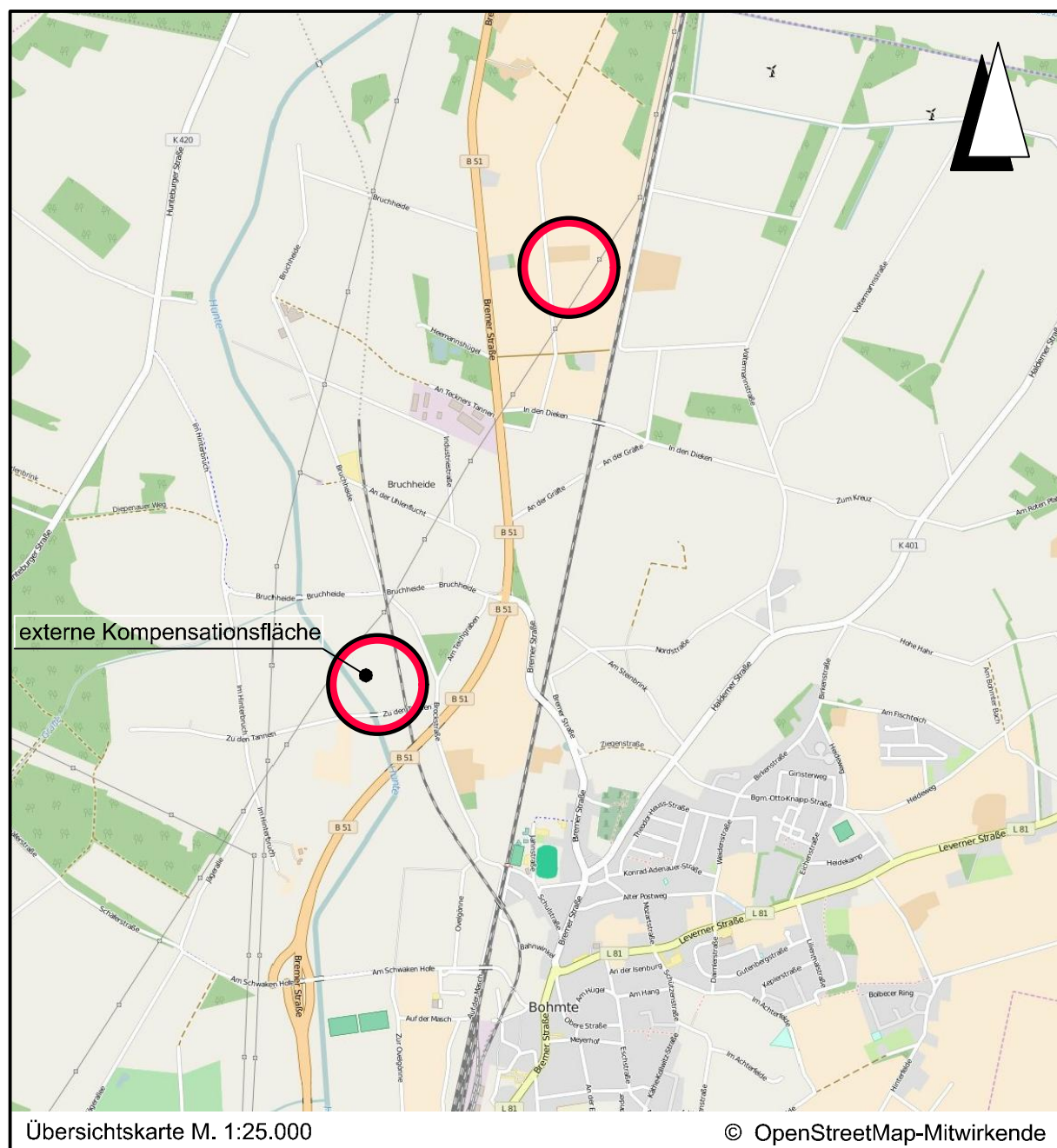
(SIEGEL) *gez. Strotmann*
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bohmte, den

(SIEGEL) *gez. Strotmann*
Bürgermeisterin



Übersichtskarte M. 1:25.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
 WEGENPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel 05407/886-0 • Fax 05407/886-88 Wallenhorst, 2019-03-28 gez. i.V. Desmarowitz	2019-03	Rt
	2019-03	BerHd/Bec
	2019-03	Rt
	2019-03	Dw

Plan-Nummer: H:\SCHULZE-Z\216089\PLANE\B\B\top_bplan-105_05_10-Abschrift.dwg(Abschrift)

GEMEINDE BOHMTTE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 105

"Tierhaltungsanlage Schulze-Zumkley"

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1.000