

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Balje den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Biogas - Tierhaltung Baljerdorf“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag, beschlossen.

Freiburg (Elbe), den

Der Bürgermeister (Siegel) Gemeinde Balje

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Biogas - Tierhaltung Baljerdorf“, wurde ausgearbeitet von Ingenieurbüro Oldenburg, Martin Nockemann, Dipl.-Ingenieur Landschaftsplanung, Oederquart.

Oederquart, den

(Stempel)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Rahmen der Darlegung und Anhörung der Planungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 09.01.2020 erfolgt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 18.12.2019 bis einschließlich 29.01.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.

Freiburg (Elbe), den

Der Bürgermeister (Siegel) Gemeinde Balje

Der Rat der Gemeinde Balje hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Biogas - Tierhaltung Baljerdorf“ zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Biogas - Tierhaltung Baljerdorf“, mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Freiburg (Elbe), den

Der Bürgermeister (Siegel) Gemeinde Balje

Der Rat der Gemeinde Balje hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Biogas - Tierhaltung Baljerdorf“, nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung vom als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Freiburg (Elbe), den

Der Bürgermeister (Siegel) Gemeinde Balje

Die Gemeinde Balje hat gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekanntgemacht, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 „Biogas - Tierhaltung Baljerdorf“, beschlossen worden ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem rechtsverbindlich geworden.

Freiburg (Elbe), den

Der Bürgermeister (Siegel) Gemeinde Balje

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Biogas - Tierhaltung Baljerdorf“, ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB beachtlicher Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Freiburg (Elbe), den

Der Bürgermeister (Siegel) Gemeinde Balje

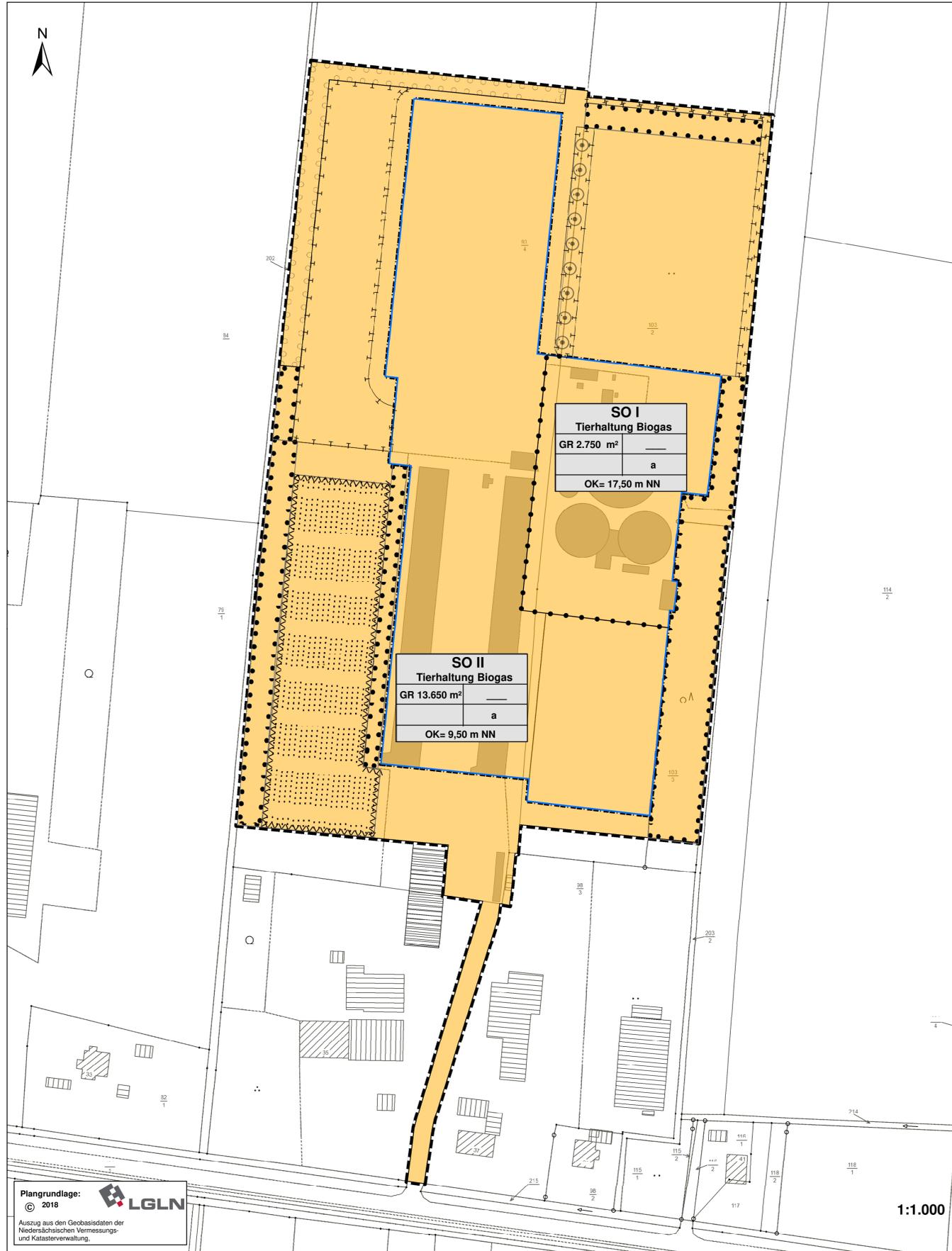
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Stade, den

(Stempel)

Katastervermerk

„Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.“



Plangrundlage: LGLN © 2018
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

1:1.000

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung Biogas Baljerdorf“ (gem. §11 Abs. 2 BauNVO) sind folgende dem Vorhaben entsprechende Anlagen und Einrichtungen zulässig:
- o Stallgebäude für die Tierhaltung,
 - o zur Futtermittellagerung notwendige Silos,
 - o sonstige Nebenanlagen die für den Betrieb der Tierhaltungsanlage erforderlich sind,
 - o Gebäude zur Lagerung von technischen Geräten incl. Sozialräumen,
 - o sonstige Anlagen für die Speicherung, Weiterleitung und Verwertung von Gas, Strom und Wärme,
 - o Fahrzeugwaagen, Heizölbehälter, Technikgebäude, Abluftreinigungsanlagen, Notstromaggregate,
 - o Flächen / Anlagen für die Regenwasserrückhaltung / -beseitigung,
 - o Wasserversorgungsanlagen,
 - o befestigte Arbeitsflächen, Zufahrten und Nebenanlagen.
 - o Biogasanlage mit Gärbehältern, Gärstofflager, Blockheizkraftwerken (BHKWs) und Nebenanlagen
 - o Silagelagerplatten und Havarieschutzflächen,
 - o Anlagen zur Verarbeitung von Gärresten der Biogasanlage

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung in den sonstigen Sondergebieten I (SO I) und II (SO II) wird durch eine Grundflächenzahl bestimmt. Neben den durch die Grundfläche erfassten baulichen Anlagen sind die erforderlichen Zufahrten und Arbeitsflächen zulässig.

3. Bauweise

In den sonstigen Sondergebieten (SO) gilt gemäß § 22 Abs. 4 (BauNVO) die abweichende Bauweise, nach der bei offener Bauweise Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

4. Höhe baulicher Anlagen

Die baulichen Anlagen dürfen im sonstigen Sondergebiet I (SO I) eine Firsthöhe von 17,50 m NN nicht überschreiten.

Die baulichen Anlagen dürfen im sonstigen Sondergebiet II (SO II) eine Firsthöhe von 9,50 m NN nicht überschreiten. Abluftführungen der Lüftungsanlagen und erforderliche Futtersilos dürfen im Sondergebiet II die maximale Firsthöhe ausnahmsweise überschreiten.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Flächen und Anlagen für die sachgerechte Regenwasserrückhaltung, Regenwasserversickerung, Feuerlöschtische, Havarieschutzflächen mit erforderlichen Einwallungen und technischen Zu- und Abläufen sowie Zufahrten und Arbeitsflächen dürfen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden. Der Ausschluss von Beeinträchtigungen im Hinblick auf Flächen mit Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a/b als zeichnerisch festgesetzte Bereiche mit Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bleibt hiervon unberührt.

6. Durchführungsvertrag

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Tierhaltung Biogas Baljerdorf“ sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3 a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB). Erforderliche Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft werden abschließend im Durchführungsvertrag geregelt.

7. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Satz 20 und Abs. 6 BauGB festgesetzten Flächen sind Maßnahmenflächen gemäß den abschließenden Regelungen des Durchführungsvertrags zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

8. Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Der Bestand an Bäumen und Sträuchern innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist vollständig und dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mehrreihige Baum-Strauch-Hecken zu entwickeln.

10. Das gering verschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern und schadlos zu beseitigen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen, soweit sie nicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a/b festgesetzt sind, der Entwässerung der Vorhabenflächen, als Havarieschutzflächen oder anderen in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nutzungen dienen, der Ausübung von landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Bodennutzungen.

12. Vorhaben- und Erschließungsplan

Für den Bereich des Sondergebietes „Tierhaltung Biogas Baljerdorf“ kommt ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Anwendung.

Hinweise

1. Archäologischer Denkmalschutz

Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

2. Eingriffsregelung

Die im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelten und im Umweltbericht aufgeführten, erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenzugehörigen Bebauungsplan Nr. 8 durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abschließend geregelt.

Sartzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Biogas / Tierhaltung (§ 11 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Füllschema der Nutzungsschablone

SO I Biogas / Tierhaltung		Art der baulichen Nutzung	
GR 2.750 m ²	—	Grundflächen als Höchstmaß	—
	a		Abweichende Bauweise
OK= 17,50 m NN		Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	

Flächen für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

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

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

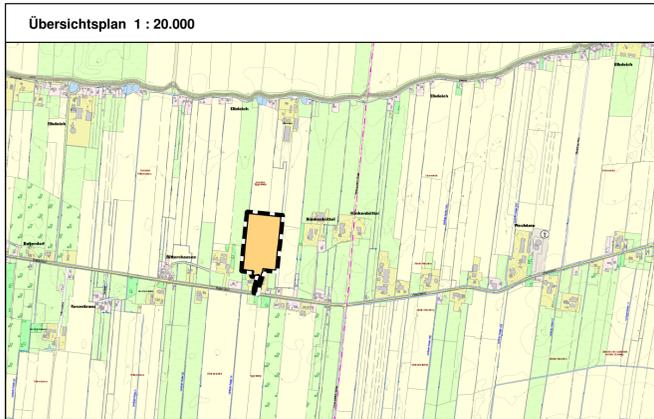
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellungen ohne Normcharakter

Bemaßung in m

Baukörper und Erschließung der Bestandsanlagen

Flurstücknummer und Flurstücksgrenzen



Satzung der Gemeinde Balje über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Tierhaltung Biogas Baljerdorf"



Stand: Öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg
Immissionsprognosen o Umweltschadungsstudien o Landschaftsplanung
Beratung und Planung in Lüftungstechnik und Abluftreinigung
Osterende 68, 21734 Oederquart
Tel.: 04779 92500 0
Fax.: 04779 9250029
www.ing-oldenburg.de