Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Laar diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 'Sondergebiet Tierhaltungsanlage Scholtmann", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Laar, den 30.05.2022

Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung- und Katasterverwaltung

© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Grafschaft Bentheim
Gemeinde : Laar
Gemarkung : Laar
Flur : 119
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 nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Antragsbuch Nr.: L4_72/2022 (bei Rückfragen bitte angeben)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.05.2020). 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)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 30.05.2022

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Laar hat in seiner Sitzung am 11.03.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Laar, den 30.05.2022

Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Laar hat in seiner Sitzung am 10.02.2022 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 14.03.2022 bis 19.04.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Laar, den 30.05.2022

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Laar hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.06.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Laar, den 14.06.2022

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 18.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 26 ist damit am 18.06.2022 in Kraft getreten.

Laar, den 20.06.2022

Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Laar, den .....

Gemeindedirektor

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Laar, den .....

GEMEINDE LAAR
Der Gemeindedirektor

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Es gilt die BauNVO 2017

LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	E_BDA_2461267_R14_EXPERT.DXF	13.05.2020
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Tierhaltungsanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung

GR 3.500 m² Grundfläche

FH ≤ 12,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß – FH = Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.

Unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB gilt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB, dass im Rahmen der in der Planzeichnung auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Nutzung nur das Vorhaben zulässig ist, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Das Vorhaben ist entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan des o.a. Vorhabenträgers sowie nach Maßgabe der Festsetzungen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der im Durchführungsvertrag getroffenen Regelungen durchzuführen.

2. Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. (§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

(2) Andere als im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag genannte Nutzungen sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert ist. Änderungen des Durchführungsvertrages sind nur im Rahmen der Festsetzungen zum Sondergebiet im Bebauungsplan zulässig.

(3) Abweichungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche um bis zu 10 m zulässig.

3. Im Sonstigen Sondergebiet SO (gem. § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung" sind folgende dem Vorhabenplan entsprechende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Stallgebäude für insgesamt maximal 15.000 Legehennen
- Kottagerhalle
- Futtersilos
- Behälter zur Lagerung der Reinigungsgewässer
- Abluftreinigungsanlagen
- Gebäude, Scheunen und Remisen für technische Einrichtungen und zur Lagerung von Futtermittel, Fahrzeugen und technischem Gerät
- Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

sowie alle weiteren für den Betrieb der Stallgebäude erforderlichen Nebenanlagen.

Die Zahl der Tierplätze darf erhöht werden, wenn durch Abluftreinigungsanlagen die Immissionen an den schutzwürdigen Nutzungen nicht erhöht werden.

4. Zum Schutz vor zusätzlichen Ammoniakemissionen sind die Volierenanlagen mit einem belüfteten Kotband zu versehen.

5. In dem Sonstigen Sondergebiet SO gilt die abweichende Bauweise, nach der bei offener Bauweise Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig sind.

6. Die in dem Sonstigen Sondergebiet SO festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen gilt als Maximalwert und bezieht sich auf die Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße „Scholtmanns Diek". Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf von technischen Anlagen, wie z.B. Schornsteinen, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungs-/Kühlanlagen usw. überschritten werden.

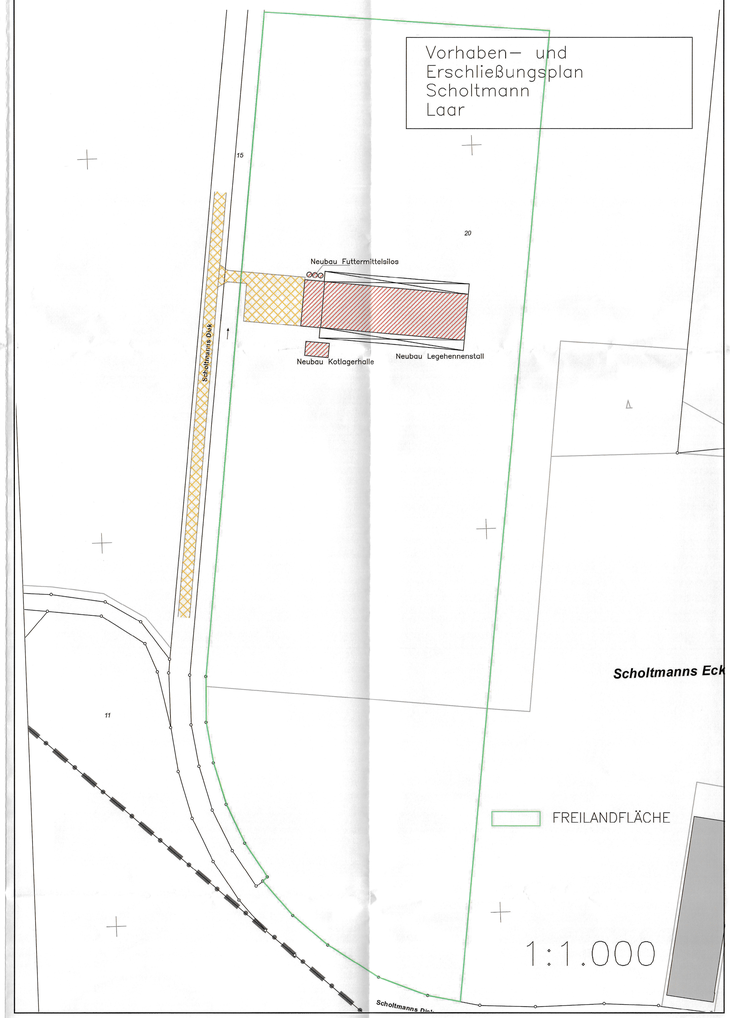
7. In dem Sonstigen Sondergebiet SO sind Silos zur Lagerung von Futtermittel von der Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe der baulichen Anlagen (textliche Festsetzung Nr. 5) ausgenommen. Silos zur Lagerung von Futtermittel sind bis zu einer maximalen Höhe von 12,00 m zulässig.

8. Innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen sind Unterschlupfmöglichkeiten (niedrige Schutzhütten, die den Tieren Schutz vor Raubvögel bieten) zulässig.

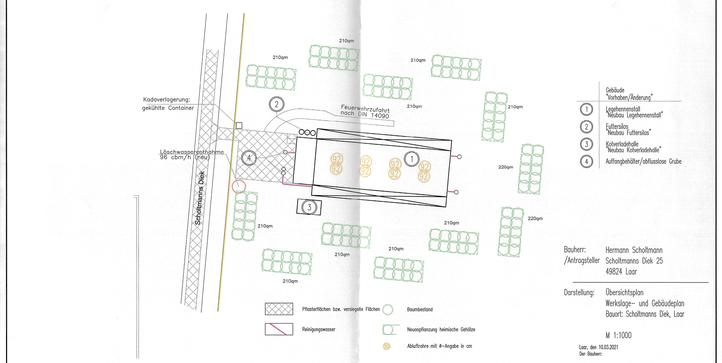
Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlastenablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Lage der Versorgungsleitungs (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
4. Die Verbote hinsichtlich des Artenschutzrechts gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen sollten im konkreten Einzelfall frühzeitig mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.
5. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphasen der Fledermäuse durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhenbewohnende Vogelarten sowie für das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sollten bei Sanierungsmaßnahmen auf Fledermausvorkommen und Vogelniststätten geprüft werden. Werden Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln besetzt, sind Ersatzhöhlen zu stellen.
6. Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Bauverwaltung der Samtgemeinde Emlichheim während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Vorhaben- und Erschließungsplan
Lageplan M. 1 : 1.000



Kompensation - Lageplan M. 1 : 1.000



Vorhabenbeschreibung

Bauvorhaben: Neubau Legehennenstall mit Nebenanlagen

Bauherr: Hermann Scholtmann, Scholtmanns Diek 25, 49824 Laar
Bauort: Scholtmanns Diek 25a, 49824 Laar

A. Kurzbeschreibung
Der Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstück Scholtmanns Diek 25a (Gemarkung Laar, Flur 119, Flurstück 20) einen Legehennenstall mit ca. 15.000 Tieren inkl. Nebenanlagen zu bauen und zu betreiben.

Die Nebenanlagen bestehen im Wesentlichen aus der Erstellung einer Kottagerhalle, Futtersilos, Behälter zur Lagerung der Reinigungswässer sowie einer abflusslosen Grube zur Lagerung der häuslichen Abwässer. Die Lage der Kottagerhalle sowie der Futtermittelsilos kann ebenfalls in gespiegelter Version zur Ausführung kommen (Kottagerhalle dann nördlich des Stalles und Futtersilos südlich des Stalles).

Der Stall soll als Freilandstall betrieben werden. Dies bedeutet, daß bei 15.000 geplanten Tieren mindestens 60.000 m² Freilandfläche zur Verfügung stehen müssen. Die Freilandfläche ist um das Maß der vorzunehmenden Kompensationsmaßnahmen zu erhöhen, da die Bereiche der Anpflanzung in der Aufwuchsphase den Tieren nicht zur Verfügung steht und somit nicht anrechenbar ist.

Die Freilandfläche ist mit einem ca. 2m hohen Zaun einzufrieden.

Weiterhin sind ab 150m Entfernung vom Auslauf/Stall Unterschlupfmöglichkeiten vorzusehen. Zur Zeit werden mindestens 4 Unterschlupfmöglichkeiten (niedrige Schutzhütten, die den Tieren Schutz vor Raubvögeln bieten) je Hektar verlangt.

Die Erschließung soll über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße „Scholtmanns Diek" erfolgen. Die Querung eines in der Bewirtschaftung des Wasser- und Bodenverbandes Grabens ist vorgesehen. Hierzu ist ggfls. zur Sicherung der Erschließung eine Zuwegungsbaulast zugunsten des Bauvorhabens/Grundstückes einzutragen.

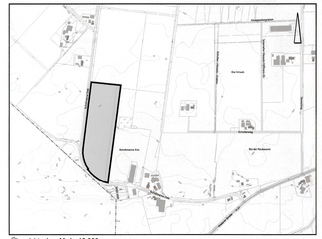
Südöstlich des geplanten Stalles befindet sich teilweise auf dem gleichen Flurstück wie das geplante Vorhaben die Hofstelle des Antragstellers. Hier sind bereits landwirtschaftliche Gebäude sowie eine Stallanlage für 28.170 Legehennen (ebenfalls Freilandhaltung) genehmigt.

Laar, den 23.06.2021 Neuenhaus, den 23.06.2021

Der Bauherr: Der Entwurfsverfasser:

Gemeinde Laar
Landkreis Grafschaft Bentheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26
"Sondergebiet Tierhaltungsanlage Scholtmann"



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Mai 2022 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 5335 E-Mail info@nwp-ol.de
26043 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de