

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Warpe diesen Bebauungsplan Nr. 8 "Büнкemühle", bestehend aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt.

Warpe, den 04.01.2024
gez. Wedekind D.S. gez. Köneking
Bürgermeister Gemeindevorstand

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Flurbereinigungsrl; U4-632
Gemeinde Warpe, Gemarkung Helzendorf, Flur 10
Maßstab: 1 : 2.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2021



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Karte entspricht dem Neuzustand nach der Flurbereinigung. Die Grenzen sind zur Zeit aber noch nicht rechtskräftig. Sie sind geometrisch einwandfrei. Die Karte weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.11.2021).

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.

(§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5)

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

Spindler & Kaupmann
Vermessungsbüro
Achim, den 08.12.2023 L.S. gez. Ehrhorn
ObvI Ehrhorn (in Rechtsnachfolge)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 30.11.2023 gez. M. Meier
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Warpe hat in seiner Sitzung am 12.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Warpe, den 04.01.2024 gez. Köneking
Gemeindevorstand

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Warpe hat in seiner Sitzung am 12.05.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 19.09.2022 bis 19.10.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Warpe, den 04.01.2024 gez. Köneking
Gemeindevorstand

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Warpe hat den Bebauungsplan Nr. 8 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.11.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Warpe, den 04.01.2024 gez. Köneking
Gemeindevorstand

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Warpe wird hiermit ausfertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Warpe zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Warpe, den 04.01.2024 gez. Köneking
Gemeindevorstand

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 8 ist damit am 16.01.2024 in Kraft getreten.

Warpe, den 16.01.2024 gez. Köneking
Gemeindevorstand

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 8 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 8 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

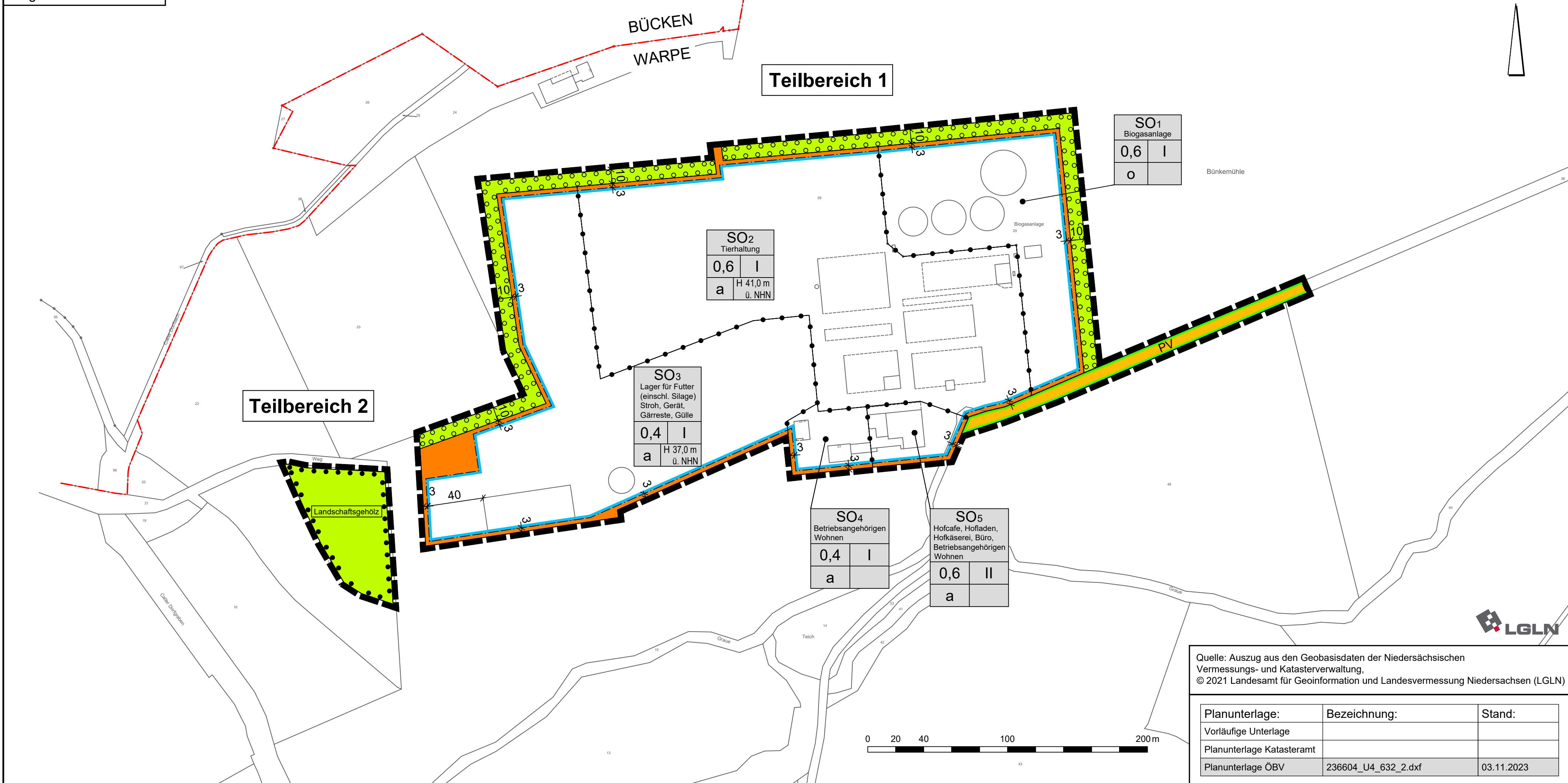
Warpe, den Gemeindevorstand

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Warpe, den Gemeindevorstand

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage OBV	236604_U4_632_2.dxf	03.11.2023

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- SO1** Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Biogasanlage
- SO2** Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Tierhaltung
- SO3** Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Lager für Futter (einschl. Silage), Stroh, Gerät, Gärreste, Gülle
- SO4** Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Betriebsangehörigen Wohnen
- SO5** Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Hofcafe, Hofladen, Hofkäserei, Büro, Betriebsangehörigen Wohnen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- H 37,0 m ü. NHN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- PV Private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

- Private Grünflächen
- Landschaftsgehölz Zweckbestimmung: Landschaftsgehölz

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

- Gemeindegrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Textliche Festsetzungen

1. Im Sondergebiet **SO1**, mit der Zweckbestimmung **Biogasanlage** sind Betriebe und Anlagen zu Zwecken der energetischen Nutzung von Biomasse aus nachwachsenden Rohstoffen (Biogasanlagen) mit allen erforderlichen Anlagenbestandteilen zulässig.
Der Umfang und die Leistung des Betriebes und der Anlagen im Sondergebiet werden auf eine elektrische Leistung von 440 kW begrenzt.
Folgende Einsatzstoffe sind beim Betrieb der Anlagen zur energetischen Nutzung zulässig:
• Nachwachsende Rohstoffe wie Pflanzen und Pflanzenbestandteile (z.B. Mais, Gras, Getreide, Ganzpflanzensilage),
• Gülle mit oder ohne Einstreu aus der Tierhaltung im SO2,
• Futterreste aus der Tierhaltung im SO2.

Im Zusammenhang mit den zulässigen Biogasanlagen sind nachgeordnete Anlagen zur Nutzung/Aufbereitung der in der Biogasanlage eingesetzten oder aus ihr stammenden Stoffe sowie Anlagen zur Nutzung der Restwärme (z.B. Trocknungsanlagen) zulässig.

2. Im Sondergebiet **SO2**, mit der Zweckbestimmung **Tierhaltung** sind Anlagen zur Haltung von Milchkühen, Jungvieh und Kalbern bis zu dem folgenden Umfang zulässig:
• 0,246 Milchkühe pro m² Baugrundstücksfläche im Sondergebiet SO2 (erläuternder Hinweis: entspricht 1.000 im gesamten SO2)
• 0,246 Tiere 0-2 jähriges Jungvieh pro m² Baugrundstücksfläche im Sondergebiet SO2 (erläuternder Hinweis: entspricht 1.000 im gesamten SO2)

Für die in dem jeweiligen Baugrundstück im Sondergebiet SO2 jeweils zulässige (anteilige) Anzahl der Tiere ist eine Gleichverteilung innerhalb der Fläche des jeweiligen Baugrundstücks nicht vorgeschrieben.

Im Sondergebiet **SO2** sind im Zusammenhang mit einer Biogasanlage im Sondergebiet SO1 Anlagen zur Nutzung/Aufbereitung der in der Biogasanlage eingesetzten oder aus ihr stammenden Stoffe sowie Anlagen zur Nutzung der Restwärme (z.B. Trocknungsanlagen) zulässig.

Im Sondergebiet **SO2** sind Anlagen zur Lagerung von Gülle/Gärresten für den Betrieb der Anlagen und Einrichtung in den Sondergebieten SO1 und SO2 sowie Anlagen zur Lagerung von Futtermitteln zulässig.

Im Sondergebiet **SO2** sind eine maximale Geruchsemission pro m² Baugrundstücksfläche im Sondergebiet SO2 von 0,52 Geruchseinheiten/Jahr (erläuternder Hinweis: entsprechend 21,112 GE/Jahr im gesamten SO2) und eine maximale Ammoniakemission pro m² Baugrundstücksfläche im Sondergebiet SO2 von 0,36 kg NH3/Jahr (erläuternder Hinweis: entsprechend 14,612 kg NH3/Jahr im gesamten SO2) zulässig.

Für die in dem jeweiligen Baugrundstück im Sondergebiet SO2 jeweils zulässige (anteilige) Emission von Geruch oder Ammoniak ist eine Gleichverteilung innerhalb der Fläche des jeweiligen Baugrundstücks nicht vorgeschrieben.

3. Im Sondergebiet **SO3**, mit der Zweckbestimmung **Lager für Futter, Stroh und Gerät, Gärrest, Gülle** sind Anlagen zur Lagerung von Futter, einschließlich Silage, Stroh, Gülle/Gärresten, Betriebsmitteln und Gerät für den Betrieb der Anlagen und Einrichtungen in den Sondergebieten SO1 und SO2 sowie der zugehörigen bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzflächen zulässig.
Im Sondergebiet **SO3** sind eine maximale Geruchsemission pro m² Baugrundstücksfläche im Sondergebiet SO3 von 0,0957 Geruchseinheiten/Jahr (erläuternder Hinweis: entsprechend 3,238 GE/Jahr im gesamten SO3) und eine maximale Ammoniakemission pro m² Baugrundstücksfläche im Sondergebiet SO3 von 0,0294 kg NH3/Jahr (erläuternder Hinweis: entsprechend 995 kg NH3/Jahr im gesamten SO3) zulässig.

Für die in dem jeweiligen Baugrundstück im Sondergebiet SO3 jeweils zulässige (anteilige) Emission von Geruch oder Ammoniak ist eine Gleichverteilung innerhalb der Fläche des jeweiligen Baugrundstücks nicht vorgeschrieben.

4. Im Sondergebiet **SO4**, mit der Zweckbestimmung **Betriebsbezogenes Wohnen** sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter für die Anlagen und Betriebe in den Sondergebieten SO1, SO2 und SO3 zulässig.

5. Im Sondergebiet **SO5** mit der Zweckbestimmung **Hofcafe, Hofkäserei, betriebsbezogenes Wohnen und Büro** sind die folgenden Nutzungen für die Anlagen und Betrieb in den Sondergebieten SO1, SO2 und SO3 zulässig:
• Hofcafe mit Verkauf der eigenen Käse-Produkte und regionaler Erzeugnisse
• Hofkäserei
• Büro
• Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

6. In den Sondergebieten **SO1 - SO5** sind darüber hinaus **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser** für die Sondergebiete **SO1 - SO5** zulässig

7. Im Sondergebiet **SO2** ist die maximale Gebäudehöhe auf 41 m NHN (Hinweis: entspricht einer Höhe über Gelände von ca. 12 m) und im Sondergebiet **SO3** auf 37 m NHN (Hinweis: entspricht einer Höhe über Gelände von ca. 12 m) begrenzt. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes/ der baulichen Anlage und Normalhöhennull. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind bauliche Anlagen des Immissionsschutzes (Schornsteine) und untergeordnete Nebenanlagen.

8. In den Baugebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.

9. Auf den 10 m breiten privaten Grünflächen mit Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB eine dichte, fünfreihige Strauch-Baumhecke mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern nachstehender Gehölzliste anzupflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzung ist in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m, versetzt, anzulegen. Zur Stärkung einzelner Arten sind die Sträucher im Artenverbund von 3 – 5 Stück zu pflanzen. Laubbäume sind in den mittleren Reihen zu pflanzen, der Baumannteil muss mindestens 5 % betragen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden sind verpflanzte Heister (> 100 cm) und Sträucher (60 – 100 cm).

Gehölzliste

Baumarten		Sträucher / niedere Bäume	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	Hase	<i>Corylus avellana</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>		<i>Crataegus laevigata</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
		Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
		Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
		Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
		Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

10. In den privaten Grünflächen „Landschaftsgehölz“ mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Baum- und Gehölzbestand zu erhalten. Pflegemaßnahmen und die Entnahme von Einzelbäumen (ggfs. auch mehrerer je nach Licht- und Konkurrenzverhältnissen) zur Bestandsverjüngung sind zulässig. Die Bewirtschaftung einschließlich Bestandsverjüngung und Nachpflanzung ist nach waldbaulichen (forstlichen) Grundsätzen durchzuführen und auf die jeweiligen Bestände anzupassen. Eine Kalkung der Bestände ist periodisch alle 5 Jahre durchzuführen, sofern nicht forstfachlich auf Grundlage von Bodenproben eine zeitliche Verschiebung geboten ist.

Hinweise

1. **Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde:** Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. **Leitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

3. **Altablagerungen:** Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. **Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungszentrum direkt.

5. **Besonderer Artenschutz:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Planverfahrens durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zum Schutz der Fauna darf die Entfernung von Gehölzen aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden soll, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen / in den betroffenen Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Gemeinde ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzu zu ziehen.

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen oder bei Umbau- und Abrissarbeiten von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Hohlen in den Gehölzen oder in den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzu zu ziehen. Ggf. werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Bei der Installation der Außenbeleuchtung sollen insektenfreundliche Leuchtungskörper zur Verwendung kommen. Folgende Eigenschaften sind geeignet: Natriumdampf- oder LED-Lampen mit 2.700-3.000 Kelvin, insektenfischendes schließendes Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von < 60 °C, nach unten gerichteter Lichtkegel (Vermeidung von Streulicht).

6. **Baumschutz:** Gehölze im Plangebiet sind in der Bauphase vor Schädigungen zu schützen. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz oberirdischer Teile sowie des Wurzelraums sind der DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu entnehmen.

7. **Externe Kompensation:** Externe Kompensationsmaßnahmen gemäß der Eingriffsregelung sind auf der Maßnahmenfläche 1: Entwicklung eines extensiven Gewässerandriffs nördlich der Graue auf 6.400 m² südlich der Hofstelle Büнкemühle (Gemarkung Helzendorf, Flur 10, Flurstück 28) und der Maßnahmenfläche 2 in Calle zur Entwicklung eines vielfältigen Biotopkomplexes aus Extensivgrünland, Anlage eines Kleingewässers und einrahmenden Gehölzpflanzungen (Gemarkung Calle, Flur 7, Flurstück 99/1, Größe 13.310 m², anteilig) umzusetzen. Maßnahmen zum Waldausgleich erfolgen durch Neuanlage eines Waldes auf einer Fläche nördlich von Calle (Gemarkung Calle, Flur 7 Flurstück 17, Größe 8.629 m²).

Die internen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach dem Eingriff umzusetzen. Maßgeblich ist der Bau der Hauptanlagen wie der Tierhaltungsanlagen im SO 2 mit der dauerhaften Inanspruchnahme von Flächen. Die Pflanzmaßnahmen zur Aufforstung sind in der Pflanzperiode vom 01.10 – 15.04 (Pflanzperiode) umzusetzen.

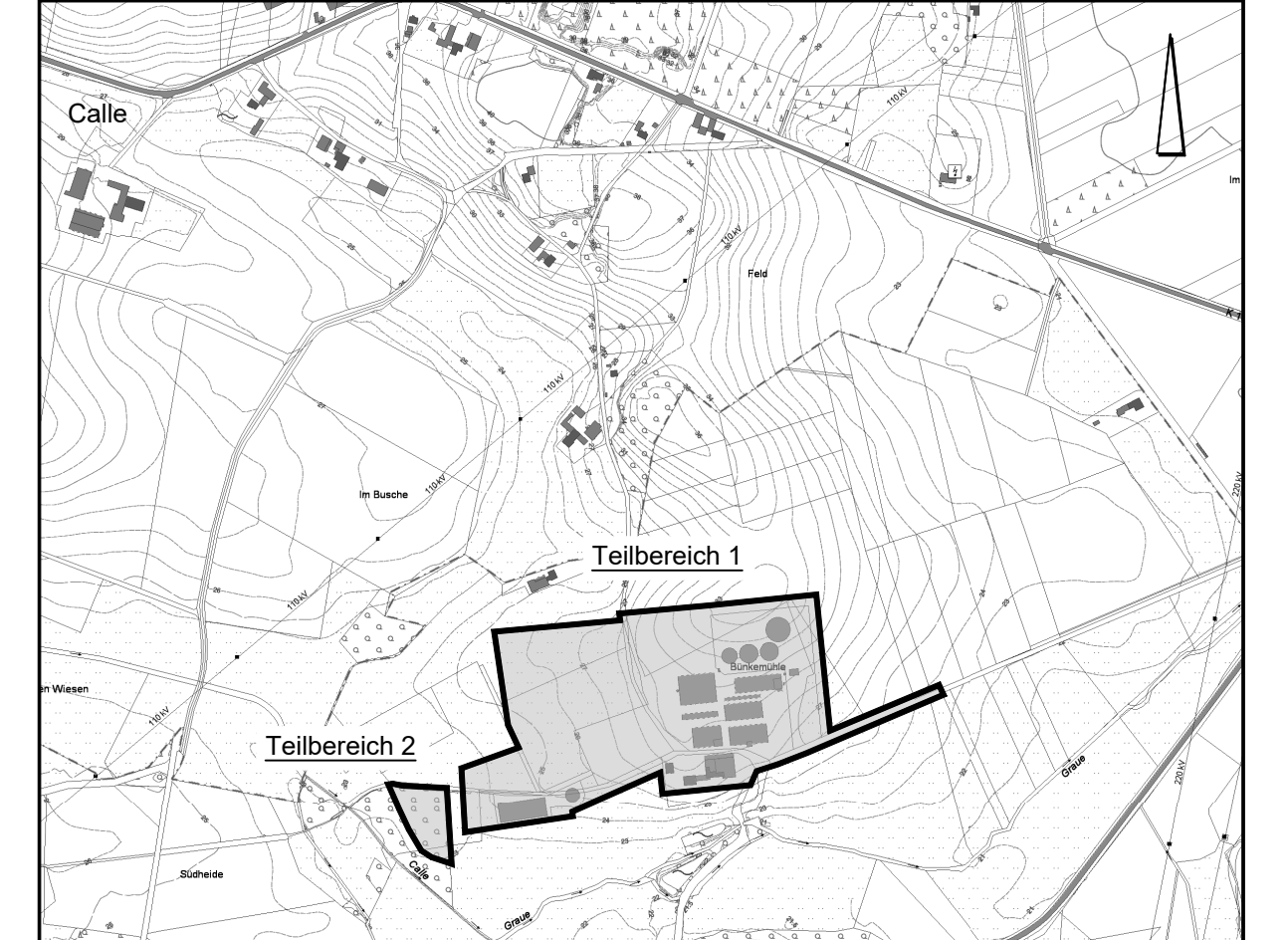
8. **DIN-Normen und technische Regelwerke:** Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Warpe während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Gemeinde Warpe

Samtgemeinde Grafschaft Hoya

Bebauungsplan Nr. 8

"Büнкemühle"



Übersichtsplan M. 1: 10.000
November 2023 Abschrift M. 1 : 2.000

