

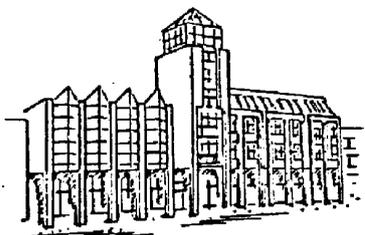


**Stadt Rotenburg (Wümme)  
-Stadtplanungsamt-**

**Stadt Rotenburg (Wümme)**  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10-  
3. Änderung - Biogasanlage Kesselhofskamp - Süd –

**-mit örtlichen Bauvorschriften-**

**(Vereinfachtes Verfahren nach §13 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 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB .....	3
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
<b>3</b>	<b>Gegenwärtige Situation im Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
3.1	Örtliche Lage, Verkehrserschließung.....	4
3.2	Bestehendes Planungsrecht .....	4
<b>4</b>	<b>Erläuterungen zu den Planinhalten</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Voraussichtliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Flächenangaben</b> .....	<b>7</b>

## **1 Grundlagen**

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

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:  
(Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt berücksichtigte Änderung: § 79 geändert durch Artikel 3 § 18 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt berücksichtigte Änderung: § 48 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70)

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

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Gemarkung Rotenburg nahe der Gemarkungsgrenze zu Waffensen.

Landkreis: Rotenburg (Wümme)  
Gemeinde: Rotenburg (Wümme), Stadt  
Gemarkung: Rotenburg  
Flur: 49  
Flurstücke 21/3,21/6,21/8 und 21/4 teilweise

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Biogasanlage eines angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes,
- im Nordosten durch die Wegeparzelle Kesselhofskamp,
- im Südosten durch die angrenzende, teils gehölzbestandene Fläche des Flurstück 21/4 und
- im Südwesten im Abstand von ca. 13 m durch den Kesselbruchgraben und angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet umfasst die gesamte Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 - Biogasanlage Kesselhofskamp - Süd in seiner Ursprungsabmessung und hat eine Gesamtgröße von ca. 2,55 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

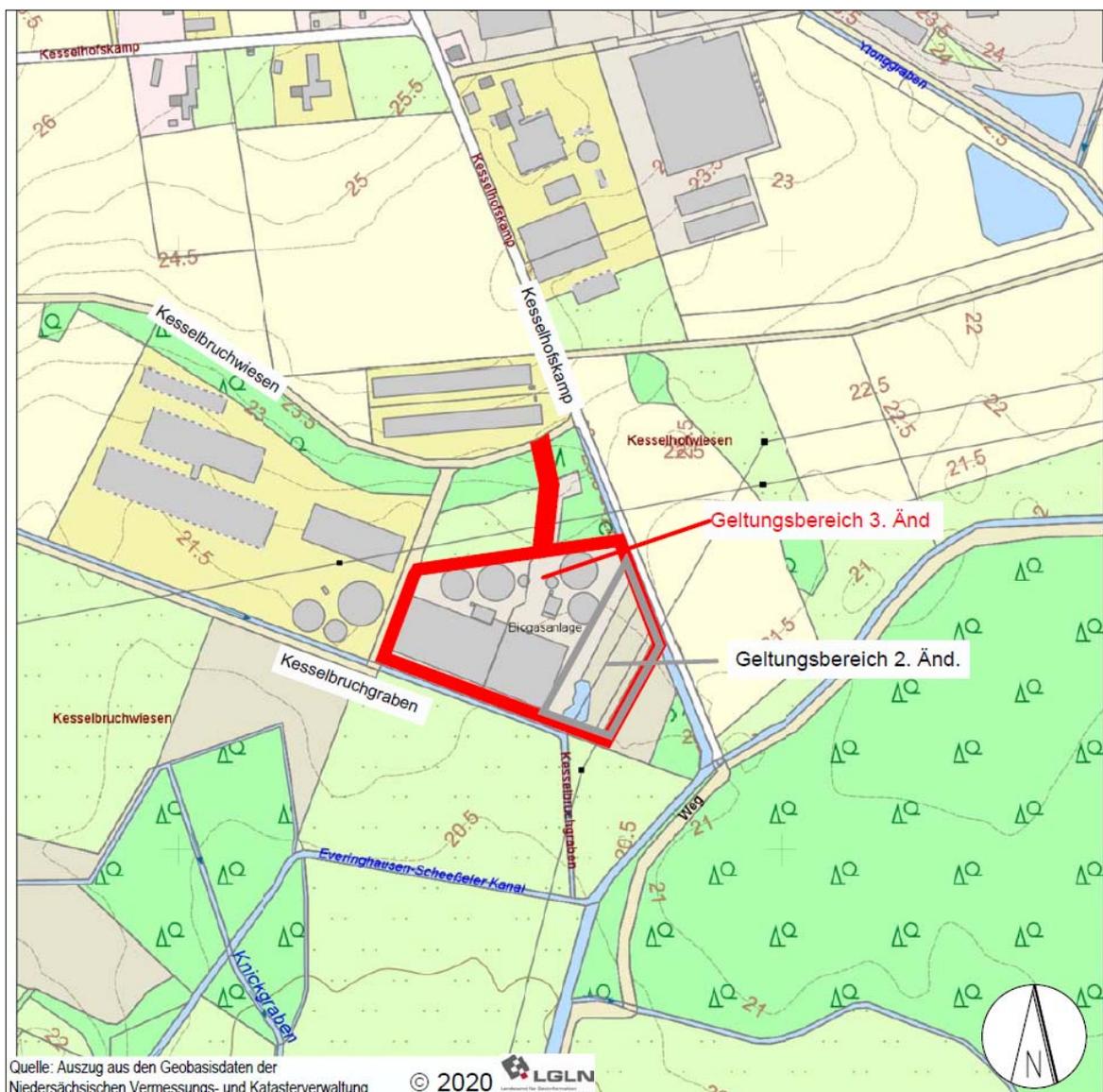


Abb. 1: Übersichtsplan

### Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieser 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 - Biogasanlage Kesselhofskamp - Süd der Stadt Rotenburg (Wümme) werden die Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplans sowie die Planzeichnung der 2. Änderung aufgehoben, da sie durch diese Änderung überlagert werden. Die Begründungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 - Biogasanlage Kesselhofskamp - Süd sowie seiner 1. und 2. Änderung behalten hingegen Bestand.

### 1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die Fa. Biogas Heilemann GmbH & Co. KG betreibt am Standort „Kesselhofskamp-Süd“ zwei immissionsschutzrechtlich genehmigte Biogasanlagen Heilemann I und II. Planungsanlass ist die Änderung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen im westlichen Teil des Plangebietes (SO Biogasanlage) von bislang 11,50 m auf 15,00 m, um diesbezüglich eine einheitliche Festsetzung innerhalb des gesamten Plangebietes zu erhalten.

Im Jahr 2017 erfolgte mit der 2. Änderung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Erweiterung der Sondergebietsflächen für die Biogasanlage (SO 1), um, sich ändernden gesetzlichen Vorgaben entsprechend, zusätzliche Lagerkapazitäten auf dem Anlagengelände vorhalten zu können.

Für diesen östlichen Teilbereich des Geländes wurde im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes die zulässige Anlagenhöhe bereits mit 15,0 m festgesetzt.

Aufgrund weiterer Änderungen der technischen Vorschriften müssen nun Tragluftdächer auf den gasdichten Behältern eingesetzt werden, die mit den im westliche Teil des Geltungsbereiches noch bestehenden Höhenfestsetzungen nicht zu errichten sind.

Die Bauaufsicht des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat der Maßnahme grundsätzlich bereits zugestimmt, fordert aber die entsprechende Anpassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB stellt eine Sonderform des Bebauungsplans dar, dem ein bereits konkretes Projekt zugrunde liegt. Neben dem Bebauungsplan sind ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) aus dem die gesicherte Erschließung so wie die wesentliche Planungsabsicht hervorgehen sowie ein Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf Grundlage des abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet, Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

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

Da der erforderliche Austausch der Tragluftdächer eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Anlagenhöhen erfordert und somit über dessen Zulässigkeitsrahmen hinausgeht, ist der Bebauungsplan nun in einem öffentlichen Planverfahren entsprechend zu ändern. Eine Änderung der beiden vorliegenden Vorhaben- und Erschließungspläne wird hingegen nicht erforderlich, da diese aus Lageplänen ohne Höhenangaben bestehen und somit von dieser erneuten Änderung nicht betroffen sind.

#### **1.4 Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Es handelt sich vorliegend um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans, durch den die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Durch die nur kleinteilige Erhöhung von Anlagenteilen ergibt sich keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und 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.

Die Anwendbarkeit des § 13 BauGB ist für das Planaufstellungsverfahren somit gegeben. Dementsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten, da kein nennenswerter Eingriff erfolgt.

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans und seiner zwei bereits erfolgten Änderungsverfahren umfänglich berücksichtigt.

Die Erhöhung der zulässigen Anlagenhöhe hat keine Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Es erfolgen gegenüber dem Bestand keine zusätzlichen Flächenversiegelungen. Auch die bisher zulässige installierte elektrische Leistung von maximal 1,3 MW bleibt durch die Planung unverändert.

### 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame IV. Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg (Wümme), Teil A, Kernstadt wurde im Zuge der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 (Kernstadt) – Biogasanlage Kesselhofskamp-Süd – geändert und stellt das Sondergebiet entsprechend des Bestands dar. Der Bebauungsplan ist somit weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

### 3.1 Örtliche Lage, Verkehrserschließung

Das Plangebiet befindet sich zwischen Rotenburg und Waffensen südwestlich des Gewerbegebiets Hohenesch und ist über einen Gemeindeweg erschlossen an den die Straße „Kesselhofskamp“ anbindet. Die Biogasanlage ist über das Straßennetz des Industriegebietes – Hohenesch-Süd erschlossen und von der B 75 über die mit einer Ampelanlage versehene Zufahrtskreuzung zum Industriegebiet – Hohenesch-Süd – zu erreichen. Durch diese 3. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Erschließungssituation.

### 3.2 Bestehendes Planungsrecht



Abb. 2: links: Bebauungsplans Nr. 10 „Biogasanlage Kesselhofskamp –Süd“ aus dem Jahr 2007, rechts: Bereich der 2. Änderung aus dem Jahr 2017

Das Plangebiet umfasst mit ca. 2,55 ha die gesamte Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 - Biogasanlage Kesselhofskamp - Süd in seiner Ursprungsabmessung aus dem Jahr 2007.

Im Zuge der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 wurde 2011 durch Änderung einer Textfestsetzung die zulässige installierte elektrische Leistung auf maximal 1,3 MW erhöht.

Die 2. Änderung diente der Erweiterung der Sondergebietsfläche um weitere Gärrestlager und Folienspeicher unterbringen zu können.

Die vorgesehenen Anlagen sind mittlerweile entsprechend der Vorgaben der Vorhabenpläne des Ursprungsplans und der 2. Änderung realisiert.

#### **4 Erläuterungen zu den Planinhalten**

Durch diese Planung soll die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes vereinheitlicht und auf 15,00 m festgesetzt werden.

Die Änderung betrifft lediglich den östlichen Teil des Plangebietes und somit den Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 2007.

Da die Höhenfestsetzung in der Planzeichnung erfolgt, ist diese entsprechend anzupassen.

Weil durch die Überlagerung mit der 2. Änderung bereits einige Textfestsetzungen obsolet geworden sind, werden zu Gunsten der Übersichtlichkeit nun alle drei bisher erfolgten Änderungen in einer Planzeichnung zusammengefasst.

Entfallen durch die Überlagerung mit der 2. Änderung des Bebauungsplans sind die Fläche B für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus der Ursprungsplanung sowie die private Grünfläche. Entsprechend können die zugehörigen Festsetzungen Nr. 3.2 und Nr. 4 des Ursprungsplans entfallen.

Die Textfestsetzungen 3.3 und 3.4 geben Zeitvorgaben für die Pflanzmaßnahmen und deren Sicherung, die inzwischen bereits abgelaufen sind. Auch diese entfallen.

Zusammengeführt werden die Textfestsetzungen 3.5 (Pfleßmaßnahmen) des Ursprungsplans und die Festsetzung 3.3. der 2. Änderung.

#### **Bisherige Textfestsetzungen:**

Textfestsetzung 3.5 des Ursprungsbebauungsplans:

*„Pfleßmaßnahmen: Ein regelmäßiger Schnitt der Gehölze – auch der Baumreihen – ist erforderlich, um einen dichten und strauchartigen Wuchs zu erzielen. Ein 1. Schnitt ist als Erziehungsschnitt nach 5 Jahren, Pflegeschnitte sind nach 10-15 Jahren zu ersten Mal durchzuführen.*

*Sträucher und Bäume im Schutzbereich der der Hochspannungsleitung sind durch Schnitt auf einer Höhe zu halten, dass 3,50m vom Erdboden aus gemessen nicht überschritten werden.“*

Textfestsetzung 3.3. der 2. Änderung:

*„Die Sträucher und Bäume im Schutzbereich der Hochspannungsleitungen sind durch regelmäßigen Schnitt auf einer Höhe von max. 3,5m, gemessen ab OK des vorhandenen Geländes, zu halten“.*

#### **Neue vereinheitlichte Textfestsetzung:**

Da die Grundpflege- und Schnittmaßnahmen zu den Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes bereits erfolgt sind, wird die Textfestsetzung 3.4 der 3. Änderung wie folgt gefasst:

*„Die Sträucher und Bäume sind durch regelmäßigen Schnitt zu unterhalten und im Schutzbereich der Hochspannungsleitungen darüber hinaus auf einer Höhe von max. 3,5 m, gemessen ab OK des vorhandenen Geländes, zu halten.“*

Darüber hinaus wird die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans lediglich textlich erfolgte Erhöhung der Anlagenkapazität auf 1,3 MW direkt in die Textfestsetzung 1.1 auf der Planzeichnung übernommen.

Im Zuge der 2. Änderung wurden auf Anregung des Landkreises Rotenburg (Wümme) aus landschaftspflegerischer Sicht über eine örtliche Bauvorschrift für das SO 1 ergänzende Festsetzungen zu einer grünen Farbgebung von Behältern und Dächern der Gärrestebehälter getroffen.

Umfassungswände und Dächer der Gärrestebehälter sind im Plangebiet bereits weitgehend mit einer grünen Farbgebung versehen, so dass die örtliche Bauvorschrift mit dieser 3. Änderung auch für westliche Sondergebiet (SO) übernommen wird.

Desgleichen werden die umfangreicheren Hinweise der 2. Änderung zu Bodenschutz und Altlasten, zum Schutzstreifenbereich der 110-kv-Bahnstromleitung und zum Artenschutz nun nachrichtlich für den gesamten Geltungsbereich übernommen.

Neben diesen weitgehend redaktionellen Anpassungen im Plangebiet erfolgt die wesentliche Änderung gegenüber dem Bestand lediglich durch die Vereinheitlichung der der Höhe der baulichen Anlagen auf 15,00 m und die Festlegung eines nun ebenfalls einheitlichen Bezugspunktes von +22,00 m über Normal Null (m üNN).

Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche oder sonstiger grünordnerischer Festsetzungen ergeben sich gegenüber dem Bestand keinerlei Änderungen. Auch die bestehenden Ver- und Entsorgungsstrukturen verändern sich nicht.

## **5 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Durch diese 3. Änderung des Bebauungsplans können im westliche Teil des Plangebietes (SO) zukünftig statt 11,50 m hohe zukünftig 15,00 m hohe bauliche Anlagen errichtet werden. Weitere Änderungen erfolgen nicht. Insbesondere immissionsschutzrelevante Parameter, wie z.B. der Abstand zu schutzbedürftiger Bebauung verändern sich gegenüber dem Bestand nicht.

Das Areal der Biogasanlage verfügt darüber hinaus bereits über eine wirksame Randeingrünung und es sind Festsetzungen zur Farbgestaltung der baulichen Anlagen getroffen, damit sich Behälter und Flexdächer weitgehend dem Landschaftsbild anzupassen. Sonstige optische Beeinträchtigungen werden durch die vorhandenen Gehölzbestände im Norden und Osten des Plangebietes gemindert.

Darüber hinaus handelt es sich um einen durch den bestehenden Anlagenbetrieb bereits vorbelasteten Standort, so dass durch die Planung keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Umgebung und Landschaftsbild zu erwarten sind.

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

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Öffentliche Maßnahmen zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

Die erforderlichen privaten Maßnahmen, vorliegend insbesondere hinsichtlich der Kostenübernahme, können im bestehenden Durchführungsvertrag zwischen dem

Vorhabenträger und der Stadt Rotenburg (Wümme) vor Satzungsbeschluss ergänzt werden

Bodenordnerische Maßnahmen werden nicht erforderlich.

## 7 Flächenangaben

<b>Flächenbezeichnung</b>	<b>Bestand BP</b>	<b>Neuplanung</b>	<b>Differenz</b>
<b>Baugebiete:</b>			
Sondergebiet Biogasanlagen	17.455 m <sup>2</sup>	17.455 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Sondergebiet 1 Biogasanlagen	4.370 m <sup>2</sup>	4.370 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Grünflächen:</b>			
SPE-Fläche A	1.950 m <sup>2</sup>	1.950 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
SPE-Fläche B	1.710 m <sup>2</sup>	1.710 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<hr/>			
<b>Geltungsbereich des B-Plans</b>	<b>25.485 m<sup>2</sup></b>	<b>25.485 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

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