
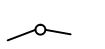
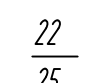



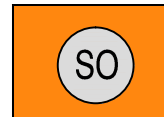
PLANUNTERLAGE

-  Vorhandene Gebäude
-  Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
-  Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE


 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes


Art der baulichen Nutzung

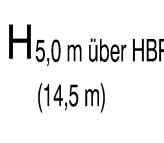
 Sonstiges Sondergebiet, § 11 BauNVO, mit Zweckbestimmung, siehe §§ 2, 7 der textl. Festsetzungen


(SO 1 - SO 8) Teilbaugebiete, siehe §§ 2, 7 der textl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

 GR 400 m² Grundfläche


 II Zahl der Vollgeschosse


 H 5,0 m über HBP 1 (14,5 m) Höhe baulicher Anlagen (OK) in m über einem Höhenbezugspunkt, Klammerwerte: zul. Höhe Tragluftdächer, siehe § 2 der textl. Festsetzungen

 HBP1 Höhenbezugspunkt 1 HBP1: Nordrand des Fermenters, Übergang zum Fahrweg HBP2: Fahrfäche/Hoffläche südöstlich der Halle

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baugrenze

 Überbaubare Grundstücksfläche

 SD Nur Satteldächer zulässig

Verkehrsflächen


 Straßenverkehrsflächen

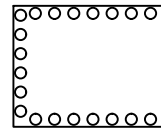
 Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

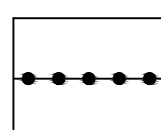
 Grünflächen: privat

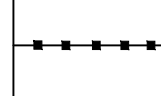
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe §§ 4, 6 der textl. Festsetzungen

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe §§ 4, 6 der textl. Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

 Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), siehe § 1 der textl. Festsetzungen; gleichzeitig: Baugebietsabgrenzung

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Räumliche und sachliche Abgrenzung nach § 12 BauGB
Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) entspricht dem festgesetzten Sonstiges Sondergebiet „Biogasanlage“ mit den Teilbaugebieten SO 1 bis SO 5. Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Landwirtschaftliches Lohnunternehmen“ mit den Teilbaugebieten SO 6 bis SO 8 und die öffentliche Verkehrsfläche werden nach § 12 (4) BauGB ergänzend in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VEP:

§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung der Biogasanlage
Es wird ein Sonstiges Sondergebiet „Bio-Energieanlage“ festgesetzt. Dieses umfasst die Teilbaugebiete SO 1 bis SO 5 und dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung und Aufbereitung von Bioenergie inklusive der Lagerung und Verarbeitung der Roh- und Reststoffe sowie erforderlicher Nebennutzungen.
Die installierte elektrische Leistung der vorgenannten Anlagen und Einrichtungen innerhalb des Sondergebietes einschließlich angeschlossener Verbrennungsmotoranlagen (Blockheizkraftwerke), die der Anlage zuzurechnen sind, darf 1 MW nicht überschreiten.

- Im Einzelnen zulässig sind in den Teilbaugebieten SO 1, SO 2 und SO 5:
- Anlagen und Einrichtungen zur Lagerung von Reststoffen, wie z.B. Gärrestelager,
 - Anlagen und Einrichtungen zur Energieerzeugung, wie z.B. Fermenter, Gasspeicher, Hydrolysebehälter,
 - Anlagen der Verwaltung und Aufenthaltsräume,
 - sonstige betriebsbezogene Nebeneinrichtungen und Nebenanlagen,
 - Abstell- und Bewegungs-/Fahrflächen,

sowie in den Teilbaugebieten SO 3 und SO 4:
- Anlagen und Einrichtungen zur Lagerung von Rohstoffen, wie z.B. Lagerflächen und Silageplatteln.

Zusätzlich zulässig sind im Teilbaugebiet SO 2:
- Blockheizkraftwerke mit einer elektrischen Leistung von insgesamt max. 620 kW.

Es wird eine summarische zulässige Grundfläche von 16.000 m² festgesetzt. Eine Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO ist unzulässig.

Die in der Planzeichnung in Klammerwerten für die Teilbaugebiete SO 1 und SO 5 angegebenen zulässigen Bauhöhen beziehen sich ausschließlich auf Tragluftdächer. Für Abgasanlagen sind größere Höhen (gemäß Anforderung Genehmigungsbehörde) als die zeichnerisch festgesetzten Höhen zulässig.

Für die Gärrestelagerung ist eine Lagerkapazität von 8 Monaten nachzuweisen. Sollte Mais in Monokultur angebaut werden, ist eine Lagerkapazität von 10 Monaten nachzuweisen.

§ 3 Zu verwendende Rohstoffe

Es sind ausschließlich nachwachsende Rohstoffe (NaWaRo) zu verarbeiten. Als NaWaRo gelten gemäß Positivliste der Anlage 2 des EEG 2009 vom 25. Oktober 2008 (Erneuerbare-Energien-Gesetzes). Abweichend von der Positivliste werden Palm- und Sojaöl nicht zugelassen.

§ 4 Fläche für Anschließungen

- Innerhalb der festgesetzten Pflanz- und Maßnahmenstreifen der räumlichen Erweiterung (Flurstücke 150/30, 151/30 und 152/30) sind entlang der baulichen Anlagen (Stützwände, Behälterwände) Anschließungen in folgenden Höhen vorzunehmen:
- bis zu einer Höhe von 1 m innerhalb von Pflanzstreifen mit 5 m Breite,
 - bis zu einer Höhe von 2 m und einer Fußbreite von max. 5 m innerhalb von Pflanzstreifen mit 10 m Breite.
- Die Flächen sind gemäß § 6 der textlichen Festsetzungen zu bepflanzen.

§ 5 Regelungen zum Lärmschutz

Die Rührwerke der bestehenden Fermenter und Behälter sind lärmetechnisch dahingehend dem Stand der Technik anzupassen, dass sie mit Schallschutzhauben zu versehen sind. Rührwerke geplanter Fermenter sind entsprechend des aktuellen Standes der Schallminderungstechnik herzustellen und lärmetechnisch zu optimieren.

§ 6 Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss

Anfallendes Regenwasser von Dachflächen sowie anfallendes Oberflächenwasser auf den festgesetzten Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie sonstigen befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

§ 7 Naturschutzrisiko / gründerische Festsetzungen, § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB i.V.m. § 1a BauGB

Dieses Verfahren begründet einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Zum Ausgleich dieses planungsbedingten Eingriffs i.S. des BNatSchG werden folgende Einzelmaßnahmen als Kompensationsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, § 1a Abs. 3 BauGB, festgesetzt:

Die festgesetzten Pflanz- und Maßnahmenflächen sind mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste (siehe Anhang zur Begründung) zu bepflanzen. Hierbei sollten entsprechend § 40 (4) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) autochthone (nachweislich aus gebietsheimischen Vermehrungsaatgut gewonnene) Gehölze verwendet werden. Pflanzdichte: 1 Strauch je 2 m² bzw. 1 Heister je 4 m². Heister sind auf max. 20% der Flächen zulässig. Es ist eine mehreihige Bepflanzung vorzunehmen. Es sind mehrere Wuchshorizonte vorzusehen. Dabei sind auf den 10 m breiten Pflanzstreifen in einem mittleren Abstand von 10 m Hochstämme mit einem Stammumfang 10/12 cm zu pflanzen.

Als Pflanzqualitäten sind vorzusehen:
Bäume, Hochstämme: 3xv., 10-12 cm Stammumfang, Heister: 2xv. 100-125 cm, Straucher 70-100 cm (Forstware).

Die genannten Kompensationsmaßnahmen werden dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff zugeordnet, § 9 (1a) BauGB. Die Maßnahmen im Geltungsbereich sind in einem Zuge in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahmen auszuführen. Die Pflanzung ist mit einjähriger Fertigstellungspflege und nachfolgend zweijähriger Entwicklungspflege zu versehen. Für die Dauer von mind. fünf Jahren ist eine umsichtige äußere Einzäunung der Anpflanzungen zum Schutz vor Verbiss vorzusehen.

Die Pflanz- und Kompensationsmaßnahmen werden durch den Eingriffsverursacher hergestellt, gepflegt und dauerhaft erhalten. Die Überwachung der Kompensationsmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag zum VEP geregelt.

Ergänzend zu den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind externe Maßnahmen, außerhalb des Geltungsbereichs mit einem Flächenwert von 7.520 Punkten (nach v. Drachenfels 2004) herzustellen. Diese werden auf dem Flurstück 57/1, Flur 1 der Gemarkung Vethem in Ergänzung der dort bereits vollzogenen Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von 7.520 m² hergestellt. Zu berücksichtigen sind dabei lebensraum-verbessende Maßnahmen für die bodenbrütende Avifauna. Auch diese Maßnahmen werden dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff zugeordnet, § 9 (1a) BauGB. Die externe Maßnahme ist bis zum Satzungsbeschluss vertraglich (Durchführungsvertrag) zu sichern.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN AUSSERHALB DES VEP:

§ 8 Art und Maß der baulichen Nutzung des Lohnunternehmens
Es wird ein Sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaftliches Lohnunternehmen“ festgesetzt. Dieses umfasst die Teilbaugebiete SO 6 bis SO 8 und dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens sowie erforderlicher Nebennutzungen und der Bestandssicherung vorhandener landwirtschaftlicher Nutzungen:

- Im Einzelnen zulässig sind in den Teilbaugebieten SO 6 bis SO 8:
- Maschinen- / Unterstellhalle für landwirtschaftliche Fahrzeuge,
 - Werkstatt und sonstige betriebsbezogene Nebeneinrichtungen und Nebenanlagen,
 - Anlagen der Verwaltung und Aufenthaltsräume,
 - Abstell- und Bewegungs-/Fahrflächen.

Zulässig sind im Teilbaugebiet SO 7:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Sonstigen Sondergebiet „Landwirtschaftliches Lohnunternehmen“ zugeordnet sind und nicht mehr als 400 m² Grundfläche, GR, umfassen.

Zusätzlich zulässig sind im Teilbaugebiet SO 8:
- Anlagen zur landwirtschaftlichen Viehhaltung, hier: Schweine, auf einer Fläche von nicht mehr als 300 m² Grundfläche.

Störgard und Störfempfindlichkeit werden analog eines Gewerbegebietes festgesetzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§§ 56, 97, 98 NBauO)

Tragluftdächer sind in grün, analog des bestehenden Gärrestelagers, zu gestalten.

Im Sondergebiet SO 7 sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Bei Bekannt werden von Anzeichen einer möglichen **schädlichen Bodenverunreinigung** ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Soltau-Fallingb., unverzüglich einzuschalten. Dies können z.B. Vergräbungen (Hausmüll, Bauschutt etc.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens sein (Verfärbungen, Geruch etc.).

II. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, besteht die Möglichkeit des Auftretens **archäologischer Bodenfunde**. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage treten durch Baumaßnahmen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Soltau-Fallingb. anzuzeigen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und der §§ 56, 97, 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Walsrode den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 „Sondergebiet Biogas Blankemühlen“, der Ortschaft Vethem bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift als Sitzung beschlossen.

Walsrode, den 22.11.2011

gez. S. Lorenz
Die Bürgermeisterin L. S.

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage
Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000, Flur 2, Gemarkung Vethem
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2011

Herausgeber: Landesamt für Geoformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Verden

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.10.2010). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bad Fallingb., den 21.11.2011

Landesamt für Geoformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Verden
- Katasteramt Fallingb. - Siegel

gez. Arno Wittkegel VmAR

Planverfasser
Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 94 „Sondergebiet Biogas Blankemühlen“ mit örtlicher Bauvorschrift der Ortschaft Vethem wurde ausgearbeitet von: Horstmann & Partner GbR, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30880 Laatzen

Laatzen, den 16.11.2011

gez. Geßner
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 16.09.2010 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 94 „Sondergebiet Biogas Blankemühlen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Aufgrund eines technischen Problems erfolgte eine Wiederholung der v.g. Bekanntmachung am 08.10.2010.

Walsrode, den 22.11.2011

gez. S. Lorenz
Die Bürgermeisterin L. S.

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 10.02.2011 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 94 „Sondergebiet Biogas Blankemühlen“ der Ortschaft Vethem und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 94 „Sondergebiet Biogas Blankemühlen“ und der Begründung haben vom 21.02.2011 bis einschließlich 21.03.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Walsrode, den 22.11.2011

gez. S. Lorenz
Die Bürgermeisterin L. S.

Erneute Beteiligung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 26.05.2011 dem geänderten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 94 „Sondergebiet Biogas Blankemühlen“ mit örtlicher Bauvorschrift der Ortschaft Vethem und der Begründung zugestimmt und die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Der geänderte Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 94 „Sondergebiet Biogas Blankemühlen“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung wurde den Betroffenen mit Schreiben vom 27.05.2011 mit Bitte um Stellungnahme zu den geänderten / ergänzten Teilen bis zum 15.06.2011 zugestellt.

Walsrode, den 22.11.2011

gez. S. Lorenz
Die Bürgermeisterin L. S.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Walsrode hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 „Sondergebiet Biogas Blankemühlen“ mit örtlicher Bauvorschrift der Ortschaft Vethem nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.11.2011 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Walsrode, den 22.11.2011

gez. S. Lorenz
Die Bürgermeisterin L. S.

Inkrafttreten
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 94 „Sondergebiet Biogas Blankemühlen“ mit örtlicher Bauvorschrift der Ortschaft Vethem ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.01.2012 unter der Internetadresse www.stadt-walsrode.de/Bekanntmachungen bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 21.01.2012 in Kraft getreten.

Walsrode, den 23.01.2012

gez. S. Lorenz
Die Bürgermeisterin L. S.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 94 „Sondergebiet Biogas Blankemühlen“ mit örtlicher Bauvorschrift der Ortschaft Vethem sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den 22.01.20

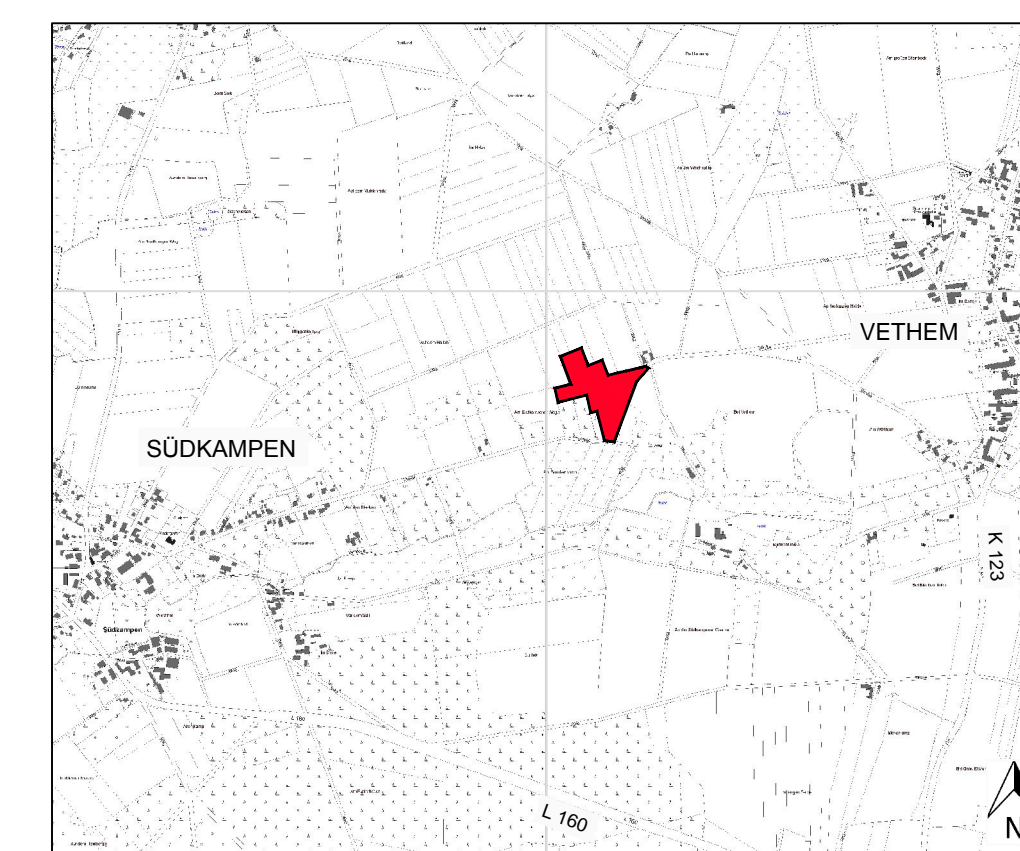
Die Bürgermeisterin
(S. Lorenz)



Stadt Walsrode
Landkreis Heidekreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 94 „Sondergebiet Biogas Blankemühlen“ der Ortschaft Vethem mit örtlicher Bauvorschrift

ABSCHRIFT



Satzungsbeschluss, § 10 BauGB
Stand: 18.07.2011

