

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 „Bünkemühle“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Warpe, den 04.01.2024 gez. Wedekind D.S. gez. Koneking
Bürgermeister Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage
Kartengrundlage: Flurbereinigungsriß L; U4-632
Gemeinde Warpe, Gemarkung Helsendorf, 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 Neuzytanstand 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 Veröffentlichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerM) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5)

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

Spindler & Kaumann
Vermessungsbüro
Achim, den 08.12.2023

L.S. gez. Ehrhorn
ÖBV Ehrhorn (in Rechtsnachfolge)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 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. Koneking
Gemeindedirektor

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 ausgelegt.

Warpe, den 04.01.2024 gez. Koneking
Gemeindedirektor

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. Koneking
Gemeindedirektor

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

Warpe, den 04.01.2024 gez. Koneking
Gemeindedirektor

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. Koneking
Gemeindedirektor

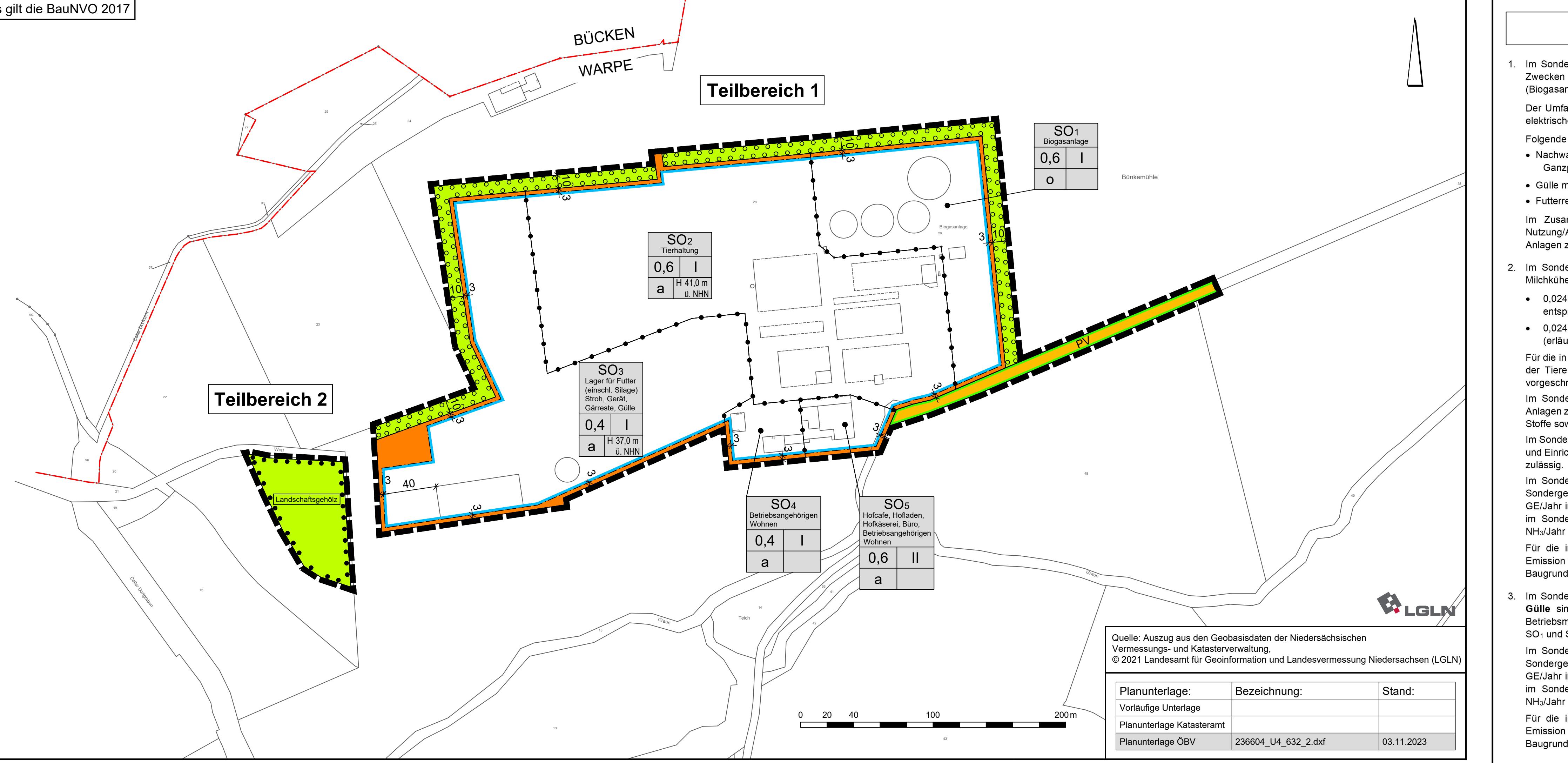
Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 8 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 8 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Warpe, den Gemeindedirektor

Beglaubigungsvermerk
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Unterschrift überein.

Warpe, den Gemeindedirektor

Es gilt die BauNVO 2017



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_e begrenzt.

Folgende Einsatzstellen sind beim Betrieb der Anlagen zur energetischen Nutzung zulässig:

- Nachwachsende Rohstoffe wie Pflanzen und Pflanzenbestandteile (z.B. Mais, Gras, Getreide, Ganzpflanzanlage),
- 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 den jeweiligen Baugrundstück im Sondergebiet SO₂ jeweils zulässige (anteilige) Anzahl der Tiere ist eine Gleichverteilung innerhalb der Fläche des jeweiligen Baugrundstücks nicht vorgesehen.

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

Im Sondergebiet SO₃ sind Anlagen zur Lagerung von Gülle/Garresten für den Betrieb der Anlagen und Einrichtung in den Sondergebieten SO₁ und SO₂ sowie Anlagen zur Lagerung von Futtermitteln (z.B. Futter, Stroh, Gerät, Gärreste, Gülle) zulässig.

Im Sondergebiet SO₄ sind eine maximale Geruchsemisssion pro m² Baugrundstücksfläche im Sondergebiet SO₄ von 0,52 Geruchseinheiten/Jahr (erläuternder Hinweis: entsprechend 21.112 GE/Jahr im gesamten SO₄) und eine maximale Ammoniakemission pro m² Baugrundstücksfläche im Sondergebiet SO₄ von 0,36 kg NH₃/Jahr (erläuternder Hinweis: entsprechend 14.612 kg NH₃/Jahr im gesamten SO₄) zulässig.

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

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen von einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen, Jungpflanzen, Altbäumen und Gehölzresten sowie einer Sichtschutzmauer zu berücksichtigen ob diese im Bereich der Anlagen oder der Gebäude oder den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fallungs- oder Rodungspunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensräume, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitats von Fledermäusen, Vögeln und anderen Tieren dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitats sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuziehen. Ggf. werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Bei der Installation der Außenbeleuchtung sollten insektenfreundliche Beleuchtungskörper zur Verwendung kommen. Folgende Eigenschaften sind geeignet: Natriumdampf- oder LED-Lampen mit 2.700-3.000 Kelvin; Insektenschutz schließendes Leuchtgäbele 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 19920 und der RAS-LP 4 zu entnehmen.

7. **Externe Kompensation:** Externe Kompensationmaßnahmen gemäß der Empfehlung sind auf der Maßnahmenfläche 1 hinzuweisen, auf dem extensiven Gewässerlandschaftsfläche, nördlich der Gasse auf 0,400 m südlich der Hofstelle Bünkemühle (Gemarkung Helsendorf, Flur 10, Flurstück 20) und der Maßnahmenfläche 2 in Callie zur Entwicklung eines vielfältigen Biotopkomplexes aus Extensivgrünland, Anlage eines Kleingewässers und einrahmenden Bepflanzungen (Gemarkung Callie, Flur 7, Flurstück 39/1, Größe 13.310 m², anteilig) umzusetzen. Maßnahmen zum Waldausgleich erfolgen durch Neuanlage eines Waldes auf einer Fläche nördlich von Callie (Gemarkung Callie, Flur 7 Flurstück 17, Größe 8.629 m²).

Die internen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode nach dem Eingriff umzusetzen. Maßgeblich ist der Bau der Hauptanlagen wie der Tierhaltungsanlagen im SO 2 mit der dauerhaften Inanspruchnahme von Flächen. Die Pfanzmaßnahmen 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 liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Warpe während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Hinweise

1. **Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde:** Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie Keramikscherben, Keramik sowie Schleißknochen und Holzkohle bei der Bodenbearbeitung zu entdecken sind. Die entsprechenden Funde sind bei der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/568-15 oder archaeologie@schleswig-holstein.de) zu melden.

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

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

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

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

Zum Schutz der Fauna ist die Entfernung von Gehölzen aus artenschutzrechtlichen Gründen zu vermeiden. Wann im Rahmen des Einbreten von Verbotsbeständen 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 hinzuziehen.

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen von einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen, Jungpflanzen, Altbäumen und Gehölzresten sowie einer Sichtschutzmauer zu berücksichtigen ob diese im Bereich der Anlagen oder der Gebäude oder den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fallungs- oder Rodungspunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensräume, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitats von Fledermäusen, Vögeln und anderen Tieren dienen.

Bei der Installation der Außenbeleuchtung sollten insektenfreundliche Beleuchtungskörper zur Verwendung kommen. Folgende Eigenschaften sind geeignet: Natriumdampf- oder LED-Lampen mit 2.700-3.000 Kelvin; Insektenschutz schließendes Leuchtgäbele 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 19920 und der RAS-LP 4 zu entnehmen.

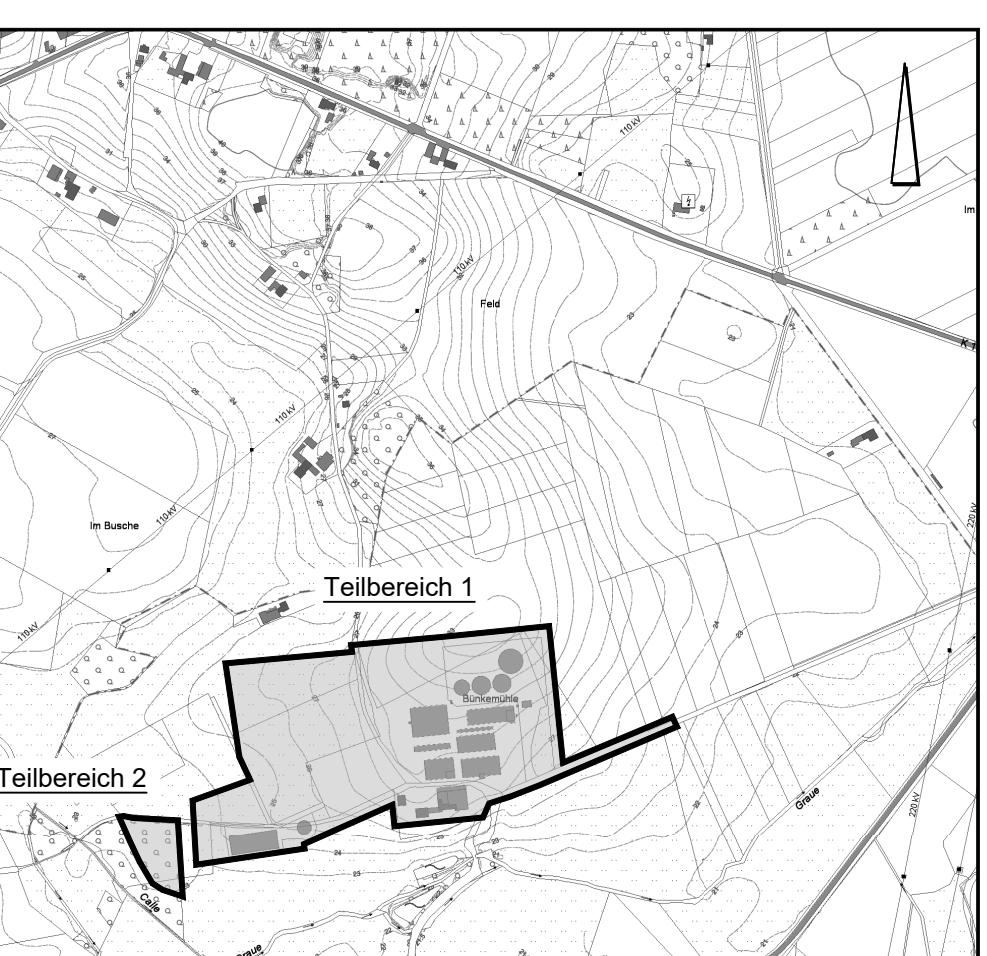
7. **Externe Kompensation:** Externe Kompensationmaßnahmen gemäß der Empfehlung sind auf der Maßnahmenfläche 1 hinzuweisen, auf dem extensiven Gewässerlandschaftsfläche, nördlich der Gasse auf 0,400 m südlich der Hofstelle Bünkemühle (Gemarkung Helsendorf, Flur 10, Flurstück 20) und der Maßnahmenfläche 2 in Callie zur Entwicklung eines vielfältigen Biotopkomplexes aus Extensivgrünland, Anlage eines Kleingewässers und einrahmenden Bepflanzungen (Gemarkung Callie, Flur 7, Flurstück 39/1, Größe 13.310 m², anteilig) umzusetzen. Maßnahmen zum Waldausgleich erfolgen durch Neuanlage eines Waldes auf einer Fläche nördlich von Callie (Gemarkung Callie, Flur 7 Flurstück 17, Größe 8.629 m²).

Die internen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode nach dem Eingriff umzusetzen. Maßgeblich ist der Bau der Hauptanlagen wie der Tierhaltungsanlagen im SO 2 mit der dauerhaften Inanspruchnahme von Flächen. Die Pfanzmaßnahmen 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 liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Warpe während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Gemeinde Warpe Samtgemeinde Grafschaft Hoya

Bebauungsplan Nr. 8 "Bünkemühle"



November 2023 Abschrift

M. 1:2.000