

PLANUNTERLAGE

Hinweis: Planunterlage mit baulichen Anlagen in Bau



Vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen mit Messpunkt



Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Zur Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), siehe § 1 der textl. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet, § 11 BauNVO, mit Zweckbestimmung, siehe § 2 der textl. Festsetzungen

(SO 1 - SO 3) Teilbaugebiete, siehe § 2 der textl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung



GR 2.000 m² Grundfläche
Zulässige bauliche Höhen über HBP: siehe § 2 der textl. Festsetzungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze



Überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrtbereich

Grünflächen



Grünflächen: privat

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe § 5 der textl. Festsetzungen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe § 5 der textl. Festsetzungen

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelietes

X_{HBP} HBP: Höhenbezugspunkt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Räumliche und sachliche Abgrenzung nach § 12 BauGB

Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Ausnahme der off. Verkehrsfläche des Mühlenweges, die nach § 12 (4) BauGB ergänzend in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen wurde. Die folgenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des VEP.

§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugeliet SO dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung und Aufbereitung sowie Nutzung von Bioenergie inklusive der Lagerung und Verarbeitung der Roh- und Reststoffe sowie erforderlicher Nebennutzungen.

Im Einzelnen zulässig sind

im Teilbaugeliet SO 1:

- Anlagen und Einrichtungen zur Energieerzeugung, wie z.B. Fermenter, Gasspeicher, Hydrolysebehälter,
- Blockheizkraftwerke mit einer elektrischen Leistung von insgesamt max. 1 MW,
- sonstige betriebsbezogene Nebeneinrichtungen und Nebenanlagen,
- Abstell- und Bewegungs-/Fahrlflächen.

im Teilbaugeliet SO 2:

- Anlagen und Einrichtungen zur Lagerung von Rohstoffen, hier: Silageplatten und sonstige Lagerflächen,
- sonstige betriebsbezogene Nebeneinrichtungen und Nebenanlagen,
- Abstell- und Bewegungs-/Fahrlflächen.

im Teilbaugeliet SO 3:

- Sonstige Lagerflächen sowie eine Lagerhalle mit max. 800 m² Grundfläche, GR, zur Holzhackschnitzellagerung und Holzhackschnitzel- und Getreidetrocknung durch die BHKW-Abwärme und zum Unterstellen von Fahrzeugen und Betriebsmitteln der Biogasanlage,
- sonstige betriebsbezogene Nebeneinrichtungen und Nebenanlagen,
- Abstell- und Bewegungs-/Fahrlflächen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO ist unzulässig.

Als maximal zulässige Bauhöhen, Oberkante, OK, baulicher Anlagen, werden festgesetzt:

- im Teilbaugeliet SO 1: 5,50 m über Höhenbezugspunkt, HBP, für Behälter zzgl. 10,00 m Höhe für Tragluftdächer, sowie 8,00 m für sonstige bauliche Anlagen, ausgenommen Abgasanlagen, die diese Höhe nochmals überschreiten dürfen.
- Im Teilbaugeliet SO 2: 2,50 m über Höhenbezugspunkt, HBP.
- Im Teilbaugeliet SO 3: 8,00 m über Höhenbezugspunkt, HBP.

Für die Gärrestlagerung ist eine Lagerkapazität von 8 Monaten nachzuweisen. Sollte Mais in Monokultur angebaut werden, ist eine Lagerkapazität von 10 Monaten nachzuweisen.

§ 3 Zu verwendende Rohstoffe

Es werden ausschließlich nachwachsende Rohstoffe verarbeitet. Als NaWaRo gelten gemäß Positivliste der Anlage 2 des EEG 2009 vom 25. Oktober 2008 (Erneuerbare-Energien-Gesetzes). Abweichend von der Positivliste werden Palm- und Sojaöl nicht zugelassen.

§ 4 Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss

Anfallendes Regenwasser von Dachflächen sowie anfallendes Oberflächenwasser auf den festgesetzten Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie sonstigen befestigten Flächen ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

§ 5 Naturschützerische / grünordnerische Festsetzungen, § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB i.V.m. § 1a BauGB

Dieses Verfahren begründet einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Zum Ausgleich dieses planungsbedingten Eingriffs i.S. des BNatSchG werden folgende Einzelmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, § 1a Abs. 3 BauGB, festgesetzt:

Die festgesetzten Pflanz- und Maßnahmenflächen sind mit standort- und gebietsheimischen (autochthonen) Gehölzen mit gesicherter Herkunft gemäß Pflanzliste (siehe Anhang zur Begründung) zu bepflanzen, Pflanzdichte: 1 Strauch je 2 m² bzw. 1 Heister je 4 m². Heister sind auf max. 20% der Flächen zulässig. Es ist eine mehrreihige Bepflanzung vorzunehmen. Es sind mehrere Wuchshorizonte vorzusehen. Dabei sind auf den 10 m breiten Pflanzstreifen in einem mittleren Abstand von 10 m Hochstämme mit einem Stammumfang 10/12 cm zu pflanzen.

Als Pflanzqualitäten sind vorzusehen:
Bäume, Hochstämme: 3xv. 10-12, Heister: 2xv. 100-125 cm, Sträucher 70-100 cm (Forstware).

Die genannten Kompensationsmaßnahmen werden dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff zugeordnet, § 9 (1a) BauGB. Die Maßnahmen im Geltungsbereich sind in einem Zuge in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahmen auszuführen. Die Pflanzung ist mit einjähriger Fertigstellungspflege und nachfolgend zweijähriger Entwicklungspflege zu versehen. Für die Dauer von mind. fünf Jahren ist eine umseitige äußere Einzäunung der Anpflanzungen zum Schutz vor Verbiß vorzusehen.

Die Pflanz- und Kompensationsmaßnahmen werden durch den Eingriffsverursacher hergestellt, gepflegt und dauerhaft erhalten. Die Überwachung der Kompensationsmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag zum VEP geregelt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Tragluftdächer und sonstige Dächer sind in einem einheitlichen landschaftsbildgerechten Farbton, hier dunkelrot, zu gestalten.

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Bei Bekannt werden von Anzeichen einer möglichen **schädlichen Bodenverunreinigung** ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Soltau-Fallingb., unverzüglich einzuschalten. Dies können z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt etc.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens sein (Verfärbungen, Geruch etc.).

II. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, besteht die Möglichkeit des Auftretens **archäologischer Bodenfunde**. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage treten durch Baumaßnahmen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Soltau-Fallingb. anzuzeigen.

III. Es ist planbedingt mit einem höheren Verkehrsaufkommen, insbesondere querenden Ziel- und Quellverkehr, zu rechnen. Daher wird die Stadt Walsrode zu gegebener Zeit vor Ort einen Erörterungstermin mit den maßgebenden Stellen, insbesondere der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Verden, einberufen, um das Erfordernis einer Anpassung bzw. Erweiterung des **Knotenpunktbereichs B 209 / Wirtschaftsweg (Mühlenweg)** wie z.B. Anlegung einer Linksabbiegespur, Aufstellung einer Lichtsignalanlage o.ä. bei km 6,300 der Landesstraße, zu überprüfen.

Vor Bauausführung von baulichen Maßnahmen im Einmündungsbereich des Wirtschaftsweges zur B 209 wird eine Vereinbarung erforderlich, in der die rechtlichen Beziehungen zwischen der Stadt Walsrode und dem Land Niedersachsen, vertreten durch den regionalen Geschäftsbereich Verden der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, geregelt werden.

Brauch- und Oberflächenwasser vom Wirtschaftsweg darf nicht dem Landesstraßengelände zugeführt werden.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und der §§ 56, 97, 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Walsrode den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 „Sondergebiet Biogas - Oberer Mühlenweg“ der Ortschaft Groß Eilstorf mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Walsrode, den 15.11.2011

L. S.

gez. S. Lorenz
Die Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2011

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichtlegale oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf:

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die off. Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVerMG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.03.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bad Fallingb., den 03.11.2001

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Verden
- Katasteramt Fallingb. -

Siegel

gez. Wittkugel

Planverfasser

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 96 „Sondergebiet Biogas - Oberer Mühlenweg“ der Ortschaft Groß Eilstorf mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:

Horstmann & Partner GbR
Albert-Schweizer-Straße 1
30890 Laatzen

Laatzen, den 30.10.2011

gez. Gerd Schneider
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 10.03.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 96 „Sondergebiet Biogas - Oberer Mühlenweg“ der Ortschaft Groß Eilstorf mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.03.2011 in der Walsroder Zeitung bekannt gemacht worden.

Walsrode, den 15.11.2011

L. S.

gez. S. Lorenz
Die Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 23.06.2011 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 96 „Sondergebiet Biogas - Oberer Mühlenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift der Ortschaft Groß Eilstorf und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 96 und der Begründung haben vom 07.07.2011 bis einschließlich 08.08.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Walsrode, den 15.11.2011

L. S.

gez. S. Lorenz
Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Walsrode hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 „Sondergebiet Biogas - Oberer Mühlenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift der Ortschaft Groß Eilstorf nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.08.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Walsrode, den 15.11.2011

L. S.

gez. S. Lorenz
Die Bürgermeisterin

Bekanntmachung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 96 „Sondergebiet Biogas - Oberer Mühlenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift der Ortschaft Groß Eilstorf ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.11.2011 in der Walsroder Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 26.11.2011 in Kraft getreten.

Walsrode, den 28.11.2011

L. S.

gez. S. Lorenz
Die Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

- Innenhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 96 „Sondergebiet Biogas - Oberer Mühlenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift der Ortschaft Groß Eilstorf sind
- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
 - eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beschriebene Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
 - nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den . 2012

Die Bürgermeisterin
(S. Lorenz)



Stadt Walsrode
Landkreis Heidekreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 96
„Sondergebiet Biogas - Oberer Mühlenweg“
der Ortschaft Groß Eilstorf
mit örtlicher Bauvorschrift

ABSCHRIFT



Stand: 10.08.2011

Satzungsbeschluss, § 10 BauGB



Stadt Walsrode
Landkreis Heidekreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 96
„Sondergebiet Biogas - Oberer Mühlenweg“
der Ortschaft Groß Eilstorf
mit örtlicher Bauvorschrift

BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT

Stand: 10.08.2011
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

Für die Stadt Walsrode:
 Horstmann & Partner GbR,
Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Allgemeine Ziele / Planungsanlass	3
1.2	Standortbezogene Zielsetzungen und Entwicklungsvorstellungen	4
1.3	Verfahren / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2	Anlagenbeschreibung / Vorhabensplanung	5
3	Ziele und Zwecke sowie voraussichtliche Auswirkungen in Stichworten	6
3.1	Ziele und Zwecke der Planung	6
3.2	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	6
4	Planerische Rahmenbedingungen	6
4.1	Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	6
4.2	Raumordnung	7
4.3	Änderung anderer Pläne	8
4.4	Belange benachbarter Gemeinden	8
5	Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Flächen / Gestaltungsvorgaben	12
5.3	Grünfestsetzungen	12
5.4	Flächenbilanz	13
6	Erschließung / Ver- und Entsorgung	13
6.1	Verkehrliche Erschließung	13
6.2	Regelungen für den Wasserhaushalt	16
6.3	Ver- und Entsorgung	16
7	Emissionen / Immissionen	16
8	Allgemeine Hinweise / Sonstiges	17
9	Umweltbericht	17
9.1	Einleitung / Rahmenbedingungen	17
9.2	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	17
9.3	Nullvariante / Alternativen	18
9.4	Bestandserhebung / -bewertung – zu erwartende Umweltauswirkungen	18
9.5	Vermeidung und Minderung	21
9.6	Bilanzierung	21
9.7	Kompensation im Plangebiet	22
9.8	Überwachung	23
9.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	23
10	Abwägung und Beschluss der Begründung	23

Anhang: Pflanzliste

Anlage 1: Einmündungsbereich B 209 / Mühlenweg

1 Einleitung

1.1 Allgemeine Ziele / Planungsanlass

Die Stadt Walsrode möchte an geeigneten Standorten im Stadtgebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Bioenergieanlagen mit mehr als 0,5 MW elektrischer Leistung schaffen. Damit möchte die Stadt Walsrode die Potentiale, die diese Form alternativer Energiegewinnung mit sich bringt, auf einer wirtschaftlich tragfähigen Grundlage nutzen. Städtebauliche und energiepolitische Zielsetzung ist dabei nicht nur die Verstromung gewonnener Energie, sondern auch und insbesondere die standortnahe Nutzung anfallender Wärme.

Zur Erreichung dieser Ziele bedient sich die Stadt mehrerer aufeinander aufbauender Planungsschritte.

Im „Entwicklungskonzept für gewerbliche Bioenergieanlagen als Grundlage für die Bauleitplanung“, Stand 24.11.2010, wurde ein Kriterienkatalog entwickelt, aufgrund dessen die Eignung von Standorten für die Entwicklung gewerblicher Biogasanlagen überprüft werden kann. Die erzeugte Energiemenge soll dabei unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit auf Basis ausreichender örtlicher Anbauflächen / Pflanzenmaterials gesteigert werden, ohne dass u.a. die Belange des Landschaftsbildes und damit zusammenhängend der Naherholung und des Fremdenverkehrs, einer umfeldverträglichen Erschließung und bereichsweise z.B. auch des Trinkwasserschutzes vernachlässigt werden.

Das Entwicklungskonzept wurde in der Ratssitzung am 14.12.2010 verabschiedet und ist unmittelbare Grundlage der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Walsrode, die sich parallel zu diesem Bebauungsplan im Verfahren befindet.

Zum Entwicklungskonzept und dessen rechtlicher und sonstiger Bedeutung ist Folgendes anzumerken: Der Stadt Walsrode ist klar, dass mit dem Entwicklungskonzept keine Standortentscheidungen vorweg genommen werden können, sondern dass diese endgültig erst im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren, der Abwägung mit der Raumordnung etc. fallen. Wie vom Landkreis in seiner Stellungnahme zum Entwurf richtig angeführt, handelt es sich um eine Voruntersuchung, in der die Stadt Walsrode anhand von geeigneten, objektiven Kriterien einen Beurteilungsrahmen setzt in dem Sinne, dass Mindestkriterien erfüllt werden als Ausgangsvoraussetzung, um überhaupt in die Bauleitplanung einzutreten, siehe oben. Nur so ist der geäußerte Wille zu verstehen, eine Einzelfallbetrachtung zu vermeiden, sprich bei jedem Antrag auf Bauleitplanung erneut zu prüfen, ob der jeweilige Standort überhaupt die Grundvoraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung mitbringt. Dass sich dann das Bauleitplanverfahren anschließt, in dem die jeweiligen Standorte dann dem Prozedere nach BauGB unterzogen werden (2-stufig für FNP und BP) ist der Stadt bewusst, ebenso, dass es natürlich in der Konsequenz möglich ist, dass ein Standort sich demgemäß dann – unabhängig vom Entwicklungskonzept – als ungeeignet herausstellt.

Das Entwicklungskonzept diente auch als Grundlage für die 49/1. Änderung und die 49/2. Änderung, die ebenfalls gewerbliche Bioenergie-Anlagenstandorte in Blankemühlen und südlich von Südkampen vorbereiten.

Anlass für den Einstieg in diese Bauleitplanung und die vorweg gegangene Aufnahme des Untersuchungsraums in das o.g. Entwicklungskonzept war die konkrete Nachfrage von Interessenten aus dem Raum Groß Eilstorf nach Ansiedlungsmöglichkeiten für eine gewerbliche Bioenergieanlage.

Mit der Bearbeitung des Verfahrens wurde die Horstmann & Partner GbR, Laatzen / Soltau, beauftragt.

1.2 Standortbezogene Zielsetzungen und Entwicklungsvorstellungen

Generell ist es Zielsetzung, ein möglichst zukunftsfähiges Spektrum von Nutzungen der gewerblichen Bioenergieerzeugung zu entwickeln. Der Standort Oberer Mühlenweg nördlich von Groß Eilstorf bietet aufgrund seiner peripheren Lage, aber gleichzeitig nicht zu großen Entfernung zur Ortschaft Groß Eilstorf, sowie der verkehrlich sehr günstigen Zuordnung eines Großteils der Anbauflächen das Potential, Bioenergie vergleichsweise umfeldverträglich zu erzeugen und Nahwärme auf wirtschaftlich tragfähiger Basis zu liefern.

Am Standort befindet sich eine privilegierte Biogasanlage in Bau. Unmittelbar südlich davon befinden sich ein Mastviehstall in Bau. Die Biogasanlage wird unter anderem zur Beheizung des Viehstalls dienen, was ebenfalls ein maßgeblicher Standortfaktor ist.

Südwestlich des Plangebietes befinden sich zwei Sandgruben, die infolge ihrer betrieblichen und insbesondere auch verkehrlichen Auswirkungen den ansonsten baulich bisher unberührten Landschaftsteilraum nördlich von Groß Eilstorf prägen.

Um u.a. auch ein wirtschaftliches Nahwärmenetz für Teile von Groß Eilstorf und auch für ausgewählte Abnehmer im ca. 2,5 km entfernten Kirchboitzen errichten zu können, bedarf es am Standort mittelfristig baulicher Erweiterungen sowie insbesondere der Inbetriebnahme leistungsstärkerer Motoren. Konkret vorgesehen sind - als Erweiterung der genehmigten privilegierten Anlage - weitere Silageplatten (eine zeitnah, eine weitere langfristig) und der Bau eines weiteren Endlagers, siehe Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Bestandteil des Konzepts ist auch eine Hackschnitzeltrocknungsanlage, siehe hierzu näher Abschnitt 5.1.

Während die unmittelbaren visuellen Beeinträchtigungen aus Richtung der Ortslage Groß Eilstorf durch das leicht ansteigende Relief abgemildert werden, bestehen im weitestgehend offenen Landschaftsteilraum (Ausnahme: ein ca. 300 m Richtung Nordosten gelegenes, verinselt Waldstück) recht weiträumige Blickbeziehungen, die erst durch den einige hundert Meter westlich gelegenen Wald begrenzt werden. Eine wirksame umlaufende Eingrünung ist daher unverzichtbares Planungsziel.

1.3 Verfahren / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 52. Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet Biogas Oberer Mühlenweg“, die sich parallel zu diesem Bebauungsplan im Verfahren befindet, stellt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bioenergie-Anlage“ dar und nimmt damit schon eine klare Festlegung hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung bzw. der Art der beabsichtigten Bodennutzung vor. Per textlicher Darstellung werden die zu verwendenden Rohstoffe auf Nachwachsende Rohstoffe, NaWaRos, gemäß Positivliste der Anlage 2 des EEG 2009 vom 25. Oktober 2008 (Erneuerbare-Energien-Gesetzes) beschränkt.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 96 setzt dementsprechend ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO fest. Um den Rahmen zulässiger Nutzungen gegenüber einem Bebauungsplan nach § 30 BauGB näher konkretisieren und spezifizieren zu können und damit auch die nutzungsspezifischen Auswirkungen besser kontrollieren und mindern zu können, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB vorgesehen.

Dem Verfahren wird ein eigenständiger Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) beigelegt (Verfasser: Fa. EuroBiogas im Auftrag des Investors), der mit der Stadt Walsrode abge-

stimmt ist und aus dem Lage und Umfang der künftigen baulichen Anlagen mit Erschließung erkennbar sind.

Der VEP ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, welcher gemäß § 12 (4) BauGB noch um weitere Flächen ergänzt wird: Zusätzlich in den Geltungsbereich einbezogen wurde ein Teil der Straßenfläche des erschließenden Wirtschaftsweges, um Regelungen für den Einmündungsbereich treffen zu können. Vorhabenbezogener Bebauungsplan und VEP bilden die Satzung.

Bis zum Satzungsbeschluss musste ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB mit Bezug auf die konkret geplanten Vorhaben des VEP abgeschlossen sein, in dem u.a. die zeitlichen Durchführungsfristen geregelt werden.

2 Anlagenbeschreibung / Vorhabensplanung

Die privilegierte Biogasanlage umfasst im Einzelnen, siehe Vorhaben- und Erschließungsplan:

- Ein Gärrestelager und einen Nachgärer mit 36 bzw. 28 m Durchmesser, jeweils 6 m hoch zzgl. Tragluftdach, davon 1 m im Boden versenkt.
- Zwei Fermenter und eine Vorgrube mit 21 bzw. 14 m Durchmesser, 6 bzw. 4 m hoch, vollständig im Erdreich versenkt.
- Dazu Löschwasserbehälter, BHKW-Container, Pumpenstation, Fahrzeugwaage und weitere Nebennutzungen sowie
- eine Silageplatte mit 100 x 60 m Fläche.

Landschaftsbildwirksam sind vor allem die beiden erstgenannten Behälter, da sich zur Bauhöhe noch das Tragluftdach mit weiteren ca. 8 bis 10 m Höhe addiert. Südlich der Biogasanlage und damit in Richtung der Ortslage Groß Eilstorf befindet sich ein Mastviehstall, ebenfalls in Bau.

Die Fahrerschließung erfolgt über den östlich angrenzenden gemeindlichen Wirtschaftsweg Mühlenweg.

Im Rahmen des Ausbaus zu einer gewerblichen Anlage sind weitere Silageplatten sowie ein weiteres Endlager mit 36 m Durchmesser geplant. Die Silageplatten schließen sich westlich an die schon bestehende Platte an, das zusätzliche Endlager ist westlich der beiden o.g. Behälter geplant und damit ebenfalls aus Richtung der Ortslage visuellen Beeinträchtigungen weitestgehend entzogen.

Im südlichen Bereich, westlich des geplanten Gärrestlagers 2 (siehe VEP), ist eine Lagerhalle (mit max. 800 m² Grundfläche) geplant, die primär der Hackschnitzeltrocknung durch die Abwärme der BHKW und der Lagerung dienen soll. Zudem soll auch Getreide getrocknet werden und - angesichts der abseitigen Lage des Standorts - ein Unterstellen von Fahrzeugen und Material möglich sein, um Beschädigungen, Diebstahl u.ä. zu vermeiden.

Es erfolgt eine umseitige Eingrünung unter Berücksichtigung der bereits im Rahmen der Genehmigung der privilegierten Anlage erfolgten Vorgaben.

3 Ziele und Zwecke sowie voraussichtliche Auswirkungen in Stichworten

3.1 Ziele und Zwecke der Planung

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine gewerbliche Anlage zur Bioenergieproduktion, -verarbeitung und -nutzung.
- Inanspruchnahme eines durch in Bau befindliche Anlagen (privilegierte Anlage, Mastviehstall) vorbelasteten Standortes.
- Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Rahmen der im Entwicklungskonzept erarbeiteten Kriterien durch Nutzung der Lagegunst nördlich von Groß Eilstorf, sowohl kleinräumig am Standort in Zuordnung zu den entstehenden Nutzungen als auch großräumig für das südwestliche Stadtgebiet (Zuordnung zu Ackerflächen, periphere, rel. störungsunempfindliche Lage).
- Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung angrenzender Ortslagen sowie der in Bau befindlichen Mastviehhaltung mit Nahwärme.
- Sicherung einer Einbindung der Anlage in das landschaftliche Umfeld durch entsprechende Maßnahmen der Gestaltung und Eingrünung.

3.2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

- Nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung ländlicher Wirtschaftsstrukturen.
- Vermehrter Zulieferverkehr, vermehrter Entsorgungsverkehr.
- Weiterer Verlust von Ackerland.
- Lärmimmissionen.
- Geruchsimmissionen.
- Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen ist maßgeblich, inwieweit diese über die bereits genehmigte privilegierte Biogasanlage hinausgehen.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich liegt ca. 450 m nördlich der bebauten Ortslage von Groß Eilstorf an einem Wirtschaftsweg, der nach Vethem / Blankemühlen führt, sog. Mühlenweg. Bis zum Ortskern (B 209) sind es etwa 900 m.

Wohnnutzung findet sich in der Nähe des Plangebietes nicht. Unmittelbar südlich des geplanten Standortes entsteht wie eingangs erwähnt ein Mastviehstall.

Fotodokumentation:



Foto 1: Erschließungsweg aus Ri. Ortsmitte Gr. Eilstorf



Foto 2: Annäherung: Gehölze am Mühlenweg



Foto 3: Baustelle Fahrsiloanlage



Foto 4: Mühlenweg, Blick nach Süden auf Baustelle Mastviehstall

Aus Richtung Ortslage Groß Eilstorf steigt das Gelände leicht und gleichmäßig nach Norden an. Nordöstlich des Plangebietes findet sich ein verinselter Waldbereich, nordwestlich / westlich schließt in ca. 200 bis 500 m Entfernung ein geschlossener Waldbereich an, an dessen Ostrand, in knapp 1 km Entfernung, zwei Sandabbaustätten liegen. Der Wald führt zu einer Kammerung des Landschaftsteilraums.

Gehölzbestand zwischen den Ackerflächen ist nur vereinzelt vorzufinden, dominant allenfalls südlich des Anlagenstandortes beidseitig des Mühlenweges.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 93/4 und 94/4 der Flur 3 der Gemarkung Groß Eilstorf, beide teilweise. Dazu wird ein Teilstück des Mühlenweges einbezogen, um dort ggf. erforderliche verkehrliche Ausbaumaßnahmen realisieren zu können.

Die Gesamtgröße des VEP beträgt ca. 40.800 m². Zzgl. der Straßenfläche des Mühlenweges ergibt sich daraus ein Gesamtgeltungsbereich von ca. 42.400 m².

4.2 Raumordnung

In der Begründung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ausführlich auf die Vereinbarkeit mit der Raumordnung eingegangen.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 96 nach Abschluss der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes aus diesem entwickelt sein wird, siehe oben Abschnitt 1.3, bedarf es zu diesem Belang hier keiner weiteren Ausführungen.

4.3 Änderung anderer Pläne

Andere Pläne werden durch dieses Verfahren nicht berührt. Auf die parallele Flächennutzungsplanänderung wird nochmals hingewiesen.

4.4 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Nachbargemeinden können von der Planung betroffen sein, allerdings vornehmlich indirekt, indem die Einzugsgebiete für Biomasse dort liegen oder Anfahrtswege für biologische Roh- oder Reststoffe benachbarte Gemeinden berühren.

Dieses ist in der Praxis unverzichtbar. Vielmehr dient es einem regionalen Energieverbund, wenn das Einzugsgebiet von Bioenergieanlagen sich an (land)wirtschaftlichen Belangen misst und nicht an Verwaltungsgrenzen. Die verkehrliche Struktur, hier vor allem die B 209 und die L 160, sind geeignet, sich daraus ergebenden, unvermeidbaren Wirtschaftsverkehr aufzunehmen und verträglich zu gestalten.

Da es nicht Zielsetzung der Planung ist, eine gewerbliche Bioenergie-Großanlage zu etablieren, die in großen Mengen mit überregional heranzuschaffenden Rohstoffen betrieben wird, sind erhebliche verkehrliche Mehrbelastungen benachbarter Ortslagen nicht zu erwarten.

Dies gilt auch für den Fall, dass in benachbarten Gemeindegebieten wider Erwarten doch in größerem Umfang Anbau zugunsten des hier in Rede stehenden Bioanlagenstandortes betrieben würde. Auch hier fungieren klassifizierte Straßen als Sammel- und Verbindungsstraßen.

Gemäß der Lage der Anbauflächen verteilt sich der Zielverkehr vom Standort ausgehend vor allem nach Westen, siehe hierzu auch näher Abschnitt 6.1. Dabei kann für den ganz überwiegenden Teil der Flächen ein Transport über Wirtschaftswege erfolgen, ohne die Ortslage Groß Eilstorf zu berühren. Im Osten reichen diese etwa bis nördlich von Sindorf. In der Ortslage Groß Eilstorf, insb. im östlichen Teil, und in Kirchboitzen ist somit eine Verkehrszunahme auf einzelnen Streckenabschnitten zu erwarten, sofern diese eine Sammelfunktion haben. Hier bildet die hinreichend ausgebaute und für gewerbliche Verkehre vorgesehene B 209 die Verkehrsachse. Im Übrigen ist von einer Verteilung des Verkehrs im Netz ohne erhebliche Auswirkungen auszugehen.

Konkret finden sich gemäß der dem Planverfasser und der Stadt Walsrode vorliegenden Flächennachweis keine Anbauflächen außerhalb des Stadtgebietes, ausgenommen einige kleinere Flächen westlich von Otersen (in der Summe ca. 30 ha) in der Gemeinde Kirchlinteln, die über die L 159 angefahren werden. Diese Flächen werden jedoch, da es sich um Marschböden handelt, nur zu einem geringen Prozentsatz (max. 10%) mit Mais bebaut. Von diesen vergleichsweise kleinen Flächen gehen somit keine verkehrlichen oder sonstigen Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden aus, die über die mit üblicher Ackerbewirtschaftung einhergehenden Folgen erheblich hinausgehen.

Somit werden für benachbarte Gemeinden keine erheblichen verkehrlichen Auswirkungen gesehen, weder in Hinblick auf Immissionen noch auf die Erreichung möglicher Kapazitätsgrenzen von Straßen.

Ebenfalls nicht zu erwarten sind unmittelbare, vom Anlagenstandort ausgehende Auswirkungen (z.B. Lärm) auf Ortslagen außerhalb des Stadtgebietes, da diese nicht unmittelbar angrenzen.

Insgesamt sind somit keine erheblichen Auswirkungen auf benachbarte Gemeindegebiete zu erwarten.

5 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

Da die geplanten Nutzungen nicht mehr dem Tatbestand der Privilegierung nach § 35 BauGB unterliegen, ist die Ausweisung eines Baugebietes im Rahmen verbindlicher Bauleitplanung erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) sowie die öffentliche Verkehrsfläche außerhalb des VEP. Die textlichen Festsetzungen werden zum Bestandteil des VEP erklärt, siehe § 1 der textlichen Festsetzungen.

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Aufbereitung und Nutzung von Bioenergie inklusive der Lagerung und Verarbeitung der Roh- und Reststoffe sowie erforderlicher Nebennutzungen. Es ist grundsätzliches Ziel der Planung, nicht nur aktuell bekannte Erweiterungsvorstellungen des Betreibers zu berücksichtigen, sondern einen zukunftsgerichteten Nutzungskatalog zu entwickeln, um möglichen technischen und wirtschaftlichen Entwicklungen gegenüber gewappnet zu sein, dem Betreiber angesichts nicht unerheblicher Investitionen Planungssicherheit zu gewähren, und nicht Gefahr zu laufen, den Bebauungsplan in absehbarer Zeit wieder anpassen zu müssen. Der VEP berücksichtigt dies.

Mit Blick auf mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die Lage der Silageplatten auf den nördlichen Teil des Geltungsbereichs bzw. die Zuordnung der baulichen Anlagen auf den südlichen, durch den Mastviehstall geprägten, Teil reglementiert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Einzelnen zulässig sind
im Teilbaugebiet SO 1:

- Anlagen und Einrichtungen zur Energieerzeugung, wie z.B. Fermenter, Gasspeicher, Hydrolysebehälter,
- Blockheizkraftwerke mit einer elektrischen Leistung von insgesamt max. 1 MW,
- sonstige betriebsbezogene Nebeneinrichtungen und Nebenanlagen,
- Abstell- und Bewegungs-/Fahrflächen.

im Teilbaugebiet SO 2:

- Anlagen und Einrichtungen zur Lagerung von Rohstoffen, hier: Silageplatten und sonstige Lagerflächen,
- sonstige betriebsbezogene Nebeneinrichtungen und Nebenanlagen,
- Abstell- und Bewegungs-/Fahrflächen.

im Teilbaugebiet SO 3:

- Sonstige Lagerflächen sowie eine Lagerhalle mit max. 800 m² Grundfläche, GR, zur Holzhackschnitzzellagerung und -trocknung sowie zur Getreidetrocknung, jeweils mittels Wärme der Biogasanlage, und zum Unterstellen von Fahrzeugen und Betriebs-

- mitteln der Biogasanlage, sonstige betriebsbezogene Nebeneinrichtungen und Nebenanlagen,
- Abstell- und Bewegungs-/Fahrflächen.

Der Umfang der Festsetzungen berücksichtigt den Bestand sowie die projektierten Erweiterungen gemäß der Vorgaben des VEP. Blockheizkraftwerke außerhalb des Anlagenstandortes sind auf die am Standort zulässige Leistung von 1 MW anzurechnen¹. Dies ist im Durchführungsvertrag abzusichern. Die im Teilbaugebiet SO 3 zulässige Halle beinhaltet ausschließlich Nutzungen, die unmittelbar der Biogasanlage dienen oder mit dieser in Zusammenhang stehen. Die Trocknung der Holzhackschnitzel, ebenso wie die zusätzlich geplante Getreidetrocknung, wird vornehmlich in den Sommermonaten mit anfallender, ansonsten ungenutzter, Betriebswärme durchgeführt.

Die Anlagenbetreiber nennen ca. 60 Interessenten für die Abnahme von Nahwärme. Realistisch ist von einem Anschluss von 45 bis 50 Haushalten auszugehen. Deren kontinuierliche und sichere Versorgung kann über die Biogasanlage allein nicht geleistet werden. Die Hackschnitzelheizung sichert vornehmlich in den Wintermonaten die Wärmeversorgung für den Fall, dass a) in Spitzenzeiten (starke Minusgrade) die thermische Leistung der Biogasanlage nicht ausreicht und b) die Biogasanlage betriebliche Störungen aufweist.

Ohne die Biogasanlage ist die Trocknung der Hackschnitzel nicht möglich. Ohne die Trocknungsanlage wiederum verpufft ein nicht unerheblicher Teil der entstehenden Wärme ungenutzt. Insofern ist die Zuordnung der Halle mit den darin enthaltenen Nutzungen in das geplante Sondergebiet folgerichtig.

Es werden ausschließlich nachwachsende Rohstoffe verarbeitet. Als NaWaRo gelten gemäß Positivliste der Anlage 2 des EEG 2009 vom 25. Oktober 2008 (Erneuerbare-Energien-Gesetz):

1. Aufwuchs von Wiesen und Weiden als Ganzpflanzen in Form von Grüngut, Trockengut und Silage,
2. Ackerfutterpflanzen einschließlich als Ganzpflanzen geerntetes Getreide, Ölsaaten und Leguminosen als Grüngut, Trockengut und Silage,
3. nicht aufbereitete Gemüse-, Heil- und Gewürzpflanzen, Schnittblumen,
4. Körner, Samen, Corn-Cob-Mix, Knollen, Rüben einschließlich Zucker- und Masserüben, Obst, Gemüse, Kartoffelkraut, Rübenblätter, Stroh als Grüngut, Trockengut und Silage,
5. Rapsöl und Sonnenblumenöl, jeweils raffiniert und unraffiniert,
6. Palmöl und Sojaöl, raffiniert und unraffiniert, sofern nachweislich die Anforderungen der Verordnung nach § 64 Abs. 2 Nr. 1 eingehalten sind,
7. das bei der Durchforstung und bei der Stammholzernte in forstwirtschaftlichen Betrieben anfallende Waldrestholz, Rinde und Holz aus Kurzumtriebsplantagen,
8. Pflanzen oder Pflanzenbestandteile, die im Rahmen der Landschaftspflege anfallen, und

Zusätzlich werden ebenfalls als Bestandteil der Positivliste als ergänzende Rohstoffe zugelassen:

9. Kot und Harn einschließlich Einstreu von Nutztieren und Pferden sowie Futterreste, die im landwirtschaftlichen Betrieb anfallen.

¹ Vorgesehen ist derzeit ein 255 KW-Modul am Standort selbst und je ein 366 KW-Modul in Groß Eilstorf (Hofstelle Bunke) und in Kirchboitzen (nahe der Schule). Nähere Regelungen hierzu ggf. im Durchführungsvertrag.

Abweichend von der Positivliste werden die unter lfd. Nr. 6 genannten Rohstoffe generell nicht zugelassen, da es ausdrückliches Ziel der Stadt Walsrode ist, vor allem heimische Ackerpflanzen zu verwenden.

Der Wasserversorgungsverband Soltau-Fallingbostel hat zu anderen Bebauungsplänen, die gewerbliche Biogasanlagen festsetzen, angeregt, die auf eine halbjährliche Lagerung der Reststoffe ausgerichteten Lagerraumkapazitäten zu erweitern, um eine Herbstausbringung von Gülle zu reduzieren oder möglichst zu vermeiden. Hintergrund dieser Anregung ist, dass die Stickstoff-Aufnahme im Herbst schlechter ist und so die potentielle Gefahr einer Grundwasser- / Trinkwasserbeeinflussung steigt. Hierzu ist auszuführen:

1. Der Planungsstandort liegt ca. 6 km vom nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiet (im Bereich Schneeheide) entfernt. Gemäß der der Stadt Walsrode vorliegenden Übersicht über die Anbauflächen (inkl. der Anbauflächen bei Anlagenerweiterung) liegt keine der Anbauflächen im Trinkwasserschutzgebiet. Die Anbauflächen (und damit auch der Ausbringungsflächen) beginnen in einem Abstand von ca. 2 km vom Rand des Schutzgebietes. Ihr Schwerpunkt liegt deutlich weiter entfernt. Eine Ausdehnung der Anbauflächen in die Nähe des Trinkwasserschutzgebietes ist mit Blick auf die entstehenden Transportentfernungen nicht zu erwarten.

2. Es liegt im vordringlichen Interesse der Landwirtschaft selbst, die Gärreste zu einem Zeitpunkt auszubringen, an dem sie größtmöglichen Einfluss auf das pflanzliche Wachstum haben. Allein aus diesem Grund wird eine Herbstausbringung in der Regel auch derzeit schon nur vorgenommen, wenn es auch unter Ertragsgesichtspunkten Sinn macht. Die zunehmende Tendenz hin zur jährlichen Ernte zweier unterschiedlicher Nutzungen erhöht die Absorption des Stickstoffs. In der Folge kann insbesondere eine Ausbringung bereits zu Beginn des Jahres sinnvoll sein (wenn die Witterung dies zulässt).

3. Zwar entspricht auch der durchgängige Maisanbau unter bestimmten Bedingungen den Regelungen der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft, jedoch werden im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung bereits derzeit zum Teil andere Ertragspflanzen eingesetzt. Eine Ausweitung der wechselnden Fruchtfolge steht zu erwarten, weil andere Pflanzen als Mais zunehmend ertragreicher werden bzw. sich ihr Einsatz je nach Marktsituation rechnen kann (so z.B. bei Getreide). Bei anderen Ertragspflanzen fällt in der Regel weniger Reststoff an (so z.B. bei Getreide), so dass der durch eine begrenzte Lagerung bedingte Ausbringungsdruck reduziert wird.

4. Im vorliegenden Fall wird die privilegierte Biogasanlage ein erforderliches Lagerraumvolumen von 5.900 m³ aufweisen. Im Zuge des Ausbaus der Anlage ist ein weiterer Behälter in dieser Größenordnung geplant, siehe VEP. Somit ist eine Lagerkapazität von 11.800 m³ vorgesehen. Zudem besteht nach wie vor die Möglichkeit, als Notreserve Reststoffe mehreren Lagunen unterzubringen mit insgesamt nochmals ca. 2.000 m³. Auch ohne diese letztgenannten Notreserven ist eine Lagerung von 9 Monaten möglich.

Zur Entwurfsfassung wird eine Gärrestelagerung von acht bzw. zehn Monaten verbindlich festgesetzt. Die Regelung wird in den Durchführungsvertrag übernommen. Hintergrund dafür sind begründete Hinweise des Landkreises Soltau-Fallingbostel zu potentiellen Grundwassergefährdungen im Bereich des hier anzutreffenden Grundwasserkörpers „Böhme Lockergestein rechts“ durch Nitrateintrag. Auch der Umweltbericht des Landes Niedersachsen 2010 weist auf die Problematik hin und empfiehlt, die Bemühungen zur Verringerung der diffusen Nitrateinträge in weiten Teilen des Landes zu intensivieren und auch auf Gebiete außerhalb von Trinkwasserschutzzonen auszuweiten (siehe dort Abschnitt 3.1).

5.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Flächen / Gestaltungsvorgaben

Die zulässige Grundfläche wird auf 23.500 m² beschränkt, aufgeteilt auf die Erfordernisse der drei Teilbaugebiete. Bei ca. 40.000 m² Baugebietsfläche (inkl. Pflanzstreifen / Pflanzflächen) entspricht dies etwa einer gewerbegebiets-typischen GRZ von ca. 0,6. Darin sind Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bereits enthalten.

Die genehmigte privilegierte Anlage umfasst etwa eine Versiegelung von 10.000 m².

Als maximal zulässige Bauhöhen, Oberkante, OK, baulicher Anlagen, werden festgesetzt:

- Im Teilbaugebiet SO: 1 5,50 m über anstehendem Gelände für Behälter zzgl. 10,00 m Höhe für Tragluftdächer, sowie 8,00 m für sonstige bauliche Anlagen, ausgenommen Abgasanlagen, die diese Höhe nochmals überschreiten dürfen.
- Im Teilbaugebiet SO: 2 2,50 m über anstehendem Gelände.
- Im Teilbaugebiet SO: 3 8,00 m über anstehendem Gelände.

Für das Teilbaugebiet SO 1 gilt, dass die Tragluftdächer der Behälter die dominierenden, das Landschaftsbild vornehmlich beeinflussenden, Bestandteile der Anlage sein werden, weswegen deren farbliche Gestaltung von außerordentlicher Bedeutung ist. Der Bebauungsplan-Entwurf setzt für alle Dächer per örtlicher Bauvorschrift eine dunkelrote Farbe fest, analog der Farbgestaltung des südlich angrenzenden Mastviehstalls. Hinter den Tragluftdächern bleiben die übrigen zulässigen baulichen Anlagen in ihrer Landschaftsbildwirkung zurück, selbst wenn ihre zulässige bauliche Höhe geringfügig über denen der Behälter liegt. Die Behälter werden ca. 1 m in das Gelände eingelassen, siehe Abschnitt 2. Die Überschreitung der sich somit einstellenden Behälterhöhe von ca. 5,50 m über Grund durch andere bauliche Anlagen ist erforderlich, um z.B. die Feststoffzufuhr von oben in die Fermenter zu ermöglichen.

Im Teilbaugebiet SO 2 sind vornehmlich Lagerflächen zulässig, so dass sich die erforderliche Höhe baulicher Anlagen durch die Stützwände der Silageplatten bestimmen würde. Konkret sind derzeit keine Stützwände geplant. Der Bebauungsplan lässt jedoch Stützwände bis zu einer Höhe von 2,50 m zu, die mit den Bepflanzungen landschaftsbildverträglich eingebunden werden können. Damit kann falls nötig beizeiten das Lagervolumen vor Ort und damit eingriffsmindernd erhöht werden (Optimierung und damit Minderung von Auswirkungen statt Neubau an anderer Stelle). Gleichzeitig wird damit sichergestellt, dass auf ca. 2/3 der Geltungsbereichsfläche keine hohen Bauwerke entstehen können. Allerdings ist anzumerken, dass das gelagerte Substrat selbst (abgedeckt durch Folie) das Landschaftsbild erheblich beeinflussen wird, da von einer Lagerhöhe von 4 bis 5 m auszugehen ist.

Im Teilbaugebiet SO 3 sieht der Bebauungsplan eine Lagerhalle vor, deren zulässige Höhe von max. 8,00 m sich in die umgebende Bebauung (s.o.: Behälter mit Tragluftdächern, siehe aber auch südlich angrenzenden Mastviehstall mit einer Bauhöhe von 8,75 m über Gelände) einfügen wird.

Als Bezugspunkt wird das anstehende Gelände nach § 16 NBauO festgesetzt. Dies ist hinreichend genau. In der Örtlichkeit fällt der Geltungsbereich im Verlauf des Mühlenwegs von Nord nach Süd um ca. 0,5 m ab, ist also vergleichsweise eben. Erst auf Höhe des Mastviehstalls fällt das Gelände stärker ab.

5.3 Grünfestsetzungen

Gegenüber der offenen Landschaft werden an den Rändern des Plangebietes Flächen für Anpflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB festgesetzt, überlagert mit Flächen für Maß-

nahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und privater Grünfläche. Dabei werden mehrere Wuchshorizonte vorgesehen, um den Anforderungen an die Schutzgüter Tier- und Pflanzenarten und Landschaftsbild.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs bietet der Zuschnitt der überplanten Flurstücke die Option, eine größere, zusammenhängende Pflanzfläche auszuweisen und damit einen erheblichen Teil der erforderlichen Kompensation standortnah nachzuweisen. Näheres zu Umfang und Qualität der Pflanzungen siehe Umweltbericht.

5.4 Flächenbilanz

Geltungsbereich insgesamt:	42.400 m ²
Straßenfläche:	1.600 m ²
VEP:	40.800 m ²
Pflanz- / Maßnahmenstreifen:	12.400 m ²
Sondergebiet SO:	28.400 m ² (ohne Pflanzstreifen).

6 Erschließung / Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt aus Richtung Groß Eilstorf über den Wirtschaftsweg Mühlenweg, der unmittelbar östlich am Plangebiet vorbei führt. Der Weg hat eine übergemeindliche Verbindungsfunktion zur L 160 bzw. nach Vethem / Blankemühlen. Bis unterhalb der Höhe des Anlagenstandortes dient der Weg der Erschließung der westlich gelegenen Sandabbaustätten.

Der Mühlenweg ist zwar asphaltiert, hinsichtlich seiner Breite jedoch unzureichend. Zudem ist die Befestigung des nördlichen Teils des Mühlenweges (bis auf Höhe der festgesetzten Anlagenzufahrt) aufgrund mangelnden Deckenaufbaus unzureichend. Die Betreiber haben sich zu Maßnahmen des Wegeausbaus verpflichtet. Diese sind im Einzelnen Durchführungsvertrag geregelt. Zielsetzung der Stadt Walsrode ist es, auf dem gesamten der Erschließung der Anlage dienenden Abschnitt des Mühlenweges ab der B 209 einen Begegnungsverkehr zu ermöglichen und in den Bereichen, in denen Seitenwege in den Mühlenweg einmünden bzw. im Bereich der Anlagenzufahrt selbst, eine hinreichende Befestigung vorzunehmen, um hier auftretende Belastungen aufgrund von Kurvenfahrten und damit verbunden größeren Radien zu berücksichtigen. Dem Durchführungsvertrag wird ein Anlageplan beigelegt, in dem die maßgebenden Seitenräume und Stellen gekennzeichnet sind.

Der Einmündungstrichter in Groß Eilstorf ist ca. 6 m breit, im weiteren Verlauf liegt die asphaltierte Wegebreite bei 3,0 m, vgl. Foto 1 auf S. 6 dieser Begründung. Allerdings finden sich durchgängig hinreichend breite Seitenstreifen, so dass ein Begegnungsverkehr möglich ist.

In Groß Eilstorf mündet der Weg in die B 209. Ob und in welchem Umfang ein Ausbau des Einmündungsbereichs in die B 209 erforderlich ist, ist mit den maßgebenden Stellen in einem Erörterungstermin vor Ort abzustimmen. Als Basis dazu erfolgte ein Einmaß des Einmündungsbereichs durch das Planungsbüro H&P und eine Überlagerung mit erforderlichen

Schleppkurven (Vorgehen analog Bebauungsplan Nr. 95 in Südkampen). Diese Bestandaufnahme ist der Begründung als Anlage 1 angefügt.

Die Stadt Walsrode hält einen Kreuzungsausbau nicht für erforderlich, folgt jedoch der Anregung der Landstraßenbehörde, dies an einem Ortstermin zu überprüfen. Dieser sollte sinnvollerweise zur Erntezeit, sprich bei entsprechendem Verkehrsaufkommen stattfinden. Die Kosten für Ausbaumaßnahmen an klassifizierten Straßen richten sich i.d.R. nach dem Nds. Straßengesetz (NstrG), vgl. dort § 34. Im vorliegenden Fall geht die Landesstraßenbehörde von einer alleinig verursacherbezogenen Regelung aus.

Weiter wäre zu beachten: Vor Bauausführung von baulichen Maßnahmen im Einmündungsbereich des Wirtschaftsweges zur B 209 wird eine Vereinbarung erforderlich, in der die rechtlichen Beziehungen zwischen der Stadt Walsrode und dem Land Niedersachsen, vertreten durch den regionalen Geschäftsbereich Verden der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, geregelt werden. Im Rahmen der Ausbauplanung wäre eine Abstimmung mit der Unteren Verkehrsbehörde und der Polizei herbeizuführen. Brauch- und Oberflächenwasser vom Wirtschaftsweg darf nicht dem Landesstraßengelände zugeführt werden. Auf den allg. Hinweis III wird verwiesen.

Der Bebauungsplan setzt zwei Zu- und Abfahrtsbereiche entsprechend der Vorgaben des VEP fest. Aus städtebaulicher Sicht besteht kein Erfordernis, eine innergebietliche Erschließung festzusetzen. Die interne Organisation des Fahrverkehrs kann dem Betreiber überlassen bleiben, da davon keine Außenwirkungen ausgehen, die Regelungsbedarf nach sich ziehen.

Zu dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und dessen Verteilung ist auszuführen:

Ausgehend von einer 1 MW-Anlage bedarf es ca. 14.000 bis 15.000 t Mais als Rohstoff. Das entspricht 800 bis 850 Erntefahrzeugen pro Erntesaison. Die Saison umfasst im Schnitt ca. 10 Tage, wobei 10 bis 12 h am Tag gefahren wird. Daraus ergeben sich stündliche Verkehrsmengen von ca. 7 Erntefahrzeugen, zzgl. der über das Jahr bedarfsweise stattfindenden Gärresteausbringung (abgesehen von den Wintermonaten), zzgl. der temporären Gütleanlieferung. Dafür kann im Mittel von zusätzlich 1 bis 2 Transporten pro Stunde ausgegangen werden, so dass während der Erntezeit von 8 bis 9 Transporten pro Stunde ausgegangen werden kann.

Im vorliegenden Fall ergeben sich temporär weitere Fahrzeugbewegungen durch den Hackschnitzeltransport. Diese sind allerdings im Kontext vernachlässigbar. Es ist eine Trocknung von ca. 1.500 m³ Hackschnitzel im Jahr vorgesehen, woraus sich ein Transport von 30 Fahrten (60 hin und zurück) a 50 m³ übers Jahr verteilt ergeben, mithin ca. 1 Fahrt pro Woche im Mittel.

Vorgesehen ist, wie eingangs erwähnt, zudem die Trocknung von Getreide durch die Abwärme der Biogasanlage². Die Getreideernte ist im Sommer, es gibt keine Überschneidungen mit der Ernte der Energiepflanzen. Die Getreidefelder liegen im Umfeld des Anlagenstandortes. Es erfolgt auch künftig ein Transport zur Hofstelle, wie bisher auch, für den Fall einer erforderlichen Trocknung erfolgt jedoch für eine Zwischenlagerung am Anlagenstandort. Insofern ergeben sich für die Ortslage Groß-Eilstorf keine nennenswerten Änderungen der Verkehrsbelastungen.

² Die Trocknung geschieht auch derzeit schon - ohne BHKW-Abwärmenutzung - auf drei Hofstellen (der Anlagenbetreiber).

Der Standort begründet sich unter anderem in der guten Zuordnung zu den umliegenden Anbauflächen. Das heißt, dass der Großteil der benötigten Rohstoffe aus dem unmittelbaren Umfeld der Anlage geliefert wird, insbesondere dient der westlich gelegene sog. Eilstorfer Bruch in erheblichem Umfang dem Rohstoffanbau zu Gunsten der geplanten Anlage, ebenso wie Flächen nördlich von Groß Eilstorf, im direktem verkehrlichen Umfeld des Anlagenstandortes. In diesen Bereich liegt zusammen ca. 2/3 Anbaufläche, die somit ohne Berührung von Ortslagen, u.a. über den den Sandwerken dienenden Wirtschaftsweg, an den Anlagenstandort angebunden.

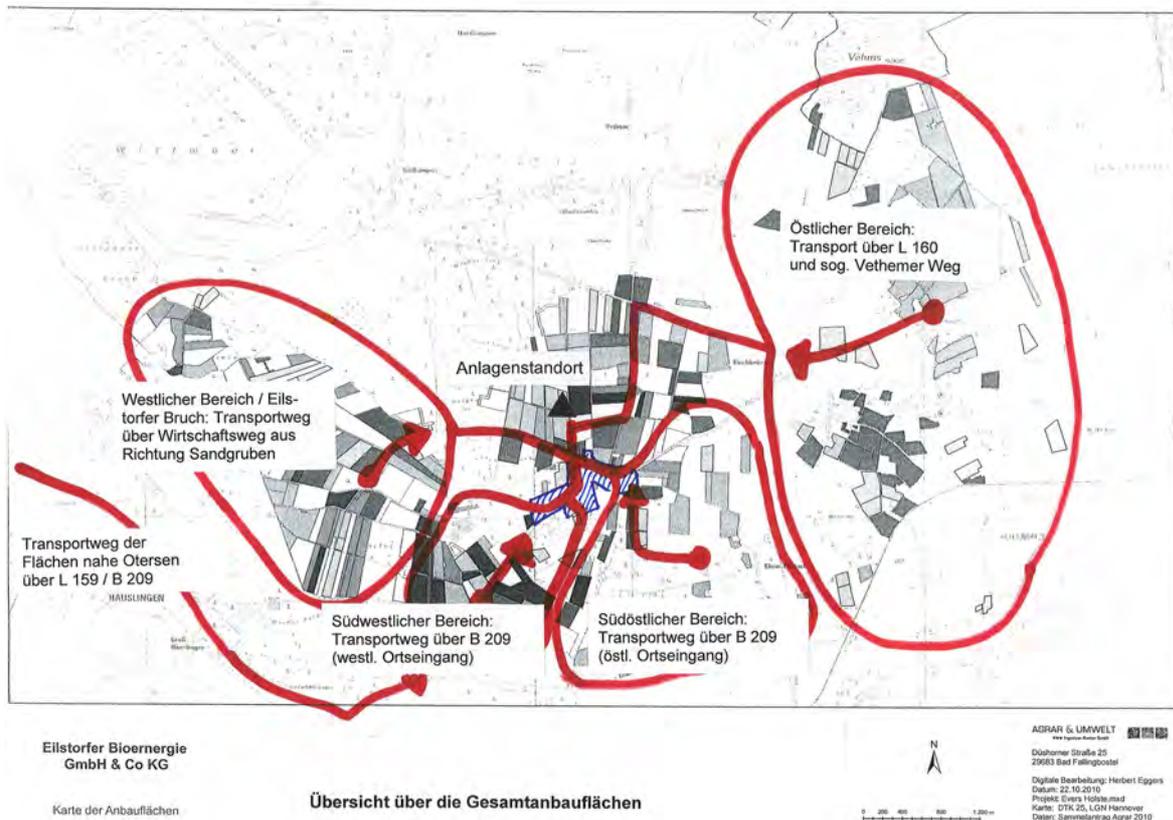
Die östlich von Groß-Eilstorf gelegenen Anbauflächen werden über die B 209 und den sog. Vethemer Weg angebunden, sprich ebenfalls aus Osten direkt über einen Wirtschaftsweg, ohne Berührung der Ortslage Groß Eilstorf.

Die südöstlich und südwestlich von Groß Eilstorf gelegenen Flächen werden über die B 209 angebunden, hier ist eine Berührung der Ortslage Groß Eilstorf unvermeidlich. Dies betrifft jedoch nur ca. 10 bis 15 % der Gesamtanbaufläche, wovon wiederum nur ein Teil alljährlich zu Gunsten der Biogasanlage bestellt wird.

Auf die nur untergeordnet relevanten Flächen außerhalb des Stadtgebietes (im Bereich Ottersen) wurde bereits in Abschnitt 4.4 eingegangen. Hier erfolgt ein Transport über die L 159 und B 209.

Erhebliche planbedingte Mehrbelastungen, über den üblichen ackerwirtschaftlichen Verkehr hinausgehend, sind somit für die von den planbedingten Auswirkungen am ehesten betroffenen Ortslagen Groß Eilstorf oder Kirchboitzen nicht erkennbar.

Übersichtsplan Anbauflächen / Transportbeziehungen



6.2 Regelungen für den Wasserhaushalt

Anfallendes Regenwasser von Dachflächen sowie anfallendes Oberflächenwasser auf den befestigten Flächen ist örtlich zu versickern. Dies ist bereits im Rahmen der Genehmigung der privilegierten Anlage so vorgesehen. Der sandige Boden bietet dafür gute Voraussetzungen.

Auf entsprechende Genehmigungserfordernisse gemäß Nds. Wassergesetz wird hingewiesen. Bei belastetem Regenwasser, z.B. von Silageplatten, sind Vorkehrungen zu treffen, die ein Eindringen des Wassers (oder von Sickersaft) in den Untergrund verhindern.

Hinsichtlich der möglichen Grundwasser- / Trinkwassergefährdung durch Maisanbau und Reststoffausbringung wurde die Anpassung von Lagerraumkapazitäten für Reststoffe erörtert, siehe oben, Abschnitt 5.1. Das Erfordernis für verbindliche Vorgaben wird jedoch am Standort und unter Bezug auf die zugeordneten Anbauflächen nicht gesehen.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Löschwasserversorgung der privilegierten Anlage erfolgt über einen Löschwasserbehälter vor Ort, der derzeit 1.600 l/min über 2 h gewährleistet und der ggf. im Rahmen der weiteren baulichen Maßnahmen anforderungsgerecht zu vergrößern ist. Die Brandbekämpfung erfolgt durch die Stadt Walsrode.

Eine Anbindung an das Wasserversorgungsnetz wird unabhängig davon hergestellt.

Ein Anschluss an die Entsorgungsanlagen der Stadt Walsrode ist nicht gegeben und auch nicht erforderlich.

7 Emissionen / Immissionen

Dieses Verfahren verzichtet aufgrund der Entfernung des Plangebietes zur nächstgelegenen Wohnnutzung (zur Ortslage ca. 450 m) und der Einhaltung der gemäß Entwicklungskonzept vorgegebenen Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen auf anlagenbezogene Regelungen / Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Als geruchsrelevante Prozesse durch den Betrieb einer Biogasanlage sind vor allem:

- die Anlieferung von Silage,
- die Anlieferung von Gülle,
- die Entnahme der zu vergärenden Substrate und das Befüllen der Feststoffeingabe,
- die Entnahme der Gärreste und
- die Abluft der Blockheizkraftwerke (BHKW)

zu betrachten.

Die Anlieferung der Stoffe und die Entnahme und Befüllung verursachen Geruchsemissionen. Die Entfernung zur Ortslage und die vorherrschende Hauptwindrichtung (hier gemäß Messstation Soltau für das repräsentative Jahr 2001: Südwesten) lassen für die Ortslage Groß Eilstorf wie auch für andere Ortslagen keine spürbare Geruchsbelastung erwarten.

Ein BHKW verursacht im Normalbetrieb keine hohe Zusatzbelastung, zu höheren Emissionen kann es allenfalls im Anfahrbetrieb, z.B. nach Wartungsarbeiten, kommen.

Der Vergärungsprozess selbst erfolgt in einem geschlossenen System, so dass dafür nicht von relevanten Geruchsemissionen auszugehen ist. Es bedarf insofern keiner Festsetzung dahingehend, geschlossene Systeme vorzuschreiben, um etwaige Emissionen (z.B. Ammoniak) zu verhindern.

8 Allgemeine Hinweise / Sonstiges

Der allgemeine Hinweis Nr. I weist auf mögliche Bodenverunreinigungen hin, ohne dass hierfür ein konkreter Anlass besteht.

Hinweis Nr. II macht ohne besonderen Anlass auf die Belange des Denkmalschutzes aufmerksam. Im Geltungsbereich ist das Freilegen archäologischer Funde nicht ausgeschlossen.

Der allgemeine Hinweis Nr. III geht auf Hinweise der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zurück, siehe näher dazu Abschnitt 6.1.

9 Umweltbericht

9.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Die Stadt Walsrode möchte an geeigneten Standorten im Stadtgebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Bioenergieanlagen mit mehr als 0,5 MW elektrischer Leistung schaffen. Städtebauliche und energiepolitische Zielsetzung ist dabei nicht nur die Verstromung gewonnener Energie, sondern auch und insbesondere die standortnahe Nutzung anfallender Wärme.

Als Grundlage dafür hat die Stadt Walsrode ein sog. Entwicklungskonzept beschlossen, das einen Kriterienkatalog für die Entwicklungsstandorte gewerblicher Biogasanlagen enthält. Der hier vorliegende Bebauungsplanvorentwurf bezieht sich auf die in der 52. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommene Standortbegründung und nimmt eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung des Standortes bzw. der Entwicklungsvorstellungen vor.

9.2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) werden Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung und Aufbereitung von Bioenergie inklusive der Lagerung und Verarbeitung der Roh- und Reststoffe sowie erforderlicher Nebennutzungen zugelassen.

Die Grundfläche beträgt max. 23.500 m², aufgeteilt auf drei Teilbaugebiete. Da darin auch Nebenanlagen und Fahrwege enthalten sind, entspricht dies der max. zu erwartenden Versiegelung. Die bauliche Höhe wird auf die max. erforderlichen Höhen über Gelände beschränkt. Dabei werden im nördlichen Teil des Geltungsbereichs nur Silageplatten zugelassen, deren Bauhöhe (Stützwände) auf 2,50 m über Gelände beschränkt wird, um Beeinträchtigungen durch Eingriffe in das Landschaftsbild in diesem überwiegenden Teil des Geltungsbereichs zu reduzieren. Für den südlichen Teil des Geltungsbereichs wird eine zurückhaltende, landschaftsbildgerechte Farbe der Dächer vorgeschrieben.

Als zu verwendende Rohstoffe werden ausschließlich regionale nachwachsende Rohstoffe (NaWaRos) festgesetzt. Palmöl und Sojaöl werden nicht zugelassen.

Mit den Festsetzungen möchte die Stadt Walsrode einen zukunftsgerichteten Schwerpunkt der Bioenergieerzeugung und damit insbesondere die Voraussetzungen für den Ausbau der Nahwärmeversorgung für den angrenzend in Bau befindlichen Mastviehstall, für die Ortschaft Groß Eilstorf, aber auch für Einzelnutzungen im weiter entfernten Kirchboitzen schaffen.

Insbesondere die relativ große Entfernung zu möglichen Immissionspunkten und die damit verbundene recht störungsfreie Verkehrsanbindung begünstigen den Standort. Es sind umfangreiche Randeingrünungen vorgesehen, um die visuellen Beeinträchtigungen in der Nahwirkung zu mindern. Im Norden ermöglicht der Zuschnitt der überplanten Flurstücke die Ausweisung einer größeren, zusammenhängenden Pflanzfläche als wirksame, standortnahe Kompensation.

9.3 Nullvariante / Alternativen

Bei einem Verzicht auf die Planung bzw. die Erweiterung des Standortes würden die dafür in Anspruch genommenen Flächen auch künftig als Ackerland intensiv genutzt werden. Es sei auch an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die bestehenden privilegierten Anlagen den Standort bereits erheblich vorbelasten.

Die gebietsinternen Nutzungsaufteilungen bewirken eine Minimierung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da eine Konzentration der höheren Bauten im südlichen Teil und damit in Zuordnung zum Mastviehstall erfolgt. Die Planungen zur gewerblichen Erweiterung schreiben insofern die Vorgaben fort, die sich bereits aus der Genehmigung der privilegierten Anlage ergeben.

Andere Aufteilungen drängen sich insofern nicht auf und wurden daher auch nicht näher untersucht.

9.4 Bestanderhebung / -bewertung – zu erwartende Umweltauswirkungen

Vorab ist in Bezug auf etwaige Auswirkungen zu Schutzgütern anzuführen, dass der hier in Rede stehende Anlagenstandort die Abstandsvorgaben gemäß städtischem Entwicklungskonzept, vgl. 52. Änderung des Flächennutzungsplanes, einhält. Dies war Voraussetzung für die Eignung des Standorts.

Im Einzelnen gilt:

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Der Anlagenstandort liegt ca. 450 m von der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung entfernt.

Unter Bezug auf die Hauptwindrichtung „Westen“ handelt es sich um eine günstige Exposition. Es sind daher weder betriebsbedingte Lärm- noch Geruchsimmissionen zu befürchten. Ein Anlass für tiefer gehende Untersuchungen ist nicht erkennbar.

In Hinblick auf Gerüche und stoffliche Emissionen gilt generell: Zeitgemäße Biogasanlagen stellen geschlossene Systeme dar, allein schon aus wirtschaftlichen Gründen, um Energieverluste zu vermeiden.

Der Planungsstandort liegt in einem Vorsorgegebiet für Erholung, überlagert durch ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft.

Eine Minderung möglicher Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion kann durch die angestrebte Konzentration der baulichen Anlagen im Bereich der bereits genehmigten privilegier-

ten Nutzungen sowie eine wirksame Eingrünung erreicht werden. Die geplante Nutzung beeinträchtigt zwar die landwirtschaftliche Funktion des Landschaftsteilraums, diese ist jedoch angesichts der mit der Planung ansonsten verbundenen Stärkung der Landwirtschaft (Sicherung der Abnahme der auf den Vorsorgeflächen angebauten Biomasse) hinnehmbar.

Der die Anlage erschließende Wirtschaftsweg ist im ADAC Stadt- und Wanderplan der Stadt Walsrode, M 1 : 25.000, als Wanderweg (nach Blankemühlen) eingetragen, was jedoch keine abstandsmäßig zu berücksichtigende Form der Erholungsnutzung ist. Eine erhebliche Nutzungseinschränkung ist zudem nicht erkennbar, da der Hauptverkehr zur Erntezeit (Oktober) nicht mehr in der Hauptwander- / Radwanderzeit liegt. Auch hier kann eine Abpflanzung zum Weg zudem Beeinträchtigungen mindern.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Im Eingriffsbereich fand sich - vor Baubeginn der privilegierten Anlage - ausschließlich intensiv genutzter Sandacker, AS.

Durch die Erweiterung der Anlage werden weitere Flächen allgemeiner Lebensraumbedeutung beansprucht, es geht dabei Lebensraum verloren. Es wird davon ausgegangen, dass die von den vorhandenen genehmigten Nutzungen (privilegierte Anlage, Viehstall) ausgehenden Vorbelastungen die Lebensraumqualitäten bereits erheblich beschränken.

Dies gilt auch und insbesondere für die Tierwelt, insbesondere die bodenbrütende (Avi-) Fauna, die von der Erweiterung der Anlage über die genehmigten privilegierten Teile hinaus betroffen sein könnte. Als für den Lebensraum Ackerfläche typische geschützte Art ist dabei vornehmlich die gemäß Roter Liste Niedersachsen streng geschützte Heidelerche zu nennen. Diese bevorzugt als Brutrevier weithin offene Ackerflächen, in denen ihre Nester vor Fressfeinden aus Gehölzen möglichst geschützt sind. Ein generelles Lebensraumpotential des Plangebietes und seiner Umgebung für diese Art ist somit gegeben. Die privilegierte Biogasanlage führt bereits durch die Nutzung selbst zu Störungen des Teillandschaftsraumes. Zudem bieten die im Rahmen der Privilegierung genehmigten Randeinpflanzungen potentiellen Nesträubern Unterschlupf- und Angriffsmöglichkeiten, so dass in der näheren Umgebung der Anlage tatsächlich von keiner Lebensraumeignung für die Heidelerche auszugehen ist.

Eine besondere Lebensraumbedeutung für andere geschützte Tier- und Pflanzenarten ist ebenfalls nicht erkennbar.

Schutzgut Boden

Der Eingriffsbereich liegt im Bereich von Podsol-Braunerde. Lediglich die südöstlichste Ecke wird einem Pseudogley-Braunerde-Bereich zugeordnet, siehe Kartenserver³ des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie.

Das Plangebiet und die weitere Umgebung sind gemäß Kartenserver nicht im Suchraum für seltene Böden. Es ist somit von Böden mit allgemeiner Bedeutung auszugehen.

Durch das geplante Vorhaben wird biologisch aktiver Boden versiegelt. Insgesamt werden die Voraussetzungen geschaffen eine Fläche von max. 20.000 m² zu versiegeln, davon ca. die Hälfte neu, das heißt über die genehmigte privilegierte Anlage hinausgehend.

Schutzgut Wasser

Oberflächige Gewässerläufe sind im Plangebiet nicht vorhanden. Beeinträchtigungen infolge der geplanten Nutzung sind nicht erkennbar, da insbesondere die Lagerung von Substraten im Zuge der Baugenehmigung entsprechenden Auflagen unterzogen wird.

³ <http://memas01.lbeg.de/lucidamap/index.asp?THEMEGROUP=BODEN>

Hinsichtlich der möglichen Grundwasser- / Trinkwassergefährdung durch Maisanbau und Reststoffausbringung wurden verbindliche Vorgaben für Lagerraumkapazitäten für Reststoffe festgesetzt. Diese werden in den Durchführungsvertrag übernommen.

Schutzgüter Luft und Klima

Da es sich bei dem Plangebiet um weitgehend offene Flächen handelt, ist davon auszugehen, dass die luftklimatischen Verhältnisse als gut einzustufen sind. Nennenswerte Emissionen sind nicht bekannt und allenfalls von den Silageplatten zu erwarten (wodurch angesichts der Entfernungen zu empfindlichen Nutzungen jedoch der Mensch nicht betroffen ist).

Darüber hinaus treten lufthygienische Belastungen nur kurzzeitig bei Anlieferung bzw. Abtransport/Entsorgung von Substraten auf. Es ist mit einer geringen Erhöhung der mittleren Temperatur durch Baukörper und einer Verringerung der Verdunstung zu rechnen. Das Geländeklima wird sich aber weiterhin als Freilandklima ohne Belastungswirkungen darstellen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet selber und vor allem die nordöstlich des Weges gelegenen Flächen stellen sich als weitläufige freie Ackerflächen dar, nur unterbrochen durch ein verinseltes Waldstück etwa 200 m nordöstlich des Planungsstandortes. Ca. 500 bis 600 m westlich bildet eine Waldkulisse eine wirksame Begrenzung des Landschaftsraumes.

Die privilegierte Biogasanlage und der südlich angrenzende Mastviehstall prägen den Landschaftsteilraum in erheblichem Maße.

Der Bereich ist ansonsten vollständig frei von Bebauung. Gegenüber den genehmigten und in Bau befindlichen Anlagen bedarf der Ausbau zu einer gewerblichen Anlage vergleichsweise geringer baulicher, flächenwirksamer Erweiterungen, die sich der künftigen Anlage und dem Stall eng zuordnen. Das davon betroffene Umfeld der Anlage besteht aus Ackerflächen ohne besondere landschaftsökologische Wertigkeiten, so dass einer Flächenausdehnung keine erkennbaren Hindernisse entgegenstehen.

Angesichts der bestehenden Vorbelastungen ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes auch aus dem Blickwinkel des Fremdenverkehrs vertretbar, da keine erheblich über das schon derzeit gegeben Maß eintretenden Funktionseinschränkungen, insbes. bezüglich der Radwegfunktion, siehe oben zu Mensch / Gesundheit, erkennbar sind. Die Erweiterung der privilegierten Anlage vollzieht sich nach Westen, abgewandt von der Wegeverbindung nach Vethem / Blankemühlen, im Sichtschatten des Stalls und der privilegierten Anlage.

Am Planungsstandort sind Bereiche intensiver Erholung nicht unmittelbar betroffen, auch nicht im durch möglichen Ertragspflanzenanbau geprägten näheren Umfeld. Ca. 1.000 m südlich vom Anlagenstandort befindet sich der Geltungsbereich des seit 1985 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 47 „Am Sonnehang“, der ein Sondererbegebiet Wochenendhausgebiet festsetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist unbebaut. Mit Datum vom 29.11.2010 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode beschlossen die Aufhebung des B-Plans einzuleiten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- oder Sachgüter befinden sich nicht im Umfeld.

Etwa 1 km westlich des Standortes liegt ein Vorsorgegebiet für die Rohstoffgewinnung, hier: Sandabbau. Auch das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat darauf hingewiesen, dass sich die Planungsfläche teilweise innerhalb eines Rohstoffsicherungsgebietes von regionaler Bedeutung für Sandgewinnung befindet. Allerdings liegt das Rohstoffsicherungsgebiet westlich des Anlagenstandortes und berührt mit einer nach Osten reichenden kleinen Ausdehnungszunge nur den nördlichen Teil des Plangebietes. Die vorhandenen Sandab-

baustätten deutlich westlich des Plangebietes verdeutlichen den Schwerpunkt des Rohstoffabbaus, der durch die Planungen nicht beeinträchtigt wird.

Eine Freilegung archäologischer Fundstellen ist nicht auszuschließen, wenngleich hierfür keine Verdachtsmomente bekannt sind. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, ist das weitere Vorgehen mit dem Landkreis Heidekreis abzustimmen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen finden sich vornehmlich zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden sowie zwischen den Schutzgütern Flora/Fauna und Landschaftsbild, z.B. wenn die Anlage eingegrünt wird.

Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes

Insgesamt ist der Umweltzustand als von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Die Abstände zu den nächsten schutzbedürftigen Nutzungen sowie die baulichen Vorbelastungen durch die in Bau befindlichen privilegierten Nutzungen prädestinieren den Standort für eine weitere Entwicklung.

9.5 Vermeidung und Minderung

Ein wichtiger Beitrag zur Eingriffsminderung ist die Lage des Standortes, das heißt die Inanspruchnahme einer Fläche, die bereits durch die in Bau befindlichen Nutzungen vorgeprägt ist. Darüber hinaus wirkt die Lage in Bezug auf Auswirkungen durch verkehrlichen und anlagenbezogenen Lärm und Gerüche eingriffsmindernd in Bezug auf den Menschen.

Zudem wird die Anlage kompakt und damit flächenschonend angelegt, höhere Bauten werden im südlichen Teil konzentriert, die Gesamtanlage umfassend eingegrünt und es werden Vorgaben zur farblichen Gestaltung für Dächer gemacht, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren.

9.6 Bilanzierung

Verbleibende Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild infolge der Planung sind auszugleichen. Die Bilanzierung erfolgt nach Maßgabe der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag, 2006 / 2008) in einer 6-stufigen Wertskala (0 bis 5).

Es wird von der Ausgangslage vor Errichtung der bestehenden privilegierten Anlage, sprich von Ackerflächen, ausgegangen. Die zu Gunsten der privilegierten Anlage vorgesehenen Maßnahmen werden berücksichtigt. Grundlage sind die dem Planverfasser vorliegenden Bauantrags- bzw. Genehmigungsunterlagen.

Ausgangszustand vor Planung:

Sandacker (AS), Wertstufe 1 gemäß Bewertungsmodell des Nds. Städtetages 2006 / 2008. Eine Einstufung mit Wertstufe 1 wird angesichts der ursprünglichen Intensivnutzung, die sich im Umfeld des Geltungsbereichs nach wie vor findet, hier als gerechtfertigt betrachtet.

Gesamtfläche ohne Straße (Eingriffsbereich): ca. 40.800 m², entsprechend 40.800 Wertpunkten.

Die Entwurfsfassung wurde gegenüber dem Vorentwurf angepasst: Es wurde eine weitere Silageplatte im westlichen Anschluss an die bisher geplanten Platten vorgesehen. Dementsprechend wurde die erforderliche Versiegelung im Baugebiet SO 2 erhöht, auch mit Blick auf erforderliche Fahrwege. Im Baugebiet SO 1 wurde die zulässige Versiegelung ebenfalls erhöht, um erforderliche Fahrwege (Umfahrung der geplanten Halle) zu ermöglichen.

Im Gegenzug wurde die Maßnahmenfläche im Norden um 10 m nach Süden vergrößert, so dass sich zusätzlich ca. 1.500 m² anrechenbare Kompensationsfläche ergeben. Das heißt:

Zustand nach Planung:

Versiegelung (X), max.: 23.500 m ²	entsprechend	0 Wertpunkte.
Pflanzstreifen (HFM): ca. 12.400 m ² a 2,5 Wertpunkte	entsprechend	31.000 Wertpunkte.
SO, Restfläche (EL, TF): 4.900 m ² a 1 Wertpunkt	entsprechend	4.900 Wertpunkte.

Die für die Pflanzstreifen angesetzten Wertpunkte gelten nicht, wenn diese auf einer Aufschüttung > 1 m Höhe erstellt werden. Dies ist jedoch am Standort hier nicht vorgesehen.

In der Summe „Planung“ ergeben sich somit 35.900 Wertpunkte, wonach die Eingriffe in den Naturhaushalt nicht vollständig am Standort ausgeglichen werden können. Für die Fauna gilt: Die vorgesehenen Gehölzstreifen werden inmitten der ansonsten intensiv genutzten Ackerlandschaft mittelfristig eine hohe Lebensraumbedeutung für die Tierwelt haben, insbesondere für Vögel, aber auch für bodenlebende Kleinsäuger.

Es wären daher externe Maßnahmen, außerhalb des Geltungsbereichs, mit einem Flächenwert von 4.900 Punkten erforderlich. Bereits im Zuge der Planung der privilegierten Anlage wurden jedoch zwei externe Maßnahmen auf insgesamt 0,55 ha Fläche vorgesehen (Flurstücke 91 und 86 in der Flur 3). Die genannten Flurstücke liegen eingriffsnah, ca. 150 m nordwestlich des Anlagenstandortes. Die Maßnahmen umfassen eine Aufwertung und Umgestaltung des dort gelegenen Waldrandes.

Es sind daher keine weiteren externen Maßnahmen erforderlich, wenn man die im Rahmen der privilegierten Anlage bereits vorgesehenen und in der Baugenehmigung abgesicherten Maßnahmen auf den Flurstücken 91 und 86 berücksichtigt. Ein Ausgleich ist gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Bezüglich der privilegierten Anlage, die die externen Maßnahmen begründete, ist das der Fall. Insofern bedarf es im Rahmen dieses Plans auch keiner Überwachung der externen Maßnahmen, etwa durch Regelungen im Durchführungsvertrag, da ext. Maßnahmen nicht durch diesen B-Plan begründet werden.

9.7 Kompensation im Plangebiet

Die Bepflanzungen werden unter Berücksichtigung der Baugenehmigung der priv. Anlage vorgenommen und entsprechend der neuen Nutzungsflächen in nördlicher und westlicher Richtung modifiziert bzw. ergänzt.

Zur freien Landschaft ist somit die Bepflanzung eines unterschiedlich breiten Pflanz- und Maßnahmenstreifens mit standortheimischen Gehölzen aus herkunftsgesichertem gebietsheimischem Vermehrungsgut in einer Pflanzdichte von mindestens: 1 Strauch je 2 m² oder 1 Heister je 4 m² vorgesehen. Diesen Rändern ist aufgrund der Fernwirkung im Landschaftsteilraum besondere Beachtung zu schenken. Aus Gründen des Landschaftsbildes sind in

diesen Pflanz- und Maßnahmenstreifen vereinzelte Überhälter, also hochstämmige Bäume in einem Abstand von i.M. 10 m vorzusehen.

Entlang der angrenzenden Wegabschnitte wird ein Pflanzstreifen in reduzierter Breite, 6,5 m, analog der Genehmigungsvorgaben für die privilegierte Anlage, festgesetzt. Die Pflanzliste ist als Anhang zu dieser Begründung angefügt.

9.8 Überwachung

Die Stadt Walsrode kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB verpflichten, die Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück entsprechend der in den textlichen Festsetzungen vorgesehenen Fristen vorzunehmen. Nähere Regelungen hierzu sind im Durchführungsvertrag zu treffen.

9.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichert die Stadt Walsrode eine städtebaulich begründbare Entwicklung einer bestehenden privilegierten Biogasanlage in Richtung einer gewerblichen Anlage ab. Grundlage dafür ist die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes, die wiederum auf dem fachlichen Entwicklungskonzept für gewerbliche Biogasanlagen der Stadt Walsrode basiert.

Der Bebauungsplan lässt in etwa eine Verdoppelung der bisher (privilegierte Anlage) vorhandenen Versiegelung zu.

Der Standort ist unter landschaftsökologischen Aspekten als von allgemeiner Bedeutung anzusprechen. Der Bebauungsplan sichert umfangreiche Maßnahmen zur Eingrünung, u.a. eine flächenintensive standortnahe Maßnahme im nördlichen Anschluss an die geplanten Sonderbaugebiete. In Hinblick auf den Menschen (verkehrliche Belange, Lärm, Gerüche) ist der Standort gut geeignet. Erhebliche Auswirkungen, die besondere Schutzmaßnahmen oder ähnliches nach sich ziehen, sind nicht erkennbar.

10 Abwägung und Beschluss der Begründung

Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen:

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Von den Trägern öffentlicher Belange führten die Stellungnahmen des Landkreises Heidekreis sowie der Landesstraßenbehörde zu redaktionellen Anpassungen der Begründung. Der Landkreis wies auf Unklarheiten bezüglich der rechtlichen Bedeutung des von der Stadt Walsrode beschlossenen Entwicklungskonzepts hin. Hierzu wurde in Abschnitt 1.1 der Begründung eine ausführliche Klarstellung vorgenommen.

Die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wies darauf hin, dass sie im Falle des Ausbaus des Einmündungsbereichs B 209 / Mühlenweg von einer verursacherbezogenen Kostentragung ausgeht. Im Übrigen sei es erforderlich, einen Vor-Ort-Termin mit den maßgebenden Stellen zu machen, um das Erfordernis eines Ausbaus zu klären. Der allg. Hinweis III wurde daraufhin geändert und nimmt die Anregungen bzw. Forderungen der Landesbehörde auf.

Die genannten Anpassungen wirken sich nicht auf die Belange anderer Behörden / Träger öff. Belange oder der Öffentlichkeit aus. Die Ergänzungen zum Entwicklungskonzept sind rein redaktionell-klarstellender Natur. Die Aussagen zum deutlich außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Einmündungsbereich bzw. sich aus der Zusatzverkehrsbelastung ergebende Folgen können innerhalb dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ohnehin nicht abschließend verfolgt werden, sondern sind ergänzend vertraglich zu regeln, auch hinsichtlich der Kostentragung. Insofern bedarf es keiner erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Das Forstamt Sellhorn bat darum, auch in die textliche Festsetzung zur Kompensation den bereits in der Begründung enthaltenen Passus „mit gesicherter Herkunft“ aufzunehmen. Dem folgt das Verfahren. Daraus ergeben sich ebenfalls keine Auswirkungen auf Dritte, zumal die Begründung diese Vorgabe schon enthielt.

Die Stellungnahme der Stadtwerke Böhmetal bezog sich nicht auf die unmittelbaren bauleitplanerischen Inhalte, sondern auf generelle energiepolitische Folgen der Planung. Insofern wurde die Stellungnahme lediglich zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme des Wasserversorgungsverbandes wurde ebenfalls zur Kenntnis genommen. Bereits zum Entwurf wurde eine erhöhte Mindestlagerkapazität für Gärreste verbindlich festgesetzt. Insofern wurde den Anregungen des Wasserversorgungsverbandes bereits damals gefolgt, weiterer Ergänzungen bedurfte es nicht.

Mit Bezug auf die Stellungnahme der Gemeinde Kirchlinteln wird nochmals bestätigt, dass nur ein sehr kleiner Teil der ohnehin nicht großen Anbaufläche auf Kirchlintelner Gebiet für Maisanbau in Beschlag genommen werden kann, da die Bodenverhältnisse einen weiteren Anbau nicht zulassen.

Insofern entspricht diese Endfassung bis auf die redaktionellen Anpassungen in den Abschnitten 1.1 (zum Entwicklungskonzept), 6.1 (zum Einmündungsbereich, damit in Verbindung Anpassung allg. Hinweis III) sowie der geschilderten Ergänzung von § 5 der Textlichen Festsetzungen der Entwurfsfassung.

Diese Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 mit ÖBV wurde mit Anhang und Anlage vom Rat der Stadt Walsrode in seiner Sitzung am 01.11.2011 beschlossen.

Walsrode, den 15.11.2011

L. S.

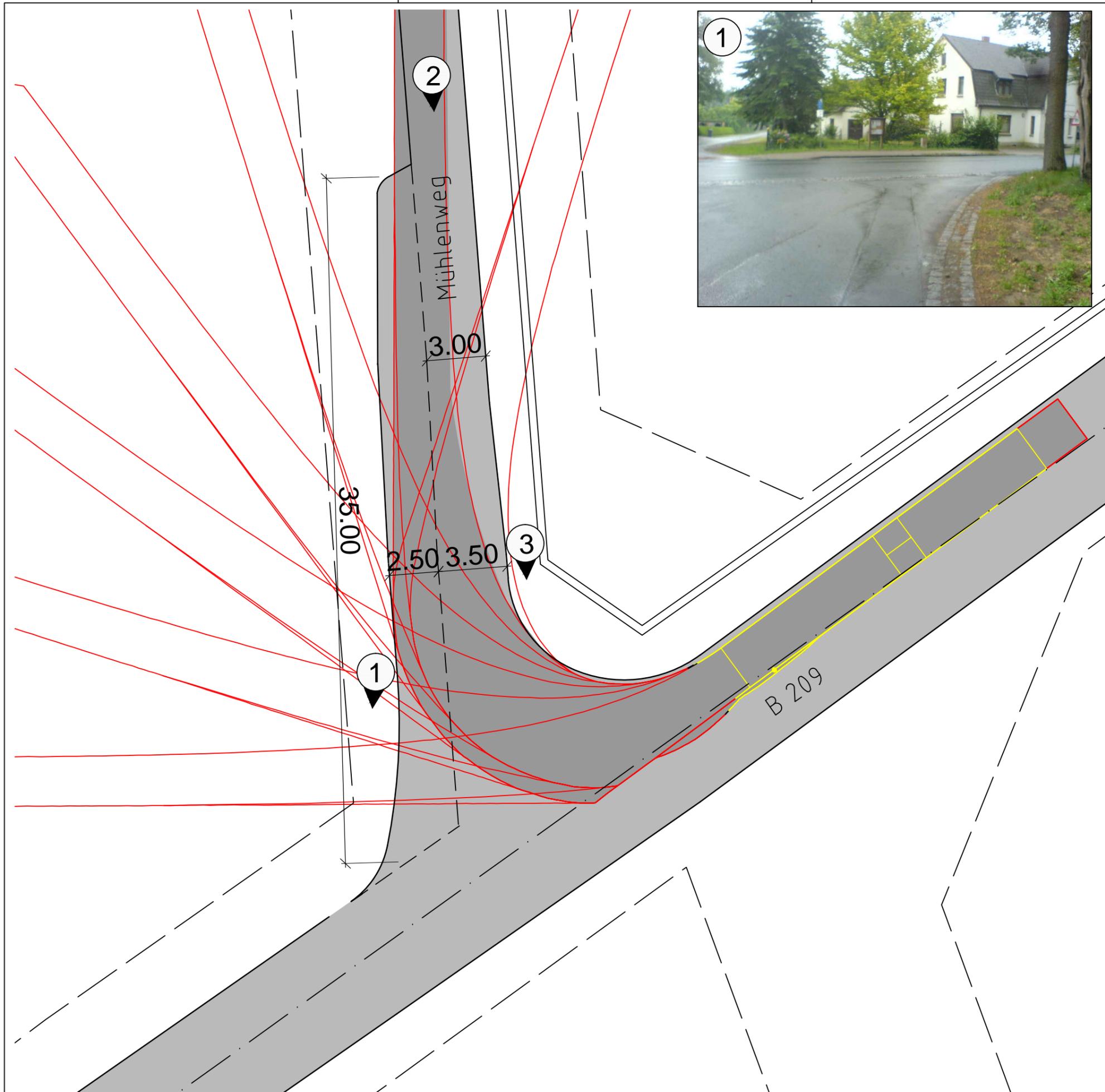
gez. S. Lorenz
Bürgermeisterin

H&P, Laatzen, August 2011

ANHANG

Pflanzliste

Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>	niedrig bis 4 m
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>	niedrig bis 4 m
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>	niedrig bis 4 m
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	niedrig bis 4 m
Eingriff. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	mittel hoch 4-8 m
Frühe ! Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	mittel hoch 4-8 m
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	mittel hoch 4-8 m
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	mittel hoch 4-8 m
Schw. Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	mittel hoch 4-8 m
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	mittel hoch 4-8 m
Salweide	<i>Salix caprea</i>	mittel hoch 4-8 m
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	mittel hoch 4-8 m
Wildapfel	<i>Malus silvestris</i>	mittel hoch 4-8 m
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	mittel hoch 4-8 m
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	hoch über 8 m
Birke	<i>Betula pendula</i>	hoch über 8 m
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	hoch über 8 m
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	hoch über 8 m
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	hoch über 8 m
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	hoch über 8 m
Wildbirne	<i>Pyrus pyrastrer</i>	hoch über 8 m



HP HORSTMANN & PARTNER GbR
 BERATENDE INGENIEURE VBI FÜR BAUWESEN

30880 LAATZEN / HANNOVER
 ALBERT-SCHWEITZER-STR. 1
 TELEFON 0511 / 82512-0
 FAX 0511 / 8251215

29614 SOLTAU
 MARKTSTRASSE 34
 TELEFON 05191 / 698-0
 FAX 05191 / 6415

**Sondergebiet Biogas - Oberer Mühlenweg
 Groß Eilstorf**

Einmündung Mühlenweg / B 209
 M 1: 200
 06.06.2011 (Aus/Fr)

**Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96
„Sondergebiet Biogas Oberer Mühlenweg“
Ortschaft Groß Eilstorf
mit örtlicher Bauvorschrift**



Abgrenzung Vorhaben- und Erschließungsplan

Stand: Mai 2011



- Grundstücksgrenze
- Neubau
- Bestand
- Fahrbereich Bestand
- Fahrbereich neu



E.U.R.O. BIOGAS Anlagenbau GmbH
ROTBURGER STR. 1 29640 SCHNEVERDINGEN
TEL. 05193/ 97215-0 FAX: 05193/ 97215-10 E-MAIL info@eurobiogas.de

BAUVORHABEN: ERRICHTUNG EINER BIOGASANLAGE MIT VERBRENNUNGSMOTOR FÜR DEN EINSATZ VON BIOGAS AUS DER LANDWIRTSCHAFT

BAUHERR: EILSTORFER BIOENERGIE GMBH & CO. KG
GROß EILSTORF 9
29664 WALSRÖDE

BAUORT: MÜHLENWEG
FLUR 3, FLURSTÜCK 94/4
29664 WALSRÖDE / OT GROß EILSTORF

PLANINHALT: LAGEPLAN M 1:500

DIPL.-ING. ARCHITEKT
KAI ENGELHARDT
ROTBURGER STR. 1
29640 SCHNEVERDINGEN
TEL.: 05193/ 95503 FAX.: 970543

Bo
SCHNEVERDINGEN, 20-Jan-11

BAUHERR

BEAUFTRAGTER ARCHITEKT

