

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), auf Grund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – in der jeweils aktuellen Fassung – hat der Rat der Stadt Walsrode diesen Bebauungsplan Nr. 139 „Sondergebiet Bioabfallanlagen“; bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Walsrode, den 26.01.2022

gez. Spöring
Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 „Sondergebiet Bioabfallanlagen“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 30.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Walsrode, den 26.01.2022

gez. Spöring
Bürgermeisterin

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

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

©2021
LGLN
Landamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.02.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, den 13.01.2022

gez. Schröder
(Öff. best. Verm.-Ing.)

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139 „Sondergebiet Bioabfallanlagen“ wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgr-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 11.01.2022

gez. Müller
Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 24.06.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139 „Sondergebiet Bioabfallanlagen“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139 „Sondergebiet Bioabfallanlagen“ und der Begründung haben vom 13.07.2021 bis zum 20.08.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlagen auf der Homepage der Stadt Walsrode zur Verfügung gestellt.

Walsrode, den 26.01.2022

gez. Spöring
Bürgermeisterin

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139 „Sondergebiet Bioabfallanlagen“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139 „Sondergebiet Bioabfallanlagen“ und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Walsrode, den

Bürgermeisterin

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 139 „Sondergebiet Bioabfallanlagen“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.12.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Walsrode, den 26.01.2022

gez. Spöring
Bürgermeisterin

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 139 „Sondergebiet Bioabfallanlagen“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 139 „Sondergebiet Bioabfallanlagen“ ist damit am 29.01.2022 rechtsverbindlich geworden.

Walsrode, den 31.01.2022

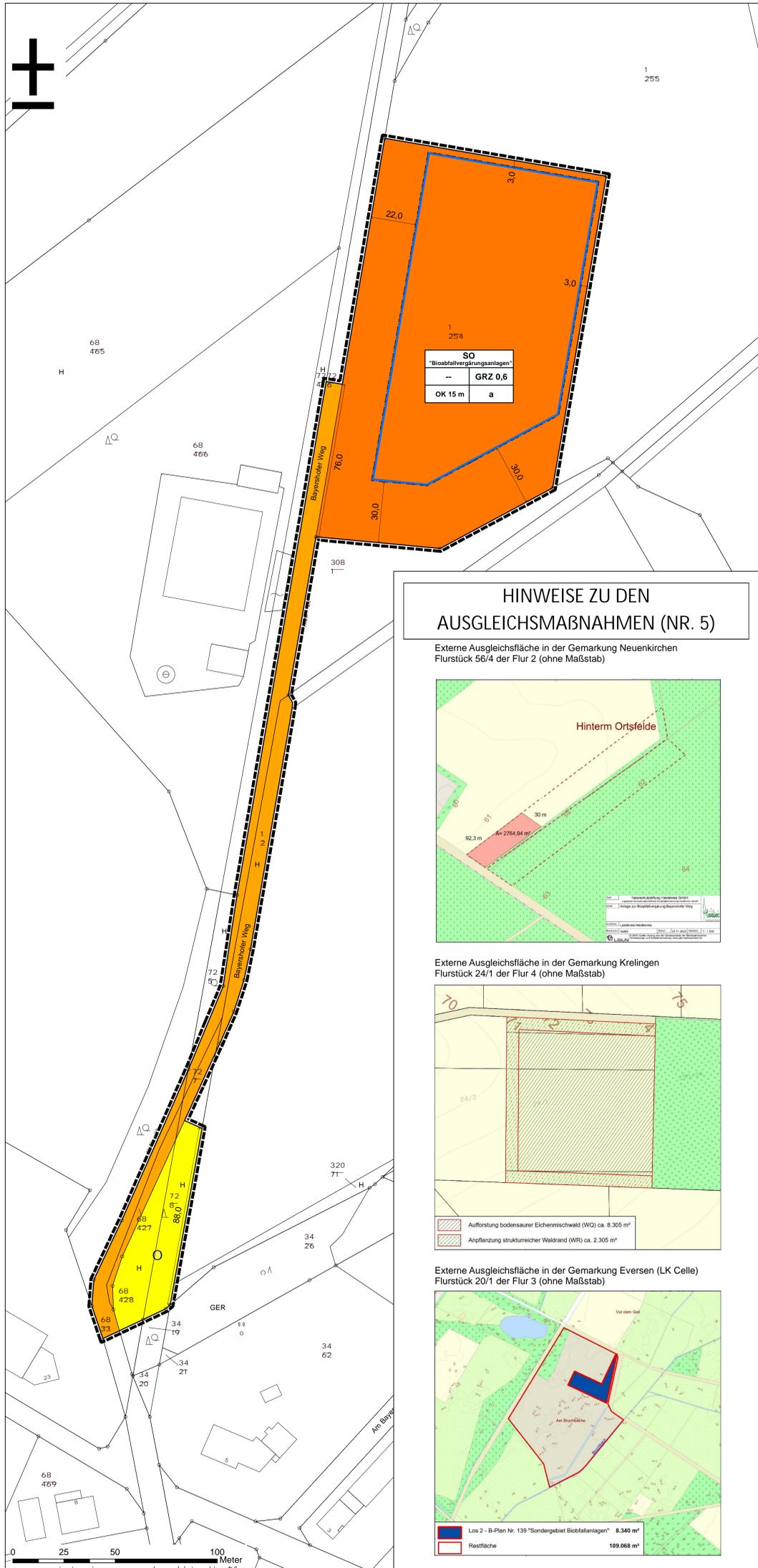
gez. Spöring
Bürgermeisterin

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 139 „Sondergebiet Bioabfallanlagen“ sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den

Bürgermeisterin



HINWEISE ZU DEN AUSGLEICHSMAßNAHMEN (NR. 5)

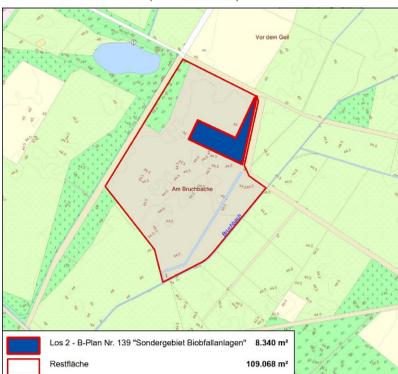
Externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Neuenkirchen Flurstück 56/4 der Flur 2 (ohne Maßstab)



Externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Krelingen Flurstück 24/1 der Flur 4 (ohne Maßstab)



Externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Eversen (LK Celle) Flurstück 20/1 der Flur 3 (ohne Maßstab)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (2) BauNVO)

Das Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Bioabfallvergärungsanlagen“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient der Unterbringung von Bioabfallvergärungsanlagen und der sonstigen zugehörigen Anlagen.

Zulässig sind

- Bioabfallvergärungsanlagen einschließlich aller zugehörigen Anlagen und Gebäude (z.B. Fermenter, Gärproduktlager, Nachgärer, Fahrzeugwaagen, Blockheizkraftwerke, Heizölbehälter, Techngebäude),
- Lagerflächen, -gebäude und -behälter,
- sonstige Gebäude für den Betrieb der Bioabfallvergärungsanlagen,
- sonstige Anlagen für die Produktion, Aufbereitung, Speicherung, Weiterleitung und Verwertung von Gas, Strom und Wärme sowie die Aufbereitung vor Gärresten,
- Flächen / Anlagen für die Regenwasserrückhaltung / -beseitigung,
- Wasserversorgungsanlagen,
- Photovoltaikanlagen auf baulichen Anlagen,
- Befestigte und überdachte Arbeits- und Rangierflächen,
- Zufahrten und
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1, § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen darf eine Oberkante (OK) von 15,00 m oberhalb des gewachsenen Erdbodens nicht überschreiten.

Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Schornsteine und untergeordnete Bauteile.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Flächen / Anlagen für die Regenwasserbeseitigung, Feuerlöschteiche, Zufahrten, Stellplätze und Wälle dürfen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden.

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 „Sondergebiet Bioabfallanlagen“.

Farbgestaltung

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Bioabfallvergärungsanlagen“ sind Dachflächen und Außenwände von Gebäuden in gedeckten Grün-, Rot-, Brauntönen auszuführen.

Ordnungswidrigkeiten

Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, der dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € geahndet werden.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. Niedersächsische Bauordnung

Es gilt die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S.384).

3. Archäologische Denkmalpflege

Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodendenkmale) sind, sind gem. § 14 Abs. 1 und 2 NDSchG unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Stadt oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

4. Belange des Artenschutzes

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Die Rodungsarbeiten haben im Rahmen einer biologischen Baubegleitung zu erfolgen. Die Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen. Um den potentiellen Lebensraumverlust zu ersetzen, sind im Umfeld des Plangebietes, im angrenzenden Waldbestand, 10 künstliche Höhlenquartiere für Fledermäuse und 10 künstliche Vogelnisthfen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

5. Ausgleichsmaßnahmen

Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 56/4 der Flur 2 in der Gemarkung Neuenkirchen, dem Flurstück 24/1 der Flur 4 in der Gemarkung Krelingen und dem Flurstück 20/1 der Flur 3 in der Gemarkung Eversen (Landkreis Celle) durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Plangebiet zugeordnet.

6. Kampfmittel

Für einen Teilbereich des Plangebietes liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die Erkenntnisse vor, dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht und folglich eine Luftbildauswertung empfohlen wird, welche vor Baubeginn durchgeführt werden sollte. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in einem ehemaligen Rüstungsaltestengebiet. Unabhängig vom Ergebnis der Auskunft ist im Bereich der Rüstungsaltestenfläche grundsätzlich mit Kampfmitteln z. B. in Form von Munitions- und Sprengstoffresten zu rechnen. Zur Gewährleistung der Bauwerksicherheit wird somit die Untersuchung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma empfohlen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

SO

Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 2 BauNVO hier: „Bioabfallvergärungsanlagen“ (textl. Festsetzung Nr. 1)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Grundflächenzahl, Höchstmaß
OK = 15 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (textl. Festsetzung Nr. 2)

3. Bauweise, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise (textl. Festsetzung Nr. 4)
Baugrenze (textl. Festsetzung Nr. 3)

4. Flächen für Entsorgungsanlagen

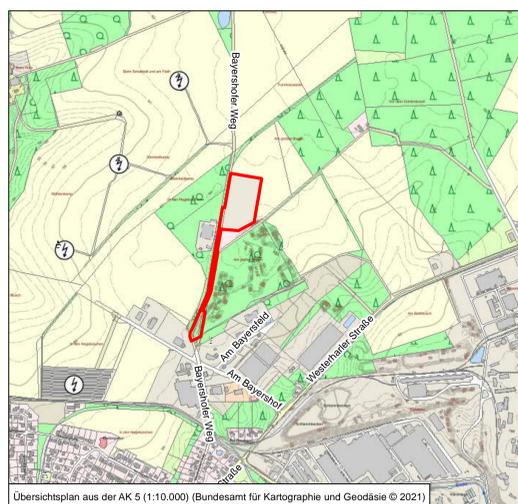
O Abwasser: Regenrückhaltung

5. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

6. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Übersichtsplan aus der AK 5 (1:10.000) (Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2021)

STADT WALSRODE

Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 139

„Sondergebiet Bioabfallanlagen“

- mit örtlicher Bauvorschrift -

Ortschaft Benefeld

- Abschrift -

Maßstab: 1:1.000
Stand: 01.02.2022

