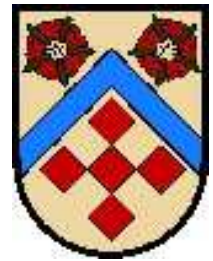


GEMEINDE DÖTLINGEN

Landkreis Oldenburg



**Bebauungsplan Nr. 78
„Eilers Energie, Aschenstedt“**

Begründung

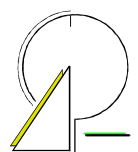
Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

04.09.2017

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1 Ziele der Raumordnung	3
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.3 Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2 Belange der Wasserwirtschaft	4
4.3 Belange des Immissionsschutzes	4
4.3.1 Geruchsemissionen	5
4.3.2 Sicherheitsbelange – Störfallwirkungen	5
4.4 Belange des Denkmalschutzes	5
4.5 Altablagerungen	6
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4 Private Grünflächen	8
5.5 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
5.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
5.7 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	9
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
7.0 VERFAHRENSÜBERSICHT	10
7.1 Rechtsgrundlagen	10
7.2 Aufstellungsbeschluss	10
7.3 Beteiligung der Öffentlichkeit	10
7.4 Öffentliche Auslegung	10
7.5 Satzungsbeschluss	10
7.6 Planverfasser	11

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Dötlingen beabsichtigt, am Standort der vorhandenen Biogasanlage am Brennereiweg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere energetische Nutzung von Biogas zu schaffen und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 78 „Eilers Energie, Aschenstedt“ auf.

Das bislang nach § 35 (1) BauGB privilegierte Betriebsgelände des Landwirtes Eilers, mit einem Schweinemaststall, einer Biogasanlage, Fischteichen und einer Kartoffelbrennerei befindet sich am gewerblich vorgeprägten Bereich am Brennereiweg in Aschenstedt. Mit der ehemaligen Kartoffelbrennerei weist das Plangebiet bereits eine langjährige gewerbliche Tradition auf. Weitere gewerbliche Vorhaben mit Ausrichtung auf eine energetische Nutzung von Biogas, wie Betriebe und Anlagen zur Nutzung der Restwärme (z. B. Aufbereitungs- und Trocknungsanlagen für Holz und Getreide, Fernwärmenutzung etc.) sollen neben der Biogasanlage am voll erschlossenen Standort angesiedelt werden. Folgend können Synergieeffekte durch die Nutzung thermischer Energie ausgeschöpft und die vorhandenen Baulichkeiten in ihrer Wirtschaftlichkeit gestärkt werden. Da diese angestrebten Gewerbenutzungen nicht nach § 35 BauGB im Außenbereich zulässig sind, ist eine verbindliche Bauleitplanung städtebaulich erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 umfasst die Biogasanlage sowie die dazugehörigen Silage- und Havarieflächen und die östlich davon gelegenen Fischteiche einschließlich der vorhandenen Gebäude am Brennereiweg. Der zum Betriebsgelände gehörige Schweinemaststall, der bislang dem Geltungsbereich des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 77 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ der Gemeinde Dötlingen zugeordnet wurde, wird in das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 78 einbezogen, um ein Planrecht zur Absicherung künftiger Erweiterungsvorhaben in Bezug auf die Tierhaltung zu schaffen. Da mit der geplanten Erhöhung des Tierbestandes die UVP-Pflicht ausgelöst wird, ist entsprechend den planungsrechtlichen Anforderungen des § 35 (1) Nr. 4 BauGB keine Privilegierung des Standortes mehr gegeben, so dass die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes als Grundlage für eine Erweiterung notwendig wird. Zur bauleitplanerischen Vorbereitung wird mit der parallelen 24. Flächennutzungsplanänderung das gesamte Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung / Energetische Nutzung von Biogas“ dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 und der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung / Energetische Nutzung von Biogas“ gem. § 11 BauNVO werden die Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Nutzungen (Schweinemaststall und Biogasanlage) gesichert, und ein Flächenangebot für gewerbliche Vorhaben im Nutzungskontext der Biogasanlage geschaffen. Entsprechend der baulichen Bestandssituation und der betrieblichen Entwicklungsabsichten wird das Sondergebiet in drei unterschiedliche Bereiche gegliedert. Den einzelnen Teilbereichen (Sondergebiet SO1-3) werden verschiedene, im betrieblichen Zusammenhang mit der Tierhaltungsanlage und der Biogasanlage stehenden Nutzungen zugeordnet. Die Biogasanlage wird als sogenannte „Nawaro-Anlage“ in ihrem derzeitigen Leistungsumfang von insgesamt 2,3 Mio Nm³ pro Jahr i. S. v. § 35 (1) Nr. 6d BauGB gesichert. Eine Leistungserhöhung ist nach Angaben des Betreibers nicht vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 bis 0,8 und über maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) bis zu 15,00 m bestimmt. Innerhalb der Sondergebiete (SO1-SO3) werden jeweils zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen per Baugrenzen festgesetzt, wodurch eine optimale Flächenausnutzung im Sinne des Planungszieles erreicht wird. Die das Plangebiet umgebenden

Gehölzstrukturen, die als Kompensationsmaßnahmen früherer Bauvorhaben dienten, und die notwendigen Havariewälle werden in ihrem Bestand als private Grünflächen und überlagernd als Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gesichert. Zur landschaftsverträglichen Einbindung der Erweiterungsflächen für die Tierhaltung werden auch hier randliche Eingrünungen ausgewiesen. Für die Umsetzung weiterer Kompensationsmaßnahmen wird nördlich der Fischteiche eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 78 ist es, eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung der vorhandenen Tierhaltungsanlage sowie eine zweckbezogene Abrundung des Biogasanlagenstandortes mit gewerblichen Folgenutzungen zu steuern und die hierdurch berührten Belange miteinander zu koordinieren. Die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die sonstigen Umweltauswirkungen werden im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 78 ausführlich beschrieben und bewertet.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 78 wurde unter Verwendung der vom Katasteramt Wildeshausen zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 befindet sich im Ortsteil Aschenstedt der Gemeinde Dötlingen und umfasst eine ca. 3,9 ha große Fläche nördlich des Brennereiweges. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst den am Brennereiweg Nr. 3 gelegenen Außenstandort des landwirtschaftlichen Betriebes Eilers, dessen Hofstelle sich westlich des Plangebietes am Rande des Ortsteiles Aschenstedt (Brennereiweg 1) befindet. Das Betriebsgelände umfasst im Westen einen Schweinemaststall und im zentralen Bereich eine Biogasanlage (Nawaro-Anlage) mit den dazugehörigen Einrichtungen, die durch einen notwendigen Havariewall umgeben sind. Im östlichen Teil des Plangebietes werden in den ehemaligen Brennereigebäuden sowie in den nördlich davon vorhandenen Fischteichen Aquazucht betrieben. Der baulich vorgeprägte Bereich ist zum Teil von eingrenzenden Gehölzstrukturen umgeben. Die Erschließung erfolgt von Seiten des für den Schwerlastverkehr geeigneten Brennereiweges.

Die Umgebung des Plangebietes ist entsprechend der exponierten Außenbereichslage westlich des Ortsteiles Aschenstedt durch wenig städtebauliche Nutzungen geprägt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 befindet sich inmitten eines Windparks. Unmittelbar nördlich des Plangebietes ist der Standort einer Windenergieanlage. Das übrige Umfeld wird durch landwirtschaftliche Nutzflächen eingenommen. Waldflächen sind im direkten Umfeld nicht vorhanden.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Ziele der Raumordnung

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die Planung zu entwickeln bzw. hierauf gemäß § 1 (4) BauGB abzustimmen.

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP 2008, Änderung 2017) ist die Gemeinde Dötlingen der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. U.a. sind hierbei Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung und Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten durch die Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotenzials dienen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg von 1997 ist im Jahr 2007 außer Kraft getreten. Der Kreistag des Landkreises Oldenburg hat daher im Herbst 2016 beschlossen, dass RROP neu aufzustellen und das Verfahren durch Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten einzuleiten. Somit liegt derzeit kein rechtsgültiges Regionales Raumordnungsprogramm vor, so dass die Aussagen der Landesplanung maßgebend sind. Mit dem vorliegenden Planvorhaben wird die bedarfsgerechte Weiterentwicklung eines vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsstandortes im Außenbereich verfolgt. Insgesamt stehen die Ziele der Raumordnung diesem Planvorhaben gem. § 1 (4) BauGB nicht entgegen.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde Dötlingen eine Konzentrationsplanung gem. § 35 (3) Satz 3 BauGB zur Steuerung von privilegierten Biomasseanlagen im Gemeindegebiet durchgeführt. In der seit 2015 rechtswirksamen 18. Flächennutzungsplanänderung werden insgesamt 12 sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Energiegewinnung aus Biomasse und Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Durch die positive Standortzuweisung sind im Sinne einer Vorbehaltsplanung Ausschlusswirkungen für Vorhaben dieser Art für das übrige Gemeindegebiet verbunden. Die im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 78 vorhandene Biogasanlage gehört zu einer der 12 genannten Standorten und wird mit der Ordnungsnummer 7 in der 18. Flächennutzungsplanänderung ausgewiesen.

Der westliche und der östliche Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 78 liegen in einem Bereich, der als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Windenergie“ und gleichzeitig als Flächen für die Landwirtschaft darstellt wird. Unmittelbar nördlich der Biogasanlage steht eine über das vorhandene Betriebsgelände erschlossene Windkraftanlage, die in ihrer Nutzung durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird. Im westlichen Randbereich wird ein Teil ausschließlich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Zur bauleitplanerischen Vorbereitung der geplanten gewerblichen Nutzung wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB im Rahmen der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes das gesamte Plangebiet als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung / Energetische Nutzung von Biogas“ gem. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO dargestellt. Die Abgrenzung des für die Nutzung der Biogasanlage zulässigen Bereiches des Sondergebietes (SO2) entspricht im Wesentlichen die im Rahmen der 18. Flächennutzungsplanänderung getroffene Flächendarstellung für den Standort der

Ordnungsnummer 7. Insofern werden die Inhalte der 18. Flächennutzungsplanänderung sowie die damit verbundene Steuerungswirkung gem. § 35 (3) Satz 3 BauGB durch das vorliegende Planvorhaben nicht berührt.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für das Plangebiet derzeit nicht vor. Der Standort wurde bislang dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet.

Die Gemeinde Dötlingen stellt aktuell gemeindeweit für den Außenbereich den Bebauungsplan Nr. 77 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ auf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 wird von dieser Planung ausgenommen, um ein Planrecht zur Erweiterung der bestehenden Tierhaltungsanlage im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zu schaffen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Eilers Energie, Aschenstedt“ bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 78.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Für die bestehende Biogasanlage ist im Rahmen der erfolgten Baugenehmigungen die Oberflächenentwässerung so geregelt, dass das Oberflächenwasser auf dem Betriebsgelände versickern kann und das organisch verschmutzte Wasser aufgefangen und der Anlage zugeführt wird. Die Betriebsfläche der Biogasanlage ist mit einem Erdwall umgeben, damit bei einer etwaigen Havarie eines Behälters das Gärsubstrat sicher aufgefangen wird. Der Havariewall wird in seinem Bestand im Bebauungsplan Nr. 78 planungsrechtlich gesichert.

4.3 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden. Die auf den Planungsraum einwirkenden Immissionen (Lärm, Gerüche etc.) sind ebenso wie die vom Planvorhaben ausgehenden Emissionsentwicklungen (Lärm, Gerüche o. ä.) zu betrachten, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

4.3.1 Geruchsemissionen

Der Bebauungsplan Nr. 78 dient der Weiterentwicklung bislang im Außenbereich privilegierter Nutzungen (Stallanlagen für die Schweinemast, Biogasanlagen), die allgemein mit Emissionsentwicklungen (Gerüche) verbunden sind. Aufgrund der exponierten Lage im Außenbereich sind im näheren Umfeld wenige sensible und stöempfindliche Wohnnutzungen anzutreffen, so dass derzeit ausgehend von den genehmigten Nutzungen von einer verträglichen Immissionssituation auszugehen ist. Da für die bestehende Biogasanlage keine Erweiterung des Leistungsumfanges vorgesehen ist, sind diesbezüglich keine erhöhten Emissionen zu erwarten. Bei Erweiterung der Tierhaltung am Standort ist gemäß Filtererlass eine entsprechende emissionsmindernde Ablufttechnik einzurichten, um einer Verschlechterung der Immissionssituation entgegenzuwirken. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist somit von einer verträglichen Gebietsentwicklung auszugehen.

4.3.2 Sicherheitsbelange – Störfallwirkungen

Biogasanlagen unterliegen ab einer vorhandenen Gesamtmasse von 10.000 kg des hoch-entzündlichen Biogases der Störfall-Verordnung (StörfallV). Bei der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 vorhandenen Biogasanlage handelt es sich aufgrund der Anlagengröße um einen derartigen Störfallbetrieb nach der 12. BImSchV. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-Richtlinien zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen) vermieden werden.

Bei der Errichtung von Biogasanlagen sind die von der Kommission für Anlagensicherheit allgemein empfohlenen Achtungsabstände zu schutzbedürftigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG zu berücksichtigen. Gemäß deren Leitfaden KAS-32 in der 2. überarbeiteten Fassung wird für den vorliegenden Typ von Biogasanlage, bei dem die Folie mit Hilfe der Klemmschlauchtechnik befestigt ist, ein Achtungsabstand von 250 m zu schutzbedürftigen Gebieten i. S. des § 50 BImSchG empfohlen. Aufgrund der dezentralen Lage des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 78 sind in einem Radius von 250 m ausgehend vom größten Lagerbehälter der Biogasanlage keine schutzbedürftigen Gebiete vorhanden, so dass kein Gefährdungspotenzial besteht. Die Belange der Störfallvorsorge gem. § 50 BImSchG werden durch das Planvorhaben berücksichtigt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.“

4.5 Altablagerungen

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wiederverwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Er ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Oldenburg als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem vorliegenden Planungsziel soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 die Steuerung einer verträglichen Weiterentwicklung des landwirtschaftlichen Betriebsgeländes mit Tierhaltungs- und Biogasanlagen und Ergänzung von Anlagen zur energetischen Nutzung von Biogas am Brennereiweg geschaffen werden.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 78 wird daher als zulässige Nutzungsart ein sonstiges Sondergebiet (SO1-3) mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung / Energetische Nutzung von Biogas“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der gewerblichen und landwirtschaftlichen Vorprägung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes fügt sich das Planvorhaben sinnvoll am vorhandenen Standort ein.

Das genannte sonstige Sondergebiet (SO1-3) umfasst neben den Einrichtungen der Biogasanlagen, die im zentralen Bereich des Betriebsgeländes lokalisiert sind, den im westlichen Teil gelegenen Schweinemaststall einschließlich einer nördlich gelegenen Erweiterungsfläche sowie die östlich gelegenen Flächen, die bisher dem Brennereigelande zugeordnet waren. Daher wird entsprechend der baulichen Bestandssituation und der betrieblichen Entwicklungsabsichten das Sondergebiet in drei unterschiedliche Bereiche gegliedert. Den einzelnen Teilbereichen (Sondergebiet SO1-3) werden verschiedene, im betrieblichen Zusammenhang mit der Tierhaltungsanlage und der Biogasanlage stehenden Nutzungen zugeordnet.

Entsprechend dem Planungsziel der Sicherung und Erweiterung des Schweinemaststalls sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO1) folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Tierhaltungsanlagen für die Schweinemast,
- Lagerstätten für Viehfutter,
- Lagerstätten für tierische Ausscheidungen,

- Abluftreinigungsanlagen,
- Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO.

Zur Sicherung der bestehenden Biogasanlage und zur Errichtung von gewerblichen Vorhaben im Nutzungskontext der Biogasanlage sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO2) folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Betriebe und Anlagen zur Produktion und Speicherung einer Biogasmenge von insgesamt 2,3 Mio Nm³ pro Jahr i. S. v. § 35 (1) Nr. 6d BauGB aus der Vergärung von ausschließlich pflanzlicher Biomasse (nachwachsende Rohstoffe - NaWaRo).
- Fermenter, Blockheizkraftwerke mit den dazugehörigen Anlagen,
- Lagerflächen für Silage,
- Lagerbehälter für Reststoffe aus der Vergärung sowie für Schmutzwasser,
- sonstige, technisch notwendige Anlagen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Biogasanlage,
- Anlagen zur Umwandlung und Einspeisung von Biogas in Gasnetz,
- Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO3) soll die bestehende Aquazucht gesichert werden und weitere gewerbliche Vorhaben mit Ausrichtung auf eine energetische Nutzung von Biogas, z. B. Betriebe und Anlagen zur Nutzung der Restwärme ermöglicht werden. Demzufolge sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO3) ausschließlich folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Technikgebäude für die Biogasanlage,
- Betriebe und Anlagen zur Nutzung der Restwärme (z. B. Aufbereitungs- und Trocknungsanlagen für Holz und Getreide, Fernwärmenutzung),
- Anlagen für die Fisch- bzw. Aquazucht,
- Anlagen zur Umwandlung und Einspeisung von Biogas in Gasnetz,
- sonstige, technisch notwendige Anlagen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Biogasanlage,
- Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO bestimmt, wodurch der bauliche Bestand der landwirtschaftlichen Betriebsstelle und der Biogasanlage mit entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten erfasst wird. Folglich wird innerhalb der Sondergebiete (SO1 und SO2) die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes (SO 3) wird eine kleinere Grundflächenzahl von 0,5 ausgewiesen, da hier aufgrund der örtlichen Teichstrukturen eine geringere Flächenversiegelung angestrebt wird. Insofern wird ebenfalls eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 (4) Nr. 3 Satz 2 BauNVO hier ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die Definition der zulässigen Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Zur verträglichen Einbindung des Vorhabens ist innerhalb des Plangebietes eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 15,00 m zulässig. Die Bezugspunkte für die Gebäudehöhe sind der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu entnehmen.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) können die baulichen Anlagen wie in der offenen Bauweise errichtet werden, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO so definiert, dass eine optimale Flächenausnutzung im Sinne des Planungszieles erreicht wird.

5.4 Private Grünflächen

Die das Plangebiet umgebenden Gehölzstrukturen, die als Kompensationsmaßnahmen früherer Bauvorhaben dienten, und die vorhandenen und notwendigen Wallanlagen, die als Havarieschutz der Biogasanlage erforderlich sind, werden in ihrem Bestand erhalten. Zur landschaftsverträglichen Einbindung der Erweiterungsflächen für die Tierhaltung werden auch hier randliche Eingrünungen ausgewiesen. Zur planungsrechtlichen Sicherung werden die betreffenden Bereiche als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und überlagernd als Fläche für die Anpflanzung oder Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25a oder b BauGB festgesetzt.

5.5 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur anteiligen Kompensation des mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft wird nördlich der Fischteiche eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die vorhandenen Gehölzpflanzungen sowie die halbruderalen Gras- und Staudenflur sind zu erhalten. Im südlichen Bereich sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen vorgesehen.

Zur abschließenden Kompensation der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden Ersatzmaßnahmen (Entwicklung von Extensivgrünland) auf einer 6.380 m² großen Fläche des Flurstückes 8/1 Flur 69 in der Gemarkung Dötlingen durchgeführt. Die bezeichnete Fläche ist als weiterer Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 78.

5.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um die geplanten Erweiterungsflächen für Tierhaltungsanlagen verträglich in den Landschaftsraum einzugliedern, werden auf den festgesetzten privaten Grünflächen entlang des westlichen, nördlichen und östlichen Randes des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO1) 5,00 bis 7,50 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Zum Anpflanzen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze zu verwenden. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Neben ihrer eingrenzenden Funktion haben die festgesetzten Pflanzflächen die Aufgabe, den Eingriff in Natur und Landschaft anteilig zu kompensieren.

5.7 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Als weitere grünordnerische Maßnahme werden im Plangebiet, vornehmlich in den Randbereichen vorhandene Gehölzstrukturen aufgrund ihrer landschaftsbildprägenden Wirkung sowie ökologischen Funktion in ihrem Bestand erhalten. Zum Großteil handelt es sich um Kompensationsmaßnahmen früherer Bauvorhaben und notwendige Havariewälle. Zur planungsrechtlichen Sicherung werden die betreffenden Planbereiche als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB und überlagernd als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Gehölze sind zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu kompensieren.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die Anbindung des Plangebiets an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über den südlich verlaufenden Brennereiweg.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehenden Kleinkläranlagen.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des OOWV.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Oldenburg.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Ableitung in das örtliche Entwässerungssystem.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung wird über das vorhandene, örtliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt. Ein Hydrant befindet sich in ca. 500 m Entfernung östlich des Plangebietes am Stedinger Weg. Die konkrete Regelung der Löschwasserversorgung ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen.

7.0 VERFAHRENSÜBERSICHT

7.1 Rechtsgrundlagen

- **BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- **BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **PlanzV** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **BNatSchG** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.
- **NKomVG** Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz vom 17. Dezember 2010 Nds. GVBl. 2010, 576, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48) geändert worden ist.
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bek. v. 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116) geändert worden ist).

7.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dötlingen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Eilers Energie, Aschenstedt“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

7.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte am Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am

7.4 Öffentliche Auslegung

Die Begründung einschließlich Umweltbericht hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

7.5 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dötlingen hat den Bebauungsplanes Nr. 78 "Eilers Energie, Aschenstedt" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gemeinde Dötlingen,

.....
Bürgermeister

7.6 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Eilers Energie, Aschenstedt“ erfolgte durch das Planungsbüro:

