



Stadt Rotenburg (Wümme)  
-Stadtplanungsamt-

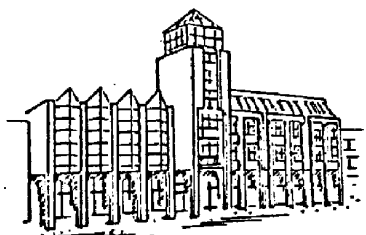
**Begründung  
zur 1. Änderung des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7  
- Zwischen Forst Ahlsdorf und Stadtgrenze Wohlsdorf -**

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB

**Entwurf**

**Stand: 11. Oktober 2021**

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
sowie Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB





## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grundlagen</b> .....	<b>1</b>
1.1	Allgemeine Grundlagen der Planung .....	1
1.2	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes .....	1
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung .....	2
1.4	Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	3
1.5	Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB....	3
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
<b>3</b>	<b>Gegenwärtige Situation im Plangebiet</b> .....	<b>7</b>
3.1	Örtliche Lage, Verkehrserschließung .....	7
3.2	Bestehendes Planungsrecht .....	7
3.3	Bestehende Nutzungen.....	8
<b>4</b>	<b>Erläuterungen zu den Planinhalten</b> .....	<b>8</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
4.1	Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.2	Überbaubare Grundstücksfläche .....	9
4.3	Grünordnung .....	10
4.4	Ver- und Entsorgung .....	10
4.5	Erschließung .....	10
4.6	Immissionsschutz .....	11
4.7	Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde .....	11
4.8	Altlasten im Plangebiet.....	11
4.9	Trinkwasserschutz.....	11
<b>5</b>	<b>Planungsalternativen</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Voraussichtliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>12</b>
6.1	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	12
6.2	Flächenangaben.....	12

**Anlage:** Vorhaben- und Erschließungsplan

## **1 Grundlagen**

### **1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung**

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

### **1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Stadt Rotenburg und grenzt unmittelbar an die Gemeinde Scheeßel.

Landkreis: Rotenburg (Wümme)  
Gemeinde: Rotenburg (Wümme), Stadt  
Gemarkung: Rotenburg  
Flur: 42  
Flurstück 2/3

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen vorhandenen Feldweg mit angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und zwei Stallanlagen,
- im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen auf denen die Anlage des Windparks Wohlsdorf geplant ist,
- im Süden durch das Betriebsgelände einer Erdgasförderstation (RWE-DEA Hemsbünde Z4) und
- im Westen durch den Ahlsdorfer Weg mit angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und im Abstand von ca. 100 m Wald.

Das Plangebiet umfasst die gesamte Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 – Zwischen Forst Ahlsdorf und Stadtgrenze Wohlsdorf - in seiner Ursprungsabmessung und hat eine Gesamtgröße von knapp 1,8 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem beigefügten Übersichtsplan oder der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 1: Übersichtsplan/ Ohne Maßstab

### Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 - Zwischen Forst Ahlsdorf und Stadtgrenze Wohlsdorf - der Stadt Rotenburg (Wümme) wird der Ursprungsbebauungsplan aufgehoben, da er durch diese Änderung vollständig überlagert wird.

### 1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die Windpark Wohlsdorf GmbH & Co. KG plant östlich bzw. südöstlich des Plangebietes den Neubau von 8 Windenergieanlagen (WEA). Die am nordwestlichen Rand des Windparks geplante Anlage (WEA2) ist nur etwa 90 m von der Biogasanlage des Vorhabenträgers WOGAS GmbH & Co. KG entfernt.

Nach der Technischen Regel für Anlagensicherheit (TRAS 120) ist zwischen einer Biogasanlage und einer Windkraftanlage ein Schutzabstand einzuhalten, der der dreifachen Nabenhöhe der Windenergieanlage entspricht.

Dieser Schutzabstand wird vorliegend nicht eingehalten, so dass mit Errichtung der WEA2 die Genehmigung für das Betreiben der Biogasanlage erlischt und eine Nutzung als solche nicht mehr möglich ist.

Da vorhandene Infrastruktur ist in einem sehr guten Zustand und weist durch die bisherige Nutzung als Biogasanlage insbesondere hinsichtlich des Schutzgutes Boden hohe Sicherheitsstandards auf.

Vor dem Hintergrund, dass der Bedarf an Lagerfläche durch die verschärfte Gesetzgebung zur Ausbringung von Nitraten auf den Ackerflächen seitens der Landwirtschaft in der Region sehr groß ist, soll für die Gärrestbehälter und die Siloplatte samt Entwässerung die Möglichkeit einer Nachnutzung geschaffen werden.

Der im Landkreis etablierte Standort soll als landwirtschaftlicher Stützpunkt für die Zwischenlagerung und Aufbereitung von Rohstoffen und Substraten erhalten werden.

Das bislang festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Rotenburg (Wümme) dient der Unterbringung einer Biogasanlage mit den zugehörigen Anlagen. Nach der Einstellung des Betriebes der Biogasanlage erlischt der Hauptnutzungszweck des Sondergebietes, so dass eine Nachnutzung nicht ohne Weiteres möglich ist.

Um die nach Aufgabe der Biogasanlage verbleibenden Lagerbehälter und Lagerflächen nachnutzen zu können, ist die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

#### **1.4 Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan für die Biogasanlage wurde, u. a. zum Schutz des empfindlichen Außenbereiches, vorhabenbezogen aufgestellt. Daher soll auch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes vorhabenbezogen erfolgen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB stellt eine Sonderform des Bebauungsplans dar, dem ein bereits konkretes Projekt zugrunde liegt. Neben dem Bebauungsplan ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), aus dem die gesicherte Erschließung so wie die wesentliche Planungsabsicht hervorgehen, zwingender Bestandteil der Planung.

Vorliegend wird der Betrieb der Biogasanlage eingestellt. Die bestehenden Lagerbehälter, Lagerflächen und Betriebsgebäude sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht insofern mit Ausnahme der Biogasanlage dem Bestandsplan.

Weiterhin ist ein Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Rotenburg vor Satzungsbeschluss zu schließen. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme Planungskosten. Erschließungskosten fallen nicht an, da die Anlage bereits gut erschlossen ist. Da von der Planung auch Verkehrsflächen der Gemeinde Scheeßel betroffen sind, ist der Abschluss eines ergänzenden Durchführungsvertrages mit der Gemeinde Scheeßel zu prüfen (vgl. Kap. 4.5 Erschließung).

Änderungen des Durchführungsvertrags oder des Vorhaben- und Erschließungsplans sind grundsätzlich möglich, solange sich diese im Rahmen der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bewegen.

#### **1.5 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Mit dem Wegfall der Biogasanlage ändern sich die Grundzüge der Planung, wenngleich die auf die Landwirtschaft bezogene Ausrichtung des Plangebietes weiterhin Bestand haben soll. Für das Plangebiet liegt bereits ein qualifizierter Bebauungsplan vor, der im Wesentlichen hinsichtlich seiner zulässigen Nutzungen geändert werden soll. Vorgesehen ist daher die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Maßnahmen der Innenentwicklung beschränken sich nicht allein auf die Nachnutzung von Flächen oder Nachverdichtungsmaßnahmen, sondern beinhalten auch sog. „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“.

Auch Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung oder zum Umbau bestehender Ortsteile entsprechen den Zielen der Innenentwicklung.

Dabei ist für Flächen, die im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen, grundsätzlich von der Zuordnung zum Siedlungsbereich und damit dem Bereich der Innenentwicklung auszugehen.<sup>1</sup>

Der Bebauungsplan dient dem Zweck, den vorhandene Standort als landwirtschaftlichen Stützpunkt zu erhalten und bauplanungsrechtlich zu sichern. Auf dem Grundstück des Vorhabenträgers sollen alle bislang zulässigen Nutzungen mit Ausnahme der Biogasanlage auch weiterhin zulässig sein. Es werden also im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung in erster Linie Nutzungsbeschränkungen getroffen.

Dies ist im städtebaulichen Sinne als Maßnahmen der Innenentwicklung zulässig und soll daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Nach § 13 a BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren möglich, wenn:

- a) in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt werden, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind,
- b) durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

**Zu a)** Bei der Änderung von Bauleitplänen bezieht sich der Schwellenwert auf die Summen der jeweils geänderten oder ergänzten Grundflächen. Im Planänderungsgebiet wird die Grundflächenzahl beibehalten, so dass sich hinsichtlich der zul. Grundfläche gegenüber dem Bestand keine Änderung ergibt. Es wird keine zusätzliche Grundfläche festgesetzt. Im Umfeld des Bebauungsplanes gibt es zudem keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zur vorliegenden Planung aufgestellt werden und die hinsichtlich der zulässigen Grundflächen zu berücksichtigen wären.

**Zu b)** Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung enthält eine Liste der Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Da es sich um eine bestehende Anlage handelt, deren Nutzungsspektrum gegenüber dem Bestand reduziert wird, ergibt sich für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

**Zu c)** Unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b werden sog. Natura 2000 Gebiete benannt. Natura 2000 ist ein EU-weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten. Es setzt sich zusammen aus den Schutzgebieten der Vogelschutz-Richtlinie und den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie. Schutzgebiete dieser Art sind von der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für das Planaufstellungsverfahren gegeben ist. Dementsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

---

<sup>1</sup> Vgl. Kommentar zum BauGB, Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Februar 2021, zum §13a BauGB, Rn 35

Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten, da die Eingriffe als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

Gemäß LROP sind Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten.

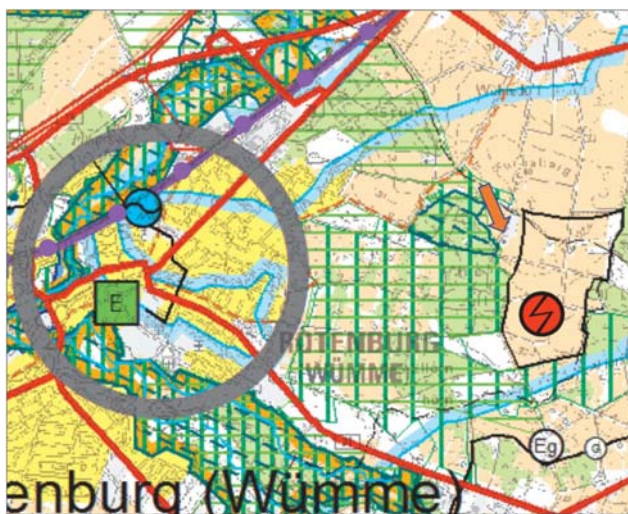


Abb. 2: Auszug aus dem RROP des Landkreises Rotenburg mit Kennzeichnung des Plangebietes/ ohne Maßstab

Die Stadt Rotenburg ist gemäß RROP Mittelzentrum und hat u. a. auch Versorgungsstrukturen und Arbeitsstätten zu sichern.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung (Rotenburger Rinne, Wasserschutzgebiet Rotenburg-Stadtwerke). Östlich grenzt ein Vorranggebiet für die Windenergienutzung (Windpark Wohlsdorf) an das Plangebiet, in dem der sog. raumbedeutsamen Windenergie Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungen eingeräumt wird.

Westlich des Plangebiets grenzt der Ahlsdorfer Forst als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie landschaftsbezogene Erholung an. Im Norden dieser Fläche ist darüber hinaus ein Bereich für den Biotopverbund vorgesehen.

Das Plangebiet ist umgeben von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft aufgrund eines hohen Ertragspotenzials. Das Plangebiet selbst ist von den Darstellungen explizit ausgenommen und liegt in keinem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet.

Gemäß Kapitel 3.1.2 des RROP (Natur und Landschaft) Punkt 03 sollen im von der Landwirtschaft geprägten Planungsraum insbesondere entlang von Habitatkorridoren Landschaftselemente wie Hecken, Feldraine, Gehölze usw. erhalten oder neu geschaffen werden. In Kap. 3.2.1 wird hervorgehoben, dass die Landwirtschaft im Landkreis für die Wirtschafts- und Raumstruktur von erheblicher Bedeutung ist und als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozioökonomischen Funktion gesichert und gestärkt werden soll. Die Entwicklung und Bestandssicherung landwirtschaftlicher Betriebe ist als eine vordringliche Aufgabe beschrieben. Die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials sollen möglichst in Ihrer Eignung nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus sollen (s. Punkt 04) zusätzliche Einkommensmöglichkeiten (beispielsweise durch Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte, durch Dienstleistungen für Erholung und



Fremdenverkehr, oder durch die nachhaltige Gewinnung von Bioenergie) geschaffen und unterstützt werden.

Unter Kap. 3.2.3, landschaftsgebundene Erholung, wird ausgeführt, dass Gebiete, die sich auf Grund ihres Landschaftsbildes sowie ihrer Wegeerschließung besonders für die Erholungsnutzung eignen, zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur zu sichern und nachhaltig zu entwickeln sind. Das Wegenetz ist dabei unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes sowie der Land- und Forstwirtschaft zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

In Bezug auf die Siedlungsentwicklung (Kap. 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur/ RROP) ist der Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich der Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.

Die Nachnutzung des Standortes der aufzugebenden Biogasanlage hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Hinsichtlich des großen Bedarfs an Lagerkapazitäten hat der Standort bereits heute eine wichtige Versorgungsfunktion für die umgebende landwirtschaftliche Betriebe.

Der Standort ist aufgrund seiner Lage im Außenbereich geeignet, diese Funktion auch weiterhin zu erfüllen. Die nahen Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie landschaftsbezogene Erholung und die bestehenden Wegeverbindungen werden durch die Nachnutzung nicht negativ beeinträchtigt. Auch negative Einwirkung auf das Vorranggebiet für die Windenergienutzung sind durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Die Erschließung sowie die baulichen Anlagen sind bereits vorhanden. Gegenüber dem Bestand erfolgt keine zusätzliche Flächenversiegelung. Durch die bestehende Nutzung sowie die umgebenden Stallnutzungen ist der Standort deutlich landwirtschaftlich vorgeprägt, so dass eine Weiternutzung im Sinne landwirtschaftlicher Dienstleistungen ressourcenschonend und verträglich ist.

Die bestehende, aufgrund des Alters inzwischen wirksame Randeingrünung bleibt in ihrer Funktion erhalten und schirmt den Betrieb mit den bestehenden Anlagenteilen weiterhin gut ab.

## 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abb. 3: Auszug aus der 12. Änd. des IV. Flächennutzungsplanes der Stadt Rotenburg (Wümme), Teil A, Kernstadt

Der rechtswirksame IV. Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg (Wümme), Teil A, Kernstadt wurde im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 – Zwischen Forst Ahlsdorf und Stadtgrenze Wohlsdorf - geändert (12. Änd.) und stellt, dem bisherigen Bestand entsprechend, für die Änderungsfläche ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Biogasanlage dar. Nach der Aufgabe des Betriebes der Biogasanlage wird mit der vorgesehenen Ausweisung eines Sondergebietes für landwirtschaftliche Dienstleistungen die städtebauliche Entwicklung im Außenbereich geordnet fortgeführt.

Da die Nutzung als Biogasanlage zukünftig entfällt, ist der Bebauungsplan mit der Nutzungsänderung jedoch nicht unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Nutzungszweck ist gemäß der geplanten Nachnutzung als Sondergebiet für landwirtschaftliche Dienstleistungen zu ändern.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 kann der Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung angepasst werden und genügt dann dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

### **3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet**

#### **3.1 Örtliche Lage, Verkehrserschließung**

Das Plangebiet liegt im Außenbereich am östlichen Rand der Stadt Rotenburg (Wümme) und grenzt direkt an die Ortschaft Wohlsdorf der Gemeinde Scheeßel an.

Südwestlich liegt in etwa 100 m Entfernung zum Vorhaben der Forst Ahlsdorf. Durch ein Flurstück vom Plangebiet getrennt entsteht im Osten derzeit der Windpark Wohlsdorf mit einer Größe von knapp 10 ha und insgesamt 8 Windenergieanlagen, von denen eine im Abstand von etwa 70 m zur Plangebietsgrenze errichtet wird.

Die nächsten Siedlungen sind das Neubaugebiet Brockeler Straße im Westen in ca. 1,3 km und Wohlsdorf in ca. 1 km Entfernung. Ein Wohngebäude am südlichen Ortsrand von Wohlsdorf hält einen Abstand von ca. 900 m zum Plangebiet.

Unmittelbar im Nordwesten des Plangebietes befindet sich im Kreuzungsbereich vom Ahlsdorfer Weg und dem nördlich entlang des Plangebiet verlaufenden Gemeindeweg eine Stallanlage, eine weitere befindet sich ca. 230 m in östlicher Richtung.

Im Süden des Gebietes befindet sich eine Gasförderstation (RWE-DEA Hemsbünde Z4). Ansonsten ist das Änderungsgebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

#### **3.2 Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet umfasst mit einer Größe von knapp 1,8 ha die gesamte Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 - Zwischen Forst Ahlsdorf und Stadtgrenze Wohlsdorf - in seiner Ursprungsabmessung aus dem Jahr 2006.

Die Bauflächen im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Biogasanlage festgesetzt. Zulässig ist ausschließlich die Errichtung einer Biogasanlage mit einer installierten elektrischen Leistung von maximal 0,75 MW einschließlich Substratlager, Fermentern und Nachgärer sowie befestigte Arbeitsflächen, Blockheizkraftwerke und Anlagen zur Nutzung der erzeugten Energie, Betriebsgebäude, Anlagen zur Annahme und Lagerung von nachwachsenden Rohstoffen und Gülle sowie Anlagen zur Entwässerung und Nebenanlagen.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt. Die maximale Höhe baulichen Anlagen im Plangebiet ist auf eine Oberkante (OK) von 12,00 m, gemessen von einem vorgegebenen Bezugspunkt auf der der Fahrbahnoberkante des westlich angrenzenden Ahlsdorfer Weges, begrenzt.

Ein 8 m breiter Randstreifen um das Grundstück ist als sog. SPE-Fläche<sup>2</sup> für landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen. Hier wurde zum Schutz des Landschaftsbildes und als Ausgleichsmaßnahme zur Flächenversiegelung eine flächige Gehölzpflanzung aus standortgemäßen heimischen Bäumen und Sträuchern angelegt. Diese Anpflanzung ist dauerhaft zu pflegen.

---

<sup>2</sup> Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bei Abgang sind die Pflanzen entsprechend zu ersetzen. An der westlichen Grenze wird die Randeingrünung an drei Stellen durch Einfahrten zum Betriebsgelände (Ein- und Ausfahrt sowie Notzufahrt) unterbrochen.

Eine Bauweise ist für das Plangebiet nicht festgesetzt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist die Lage der Biogasanlage und Lagerbehälter vorgegeben. Die vorgegebenen Baugrenzen verlaufen zum Schutz der Anpflanzungen in einem Abstand von 2,50 m zu diesen. Weitere Festsetzungen wurden im Zuge der Bauleitplanung nicht getroffen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan unter der Art der baulichen Nutzung aufgeführten Anlagen dienen dem Zweck des Betriebes einer Biogasanlage. Ohne die Hauptnutzung der Biogasanlage sind auch die sonstigen aufgezählten Nutzungen, wie die Annahme und Lagerung von nachwachsenden Rohstoffen und Gülle, die Nutzung der Betriebsgebäude, Nebenanlagen und Hallen oder der Anlagen zur Entwässerung nicht mehr zulässig. Sie würden der Hauptnutzung des Sondergebietes widersprechen. Die Weiternutzung von Anlagenteilen erfordert demnach die Änderung des Bebauungsplanes.

### 3.3 Bestehende Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich derzeit Gärrestebehälter, Fermenter, eine Siloplatte samt Entwässerung, eine Betriebshalle mit Blockheizkraftwerk sowie eine Fahrzeugwaage. Die Foliendächer und die Verkleidung der Behälter und der Halle sind in unauffälligen Grüntönen gestaltet. Die festgesetzte Randeingrünung ist allseits angelegt. Sie schirmt die Anlage und das gesamte Gelände gut von der Umgebung ab und sorgt zusammen mit der Farbgebung der Anlagenteile dafür, dass die Störung des Landschaftsbildes gering ist.

## 4 Erläuterungen zu den Planinhalten

Wirtschaftsdünger und Gärreste müssen über festgesetzte Zeiten gelagert werden können. Im Landkreis Rotenburg gibt es aktuell ca. 200 Biogasanlagen. Dadurch und durch die Erhöhung der nachzuweisenden Lagerkapazitäten mit der Düngeverordnung 2020 (DüV-20) hat sich der Bedarf an Lagerflächen für die Landwirtschaft im Landkreis erheblich erhöht.

Die am Standort vorhandenen baulichen Anlagen, Lagertanks, Lagerflächen und die sonstigen Infrastrukturen sind in einem sehr guten Zustand und erfüllen die hohen technischen Standards für Biogasanlagen. Sie sollen daher nach Stilllegung der Biogasproduktion weitergenutzt werden.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet sind gern. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 (2) BauNVO weiterhin als sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird unter dem Oberbegriff „Landwirtschaftliche Dienstleistungen“ zusammengefasst. Das zulässige Nutzungsspektrum ändert sich mit Ausnahme der Biogasanlage kaum.

Zur Verdeutlichung werden die zulässigen Nutzungen im Bestand und in der Neuplanung nachstehend direkt gegenübergestellt.

Im Sondergebiet zulässig sind:

Bestand	Neuplanung
<ul style="list-style-type: none"> <li>- eine Biogasanlage mit einer installierten elektrischen Leistung von max. 0,75 MW einschließlich Substratlager, Fermentern und Nachgärer,</li> <li>- befestigte Arbeitsflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- befestigte Arbeitsflächen</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Blockheizkraftwerk und Anlagen zur Nutzung der erzeugten Energie</li> <li>- Betriebsgebäude</li> <li>- Anlagen zu Annahme und Lagerung nachwachsender Rohstoffe und Gülle</li>   <li>- Anlagen zu Entwässerung,</li> <li>- Nebenanlagen,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Anlagen zur Stromspeicherung</b></li> <li>- Betriebsgebäude</li> <li>- Anlagen zur Annahme, Lagerung, <b>Vergärung und Aufbereitung</b> nachwachsender Rohstoffe <b>und organischer Düngemittel</b> (Gülle/ <b>Gärreste/ Nebenprodukte der Lebensmittelverarbeitung, Mist o.ä.</b>)</li> <li>- Anlagen zu Entwässerung,</li> <li>- Nebenanlagen,</li> <li>-</li> <li>-</li> </ul>
--	---

Die Gärbehälter sollen der Zwischenlagerung von organischem Wirtschaftsdünger dienen. Es handelt sich vorwiegend um Gülle und Gärreste regionaler Lieferanten. Damit werden die ortsnahen Lagerkapazitäten bis zur späteren landwirtschaftlichen Verwertung und Ausbringung erhöht.

Die Aufbereitung von Gärresten dient der Vermeidung von Nährstoffeinträgen in Grund- und Oberflächenwasser. Dies kann z.B. durch eine mechanisch biologische Aufbereitung zur Minderung der Stickstoff- und Phosphorkonzentration in den Gärrestebehältern erfolgen. Als thermische Gärrestebehandlung ist die Trocknung und Pelletierung eine Möglichkeit den Bestand weiter zu nutzen.

Die vorhandene Halle soll zukünftig der Aufbewahrung landwirtschaftlicher Materialien und Maschinen dienen, die hier wettergeschützt und abschließbar untergebracht werden können.

Auch die Lagerfläche (Siloplatte) soll weitergenutzt werden, u. a. auch zur Zwischenlagerung emissionsfreier Materialien wie Grünschnitt oder Hackschnitzel. Die vorhanden Fahrzeugwaage kann durch die Wohlsdorfer Landwirtschaft zur Verwiegung von landwirtschaftlichen Gütern, zur Prüfung der Liefermengen o. ä. weitergenutzt werden.

Der Vorhabenträger WOGAS GmbH & Co. KG ist auch Betreiber des Windparks Wohlstorf. Zur Ausnutzung von Synergieeffekten ist kurz- bis mittelfristig als Nachnutzung auch die Errichtung von Stromspeichern für die angrenzenden Windenergieanlagen vorgesehen, um Spitzenlasten abzufuffern und Netzstabilität herzustellen.

#### 4.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich gegenüber dem Bestand nicht.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt weiterhin 0,7. Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist auch zukünftig auf 12,00 m, gemessen von einem vorgegebenen Bezugspunkt auf der der Fahrbahnoberkante des westlich angrenzenden Ahlsdorfer Weges, begrenzt.

#### 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen werden weitgehend aus dem Bestand übernommen und verlaufen zum Schutz der bestehenden Randeingrünung weiterhin in einem Abstand von 2,5 m zu dieser. Lediglich im Norden des Plangebietes wird aufgrund der Bestandsbebauung von diesem Abstand abgewichen. Die Baugrenzen verlaufen hier entlang des Grünstreifens.

### 4.3 Grünordnung

Die bestehende 8 m breite Randeingrünung wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) aus dem Bestandsbebauungsplan übernommen.

Die bestehende Textfestsetzung wurde angepasst, da es sich nicht mehr um eine Neuanpflanzung handelt, sondern um eine bereits realisierte Anpflanzung. Hinsichtlich der Arten und Qualitäten wurde die Festsetzung aus dem Bestandsplan übernommen.

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die bestehende Gehölzpflanzung aus standortgemäßen heimischen Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

- Bäume 1. Ordnung: 7% Rotbuche (*Fagus sylvatica*), 8% Stieleiche (*Quercus robur*),
- Bäume 2. Ordnung: 5% Salweide (*Salix caprea*), 10% Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
- Stäucher: 10% Haselnuss (*Corylus avellana*), 15 % Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), 15% Schlehe (*Prunus spinosa*), 10% Hundsrose (*Rosa canina*), 10% Grauweide (*Salix cinera*), 10% Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Die Qualität soll betragen: Heister: 2 x verpflanzt, Höhe von 150 bis 175 cm und Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm, Pflanzabstand: Eine Pflanze pro m<sup>2</sup>. Darüber hinaus wird ein regelmäßiger Schnitt als Pflegemaßnahme vorgesehen, um den dichten, strauchartigen Wuchs der Bepflanzung zu erhalten.

In der Randeingrünung sind auch zukünftig drei Einfahrten auf das Betriebsgelände vorgesehen.

### 4.4 Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung ergeben sich für das Plangebiet keine Änderungen. Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt weiterhin über die Stadtwerke Rotenburg (Wümme).

### 4.5 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wurde im Zusammenhang mit der Errichtung der Biogasanlage näher untersucht. Die Haupteerschließung erfolgt von Norden über den „Ahlsdorfer Weg“, der das Plangebiet mit der Ortslage Wohlsdorf verbindet. Dieser Weg erschließt zugleich die Gasförderstation und ist entsprechend gut ausgebaut.

Zudem ist der Standort über Feldwege aus westlicher (Rotenburg), südlicher (Hemsbünde) und östlicher (Wensebrock) Richtung zu erreichen.

Die für die Lagerung im Sondergebiet vorgesehenen Rohstoffe und organischen Substrate, werden, wie bisher, aus dem nahen Umfeld angeliefert. Eine Veränderung des Verkehrsaufkommens ist nicht zu erwarten, da die Lagermenge durch den baulichen Bestand begrenzt ist und sich gegenüber dem Bestand nicht signifikant erhöhen kann.

Eine zusätzliche Verkehrsbelastung entsteht durch die Umnutzung der Biogasanlage als Sondergebiet für landwirtschaftliche Dienstleistung in dem vorgegeben Nutzungsspektrum nicht. Durch den Erhalt des Standortes kann vielmehr einer räumlichen Verlagerung der Fahrten zurück in den Ortskern von Wohlsdorf entgegengewirkt werden. Die Schließung des Standortes würde deutlich weitere Wege für die umgebenden Landwirte bedeuten und zusätzliche Verkehre erzeugen.

Für die Erschließung des Plangebietes werden auch Straßen und Wege der Gemeinde Scheeßel in Anspruch genommen. Daher ist ergänzend zum Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs.1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 ein städtebaulicher

Vertrag i.S. des §11 BauGB mit der Gemeinde Scheeßel getroffen worden, in dem u. a. Vereinbarungen zur Unterhaltung der Erschließungsstraßen und -wege der Gemeinde Scheeßel getroffen wurden. Dieser ist im Zuge dieser Planung vor Satzungsbeschluss anzupassen.

#### **4.6 Immissionsschutz**

Durch das Sondergebiet „landwirtschaftliche Dienstleistungen“ können Schallemissionen und Geruchsemissionen entstehen.

Es ist aufgrund des vorgegebenen begrenzten Nutzungsspektrums nicht davon auszugehen, dass diese sich gegenüber der bisherigen Nutzung als Biogasanlage erheblich erhöhen.

Das Gebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits vorgeprägt. Durch die Abstände zu den Ortsrändern von mehr als 1km sind insbesondere hinsichtlich der Geruchsemissionen und dem Anlagenbetrieb keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung zu erwarten.

Das Verkehrsaufkommen wird sich nicht nennenswert erhöhen, so dass auch diesbezüglich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

#### **4.7 Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde**

In der näheren Umgebung des Plangebietes wird nicht mit ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden gerechnet. Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Sollten im Zuge von Bau- und Erdarbeiten dennoch archäologische Funde gemacht werden, so sind diese generell meldepflichtig und gemäß § 14 (1) Nieders. Denkmalschutzgesetz (NSDSchG) unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Rotenburg (Wümme) anzuzeigen.

#### **4.8 Altlasten im Plangebiet**

Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind innerhalb des Änderungsgebietes nicht bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass, sofern unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen bei der Realisierung des Vorhabens festgestellt werden, diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen sind.

#### **4.9 Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes (WSG) Rotenburg Stadt der Stadtwerke Rotenburg. Die Verordnung des Landkreises Rotenburg (Wümme) über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Rotenburg der Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 02.10.2013 ist zu beachten. Hierzu erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung.

### **5 Planungsalternativen**

Die Schaffung von Lagerflächen für die Landwirtschaft ist aufgrund der hohen Nachfrage von großer Bedeutung im Landkreis. Sollte der bestehende Standort aufgegeben werden, so wären Alternativstandorte zu suchen. Aufgrund des Flächenbedarfs, der zu erwartenden landwirtschaftlichen Geruchsemissionen und der zu erwartenden landwirtschaftlichen Verkehre sind Flächen in den Ortslagen für diese Nutzung ungeeignet. Für die Entwicklung von Lagerkapazitäten müsste eine neuer Außenbereichsstandort entwickelt werden, was zu erheblichen zusätzlichem Flächenversiegelungen führen würde. Zudem wären die erforderlichen Infrastrukturen neu zu erstellen.

Die Nachnutzung eines etablierten, bestehenden Standortes ist ökologisch sinnvoll und wird daher favorisiert.

## 6 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Planung ergeben sich gegenüber der bereits genehmigten Anlage keine erheblichen Änderungen und vor allem kein zusätzlichen Flächenversiegelungen.

Durch die Weiternutzung eines bereits vorbelasteten Standortes sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Umgebung und Landschaftsbild zu erwarten.

Ein weiteres Prüfungs- oder Ausgleichserfordernis ergibt sich demnach im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung nicht.

### 6.1 Maßnahmen zur Verwirklichung

Öffentliche Maßnahmen zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

Erforderliche Vereinbarungen, vorliegend insbesondere hinsichtlich der Kostenübernahmen, werden in den bestehenden Durchführungsverträgen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Rotenburg (Wümme) bzw. der Gemeinde Scheeßel vor Satzungsbeschluss ergänzt oder neugefasst.

Bodenordnerische Maßnahmen werden nicht erforderlich.

### 6.2 Flächenangaben

#### Flächenbezeichnung

---

##### Baugebiete:

Sondergebiet

"Landwirtschaftliche

Dienstleistungen"

17.960 m<sup>2</sup>

##### Davon Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung (SPE):

SPE-Fläche 140 m<sup>2</sup>

SPE-Fläche 715 m<sup>2</sup>

SPE-Fläche 3.560 m<sup>2</sup>

**Ges.: 4.415 m<sup>2</sup>**

---

**Geltungsbereich des B-Plans**

**17.960 m<sup>2</sup>**

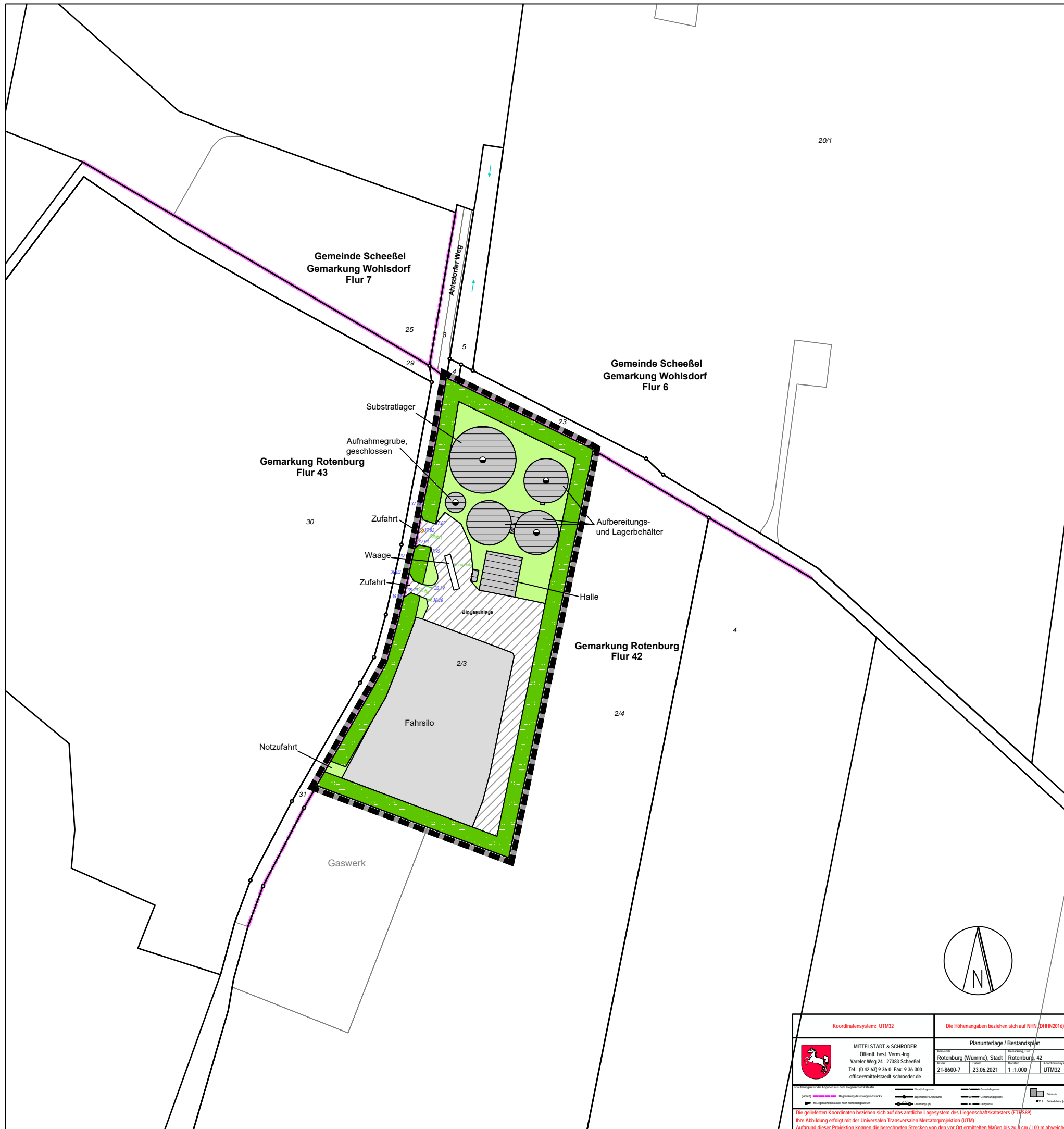
Der Entwurf des Bebauungsplans wurden im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Rotenburg/ Wümme ausgearbeitet vom Büro MOR GbR Rotenburg.

Rotenburg (Wümme), den.....


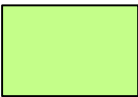


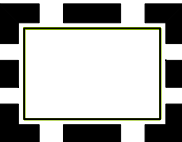
Der Bürgermeister

# Vorhaben- und Erschließungsplan

zur  
**1. Änderung des  
 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
 Nr. 7**  
 -Zwischen Forst Ahlsdorf und Stadtgrenze  
 Wohlsdorf-




## Legende

-  Fahrsilo
-  Rasen, unbefestigt
-  Gehölzpflanzungen
-  Umfahrt, befestigt
-  Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Foliendächer und die Verkleidung der Aufbereitungs- und Lagerbehälter, sowie die Halle werden in unauffälligen Grüntönen gestaltet.

**M 1: 2.000**

Koordinatensystem: UTM32		Die Höhenangaben beziehen sich auf NNH (DHHN2016)	
 MITTELSTADT & SCHRODER Offentl. best. Verm.-Ing. Vareler Weg 24 · 27383 Scheeßel Tel.: (0 42 63) 9 36-0 Fax: 9 36-300 office@mittelstaedt-schroeder.de	Planunterlage / Bestandsplan		
	Gemarkung: Rotenburg (Wumme), Stadt Rotenburg, 42 Züscher: 21-8600-7 Datum: 23.06.2021 Maßstab: 1:1.000 UTM32		
(pink) Abgrenzung des Bauplanbereichs (dotted) Begrenzung des Bauplanbereichs (dashed) Abgrenzung des Bauplanbereichs nach nicht rechtschüssigen	(dotted) Fahrsilobereich (dotted) abgestufter Gelände (dotted) Gelände (mit)	(dotted) Grundstücksgrenzen (dotted) Grundstücksgrenzen (dotted) Flurstücksgrenzen (dotted) Flurstücksgrenzen	(dotted) Gebäude (dotted) Gebäude (mit)
Die gelieferten Koordinaten beziehen sich auf das amtliche Lagesystem des Liegenschaftskatasters (ETRS89). Ihre Abbildung erfolgt mit der Universalen Transversalen Mercatorprojektion (UTM). Aufgrund dieser Projektion können die berechneten Strecken von den vor Ort ermittelten Maßen bis zu 1 cm / 100 m abweichen.			

Anlage 1:  
**Vorhaben- und Erschließungsplan**

<b>M</b> MAASS	<b>O</b> GESTERLING	<b>R</b> RÖNDIGS	M O R GbR Architekten • Stadtplaner • Ingenieure Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0 E-Mail: info@morarchitekten.de
-------------------	------------------------	---------------------	--