

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 241) hat der Rat dieses Beschlusses gefasst und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010 S. 576) in der zur Zeit dieses Beschlusses geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 727 „Biomasseanlage Luttmersen“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 727 „Biomasseanlage Luttmersen“ ist bereits durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. am 30.06.2011 beschlossen worden. Die ortsübliche Bekanntmachung zwecks Inkraftsetzung erfolgte am 20.10.2011. Das niedersächsische Oberverwaltungsgericht hat jedoch den Bebauungsplan Nr. 727 „Biomasseanlage Luttmersen“ im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes nach § 47 Abs.8 VwGO wegen eines Verfahrensfehlers außer Vollzug gesetzt (Entsch. vom 04.05.2012 Az. 1 MN 210/11). Daher wurde ein ergänzendes Verfahren zur Behebung der Fehler durchgeführt. Die nachfolgenden Verfahrensvermerke ab „Öffentliche Auslegung“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dokumentieren das Verfahren zur Behebung der Fehler. Der Plan soll gemäß § 215 Abs.4 BauGB rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

Neustadt a. Rbge., den 25. Jan. 2013
L.S.
Bürgermeister
gez. Windmann (in Vertretung)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 11.10.2010 und in seiner Sitzung am 04.04.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.10.2010 und am 23.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den 25. Jan. 2013
L.S.
Bürgermeister
gez. Windmann (in Vertretung)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Plan und Recht GmbH
Bauleitplanung, Entwicklungsplanung, Regionalplanung
Osterlanger Straße 40
10435 Berlin
Geschäftsführer
Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstedt
HRB 62449 Amtsgericht Charlottenburg

Berlin, den 15. Jan. 2013
S
Entwurfsverfasser
gez. Schmidt Eichstedt

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Neustadt a. Rbge. Flur: Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002 (Nds GVBl. 2003). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Nov. 2010). 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.

ÖbVl, Retbein und Hermes, Windmühlenstraße 10, 31636 Neustadt a. Rbge.
Neustadt a. Rbge., den 24. Jan. 2013
S
gez. Hermes

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 16.07.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am 20.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben vom 30.07.2012 bis einschlt. 30.08.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den 25. Jan. 2013
L.S.
Bürgermeister
gez. Windmann (in Vertretung)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Bebauungsplan nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am 08.11.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Neustadt a. Rbge., den 25. Jan. 2013
L.S.
Bürgermeister
gez. Windmann (in Vertretung)

Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr. 727 „Biomasseanlage Luttmersen“ wird hiermit ausgefertigt. Der Inhalt des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 08.11.2012 überein.

Neustadt a. Rbge., den 25. Jan. 2013
L.S.
Bürgermeister
gez. Windmann (in Vertretung)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.01.2013 im Regionalteil der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung „Leinezeitung“ ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rückwirkend zum 20.10.2011 in Kraft getreten.

Neustadt a. Rbge., den 28. Jan. 2013
L.S.
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Kull

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des rückwirkenden Inkrafttretens des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den
Bürgermeister

Mängel des Abwägungsvorgangs
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des rückwirkenden Inkrafttretens des Bebauungsplans sind Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den
Bürgermeister

PLANZEICHNUNG
M.: 1:1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der Nutzung des Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Biomasseanlage“
1.3 Das „Sonstige Sondergebiet“ dient der Unterbringung einer Anlage zur Erzeugung von Gas, elektrischer Energie und Wärme aus Biomasse und von damit zweckmäßigerweise verbundenen Anlagen und Einrichtungen.
1.2 Im Sondergebiet sind zulässig:
a) Anlagen und Einrichtungen zur Annahme, zur Lagerung und zur Trocknung von angelieferter Biomasse, insbesondere Annahmebehälter für Gülle, Silage-Lagerflächen, bauliche Anlagen zur Abgrenzung von Lagerflächen, Waage, Trocknungshalle;
b) Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung von Biogas aus Biomasse, insbesondere Fermenter (Hauptgärbehälter), Nachgärer, Gärproduktlager, Pumpenraum;
c) Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung und Verteilung von Elektrizität und Wärme aus der Verbrennung von Biogas, insbesondere Blockheizkraftwerk (BHKW), Transformator zur Stromübergabe, Wärmeübergabekontainer;
d) Anlagen und Einrichtungen zur Aufbereitung von Biogas mit dem Ziel, eine Einspeisung in das Gasnetz zu ermöglichen;
e) Anlagen und Einrichtungen zur Lagerung und zum Vertrieb von Prozessrückständen aus der Erzeugung von Biogas aus Biomasse, insbesondere Anlagen für Befüllung, Entnahme und Transport von Stoffen.
1.3 In der Biomasseanlage dürfen nur nachwachsende Rohstoffe und Gülle zur Vergärung gebracht werden. Die Verwertung von organischen Haushaltsabfällen und von Tierkadavern ist unzulässig.
1.4 Im Teilgebiet A sind folgende Anlagen und Einrichtungen unzulässig:
- Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung von Biogas aus Biomasse, insbesondere Fermenter (Hauptgärbehälter), Nachgärer, Gärproduktlager, Pumpenraum;
- Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung von Elektrizität und Wärme aus der Verbrennung von Biogas, insbesondere Blockheizkraftwerke (BHKW).
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO 1990
2. Maß der baulichen Nutzung - zulässige Höhe von baulichen Anlagen
2.1 Im Teilgebiet A des festgesetzten Sondergebiets darf die Oberkante (OK) von baulichen Anlagen eine Höhe von 42,0 m über NHN (real ca. 5 m über Grund) nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist an der Schnittlinie der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut zu messen. Die OK von baulichen Anlagen im Teilgebiet B des festgesetzten Sondergebiets darf eine Höhe von 57,0 m über NHN (real ca. 20 m über Grund) nicht überschreiten.
2.2 Abweichend von der Festsetzung 2.1 darf die OK einer Mehrzweck-Lagerhalle zur Trocknung von Biomasse einschließlich ihrer Überdachung eine Höhe von maximal 49,0 m über NHN (real ca. 12 m über Grund) erreichen.
2.3 Im Teilgebiet B des festgesetzten Sondergebiets darf die Traufhöhe (TH) von baulichen Anlagen eine Höhe von 47,0 m über NHN (real ca. 10m über Grund) nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist an der Schnittlinie der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut zu messen. Die OK von baulichen Anlagen im Teilgebiet B des festgesetzten Sondergebiets darf eine Höhe von 57,0 m über NHN (real ca. 20 m über Grund) nicht überschreiten.
2.4 Die Festsetzung der Höhe über NHN (Normalhöhennull) erfolgt im System DHHM92 (Deutsches Haupthöhenetz, Stand 1992).
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO 1990
3. Vorkehrungen an der Anlage zur Erzeugung von Biogas zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren
3.1 Die im festgesetzten Sondergebiet zulässige Anlage zur Erzeugung von Biogas ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten. Die Anlagenbestandteile Hauptgärbehälter (Fermenter), Nachgärer und Gärproduktlager sind als Stahlbetonbehälter herzustellen. Dabei sind mindestens folgende Wandstärken einzuhalten:
- Wandstärke Fermenter: 0,35 m;
- Wandstärke Nachgärer: 0,35 m;
- Wandstärke Gärproduktlager: 0,45 m.
3.2 Die in TF 3.1 Satz 2 genannten Anlagenbestandteile sind jeweils mit zwei kegelförmig geschnittenen Tragrippen (Material: Polyvinylchlorid (PVC)-Gewebe oder hochelastisches Polyethylen (PE)) gesichert zu verschließen.
3.3 An in der Biogasanlage eingesetzten Verbrennungsmotoren ist durch geeignete bauliche und sonstige technische Vorkehrungen - wie insbesondere Einhausungen sowie Absorptions- und Reflexionsschalldämpfer - sicherzustellen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten (Mannschaftsquartiere der benachbarten Bundeswehrkasernen, nächstgelegene Wohnungen) keine schädlichen Umwelteinwirkungen insbesondere durch tieffrequenten Schall auftreten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
4. Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser
4.1 Die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzte Fläche ist dergestalt als Mulde herzustellen, dass sich das unversickernde Niederschlagswasser in der Mulde sammelt und zur Versickerung gelangt.
4.2 Am Rand der Mulde sind Weidengebüsche und Erlen zu pflanzen. Folgende Artenauswahl ist zu verwenden: Graue Weide (Salix cinerea), Korbweide (Salix viminalis), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa). Die Arten sind in Gruppen auf Lücke im Raster 1,50 x 1,50 m zu pflanzen, Wuchshöhe 80/100 cm.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 1 bis 11 BauNVO 1990)
SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO 1990)
Zweckbestimmung: Biomasseanlage
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO 1990)
GRZ = 0,35 Grundflächenzahl
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (nur für den Anliegerverkehr bestimmt)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO 1990)
Baugrenze
Grünfläche, Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünfläche Zweckbestimmung: Versickerung von Niederschlagswasser
Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Flächen für Aufschüttungen (Wall)
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO 1990)
Umgrenzung der Fläche ABCDEA (vgl. textl. Festsetzung Nr. 7)
Maßlinie
Maßlinie = Abstand in Metern
Maßgeblich ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

- 4.3 Im festgesetzten Sondergebiet sind die Befestigungen von Wegen und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, sofern sie nicht für Schwerlastverkehr bestimmt sind. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenraster, Asphaltbeläge und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Verhinderung der Gefahr von schädlichen Bodeneinträgen notwendig sind.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5. Schutzwall mit Baum-Strauch-Hecke als Bepflanzung
5.1 Innerhalb der als Flächen für Aufschüttungen (Wall) festgesetzten Flächen ist die Herstellung eines Wallanlage aus Erde zulässig. Die Oberkante der Wallanlage muss mindestens eine Höhe von 1,5 m über dem natürlich anstehenden Oberboden erreichen. Sie darf eine Höhe von 2,5 m über dem natürlich anstehenden Oberboden nicht überschreiten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 17, § 9 Abs. 3 S. 1 BauGB
Hinweis: Für die Böschungserosion wird ein Neigungsverhältnis von maximal 1:2 empfohlen.
5.2 Innerhalb der als Flächen für Aufschüttungen (Wall) festgesetzten Flächen ist nach der Aufschüttung des Walls gemäß Festsetzung 5.1 eine Baum-Strauch-Hecke in einer Mindestbreite von 10,0 m zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind Gehölzgruppen der folgenden Arten und Mengenzusammensetzung zu verwenden:
- Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stiel-Eiche (Quercus robur), Hänge-Birke (Betula pendula); insgesamt ca. 30%,
- Weissdorn (Crataegus monogyna) ca. 20%,
- Schlehdorn (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus); insgesamt ca. 20%,
- Pfaffenhut (Euonymus europaeus), Roter Hartrieel (Cornus sanguinea); insgesamt ca. 10%,
- Hundstrose (Rosa canina) ca. 10%,
- Ginster (Cytisus scoparius), Schneeball (Viburnum opulus); insgesamt ca. 10%.
Die Arten sind in Gruppen auf Lücke im Raster 1,50 x 1,50 m zu pflanzen. Die Sträucher haben die Qualität „2 x verpflanzt, Größe 80 - 100 cm“ aufzuweisen. Die Bäume Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Hänge-Birke sind als Heister (verpflanzt, Größe 100 - 150 cm) zu pflanzen. Abgäbe Gehölze sind 1:1 zu ersetzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
5.3 Innerhalb der als Flächen für Aufschüttungen (Wall) festgesetzten Flächen ist im nord-östlichen Bereich des Sondergebiets in der Nähe der Zuwegung zur Landesstraße L 193 innerhalb der Teilfläche A anstelle des Walls und der Begrünung die Errichtung einer Transformatorstation zur Stromübergabe auf einer Grundfläche von 3,00 x 5,00 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO 1990
6. Anlage einer Baum-Strauch-Hecke auf den als Fläche für Anpflanzungen festgesetzten Flächen
6.1 Auf den als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen ist eine Baum-Strauch-Hecke in einer Mindestbreite von 10,0 m zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind Gehölzgruppen der folgenden Arten und Mengenzusammensetzung zu verwenden:
- Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stiel-Eiche (Quercus robur), Hänge-Birke (Betula pendula), Vogelbeere (Sorbus aucuparia); insgesamt ca. 30%,
- Weissdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana); insgesamt ca. 30%,
- Pfaffenhut (Euonymus europaeus) ca. 10%,
- Sal-Weide (Salix caprea) ca. 10%,
- Trauben-Holunder (Sambucus racemosa) ca. 10 % und
- Schneeball (Viburnum opulus) ca. 10%.
Die Arten sind in Gruppen auf Lücke im Raster 1,50 x 1,50 m zu pflanzen. Die Sträucher haben die Qualität „2 x verpflanzt, Größe 80 - 100 cm“ aufzuweisen. Die Bäume Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Hänge-Birke, Vogelbeere sind als Heister (verpflanzt, Größe 100 - 150 cm) zu pflanzen. Abgäbe Gehölze sind 1:1 zu ersetzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
7. Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
7.1 Innerhalb der Fläche ABCDEA sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zulässig, soweit sie zur Herstellung des Anschlusses des Straßenkörpers des Wirtschaftswegs an dem Straßenkörper der Landesstraße L 193 erforderlich sind.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

HINWEISE

- 1. Städtebaulicher Vertrag: Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB. Der Vertrag regelt insbesondere den Ausgleich von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechts, den Waldausgleich und den Artenschutz.
2. Anschluss des Wirtschaftswegs an die L 193: Der Anschluss des Grundstücks der Biomasseanlage über den festgesetzten Weg an die L 193 stellt im Sinne des Niedersächsischen Straßengesetzes (NSrStG) eine mittelbare Zufahrt an die freie Strecke der Landesstraße außerhalb einer zur Erschließung vorgesehenen Ortsdurchfahrt dar. Eine derartige Zufahrt ist gemäß § 18 NSrStG eine Sondernutzung, für die es einer Sondernutzungsperlaubnis des Straßenbaustreiters (Land Niedersachsen) mit entsprechender jährlicher Sondernutzungsgebühr (§ 21 NSrStG) bedarf.
3. Bodendenkmalchutz: Aus dem Umfeld des Plangebietes sind eine Anzahl archaischer Bodenfunde bekannt. Da mit dem Auftreten archaischer Funde oder Befunde auch im Plangebiet zu rechnen ist, bedürfen Erdarbeiten im Plangebiet gemäß § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Ist für eine Maßnahme eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende betriebliche Genehmigung erforderlich, so umfasst diese die denkmalrechtliche Genehmigung.

Stadt Neustadt a. Rbge.
Ortschaftsbereich Helstorf
Stadtteil Luttmersen

Bebauungsplan Nr. 727
„Biomasseanlage Luttmersen“

Urschrift
ABSCHRIFT
Stand: 08.11.2012

