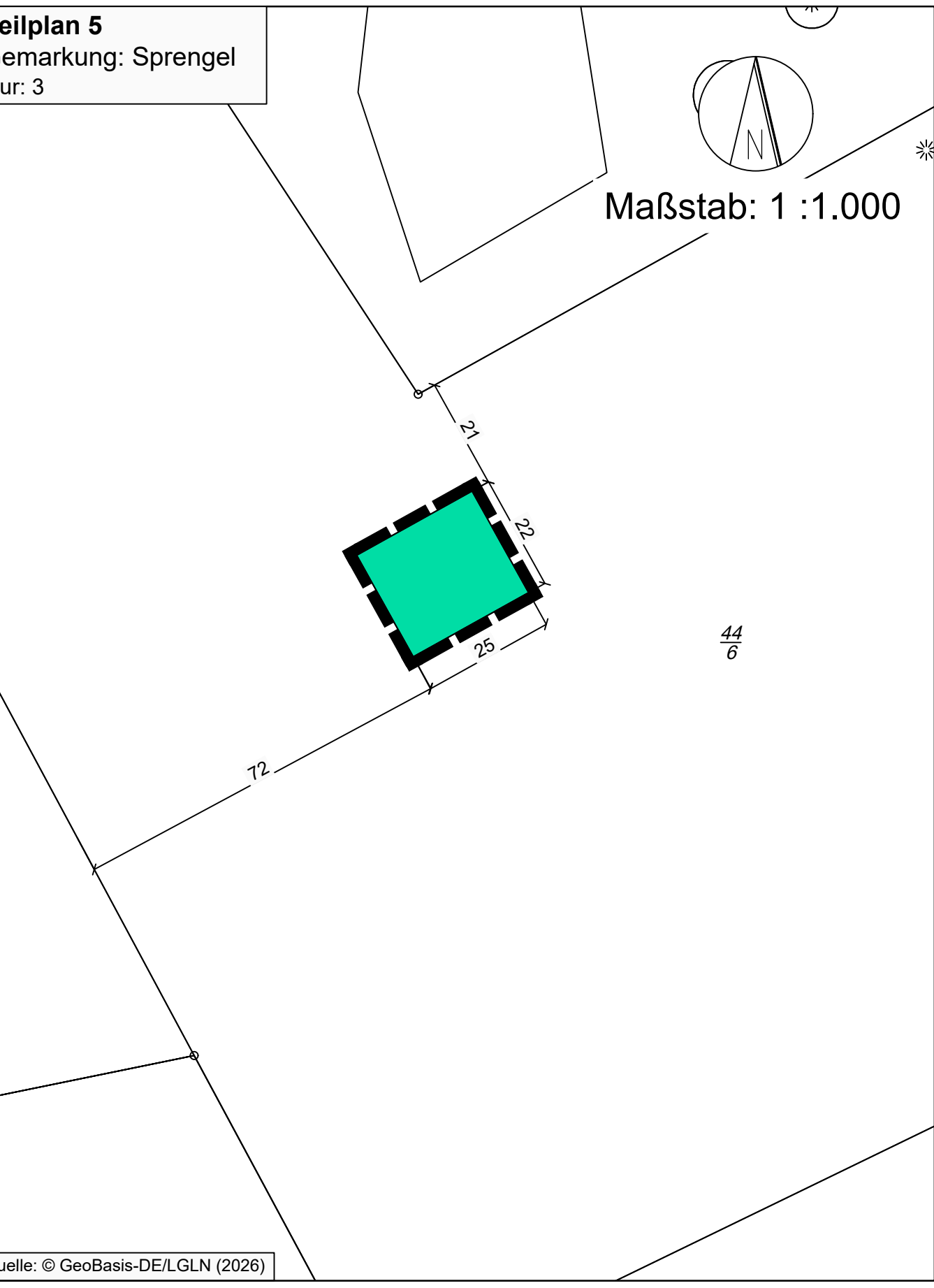
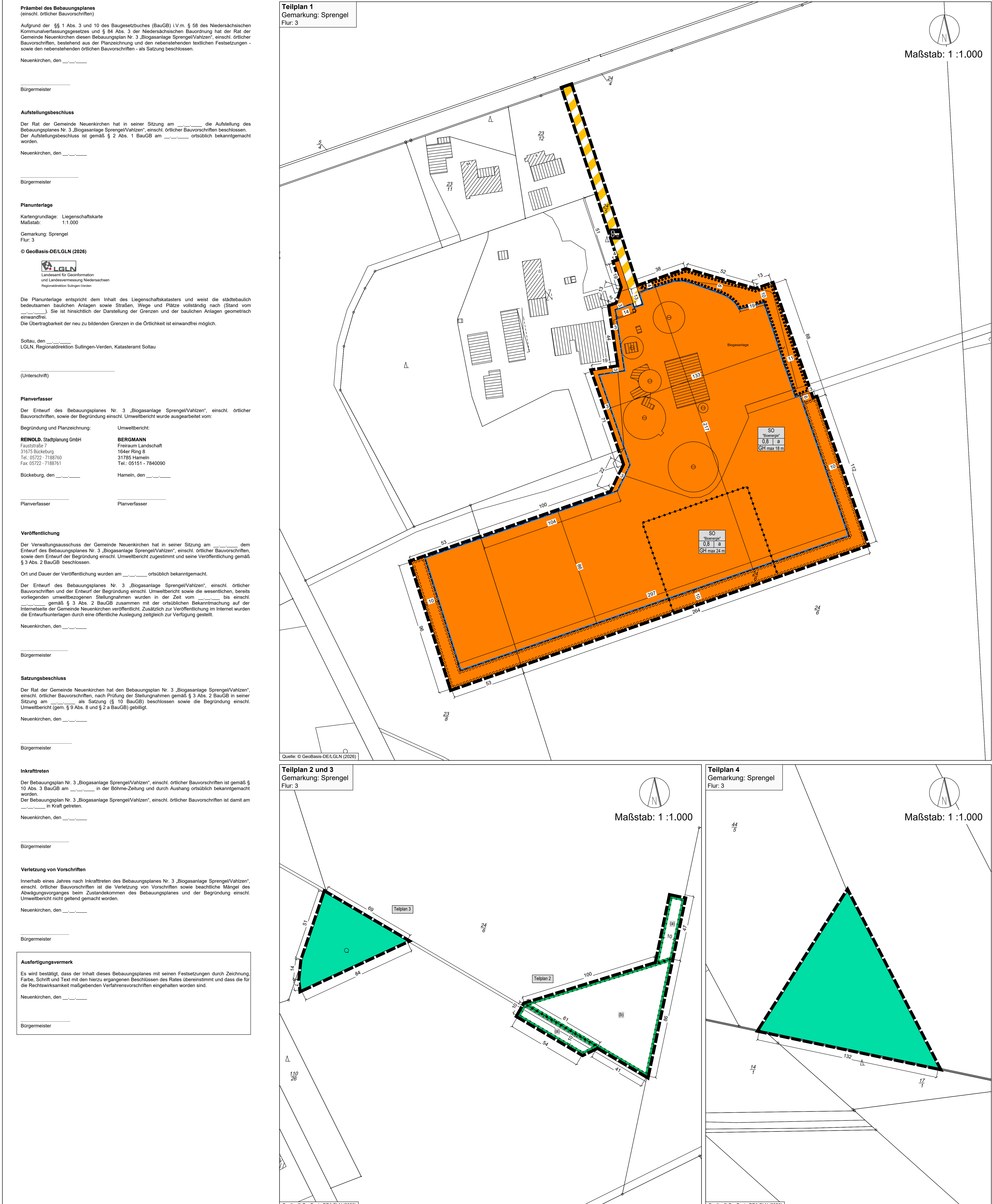




Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

§ 11 (2) BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO

§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

BAUWEISE: BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

§ 22 BauNVO

§ 23 BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

§ 9 (1) Nr. 18 BauGB

FLÄCHEN FÜR WALD

§ 9 (1) Nr. 18 BauGB

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

§ 9 (7) BauGB

§ 16 (5) BauNVO

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Gebäude

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

Bemäßung

bauliche Anlagen Biogasanlage (Speicher)

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet „Bioenergie“
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO)

(1) Das festgesetzte Sondergebiet dient der Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Biogasanlage. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Bioenergie“ (SO-Gebiet) ist die Errichtung und der Betrieb von „Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse - Biogasanlagen“ mit dem zum Betrieb der Anlage erforderlichen Nebenanlagen, sonstigen Betriebs- und Lagerflächen sowie Lagerflächen zulässig.

(2) Innerhalb des Sondergebietes sind neben der in Absatz 1 genannten Nutzung weitere Einrichtungen und Nutzungen allgemein zulässig, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang mit der energetischen Nutzung von Biomasse stehen und der Hauptnutzung untergeordnet sind. Hierbei handelt es sich u.a. um

- Aufbereitung des Biogases (z.B. Biomethan oder Bioerdgas) und Weiterverarbeitung,
- Nutzung der Prozesswärme (z.B. zur Trocknung von Gärresten und Holz),
- Gewinnung und Einpreisung von Biogas in das Erdgasnetz sowie von Strom in das Elektrizitätsnetz,
- Batterspeicher,
- Solarwärme,
- Wärmepumpen,
- betriebsbezogene Tankstellen für erneuerbare Energien.

(3) Als Biomasse sind nur pflanzliche Rohstoffe, Neberprodukte pflanzlicher Herkunft sowie tierische Exkremente (Mist, Gülle) im Sinne der zum Zeitpunkt der Genehmigung der Biogasanlage geltenden Biomasseverordnung (BiomasseV) zulässig.

(4) Die Produktionsleistung von Rohbiogas wird auf 6,0 Mio. Nm³/Jahr und die Feuerungswärmeleistung auf 20 MW begrenzt.

§ 2 Überschreitung der Grundflächenzahl
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Eine Überschreitung der innerhalb des Sondergebietes festgesetzten Grundflächenzahl für Vorhaben gem. § 15 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.

§ 3 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO)

(1) Die Höhe der baulichen Anlagen im SO-Gebiet wird durch Planzeichen festgesetzt.

(2) Gemäß § 31 (1) BauGB sind von der im Bebauungsplan festgesetzten Höchstgrenze der Höhe baulicher Anlagen Ausnahmen zulässig, soweit diese aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (z.B. Schornsteine) oder aus Gründen des technischen Betriebs (z.B. Aufzüge, Silos, usw.) erforderlich sind. Für etwaige Ausnahmen wird die Höhe auf max. 3 m über dem festgesetzten Höhenmaß festgesetzt.

(3) Biogasebene im Sinne dieser Satzung ist die zur Erschließung des Grundstücks notwendige öffentliche Verkehrsfläche im Ausbaustadium. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so dürfen die o.g. Maße um einen Zuschlag überschritten werden, der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes, in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstückskante und der Biogasebene. Geringfügige, bauzeitliche Abweichungen von bis zu 0,2 m sind zulässig.

§ 4 Abweichende Bauweise
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes ist eine abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Beschränkung der Länge der baulichen Anlagen zulässig.

§ 5 Private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Weg“ dienen der Erschließung der Biogasanlage.

§ 6 Ableitung des Oberflächenwassers
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende, unbenutzte Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche Maßnahmen zur Versickerung zu bringen. Das durch Biomasse verunreinigte Oberflächenwasser ist der Biogasanlage zuzuführen.

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

(1) Maßnahmen für den Artenschutz - Beleuchtung von baulichen Anlagen und Flächen

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes und privaten Verkehrsflächen sind zur Berücksichtigung der Fahrgewegsbedürfnisse und der Außenflächen im Bereich von baulichen Anlagen die folgenden Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Beleuchtungen (z.B. Naturlandung/Naturlandungslampen) mit warm-weißem Licht (Wellenlänge über 540 nm und Lichtfarb von max. 2.700 Kelvin).
- Verwendung eines Leuchtmittels mit Richtcharakteristik, es sind nur Lampen mit nach unten bzw. auf die Fassade gerichteten Licht zu verwenden, die die beleuchteten Flächen so anstrahlen, dass der obere Halbraum nicht ausgeleuchtet wird.
- Eine Anstrahlung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 ist unzulässig.

(2) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz, CEF-Maßnahme Feldreihe (Teilplan 2)

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Kombination aus Sukzessionsbrüche und zwei Streifen Blühende anzulegen.

- Auf der festgesetzten und mit einem (a) gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Blühflächen zu entwickeln. Die Flächen sind mit einer Regen-Saatsmischung für das Nordwestliche Tiefland (UG 1) für Feldrain und Saum (Saatsmischung zur Anlage von mehrlängigen bis dauerhaften Blühstreifen in der Kulturlandschaft, 1g/m²) anzulegen. Die Blühstreifen sind abschnittsweise freihalten bis Ende Juli zu mähen und nach 3 bis 5 Jahren umzubringen (außerhalb der Brutzeit von Anfang März bis Ende Juli) und neu anzulegen.
- Auf der festgesetzten und mit einem (b) gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Ackerfläche als Sukzessionsbrüche aus der Bewirtschaftung zu nehmen und sich selbst zu überlassen. Die spontane Begrünung ist, je nach Wirtschaftsgut, abschnittsweise nach 3 bis 5 Jahren umzubringen. Der Umbruch hat außerhalb der Brutzeiten (Anfang März bis Ende Juli) zu erfolgen.
- Die Maßnahmen nach Nr. 1 und 2 sind vor der an die Baufeldränder anschließenden Brutperiode (01. März - 31. August), spätestens zeitgleich mit der Baufeldräumung umzusetzen.

(3) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilplan 200)

Die Festsetzungen zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden zur Verdeutlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt.

(4) Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Auf den in den Teilplänen 2 und XX festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehenen Maßnahmen für den Artenschutz und zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist entsprechend dem Veranlagungsgrad (Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft) sowie den Baugrundstücken (SO-Gebiet) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Biogasanlage Sprengel/Vahlzen“ (Teilplan 1) zugeordnet.

§ 8 Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

(1) Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte und ausschließlich im Naturraum heimische Laubbäume (Sträucher und Bäume) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind aus 2 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm und Bäumen als 2 x verpflanzte Heister mit Höhen zwischen 150 bis 200 cm herzustellen. Die Bäume und Sträucher sind zueinander versetzt, mit einem Abstand von 1,50 m zueinander und in Gruppen von 5 bis 7 Stück pro Art zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflanzen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Pflanzung und der Austausch wird nicht sich nach der unter Hinweis Nr. 1 beigefügten Artenliste. Die Anlage von Erdwällen innerhalb der Pflanzfläche ist vor Realisierung der Bepflanzung zulässig. Eine Neumodellierung vorhandener Erdwälle nach erfolgter Bepflanzung ist, mit Ausnahme von Unterhaltungsmaßnahmen, unzulässig, die Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(2) Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Gehölzbestände als artenreich, freiwachsende Hecke dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Der Ersatz ist gem. Abs. 1 zu pflanzen. Eine Neumodellierung vorhandener Erdwälle nach erfolgter Bepflanzung ist, mit Ausnahme von Unterhaltungsmaßnahmen, unzulässig, die Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(3) Die in Abs. 1 genannten Maßnahmen sind nach Beginn der Baumaßnahme, spätestens jedoch innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme der Biogasanlage fertig zu stellen.

II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 2 Farbgebung von Außenbauteilen

(1) Für die Außenmaße der baulichen Anlagen sind nur erdfarbene, braune, weiße, graue oder grüne Farbtöne zulässig.

RAL-Farbtöne

Farbtöne	Bezeichnung
1015	Hellelfenbein
6024	Verkehrsgrün
6021	Blassgrün
8002	Signalbraun
8017	Rottbraun
8012	Rottbraun
8015	Kastanienbraun
8024	Braunbraun
7002	Olivgrau
7008	Braungrau
6918	Gelbgrün
—	„Lössgrün“
6020	Chromwollgrün
7023	Betongrau
6905	Moorgrün
6011	Reisegrün
6013	Schilfgrün
6925	Fangrün
6028	Opagrün
6928	Kieferngrün
7037	Staubgrau
7005	Maustrau
8017	Schokoladenbraun
7035	Lichtgrau
7033	Zinngrau

Graue und weiße Farbtöne sind allgemein zulässig (Dichtholzer). Geringfügige Abweichungen der o.g. Farben sind zulässig. Die Farben sind in getrockneten / getrockneten Farbtönen zu wählen. Größere Zinkbauteile sind ebenfalls farblich auszuführen, um evtl. Spiegelungen zu verhindern.

(2) Ausnahmen gelten für Außenbauteile, deren Farbgebung auf technischen Erfordernissen basiert und für untergeordnete Bauteile.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 2.250.000 € geahndet werden.

III. Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Bauordnungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 170) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG)
vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

2. Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 3 „Biogasanlage Sprengel/Vahlzen“

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Biogasanlage Sprengel/Vahlzen“ besteht aus dem Teilplan 1 (Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften) und den Teilplänen 2 bis 5 (externe Kompensationsflächen, Maßnahmen für den Artenschutz).

3. Archaische Denkmäler

Es wird auf die Anzeigepflicht von Bodendenkmalen (§ 14 Abs. 1 und 2 NDStG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodendenkmale) sind, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archaische Denkmäler (§ 2 NDStG) anzuzeigen.

Un- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schalen sowie Holzkohlenanlagerungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDStG auch in geringer Menge mitzuteilen. Sie müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Heidekreis sowie dem Niedersächsischen Landschaft für Denkmäler unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDStG bis zum Ablauf von vier Monaten nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Artenliste für standortgerechte Gehölzpflanzungen (siehe textliche Festsetzung § 8)

Sträucher	Boden				Anpassung an klimawandelnde Trockenheitsrisiko
	Gering	Mittel	gut	sehr gut	
Nährstoffsversorgung	F	T	F	T	
Fuchsbau (Fuchsbau)	F	T	F	T	
Faulbaum (Fragaria alba)	F	T	F	T	
Hainbuche (Corylus avellana)	F	T	F	T	
Hackbuche, Handbuche (Rosa canina)	F	T	F	T	
Hornbuche (Carpinus betulus)	F	T	F	T	
Platanenbäume (Platanus orientalis)	F	T	F	T	
Schlehe (Prunus spinosa)	F	T	F	T	
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	F	T	F	T	
Zweigrüßiger Weibdom (Crataegus baccata)	F	T	F	T	
Eingrifflicher Weibdom (Crataegus baccata)	F	T	F	T	
Ginster (Cytisus scoparius)	F	T	F	T	
Blüme	Boden				Anpassung an klimawandelnde Trockenheitsrisiko
Nährstoffsversorgung	F	T	F	T	
Fuchsbau (Fuchsbau)	F	T	F	T	
Rotbuche (Fagus sylvatica)	F	T	F	T	
Buche (Fagus sylvatica)	F	T	F	T	
Hainbuche (Carpinus betulus)	F	T	F	T	
Schlehe (Prunus spinosa)	F	T	F	T	
Weymuthsche (Weymuthsche)	F	T	F	T	
Stachelbeere (Quercus robur)	F	T	F	T	
Trachelbeere (Quercus petraea)	F	T	F	T	
Vogelbeere, Eberesche (Sorbus aucuparia)	F	T	F	T	
Schwarzerle (Alnus glutinosa)	F	T	F	T	

• = gut geeignet
(v) = nur in geringem Umfang einzusetzen
X = problematisch oder ein eingeschränkter Trockenheitsrisiko

* Erkenntnisse der Studie „Gehölzartenwahl im urbanen Raum unter dem Aspekt des Klimawandels“

5. Altlastenrelevanz und Störfallverordnung

a. Der Betrieb der Biogasanlage ist als uneingeschränkt altlastenrelevant einzustufen. Während des Betriebes hat gem. §§ 6, 8 Abs. 1 und 2 und § 13 Abs. 1 BBodSchV i. V.m. der BBodSchV der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und demjenige, der Veranlassung auf dem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenschaffenheit führen, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Sollten nach Beendigung der Nutzung Boden- und Grundwasseruntersuchungen festgestellt werden, sind diese gem. der Anforderungen des BBodSchV i. V.m. der BBodSchV durch den Grundstückseigentümer zu sanieren.

b. Die Biogasanlage ist gemäß der Störfallverordnung (12. BImSchV) als Störfallbetrieb zu verzeichnen.

6. Hinweise zu Maßnahmen und sonstigen Regelungen für den Artenschutz

a. Die Baufeldränderung ist nur außerhalb der Kernbrutzeit (vom 01. März bis 31. Juli) zulässig. Ein zweijähriger Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

b. Baumaßnahmen oder Gehölzrückholmaßnahmen sind als artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig.

c. Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 3
„Biogasanlage Sprengel/Vahlzen“
einschl. örtlicher Bauvorschriften

- Vorentwurf -
Stand 02/2026

Maßstab 1:1.000

Reinold, Stadtplanung GmbH
Faußstraße 7
31075 Bückeburg
Telefon 05722-7188760