

Gemeinde Salzhausen

Landkreis Harburg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Biomasseheizkraftwerk Am Bruchgarten“

INHALT:

- Übersichtsplan
- Planzeichnung mit Legende (wird erst zum förmlichen Verfahren erarbeitet)
- Textliche Festsetzungen (werden zum förmlichen Verfahren erarbeitet)
- Vorhaben- und Erschließungsplan mit
 - Lageplan (wird zum förmlichen Verfahren erarbeitet),
 - Grundriss,
 - Schnitt,
 - Ansichten und
 - textlichen Festlegungen
- Kurz-Begründung

Vorentwurf: Juni 2022

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Salzhausen durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15

21335 Lüneburg

Tel. 0 41 31/22 19 49-0

www.patt-plan.de

Gemeinde Salzhausen

Landkreis Harburg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

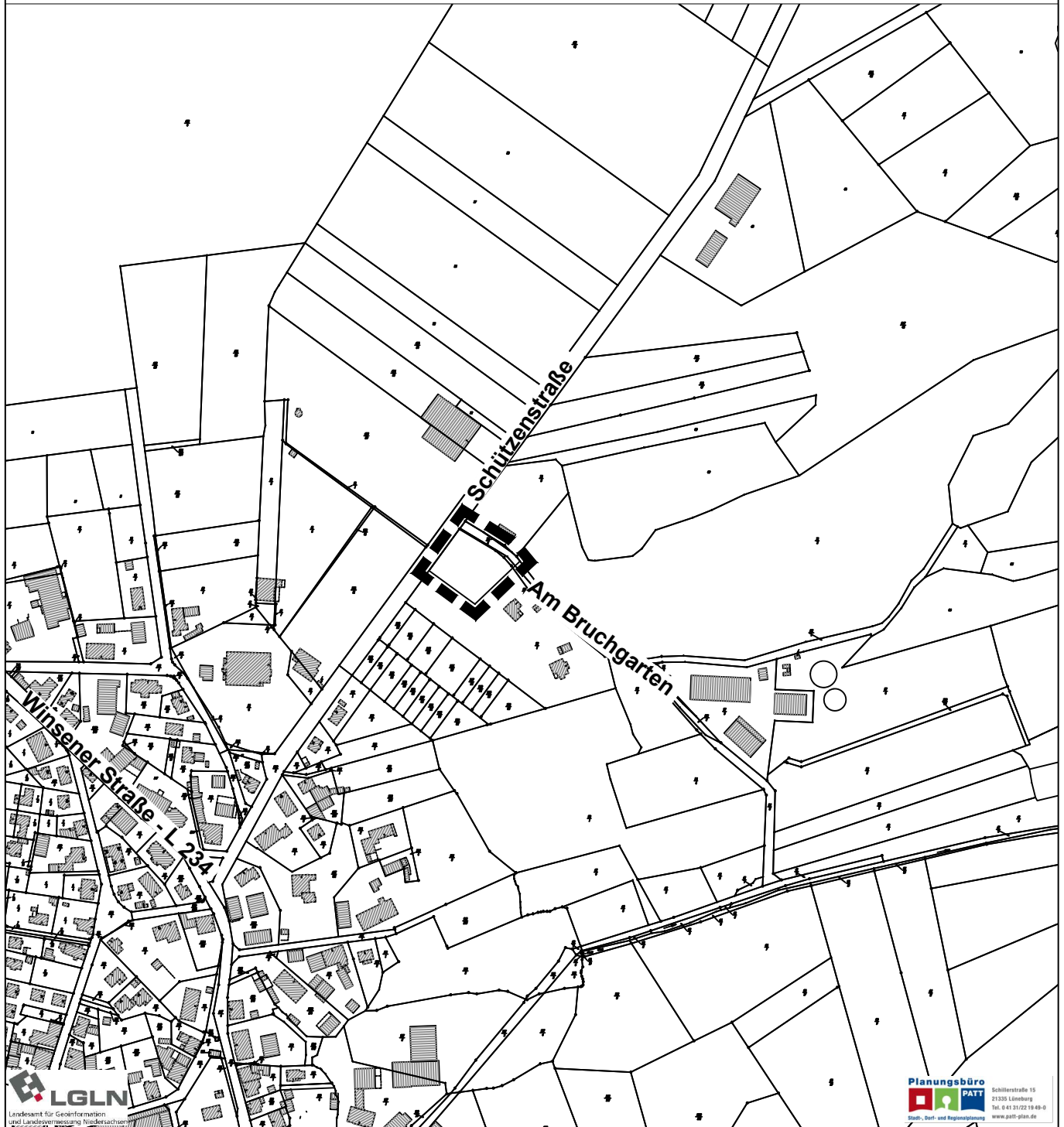
„Biomasseheizkraftwerk Am Bruchgarten“

Übersichtsplan

Stand: Mai 2022

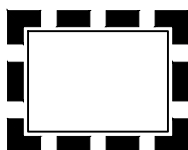


M. 1:5.000



LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
www.lgl.niederrhein.de

Planungsbüro PATZ
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31 22 19 49-0
www.patz-plan.de



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

Vorhaben- und Erschließungsplan

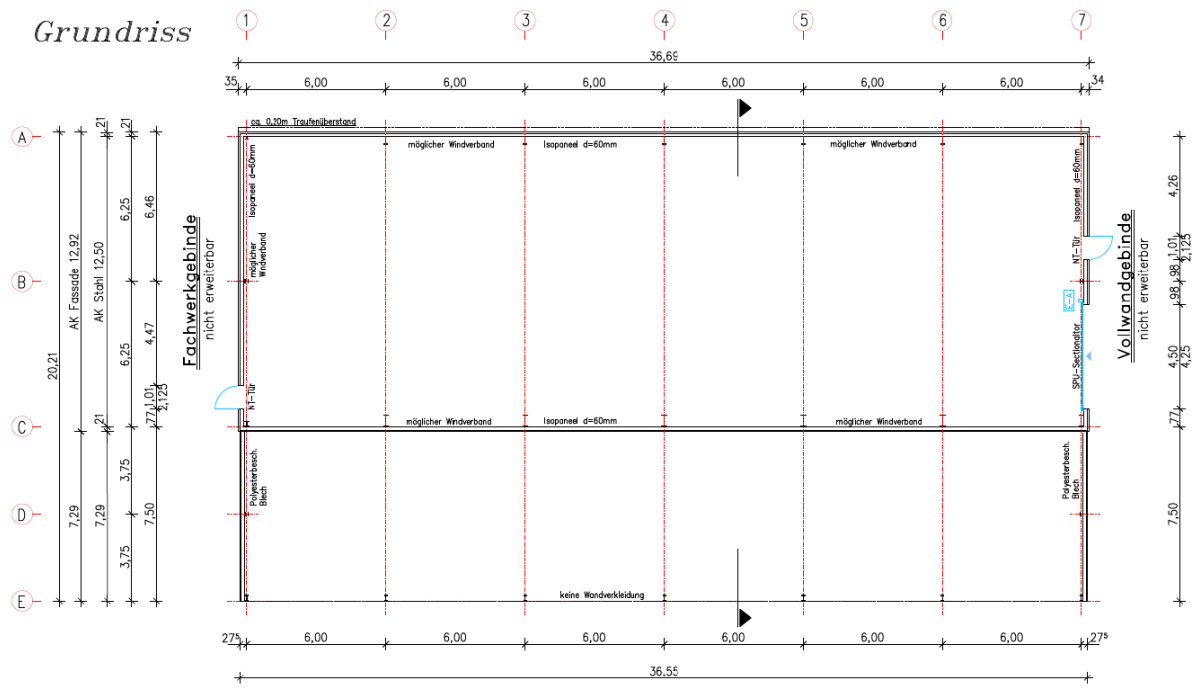
Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Biomasseheizkraftwerk Am Bruchgarten“.

Folgende Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans werden verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

1. Lageplan (wird im weiteren Verfahren erarbeitet) mit Grundriss des Gebäudes

Verbindlich sind:

- die Lage des Baukörpers
- die Lage der Stellplätze und Zufahrtbereiche
- die Außenanlagen



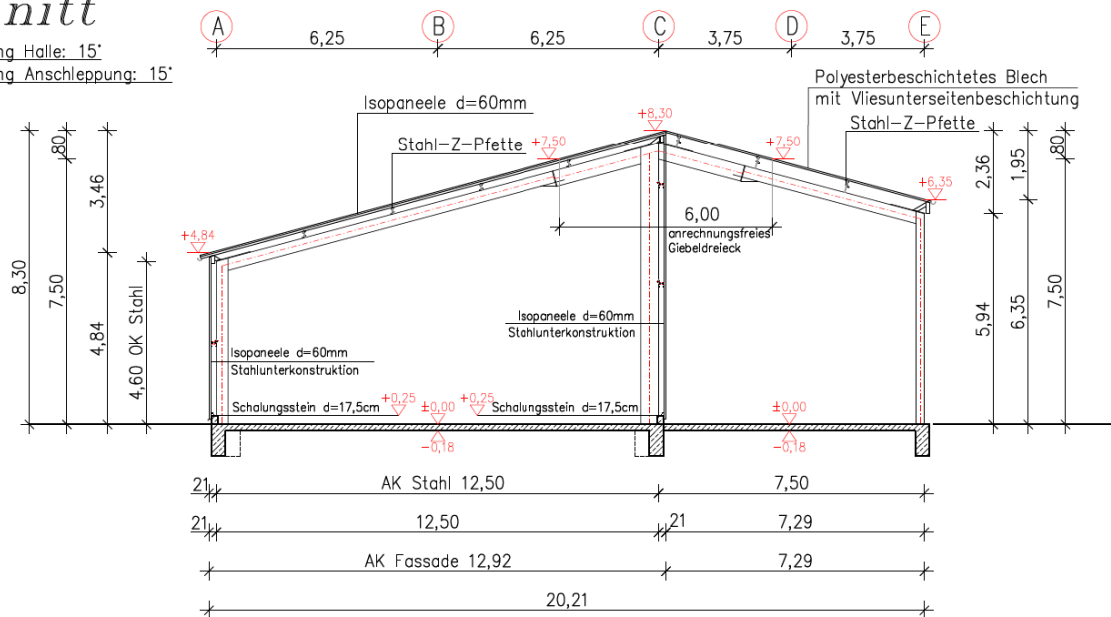
2. Schnitt

Verbindlich sind:

- die maximal möglichen Gebäudehöhen (max. Firsthöhe und max. Traufhöhen)
- Geringe Abweichungen der Gebäudehöhen von 5 % sind zulässig.

Schnitt

Dachneigung Halle: 15°
Dachneigung Anschleppung: 15°

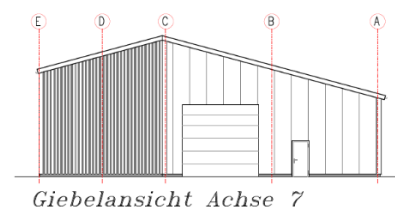
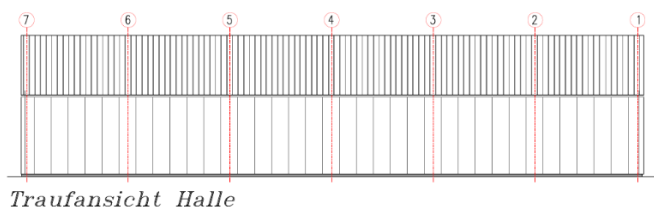
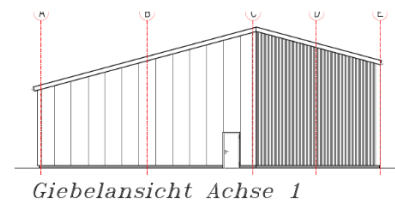
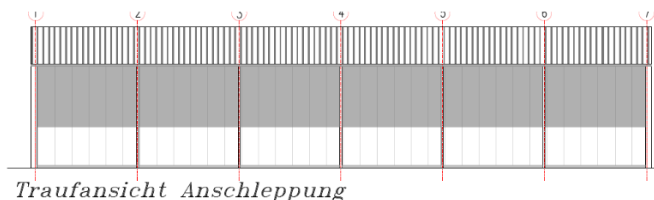


3. Ansichten

Verbindlich sind:

- die maximal möglichen Gebäudehöhen (max. Firsthöhe und max. Traufhöhe)
- Außenfassade
- Fenster-, Tür- und Torformate

Geringe Abweichungen von 5 % (z.B. Lage des Tores) sind zulässig.



4. Textliche Festlegungen

Es sind folgende Nutzungen in der Halle zulässig:

- Lagerung von Brennrohstoffen wie Holzhackschnitzel, Stroh, ...
- Biomassekessel
- Büro und Sozialraum
- Unterbringung von Wärmeverteilung des Netzes, Steuerungstechnik, Warmwasserspeicher und Ascheaustragung

Die Halle wird komplett isoliert in ISO-Panel, die Wandfarbe ist grün

HINWEIS

1. Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 03.11.2017
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010
 - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 12.04.2012
 - das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 01.03.2010
 - Nds. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBatSchG) vom 19.02.2010
- in der jeweils aktuellen Fassung.

Gemeinde Salzhausen

Landkreis Harburg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bio- masseheizkraftwerk Am Bruchgarten“

Kurz-Begründung

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Salzhausen durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhaltsverzeichnis

Begründung

1. Anlass und Ziel	2
2. Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes	3
3. Übergeordnete Planungen	4
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm.....	4
3.2 Flächennutzungsplan	4
4. Festsetzungen und deren Auswirkungen	5
4.1 Art und Maß der Bebauung	5
4.2 Grünfläche	5
4.3 Verkehrliche Erschließung	5
4.4 Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung	5
4.5 Natur und Landschaft.....	5
5. Bauleitplanerisches Verfahren	6

Der **Umweltbericht** wird erst im weiteren Verfahren erstellt.

1. ANLASS UND ZIEL

Im Nordosten von Salzhausen plant die Fa. Magas ein etwa 2,2 km langes Wärmenetz zu betreiben, das zunächst die Wärme für etwa 40 Objekte liefern soll. Die Wärme wird vorwiegend aus der vorhandenen Abwärme der Biogasanlage Am Bruchgarten bezogen. Um die Versorgungssicherheit auch bei einem möglichen Ausfall der Biogasanlage und in den Wintermonaten, in denen zumindest an kalten Tagen deutlich mehr Wärme benötigt wird, gewährleisten zu können, wird ergänzend zur Biogasanlage ein Biomassekraftwerk benötigt. Dieses soll mit Holzhackschnitzel und Strohpellet betrieben werden.

Ein entsprechendes Grundstück für das Biomassekraftwerk steht dem Vorhabenträger ganz in der Nähe der Biogasanlage zur Verfügung, so dass die aus der Biogasanlage kommende Wärme zusammen mit der Wärme des künftigen Biomassekraftwerks in das Wärmenetz geleitet werden kann.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine größere Halle geplant, in der dann neben der Lagerung der Brennstoffe auch die Unterbringung von 3 Heizkesseln, einem Warmwasserpufferspeicher, der Wärmeverteilung und zugehörigen Nebenanlagen vorgesehen ist. Außerdem soll in dem Gebäude ein Büro und Sozialraum eingerichtet werden.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für das Biomassekraftwerk auf dem Eckgrundstück der Straßen Am Bruchgarten / Schützenstraße. Im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan wird die „Außenhaut“ des Gebäudes näher beschrieben und auch Außenanlagen festgelegt. Im Bebauungsplan werden Randabpflanzungen festgesetzt, so dass sich das Betriebsgelände in das Landschaftsbild weitgehend einfügen wird.

2. LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das etwa 0,4 ha große Plangebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Salzhausen im Außenbereich etwa 120 m von der Ortsrandbebauung entfernt an der Ecke der Straßen Am Bruchgarten / Schützenstraße. Das Plangebiet wird zurzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

Etwa 150 m südlich liegt ebenfalls Am Bruchgarten die Biogasanlage, dessen Abwärme genutzt werden soll. Südlich angrenzend an das Plangebiet stehen zwei Einzelhäuser, in dem u.a. auch der Vorhabenträger wohnt.

Nordwestlich des Plangebietes jenseits der Schützenstraße liegen Sportflächen, im Nordosten jenseits der Straße Am Bruchgarten schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.



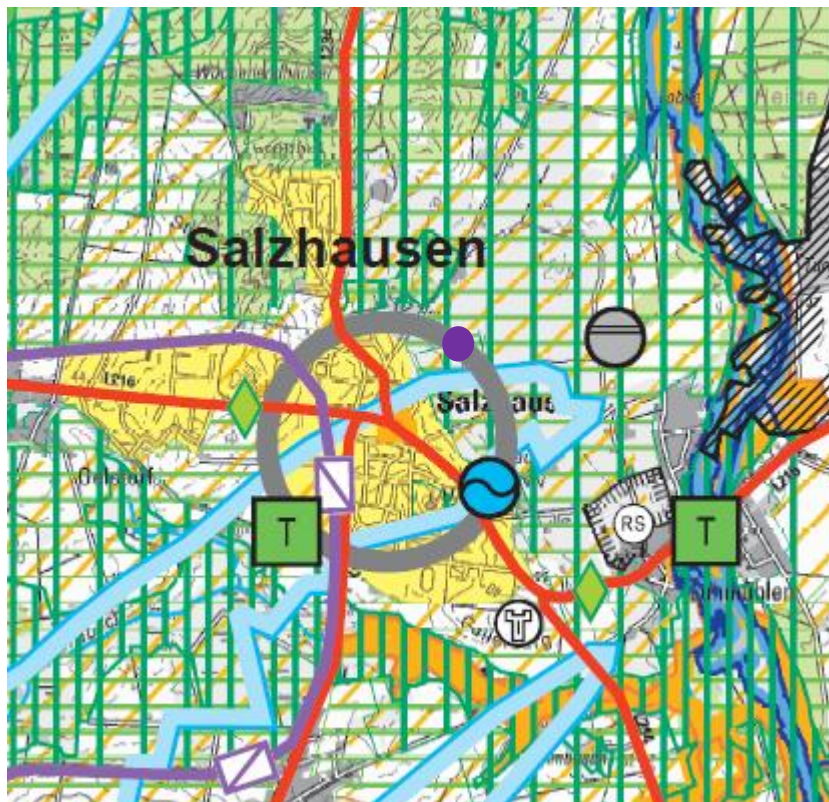
Ausschnitt aus dem Orthophoto

(Quelle: Geobasisdaten Viewer Nds. Juli 2022)

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg 2025 weist Salzhausen als Grundzentrum aus. Das Plangebiet liegt am Rande der Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie für landschaftsgebundene Erholung. Da die benachbarten Flächen durch die großflächigen Sportnutzungen und die Biogasanlage bereits vorbelastet sind und erhebliche Beeinträchtigungen durch das geplante Biomassenheizkraftwerk nicht zu erwarten sind, wird die geplante Nutzung als verträglich mit den Vorbehaltsgebieten eingestuft. Gleiches gilt für das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen, denn die in Anspruch genommene Fläche ist mit ca. 0,4 ha relativ klein und durch benachbarte Straßen, bauliche und gärtnerische Nutzungen bereits eng begrenzt.

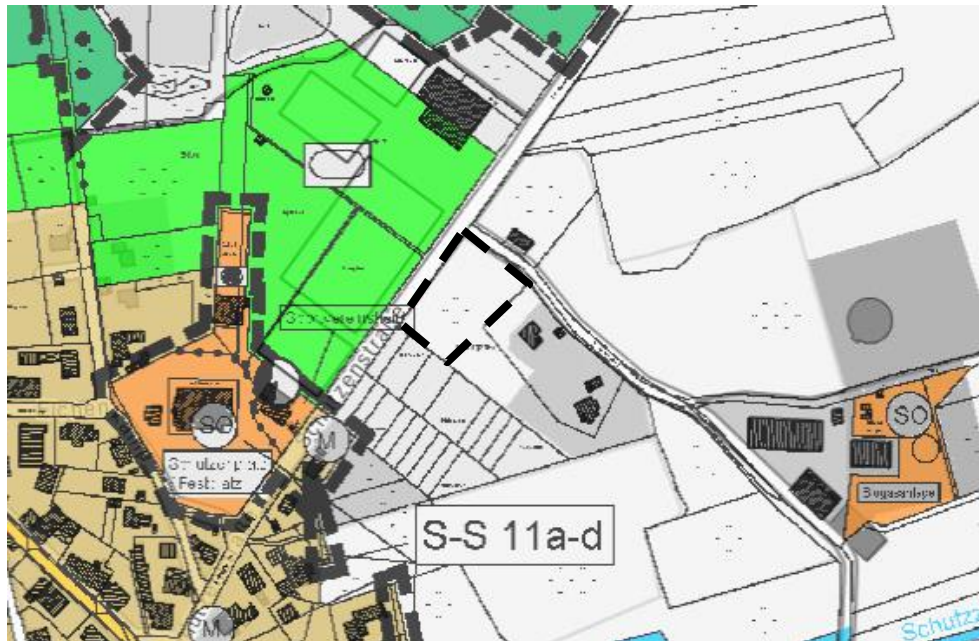


Auszug RROP 2010

● Ungefähre Lage des Plangebietes

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Parallelverfahren wird deshalb der Flächennutzungsplan geändert, so dass künftig der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Quelle: Regis des Landkreises Juli 2022

4. FESTSETZUNGEN UND DEREN AUSWIRKUNGEN

4.1 Art und Maß der Bebauung

Der Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren großflächig ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biomasseheizkraftwerk“ festsetzen. Textlich wird genauer definiert welche Nutzungen hier zugelassen werden.

Das Maß der Nutzung wird durch GRZ und eine Höhenbegrenzung bestimmt werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan gibt bereits einen ersten Eindruck von der geplanten Bebauung.

4.2 Grünfläche

Am Rande des Sondergebietes wird weitgehend eine Eingrünung durch Festsetzung von Pflanzflächen erfolgen.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die angrenzende Erschließungsstraße. Von der Schützenstraße ist das übergeordnete Verkehrsnetz gut zu erreichen. Einzelheiten werden im weiteren Planablauf festgelegt.

4.4 Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Im öffentlichen Verkehrsraum sind sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden, so dass das Plangebiet bereits voll erschlossen ist.

Das Niederschlagswasser soll weitgehend auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Genauere Aussagen hierzu können erst im weiteren Verfahren gemacht werden.

4.5 Natur und Landschaft

Eine Biotoptypen-Kartierung wird beauftragt. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen können zu einem gewissen Anteil auf umgebenden Grünflächen erfolgen. Der vollständige Ausgleich wird aber auf einer externen Ausgleichsfläche erfolgen.

5. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Am 13.06.2022 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Salzhausen beschlossen, den Bebauungsplan „Biomasseheizkraftwerk Am Bruchgarten“ aufzustellen und für den Vorentwurf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB durchzuführen. Daraufhin wurde der Vorentwurf vom2022 bis zum2022 frühzeitig öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt.