

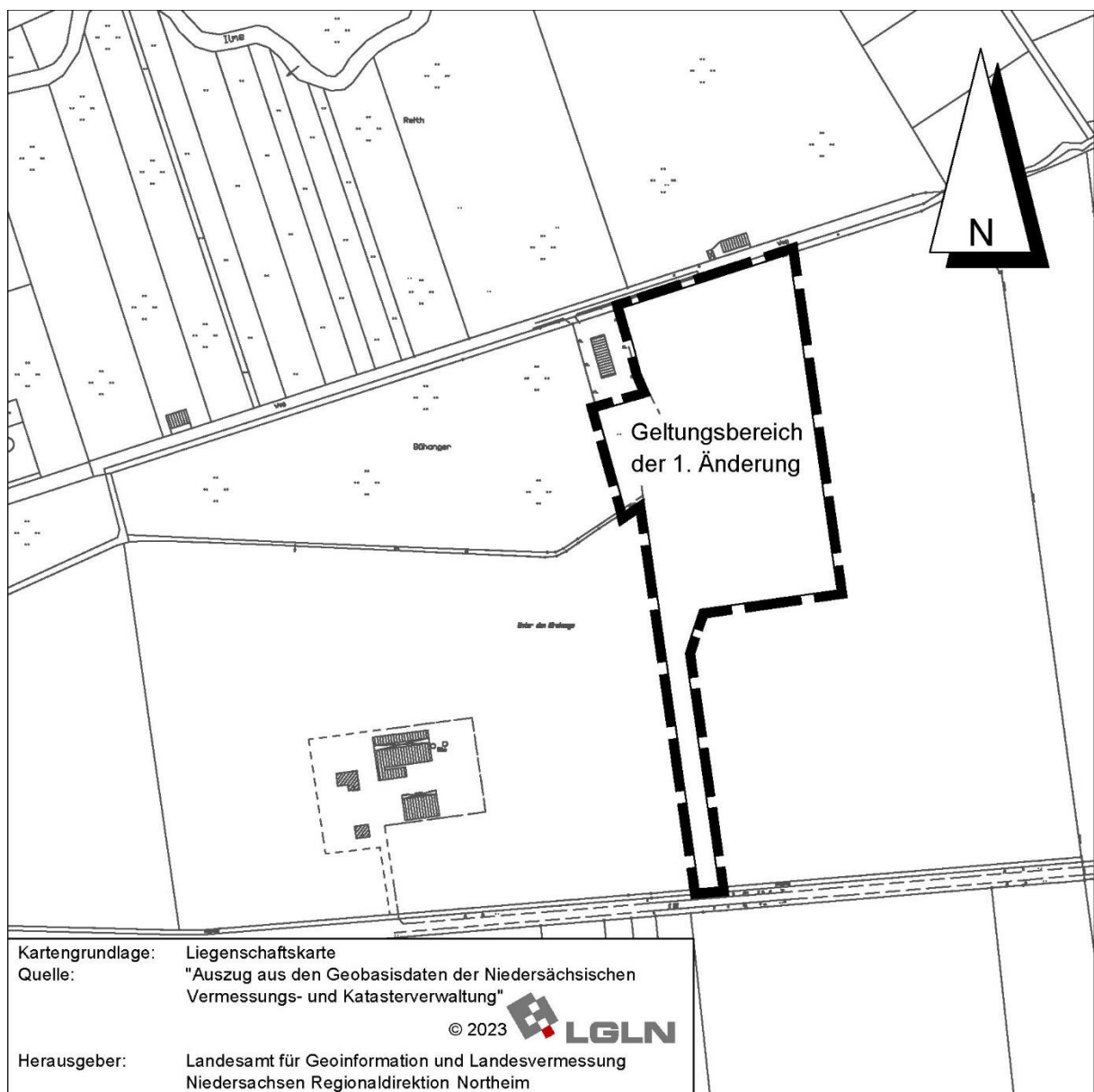
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13 i.V.m 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
9.1.2024			

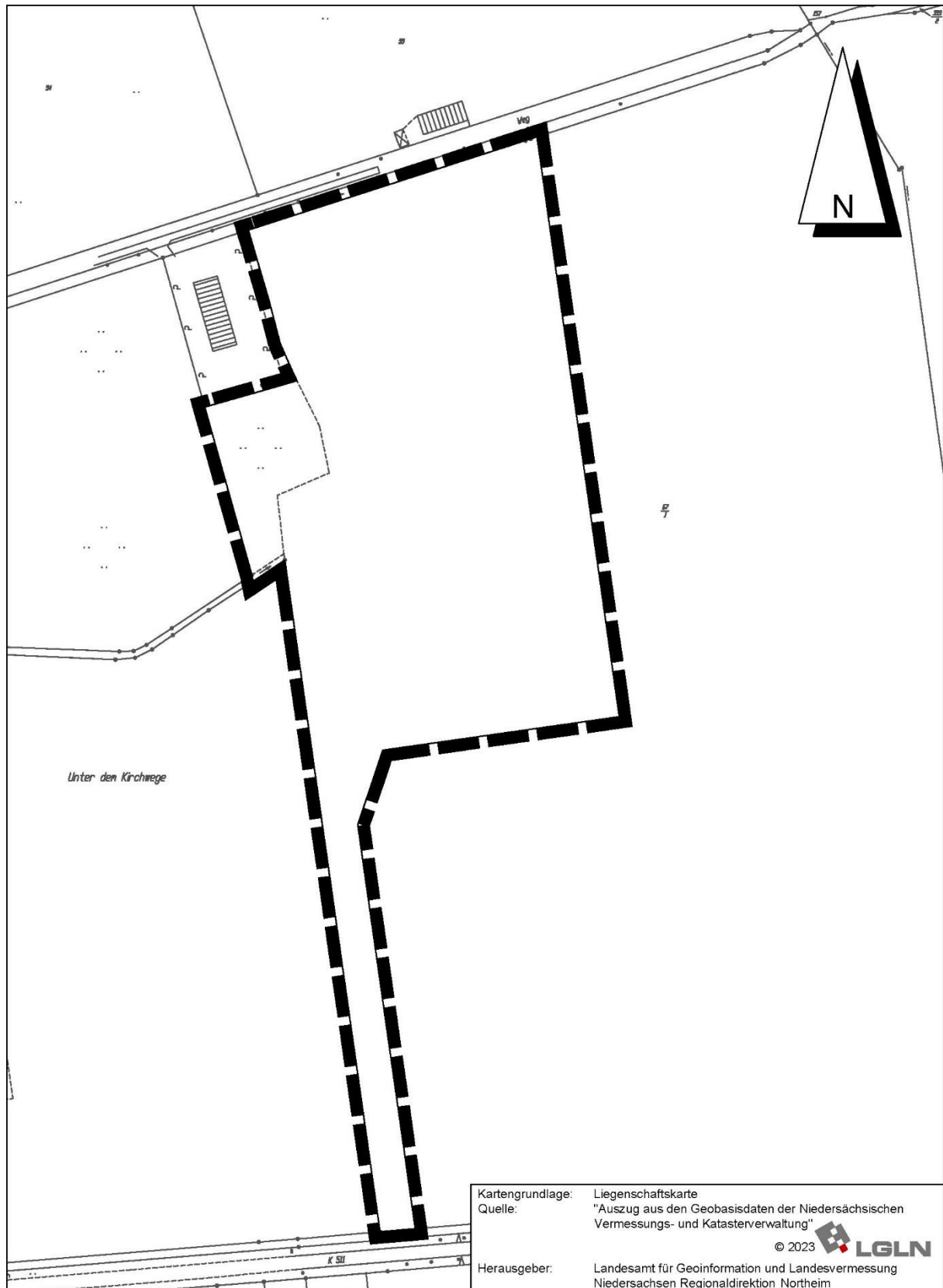
STADT DASSEL

OS MARKOLDENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 „SONDERGEBIET BIOGAS MARKOLDENDORF“, 1. ÄNDERUNG



**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Markoldendorf Nr. 16
„Sondergebiet Biogas Markoldendorf“, 1. Änderung (M 1:2.500)
(entspricht dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes)**



TEXTLICHE FESTSETZUNG

Die Textliche Festsetzung Nr. 1 wird wie folgt gefasst:

Das Sondergebiet - Bioenergie (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO) dient vorwiegend der Erzeugung von Biogas, von Fernwärme und elektrischer Energie durch Verbrennung des erzeugten Biogases und von biologischen Stoffen sowie der Nutzung der Sonnenenergie.

Zulässig sind:

- bauliche Anlagen für die Biogaserzeugung einschließlich notwendiger Nebenanlagen
- Blockheizkraftwerke mit einer maximalen elektrischen Leistung von 2,5 MW
- Solaranlagen (entspiegelt) mit den erforderlichen Nebenanlagen (Photovoltaik- und Kollektoranlagen)

Zulässige Anlagen nur in Verbindung mit einer Biogasanlage:

- Heizkraftwerke, die mit Gas, getrockneten Gärresten und faulschlamm, Holzhackgut, Straßenbegleitschnitt, Stroh oder Pflanzenöl beheizt werden bis zu einer elektrischen Leistung von 1,5 MW, für die Erzeugung von Fernwärme sowie die für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen
- Anlagen für Großwärmespeicher

Die Verwendung von Tierkörpern und Abfallprodukten von Tierkörpern ist unzulässig.

Die zulässigen Kraftwerke (Blockheizkraftwerke und Heizkraftwerke) dürfen insgesamt eine Feuerleistung von 10 MW nicht überschreiten.

HINWEIS

Die mit Baumaßnahmen verbundenen Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 NDSchG. Darin werden dem Träger der Maßnahme basierend auf § 6 Abs. 3 NDSchG Auflagen erteilt.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Dassel die 1. Änderung des Bebauungsplanes Markoldendorf Nr. 16 „Sondergebiet Biogas Markoldendorf“ (vereinfacht gemäß § 13 BauGB), bestehend aus der Planzeichnung des Geltungsbereiches und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Dassel, den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dassel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Markoldendorf Nr. 16 „Sondergebiet Biogas Markoldendorf“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dassel, den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

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



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.9.2019).

Northeim, den

Siegel

.....
Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im September 2023

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Dassel hat dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Markoldendorf Nr. 16 „Sondergebiet Biogas Markoldendorf“ mit Begründung am zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Markoldendorf Nr. 16 „Sondergebiet Biogas Markoldendorf“ mit Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Dassel, den

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Dassel hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Markoldendorf Nr. 16 „Sondergebiet Biogas Markoldendorf“ mit Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Markoldendorf Nr. 16 „Sondergebiet Biogas Markoldendorf“ mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Dassel, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dassel hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Markoldendorf Nr. 16 „Sondergebiet Biogas Markoldendorf“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dassel, den

Siegel

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Markoldendorf Nr. 16 „Sondergebiet Biogas Markoldendorf“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Markoldendorf Nr. 16 „Sondergebiet Biogas Markoldendorf“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Dassel, den

Siegel

Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Markoldendorf Nr. 16 „Sondergebiet Biogas Markoldendorf“ schriftlich gegenüber der Stadt Dassel unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Dassel den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dassel hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Markoldendorf Nr. 16 „Sondergebiet Biogas Markoldendorf“ mit dem Ziel einer allgemeinen Zulässigkeit von Solaranlagen beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung befindet sich östlich der Ortslage nördlich der K 511 Holtenser Landstraße. und betrifft den gesamten Planbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Übersicht im Maßstab 1:10.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnungsplanung

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm 2022 soll die nachhaltige Erzeugung erneuerbarer Energien vorrangig unterstützt werden. Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen die Möglichkeiten unter anderem der Nutzung der erneuerbaren Energien berücksichtigt werden. Der Ausbau von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik) soll landesweit weiter vorangetrieben werden.

Der Planbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Northeim 2006 als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft dargestellt. In Vorsorgegebieten sind Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, aber sie sind einer Abwägung durch die Kommune zugänglich. Die Inanspruchnahme dieses Bereiches für die Erzeugung erneuerbarer Energie wurde bei der seinerzeitigen Aufstellung der 37. Flächennutzungsplanänderung genehmigt.

Der Landkreis Northeim weist darauf hin, dass laut Landes-Raumordnungsprogramm 2022 (LROP) Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft nicht für Freiflächen-PV in Anspruch genommen werden sollen (Kapitel 4.2.1 Ziffer 03), ausgenommen seien lediglich Agri-PV-Anlagen. Die vorgesehene Fläche sei vollständig als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (RROP 2006) ausgewiesen. Die Arbeitshilfe des NLT und NSGB „Planung von Freiflächen- Photovoltaikanlagen in Niedersachsen“ führe hierzu weiter aus, dass Vorbehaltsgebiete zwar grundsätzlich der Abwägung unterliegen, jedoch wäre im Rahmen des Bauleitplanverfahrens darzulegen, wieso im Gemeindegebiet keine anderweitigen Flächen für diese Nutzung zur Verfügung stehen oder geeignet seien. Seien im Gemeindegebiet ausreichend alternative Flächen grundsätzlich verfügbar, seien Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft von der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik auszunehmen. Die Alternativlosigkeit von geeigneten Flächen für Freiflächen-PV außerhalb der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft im

gesamten Gemeindegebiet werde im Bebauungsplan nicht thematisiert und werde inhaltlich vom Landkreis nicht als begründbar und bestätigbar angesehen.

Im Entwurf des neu aufzustellenden RROP, zu dem aktuell das erste öffentliche Beteiligungsverfahren beendet wurde, seien die Flächen aufgrund ihrer überragenden Bodenfruchtbarkeit weiträumig nun als Vorranggebiete Landwirtschaft vorgesehen. Die Vorranggebiete Landwirtschaft seien räumlich beschränkt, dabei nicht variierbar und ausgleichbar. Grundlage hierfür bilde ein aktuelles Fachgutachten der Landwirtschaftskammer. Aufgrund der hohen Flächeninanspruchnahme sei der Vorrang Landwirtschaft mit einer Errichtung von Freiflächen-PV nicht vereinbar, inbegriffen Agri-PV. Das überragende öffentliche Interesse nach § 2 EEG könne hier nicht als höherrangiger Belang gewichtet werden, auch da Vorranggebiete Landwirtschaft räumlich standörtlich gebunden seien, Freiflächen-PV jedoch nicht.

Hier wird nach Auffassung der Stadt Dassel nicht berücksichtigt, dass es sich in diesem Fall nicht um eine Neuplanung „auf grüner Wiese“ handelt, sondern um einen bestehenden Bebauungsplan mit entsprechenden Baurechten. Es soll also durch die vorliegende Änderung keine erstmalige Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche vorbereitet werden, sondern lediglich eine Ergänzung der ohnehin schon rechtlich festgesetzten baulichen Nutzungsarten erfolgen. Insofern kann hier kein Vorrang für die Landwirtschaft mehr vorausgesetzt werden.

Anderweitige Flächen im Stadtgebiet, die für die geplante sachliche (nicht räumliche!) Nutzungserweiterung zur Verfügung stehen oder geeignet wären, können nicht geeigneter sein, weil in diesem Änderungsbereich hier eben bereits eine Bebaubarkeit durch Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie verbindlich festgelegt ist.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dassel stellt innerhalb seiner 37. Änderung für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet – Biogasanlage, Block- und Heizkraftwerk, Photovoltaikanlage sowie im Norden eine Grünfläche für ein Auengehölz dar. Der Flächennutzungsplan ist somit durch den Inhalt dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

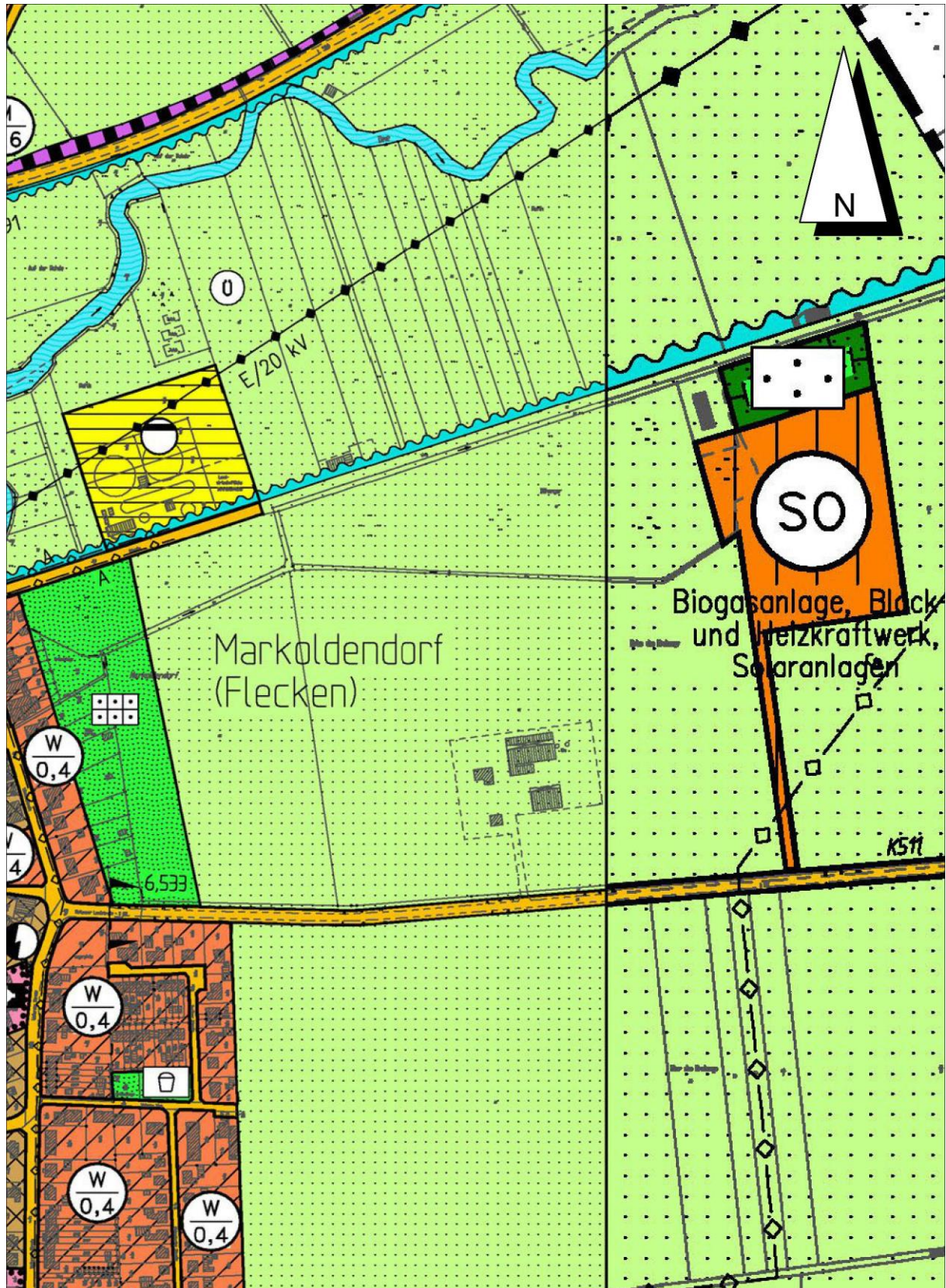
2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan beinhaltet in seiner ursprünglichen Fassung unter anderem, dass Solaranlagen mit den erforderlichen Nebenanlagen nur in Verbindung mit einer Biogasanlage zulässig sein sollen.

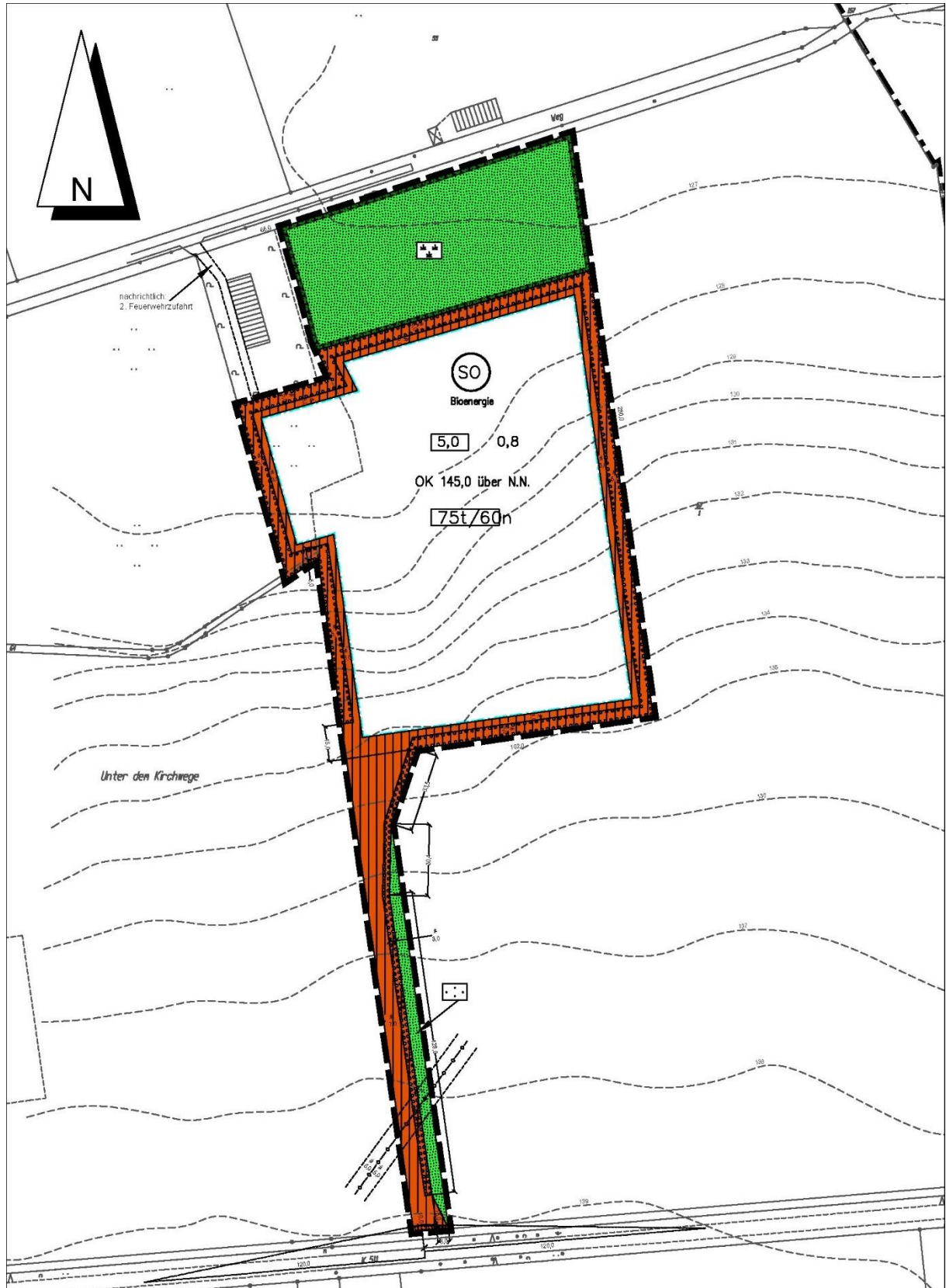
2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Die Fläche des Sondergebietes wird nach wie vor landwirtschaftlich genutzt. Die hier vorhandenen Baurechte wurden bislang nicht in Anspruch genommen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit 37. Änderung, M 1:5.000



Bebauungsplan Markoldendorf Nr. 16 „Sondergebiet Biogas Markoldendorf“
M 1:2.500 (verkleinert aus M 1:1.000)



2.5 Denkmalschutz

Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Northeim macht darauf aufmerksam, dass sich nur wenige hundert Meter westlich und östlich des überplanten Bereichs Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 NDSchG erstrecken, dessen genaue Ausdehnung bisher noch nicht erfasst werden konnte. Deshalb und auch auf Grund der siedlungsgünstigen Topografie und des fruchtbaren Bodens sei im hier näher bezeichneten Bebauungsplan von weiteren Bodendenkmalen auszugehen. Insofern handele es sich in dem überplanten Bereich um eine archäologische Verdachtsfläche, für die die begründete Vermutung bestehe, dass hier noch unbekannte Bodendenkmale bei Erdarbeiten auftreten werden.

Durch die Errichtung von Solar-Anlagen und den damit einhergehenden Erdarbeiten seien Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Deshalb werde eine Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde in weiteren Genehmigungsverfahren gemäß § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 und § 12 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517) in der zurzeit geltenden Fassung erforderlich.

Die mit Baumaßnahmen verbundenen Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 NDSchG. Darin werden dem Träger der Maßnahme basierend auf § 6 Abs. 3 NDSchG Auflagen erteilt.

2.6 Hochwasserschutz

Laut Untere Wasserbehörde beim Landkreis Northeim liegt der Änderungsbereich zumindest im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Ilme. Gemäß § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sei die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen hier untersagt. Auch das temporäre Ablagern von Erdaushub, (Bau-) Materialien, Baucontainern etc. im ÜSG sei verboten. Die Untere Wasserbehörde könne die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen werde,
- der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werde,
- der Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- die Anlage hochwasserangepasst ausgeführt werde.

Dabei müssen die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Die Umsetzung des Vorhabens könne erst in Aussicht gestellt werden, wenn ein Unschädlichkeitsattest der Unteren Wasserbehörde ausgestellt werde. Eine wasserrechtliche Genehmigung könne dann erteilt werden, wenn von der Anlage keine schädlichen Gewässerveränderungen ausgehen, die Gewässerunterhaltung nicht erschwert werde oder keine erheblichen Nachteile für andere Grundstücke zu erwarten seien.

Bauvorhaben seien nach einer statischen Berechnung durchzuführen. Die notwendige Standsicherheit im Überflutungsfall unter Berücksichtigung des dynamischen Wasserdrucks sowie die Auftriebssicherheit seien zu berücksichtigen. Die Erteilung der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung zum Bauen im Überschwemmungsgebiet beschränke sich ausschließlich auf die Prüfung der Einhaltung wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Belange. Sonstige Belange, wie z. B. statische Berechnungen oder Standsicherheitsberechnungen etc., werden nicht geprüft.

Eine hochwasserangepasste Bauweise werde empfohlen.

Wird für die Umsetzung der Planungen der Ausbau von Gewässern gem. § 68 WHG erforderlich, sei hierfür vorab ein Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren durchzuführen. Hierfür seien der Unteren Wasserbehörde frühzeitig die erforderlichen Antragsunterlagen vorzulegen.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Durch diese Planung soll der Ausschluss von Photovoltaik- und Solaranlagen als Hauptnutzung aufgehoben. Dadurch soll die Nutzung solarer Strahlungsenergie als Maßnahme zur umweltfreundlichen Energiegewinnung und gegen den Klimawandel innerhalb des Planbereichs gefördert werden. Dies entspricht dem Ziel des § 1 (5) BauGB, dem Klimawandel entgegenzutreten.

Auf diese Weise kann ein beschleunigter Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien unterstützt werden, und die ursprünglich festgesetzten Grundzüge der Planung werden durch die Änderung auf die heutigen Planungsabsichten der Stadt Dassel aktualisiert.

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2010 haben sich die energiepolitischen Zielsetzungen entscheidend verändert. Die Energiewende ist das beherrschende Thema und die Möglichkeiten zum Ausbau regenerativer Energien sollen massiv genutzt werden.

Da der Bebauungsplan bereits ausschließlich die Energieerzeugung auf Grundlage erneuerbarer Energien zum Inhalt hat und der Flächennutzungsplan ohnehin Solarenergie als zulässig ausweist, wären die Grundzüge der Planung zugunsten der Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt. Dagegen sind Biogasanlagen im Vergleich zum Jahr 2010 heute nicht mehr wirtschaftlich zu errichten und zu betreiben. Die Fläche reicht jedoch aus, um einen Solarpark mit einer Leistung von 4 bis 5 MW zu errichten. Die Stromabnahme ist über die Leitung des Windparks Holtensen sichergestellt. Ein beschleunigter Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien kann damit durch diese Änderung erreicht werden.

Da sich hier um ein per Bebauungsplan bereits festgesetztes Baugebiet mit entsprechenden Baurechten handelt, sind die Belange von Natur und Landschaft durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht zusätzlich betroffen.

Einfriedungen müssen laut Landkreis Northeim mit Kleintierdurchlässen (min 15 cm Bodenfreiheit) ausgestattet sein. Unterhalb der PV-Module sei eine extensive Bewirtschaftung vorzunehmen. Diese könne durch Beweidung oder maximal zweischürige Mahd erfolgen.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung somit nicht berührt. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Änderung nicht begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Die Bebauungsplanänderung kann damit im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der Änderung nicht bekannt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist bereits gesichert und durch den Inhalt der vorliegenden Änderung nicht betroffen.

Vorhandene Transportleitungen werden durch den Inhalt dieser Änderung in ihrer Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt.

Die Feuerwehr hat darauf hingewiesen, dass die Zuwegung einschließlich aller Flächen für die Feuerwehr für Feuerwehrfahrzeuge geeignet sein müsse. Die Richtlinie über die Fläche der Feuerwehr sei anzuwenden. Ein Löschwasservorrat von mindestens 96 m³/h für zwei Stunden müsse dauerhaft sichergestellt sein. Hinweise darauf, dass dies grundsätzlich nicht möglich wäre, liegen nicht vor.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Markoldendorf Nr. 16

„Sondergebiet Biogas Markoldendorf“

vom 24.11.2023 bis einschließlich 27.12.2024

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Dassel beschlossen.

Dassel, den

Siegel

Bürgermeister