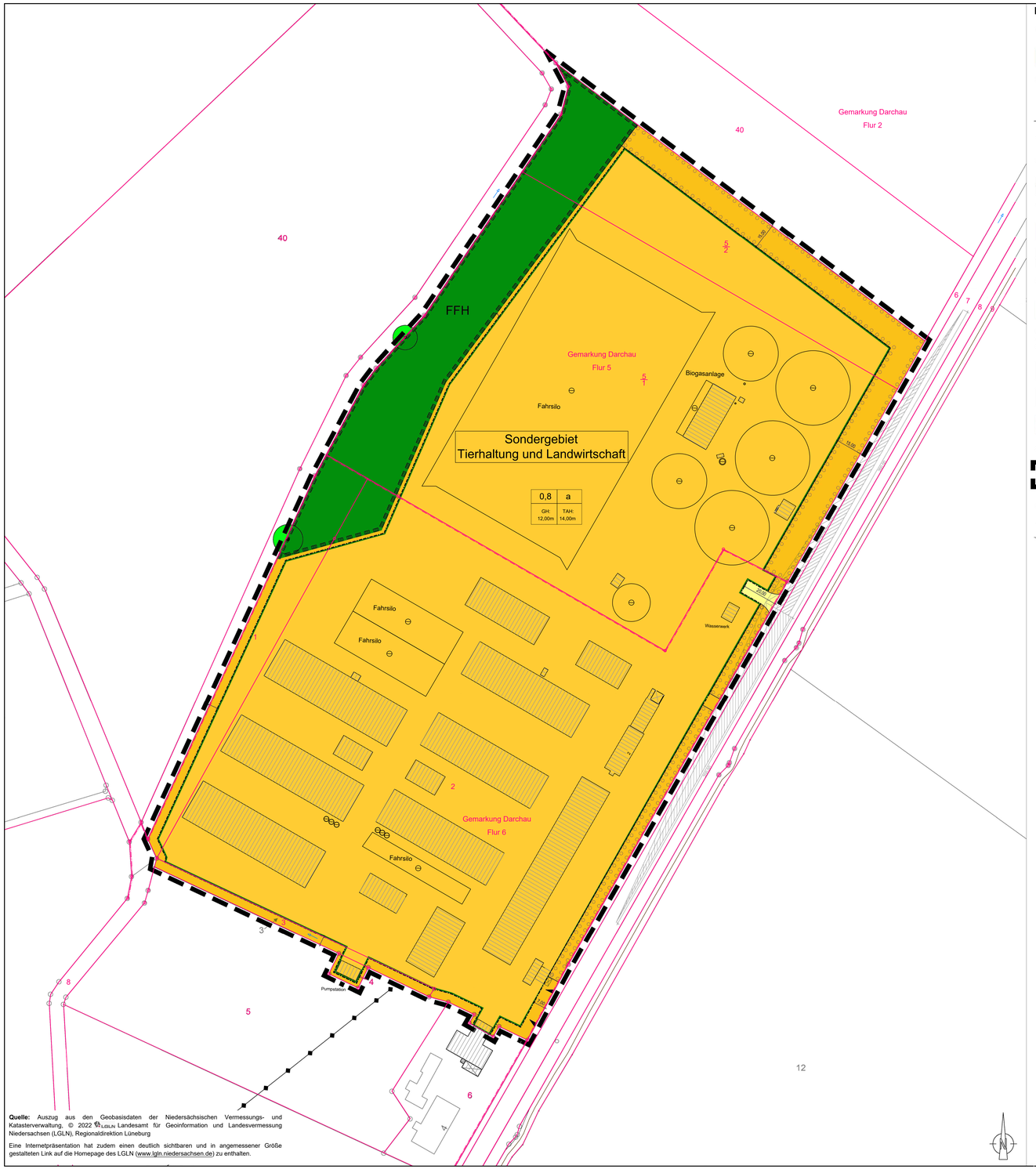

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Eine Internetpräsentation hat zudem einen deutlich sichtbaren und in angemessener Größe gestalteten Link auf die Homepage des LGLN (www.lgln.niedersachsen.de) zu enthalten.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

Sondergebiet Tierhaltung und Landwirtschaft (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8	a
GH = 12,00 m	TAH = 14,00 m

Nutzungsschablone
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8
Bauweise = abweichende Bauweise (a)
Gebäudehöhe (GH) = 12,00 m
Höhe technischer Anlagen (TAH) = 14,00 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrtsbereich
(§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

FFH — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
(§ 9 Abs. 6 BauGB) - Flora-Fauna-Habitat (FFH)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

9. Nachrichtliche Übernahme

20-kV-Freileitung

5/1 Kataster (Stand Januar 2022)

Sichtdreieck

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet "Tierhaltung und Landwirtschaft" gem. § 11 BauNVO

1.1 Das Sondergebiet "Tierhaltung und Landwirtschaft" dient der Tierhaltung und Landwirtschaft. Innerhalb dieses Gebietes sind Gebäude und Nutzungen zulässig, die für die Tierhaltung, Landwirtschaft und den Betrieb von Nebenanlagen notwendig sind.

1.2 In dem Sondergebiet „Tierhaltung und Landwirtschaft" sind auch Nebenanlagen zu dem örtlich vorhandenen tierhaltenden und landwirtschaftlichen Betrieb zulässig, soweit diese elektrische und thermische Energie aus Biomasse entsprechend des „Erneuerbare Energiegesetzes" (EEG 2009, Positivliste) und gemäß der Biomasseverordnung in der aktuellen Fassung (08/05) erzeugen. Zusätzlich sind auch Anlagen zulässig, die das so am Standort erzeugte Biogas in Bio-LNG veredeln können. Die dafür notwendigen Nebenanlagen der Verflüssigung von LNG, CO2 und weitere erforderliche Anlagen zur Herstellung dieser oder anderer veredelter Kraftstoffe aus erneuerbaren Energien (entsprechend den örtlichen Bauvorschriften des B-Plan Nr.13) und die zugehörigen Lagerungs- und Befüllanlagen sind ebenfalls zulässig.

Die für die Erzeugung von Biogas möglichen Einsatzstoffe (Biomasse) werden auf die Stoffe beschränkt, die zum Bezug des NAWARO-Bonus im Sinne des EEG berechtigen. Als Grundlage für die Einsatzstoffe dient die Positivliste des aktuellen EEG 2009.

Die Anlieferung betriebsfremder Stoffe, die unter die Regelungen der EU Hygienevorschrift 1069/2009 fallen, mit Ausnahme von Rindergülle, Mist aus tierischer Herkunft insbesondere Rinderfest- und Pferdemist (außer Hühnertrockenkot), ist unzulässig.

Die maximale Leistung der Anlage beträgt 8 MW Feuerungswärmeleistung.

2. Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Innerhalb der abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

3. Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe (GH) ist die obere Kante des Gebäudes, die Höhe für technische Anlagen (TAH) ist die obere Kante der technischen Anlage, die jeweils oberhalb der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen jeweils in der kürzesten Entfernung. Zu den technischen Anlagen werden auch Fermenter, Gärrestspeicher, LNG- und CO2-Lagerungstanks sowie weitere Lagertanks zur Lagerung von veredelten Kraftstoffen gezählt.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen, die für die Landwirtschaft, die Tierhaltung, die Biogasanlage und für Anlagen zur Erzeugung von Bio-LNG sowie zugehörigen Veredelungsanlagen notwendig sind, sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, soweit sie die zulässige Gebäudehöhe von 12m nicht überschreiten.

5. Schallschutz

Die tieffrequente Geräusche emittierende Anlage, insbesondere der Abgaskamin und die Lüftungsöffnungen des Generatorenraumes, ist durch geeignete Lärmminderungsmaßnahmen, z.B. in Form von Schalldämpfern oder Aggregatekapselungen, schalltechnisch so zu errichten, dass deren Schalleistungspegel die in nachfolgender Tabelle angegebenen Werte nicht überschreiten:

Frequenz in Hz	(40)*	50	63	80	81
Schalleistungspegel in dB	106	98	91	86	(100)*

* Wenn geräuschbestimmende Anteile (insbesondere Einzeltöne) vorhanden sind, kann der Frequenzbereich erweitert werden.

6. Versorgungsleitungen

Die Verlegung von Erdkabeln zur Anbindung der Biogasanlage ist zulässig.

7. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Einfahrtstore nicht zulässig.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

8.1. Für die nördliche und östliche Abgrenzung des Plangebietes ist innerhalb der festgesetzten 15 m breiten Anpflanzfläche ein kompakter Gehölzstreifen gemäß Pflanzschema 1 (siehe Umweltbericht) zu entwickeln.

Die Pflanzung hat achtreihig mit standortheimischen Laubholzarten zu erfolgen. In die Pflanzung sind hochstämmige Laubbäume zu integrieren. Als Pflanzwarenqualität sind zu verwenden:

- 2 x v. Sträucher 70-90 cm hoch,
- leichte Heister 100-125 cm hoch und
- Hochstämme 2 x v., 12-14 cm Stammumfang

Die Pflanzung ist vor Wildbiss zu schützten, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.2. Im 7,00 m breiten Anflanzstriefen entlang der Kreisstraße ist eine dreireihige Hecke anzupflanzen. Die Pflanzung hat gemäß Pflanzschema 2 (siehe Umweltbericht) dreireihig mit Laubholzarten zu erfolgen. In die Pflanzung sind hochstämmige Laubbäume zu integrieren. In Ergänzung der vorhandenen Obstbaumallee sind als Hochstämme auch Obstbäume in regionaltypischen Sorten zulässig. Als Pflanzwarenqualität sind zu verwenden:

- 2 x v. Sträucher 70-90 cm hoch,
- leichte Heister 100-125 cm hoch und
- Hochstämme 2 x v., 12-14 cm Stammumfang

8.3. Es dürfen nur standortheimische Gehölze gepflanzt werden. Diese sind dauerhaft zu erhalten.

9. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende FFH-Schutzgebiet ist aus der intensiven Nutzung zu nehmen und mit Weißdorn- und Schlehengruppen zu bepflanzen. Insgesamt sind 12 Gruppen mit je 25 Pflanzen anzupflanzen. Als Pflanzwarenqualität sind 2 x verschulte Sträucher 70-90 cm hoch zu verwenden. Die Pflanzgruppen sind vor Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

10. Pflanzlisten

Für Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind zwingend Gehölze der unten aufgeführten Pflanzenartenlisten zu verwenden. Es ist möglichst autochthones Pflanzgut (Pflanzen, die aus dem betroffenen Landschaftsraum stammen) zu verwenden.

Pflanzliste I - Bäume 1. Ordnung, über 25 m Höhe
(Pflanzwarenqualität: Hst., 3 x v., m.Db., 12-14 cm StU)

- Alnus glutinosa - Schwarzerle
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fagus sylvatica - Rotbuche
- Fraxinus excelsior - Gem. Esche
- Quercus robur - Stieleiche
- Quercus petrea - Traubeneiche
- Populus tremula - Zitterpappel
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Salix alba - Silberweide
- Tilia cordata - Winterlinde

Pflanzliste II - Bäume 2. Ordnung, bis 25 m Höhe
(Pflanzwarenqualität: Hst., 2 x v., m.Db., 12-14 cm StU)

- Acer campestre - Feldahorn
- Betula pendula - Sandbirke
- Obst- und Wildobstarten: Hochstamm, regionaltypische Sorten
- Sorbus aucuparia - Eberesche

Pflanzliste III - Sträucher
(Pflanzwarenqualität: v. Sträucher 60-80 cm hoch oder leichte Heister 80-100 cm)

- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rhamnus katharticа - Kreuzdorn
- Rhamnus frangula - Faulbaum
- Viburnum opulus - Gewöhnl. Schneeball
- Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
- Rosa canina - Hundsrose
- Salix aurita - Ohrweide
- Salix cinerea - Grauweide
- Sambucus nigra - Schwarze Holunder

11. Güllelagungen

Die vorhandenen Güllelagunen dürfen mit Inbetriebnahme der Biogasanlage nicht mehr zur offenen Lagerung von Gülle bzw. Festmist genutzt werden.

12. Beleuchtung

Es sind insektenfreundliche Natriumdampf-Niederdrucklampen für die Außenbeleuchtung zu verwenden.

13. Zaunführung

Zur Sicherung der FFH-Gebietsfläche und der Anpflanzungen im Bereich der Biogasanlage ist die Biogasanlage so einzufrieden, dass die Flächen außerhalb der Umzäunung liegen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 "Agrarvereinigung Darchau eG".

2. Gestaltung der Gebäude

Für die Außenwände der baulichen Anlagen sind nur die Farben der Farbreihen Beige, Braun, Grün und Grau zulässig, die den folgenden Farbtönen des Farbregisters RAL 840 HR (matte Oberfläche) entsprechen:

RAL 1000 - 1002	RAL 8000 - 8008	RAL 6000 - 6003	RAL 7000 - 7008
RAL 1011	RAL 8024	RAL 6011	RAL 7032 - 7038
RAL 1013 - 1015	RAL 8025	RAL 6021	RAL 7044 - 7048
RAL 1019 - 1020		RAL 6025	
RAL 1035 - 1036			

3. Regenerative Energien

Materialien und baulich notwendige Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Solarenergie, sind ausdrücklich zulässig. Es muss mindestens ein Abstand von 0,5 m zum Randabschluss des Daches eingehalten werden.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO i.V.m. §91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 EUR geahndet werden.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133).

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüneburg unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Altablagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Fachdienst Umwelt, Landkreis Lüneburg, zu benachrichtigen.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung 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) vom 3. April 2012 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388)
- **Niedersächsisches Raumordnungsgesetz** (NROG) in der Fassung vom 6. Dezember 2017 zuletzt geändert durch Artikel 6 Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)
- **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)** vom 19. Februar 2010 mehrfach geändert; §§ 1a, 2a, 2b, 5, 13a und 25a eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (GVBl. S. 451
- **Hauptsatzung der Gemeinde Amt Neuhaus** in der aktuellen Fassung

Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), wird nach Beschlussfassung durch den Rat der Gemeinde Neuhaus vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 "Agrarvereinigung Darchau eG" der Gemeinde Amt Neuhaus, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Amt Neuhaus hat in seiner Sitzung ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 "Agrarvereinigung Darchau eG" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

.....
Amt Neuhaus, den ..... Der Bürgermeister

2. Planunterlage

Kartengrundlage: Besitzeingewiesener Bestand der vereinfachten Flurbereinigung Haar
Maßstab: 1 : 1.000
Herausgeber: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg vom 20.01.2022

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1 , 2, 3 und 4 der Flur 6 sowie die Flurstücke 5/1 und 5/2 der Flur 5 in der Gemarkung Darchau.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.[5)]

....., den..... Siegel .....
Amtliche Vermessungsstelle

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Baukonzept Neubrandenburg GmbH, Gerstenstraße 9, 17034 Neubrandenburg.

.....
Amt Neuhaus, den ..... Der Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Amt Neuhaus hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, im Rathaus der Gemeinde Amt Neuhaus, OT Neuhaus, Am Markt 4, 19273 Amt Neuhaus während der Dienststunden sowie im Internet auf der Homepage der Gemeinde Amt Neuhaus unter dem Pfad https://www.amt-neuhaus.de/start/planen-und-bauen/bauleitplaene-im-beteiligungsverfahren-2.aspx öffentlich augelegen.

.....
Amt Neuhaus, den ..... Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Amt Neuhaus hat die 1. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

.....
Amt Neuhaus, den ..... Der Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens[3)] der 1. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am ..... im Amtsblatt .....bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

.....
Amt Neuhaus, den ..... Der Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

.....
Amt Neuhaus, den ..... Der Bürgermeister

8. Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

.....
Amt Neuhaus, den ..... Der Bürgermeister

Übersichtskarte

0 25 50 100 Meter
1:1000

Gemeinde Amt Neuhaus
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13
"Agrarvereinigung Darchau eG"

BAUKONZEPT architekten + ingenieure
BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg
Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

Vorhabennummer: 301026

Satzung
November 2022