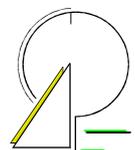


Stadt Jever
Landkreis Friesland



Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 100
„Sondergebiet Biogas Alt-Moorwarfen“

BEGRÜNDUNG



INHALTSÜBERSICHT

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1 Ziele der Raumordnung	2
3.2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	3
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1 Belange von Natur und Landschaft	3
4.2 Belange des Waldes	4
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	4
4.4 Belange des Immissionsschutzes	4
4.4.1 Geruchsemissionen	4
4.4.2 Sicherheitsbelange – Störfallwirkungen	6
4.5 Belange des Denkmalschutzes	7
4.6 Altablagerungen	7
5.0 INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	8
5.1 Vorhabenbeschreibung	8
5.2 Art der baulichen Nutzung	9
5.3 Maß der baulichen Nutzung	10
5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.5 Private Grünfläche / Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5.6 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: geschützter Landschaftsbestandteil LB FRI	11
5.7 Regelungen für den Denkmalschutz	11
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	12
7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	13
7.1 Rechtsgrundlagen	13
7.2 Verfahrensübersicht	13
7.2.1 Aufstellungsbeschluss	13
7.2.2 Öffentliche Auslegung	13
7.2.3 Satzungsbeschluss	13
7.3 Planverfasser	14

ANHANG

- Immissionsschutzgutachten, Bauleitplanung der Stadt Jever Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 100 "Sondergebiet Biogas Alt-Moorwarfen. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg 18.12.2015

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Jever beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Nutzung und Weiterentwicklung des vorhandenen Biogasanlagenstandortes in Alt-Moorwarfen zu schaffen und stellt hierfür den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 100 „Sondergebiet Biogas Alt-Moorwarfen“ auf.

Die Errichtung der Biogasanlage und bisherige baulichen Maßnahmen erfolgten als privilegierte Vorhaben nach § 35 (1) Nr. 6 BauGB im räumlichen Zusammenhang mit dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb an der Sillensteder Straße. Anlässlich aktuell geplanter Umbau- und Optimierungsmaßnahmen im Bereich des vorhandenen Anlagenstandortes, die als wesentliche Änderungen einer Biogasanlage nach § 16 (1) BImSchG zu beurteilen sind, erfolgte eine Neubewertung des Privilegierungsstatbestandes. Entsprechend den neu eingeführten Leistungsgrenzen im BauGB 2013 für Biogasanlagen (Gasproduktionsmenge von 2,3 Mio Normkubikmeter pro Jahr) zeigt sich, dass die in Rede stehende Anlage (mit einer Gasproduktionsmenge von ca. 5,3 Mio Normkubikmeter laut Anlagenbetreiber) die Leistungsgrenze deutlich überschreitet und somit nicht mehr als privilegiertes Vorhaben genehmigungsfähig ist. Eine bauliche Optimierung der Anlage auch ohne Erweiterung der Kapazitäten ist somit nur auf Grundlage eines entsprechenden Bebauungsplanes möglich.

Die Stadt Jever hat sich auf Antrag des Anlagenbetreibers dazu entschieden, für den gesamten Bereich der Biogasanlage einschließlich der Hofstelle den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 100 „Sondergebiet Biogas Alt-Moorwarfen“ aufzustellen, um eine städtebaulich geordnete Nutzung des Standortes zu gewährleisten. Unter Einbeziehung der landwirtschaftlichen Betriebsstelle wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 100 ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO ausgewiesen, das entsprechend der baulichen Bestandssituation und der betrieblichen Entwicklungsabsichten des Vorhabenträgers in unterschiedliche Nutzungsbereiche (Sondergebiet „Landwirtschaft“, Sondergebiet „Energetische Nutzung von Biogas“) gegliedert wird. Den einzelnen Nutzungszonen werden verschiedene, im betrieblichen Zusammenhang mit der Landwirtschaft bzw. einer Biogasanlage stehende Nutzungsarten zugeordnet.

Bezüglich der vorhandenen Biogasanlage wird die zulässige Gasproduktionsmenge auf 5,3 Mio Normkubikmeter pro Jahr i. S. v. § 35 (1) BauGB auf den derzeitigen Leistungsstand begrenzt, da von Seiten des Vorhabenträgers keine Kapazitätssteigerung, sondern lediglich betriebliche Optimierungen geplant sind. Es werden ausschließlich pflanzliche Biomasse (nachwachsende Rohstoffe), Wirtschaftsdünger sowie sonstige pflanzliche Reststoffe als mögliche „Inputstoffe“ zugelassen, um eine artfremde Nutzung der Biogasanlage, z. B. durch Schlachtabfälle, Fette, Öle o.ä., zu unterbinden. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Bestandssituation über eine nutzungsgerechte Grundflächenzahl (GRZ 0,6 bzw. 0,8) sowie der Festlegung von zulässigen Gebäudehöhen bis 10,00 m bestimmt. Im rückwärtigen Planbereich im Übergang zum freien Landschaftsraum erfolgt eine Verringerung der Bauhöhe auf 3,00 m.

Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung der vorhandenen Biogasanlage zu steuern und die hierdurch berührten Belange miteinander zu koordinieren. Die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden im Rahmen des Umweltberichts ausführlich beschrieben und bewertet.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 100 wurde auf der Grundlage der vom Vermessungsbüro Menger (Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure) zur Verfügung gestellten automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 3,3 ha große Plangebiet befindet sich in Alt-Moorwarfen nördlich der Sillensteder Straße im Bereich der vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstelle (Sillensteder Straße Nr. 4) und der rückwärtig gelegenen Biogasanlage. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das vorliegende Plangebiet ist derzeit durch die Gebäude der dort gelegenen Hofanlage und der bereits vorhandenen Einrichtungen einer Biogasanlage bestanden. In den landwirtschaftlichen Gebäudeteilen wurde bis zum Jahr 2009 Milchviehhaltung, Mast- und Jungviehaufzucht betrieben. Die straßenseitig gelegene Hofstelle befindet sich im Bereich einer historischen Wurt, die als Bodendenkmal dem Denkmalschutz unterliegt. Unmittelbar östlich des Plangebietes liegt eine kleine, als LB FRI 23 festgelegte Waldfläche von 1,4 ha. Die Biogasanlage ist durch eine, zum Teil bepflanzte Wallanlage umgeben. Die Erschließung der Biogasanlage erfolgt im Bereich der Hofstelle.

Das städtebauliche Umfeld ist entsprechend der ländlichen Lage durch die im Außenbereich gelegenen Siedlungsstrukturen in Alt-Moorwarfen geprägt, die sich in aufgelockerter Form entlang der alten Sillensteder Straße erstrecken. Der neue Verlauf der Sillensteder Straße (K 94) führt südlich dieser Bebauung. Nördlich des Planungsraumes erstreckt sich der freie Landschaftsraum. In ca. 500 Meter Entfernung in nordwestlicher Richtung beginnen die Siedlungsstrukturen der Stadt Jever.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Ziele der Raumordnung

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die Planung zu entwickeln bzw. hierauf gemäß § 1 (4) BauGB abzustimmen.

Entsprechend den Zielen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen soll die Nutzung einheimischer Energieträger und erneuerbarer Energien unterstützt werden. Die Träger der Regionalplanung sollen darauf hinwirken, dass unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten der Anteil einheimischer Energieträger und erneuerbarer Energien insbesondere der Windenergie, der Solarenergie, der Wasserkraft, der Geothermie sowie von Biomasse und Biogas ausgebaut wird. Neben den vorhandenen fossilen Energieträgern bietet die Nutzung regenerativer Energien, wie Biomasse, Sonne, Wind oder Wasser, Standortvorteile und Wertschöpfungsmöglichkeiten insbesondere für ländliche Regionen. Beim Anbau nachwachsender Rohstoffe sind Belange der Landschaftspflege, des Naturschutzes und der Erholung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich laut der Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Friesland (RROP, 2005) innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft. In der Begründung wird unter Kap. D 3.5 „Energie“ folgendes geschrieben: Regionale Potenziale an erneuerbaren und alternativen Energien wie Windenergie, Fotovoltaik, Erdwärme und Biomasse sollen an geeigneten Standorten verstärkt genutzt und gefördert werden. Im landwirtschaftlich geprägten Landkreis Friesland sind die Möglichkeiten der Erzeugung von Biogas in und außerhalb von landwirtschaftlichen Betrieben verstärkt zu nutzen.

Das vorliegende Planvorhaben, das der Bestandssicherung und Weiterentwicklung einer vorhandenen Biogasanlage dient, stimmt insofern mit den Zielen der Raumordnung überein.

3.2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jever aus dem Jahr 2009 wird das Plangebiet entsprechend der Lage im Außenbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die geschützte Wurtanlage (Bodendenkmal/BD) sowie der angrenzende geschützte Landschaftsbestandteil (LB Fri 23) sind gekennzeichnet. Der südliche Abschnitt des Plangebietes befindet sich laut Darstellung des Flächennutzungsplanes innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Im Rahmen der parallel erfolgenden 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Biogas“.

Für das Plangebiet liegt bisher kein verbindlicher Bebauungsplan vor. Die vorhandene Biogasanlage wurde als privilegiertes Vorhaben gem. § 35 (1) Nr. 6 BauGB im Zusammenhang mit der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung genehmigt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 100 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, vermieden, minimiert oder sofern vorheriges nicht möglich ist, kompensiert werden müssen. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen baulich vorgeprägten Bereich, der bereits einen hohen Versiegelungsgrad durch den landwirtschaftlichen Betrieb und die Baulichkeiten der Biogasanlage aufweist. Für die bislang erfolgten baulichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge nach § 35 BauGB bzw. Genehmigungsanträge nach BImSchG entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt worden. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung erfolgt eine Prüfung, ob durch den Bebauungsplan zusätzliche Eingriffe durch weitere Flächenversiegelungen o.ä. vorbereitet werden. Ggf. notwendige Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 100 ist verbindlicher Bestandteil dieser Begründung.

4.2 Belange des Waldes

Laut Hinweis des Forstamtes Neuenburg im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB grenzt im Südosten Wald i. S. des § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) an das Plangebiet (LB FRI 23) an. In diesem Zusammenhang wird vom Forstamt ein Sicherheitsabstand von mindestens einer Baumlänge vom Waldrand zur Bebauung gefordert, um Gefahren und Sturmschäden durch umstürzende Bäume vorzubeugen.

Die Belange des Waldes werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 100 werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass der bauliche Bestand des landwirtschaftlichen Betriebes, der teilweise an den Wald heranreicht, sowie die Einrichtungen der zwei vorhandenen Biogasanlagen erfasst und entsprechend gesichert werden. Die vorhandenen Abstände der genehmigten Nutzungen zum Wald werden somit nicht verändert. Da sich das Plangebiet sowie die angrenzende Waldfläche im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, ist das Risiko möglicher Sturmschäden vom Eigentümer zu tragen. Es wird darauf hingewiesen, dass es in Niedersachsen keine gesetzlichen Vorgaben für konkret einzuhaltende Abstände zwischen Wald und heranrückender Bebauung gibt.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

Im Zuge der Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen. Für die bestehende Biogasanlage ist im Rahmen der erfolgten Baugenehmigungen die Oberflächenentwässerung so geregelt, dass das Oberflächenwasser auf dem Betriebsgelände versickern kann und das organisch verschmutzte Wasser aufgefangen und der Anlage zugeführt wird. Die Betriebsfläche der Biogasanlagen ist mit einem Erdwall umgeben, damit bei einer etwaigen Havarie eines Behälters das Gärsubstrat sicher aufgefangen wird. Die Höhe der Wälle ist entsprechend berechnet worden.

4.4 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden. Die auf den Planungsraum einwirkenden Immissionen (Lärm, Gerüche etc.) sind ebenso wie die vom Planvorhaben ausgehenden Emissionsentwicklungen (Verkehrslärm o. ä.) zu betrachten, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

4.4.1 Geruchsemissionen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 100 dient der Weiterentwicklung einer bislang privilegierten Biogasanlage im Außenbereich der Stadt Jever. Die Nutzung von Biogasanlagen ist allgemein mit Emissionsentwicklungen verbunden. Neben betriebsbedingten Verkehrslärmentwicklungen kommt es infolge der Vergärungsprozesse vornehmlich zu Geruchsentwicklungen, die sich beeinträchtigend auf die Menschen auswirken können. Durch bestehende landwirtschaftliche Nutzungen, insbesondere durch Tierhaltungsanlagen im Außenbereich, kann es in bestimmten Räumen bereits zu starken Geruchsvorbelastungen kommen.

Im Zuge der bisherigen Genehmigungen zur vorhandenen Biogasanlage ist bezüglich des vorliegenden Standortes die Verträglichkeit bereits im Einzelnen geprüft worden. Immissionskonflikte resultierend aus dem bestehenden Betrieb sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Im Rahmen dieser Bauleitplanung erfolgt eine weitere

Prüfung des Planvorhabens hinsichtlich der Geruchssituation, um unter Beachtung der landwirtschaftlichen Vorbelastung eine verträgliche Gebietsentwicklung zu gewährleisten.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 100 ist ein entsprechendes Immissionsgutachten durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen erarbeitet worden, das die Emissionen der im Plangebiet vorhandenen Biogasanlagen auf Grundlage der einzusetzenden Inputstoffe sowie die von vier im Umfeld gelegenen tierhaltenden Betrieben berücksichtigt. Auf der Hofstelle Brader, d. h. innerhalb des Plangebietes, wird keine Tierhaltung mehr betrieben. Als relevante Immissionspunkte wurden die nächstgelegenen Wohnnutzungen entlang der „Sillensteder Straße“, die sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befinden, einbezogen. Ca. 500 m westlich des Plangebietes ist das nächste Wohngebiet der Stadt Jever vorzufinden.

Die Begutachtung erfolgt gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie Niedersachsen (GIRL), die in novellierter Fassung am 23.07.2009 als gem. RdErl. d. MU, d. MS, d. ML u. d. MW eingeführt wurde. Dabei wird die belästigungsrelevante Kenngröße bestimmt, die bei der Beurteilung der Belästigung durch Gerüche aus Tierhaltungsanlagen heranzuziehen ist. Nach der GIRL sind Geruchsimmissionen im Sinne des § 3 (1) des BImSchG als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Immissionswerte (IW) überschritten werden.

Tabelle 1: Immissionsgrenzwerte für Geruchsstoffe in Abhängigkeit von der Nutzungsart Gebietskategorie Immissionsgrenzwert*

Wohn- und Mischgebiete	0,10
Gewerbe-/Industriegebiete	0,15
Dorfgebiete	0,15

* Ein Immissionswert von 0,10 entspricht z. B. einer Überschreitungshäufigkeit der vorgeestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m³ in 10 % der Jahresstunden.

Gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie ist in Dorfgebieten und im Außenbereich auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeit Rücksicht zu nehmen. Nach den Auslegungshinweisen der aktuellen GIRL (zu Nr. 3.1 GIRL) kann im Außenbereich folglich ein Wert bis zu 25 % herangezogen werden.

Unter Berücksichtigung dieser Beurteilungskriterien kommt das Gutachten der Landwirtschaftskammer in seiner zusammenfassenden Bewertung zu dem Ergebnis, dass gemäß den Ausbreitungsberechnungen nach GIRL sowohl an den umliegenden unbeteiligten als auch landwirtschaftlichen Wohnhäusern eine belästigungsrelevante Kenngröße von maximal 23 % erreicht wird. Da es sich hier um Wohnnutzungen im Außenbereich handelt, sind gemäß Begründung und Auslegungshinweisen zur GIRL Werte von bis zu 25 % zulässig.

Voraussetzung jedoch ist, dass die auf Seite 21 des Gutachtens und folgend aufgeführten emissionsmindernden Maßnahmen im Plangebiet beim Betrieb der Biogasanlage berücksichtigt werden

- In den Biogasanlagen werden nur Wirtschaftsdünger (z. B. Rindergülle) und nachwachsende Rohstoffe (gemäß Liste der Inputstoffe, s. Abschnitt 2 des Gutachtens) eingesetzt.
- Im Allgemeinen ist beim Betrieb von Biogasanlagen und im Umgang mit den zu vergärenden und ausgegorenen Substraten größtmögliche Sauberkeit zu gewährleisten. Unmittelbar und mittelbar mit dem Betrieb der Biogasanlagen in Verbindung stehende Verschmutzungen sind schnellstmöglich zu beseitigen.

Dies gilt im vorliegenden Fall insbesondere bei allen Vorgängen der Substratan- und –abfuhr sowie bei der Feststoffbeschickung.

- Die Oberfläche des Folienbeckens mit verschmutztem Oberflächenwasser ist dauerhaft mit einer Strohhäckselschicht abzudecken.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 100 erfolgt per Festsetzung die Regelung der zulässigen Inputstoffe (nachwachsende Rohstoffe, Wirtschaftsdünger sowie sonstige pflanzliche Reststoffe), so dass eine verbindliche Sicherung dieser emissionsmindernden Maßnahme bereits getroffen wurde.

Bei den weiteren empfohlenen Maßnahmen handelt es sich um allgemeine Nutzungsaufgaben, die vom Anlagenbetreiber beim ordnungsgemäßen Betrieb der Biogasanlagen einzuhalten sind und sich nicht in einem Bebauungsplan regeln lassen. Aufgrund ihrer immissionsschutzrechtlichen Notwendigkeit werden sie weiterhin im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 100 gesichert. Den Belangen des Immissionsschutzes wird hierdurch Rechnung getragen.

4.4.2 Sicherheitsbelange – Störfallwirkungen

Seitens des zuständigen Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Biogasanlagen die von der Kommission für Anlagensicherheit allgemein empfohlenen Achtungsabstände zu schutzbedürftigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG zu berücksichtigen sind. Gemäß deren Leitfaden KAS-32 wird der für Biogasanlagen allgemein empfohlener Achtungsabstand zu schutzbedürftigen Gebieten mit 200 m angegeben. Die Abstände zwischen den im Plangebiet bereits vorhandenen Behältern mit Biogasinventar und benachbarten Wohnhäusern unterschreiten den empfohlenen Wert. Maßgeblich für den im Leitfaden empfohlenen Achtungsabstand ist das Szenario einer störungsbedingten Freisetzung von Biogas mit einem Anteil von 2% Schwefelwasserstoff, der bei sog. Nawaro-Anlagen aber in der Regel nicht vorkommt. Für Nawaro-Anlagen soll nach dem Leitfaden von 0,5% Schwefelwasserstoff ausgegangen werden, ein konkretes Abstandsmaß wird nicht genannt.

Für die weitere Nutzung der Biogasanlagen empfiehlt das Gewerbeaufsichtsamt daher folgende Regelungen im Bebauungsplan aufzunehmen:

1. Auf der Sonderbaufläche „Biogas/Landwirtschaft“ dürfen nur sog. Nawaro-Anlagen errichtet und betrieben werden.
2. Neue Behälter mit Biogas-Inventar müssen zu benachbarten Wohngebäuden einen Mindestabstand von 150 m einhalten.
3. Die Anordnung neuer Behälter mit Biogas-Inventar ist unter Beteiligung eines Sachverständigen nach § 29b BImSchG festzulegen.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 100 werden die o. g. Empfehlungen wie folgt berücksichtigt. Der Leistungsumfang der Anlagen sowie die zulässigen Inputstoffe werden per textlicher Festsetzung auf den Bestand festgeschrieben. Demnach können die Anlagen im Sinne von Nr. 1 als sog. Nawaro-Anlagen nur mit pflanzlicher Biomasse, Wirtschaftsdünger und sonstigen pflanzlichen Reststoffen betrieben werden.

Da eine bauliche Neuentwicklung von Biogasanlagen derzeit nicht vorgesehen ist werden die Vorgaben bezüglich der Mindestabstände und der Beteiligung eines Sachverständigen (Nr. 2 und Nr. 3) als Hinweise im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie im dazugehörigen Durchführungsvertrag aufgenommen.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Im südlichen Abschnitt des Plangebietes an der Sillensteder Straße befindet sich im Bereich der dortigen Hofanlage eine denkmalgeschützte Gehöftwurt (Jever-Stadt, FStNr. 27). Geschützt ist nach Angaben des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege nicht nur der Wurtkörper selbst, sondern auch dessen Umgebung (§ 8 NDSchG) und äußeres Erscheinungsbild. Sämtliche Erdarbeiten in derartigen Bereichen bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird weiterhin nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland, Lindenallee 1, 22641 Jever Tel 04461/9190 oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.6 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde damals vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

5.0 INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

5.1 Vorhabenbeschreibung

Der Betreiber der Biogasanlage in Alt-Moorwarfen hat bei der Stadt Jever den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB gestellt und die folgende Beschreibung des Vorhabens vorgelegt.

„Das Gelände der bestehenden Biogasanlage an der Sillensteder Straße besteht derzeit aus landwirtschaftlichen Gebäudeteilen, wo bis 2009 Milchviehhaltung, Mast- und Jungviehaufzucht betrieben wurde. Im hinteren Hofbereich ist derzeit die Einrichtung zum Betrieb von Biogasanlagen Bestand.

Die Anlagen auf dem Grundstück Flurstück 56/1 der Flur 15 der Gemarkung Jever, Eigentümer Enno Brader, sollen planrechtlich gesichert werden. Die vorhandenen Einrichtungen der Biogasanlagen auf dem 2,2 ha großen Gelände sind nach Baurecht und nach Bundesimmissionsrecht genehmigt. Die Fläche der landwirtschaftlichen Gebäudeteile soll mit ins Plangebiet einbezogen werden, die bis in die Sillensteder Straße reicht.

Aufgrund von Änderungen im Bereich des erneuerbaren Energiegesetzes (EEG) oder von landwirtschaftlichen Verordnungen, die sich derzeit geändert haben und zukünftig weiter ändern können, werden entsprechende Einrichtungen auf dem Gelände der Biogasanlagen erforderlich. Um diese Einrichtungen rechtlich nach dem BImSchG genehmigen zu können sind planungsrechtlich abgesicherte Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen nötig.

Die derzeit genehmigte Gasproduktion der zwei Biogasanlagen auf dem überplanten Gebiet beträgt insgesamt 5,3 Mio. Normkubikmeter Biogas. Dieses entspricht einer elektrischen Leistung von 360 kW bei der Anlage 1 = Enno Brader Biogas, 525 kW bei der Anlage 2 = Brader Biogas KG und 500 kW derzeit gedrosselt auf 399 kW bei der Anlage 3 = Brader Regenerative Energie GmbH & Co. KG (Satelliten-BHKW unter der Adresse Sillensteder Str. 213, Jever). Die Leistungen sollen nicht erhöht werden.

Das Inputmaterial der Biogasanlagen besteht aus Maissilage, Grassilage, Mist und Gülle.

Zurzeit wird eine Trocknung betrieben, in der Holz und Getreide getrocknet werden können. Diese Trocknung soll erweitert werden, um Gärreste und Biomasse zu trocknen. Man könnte dann auch Gärreste, die dann getrocknet sind, auf weiter von Betrieb entfernt liegende Fläche ausbringen (Gärreste bestehen zu 80 % aus Wasser, diese gilt es zu trocknen (Wasser zu entziehen) um die Transporte zu verringern).

Da die Biogasanlage in den Jahren 2021 bis 2025 aus der EEG-Förderung fällt und eine neue Förderung politisch noch nicht auf den Weg gebracht wurde, könnte ein wirtschaftliches Betreiben der Anlage entfallen, so dass man in eine Gasaufbereitungsanlage investieren könnte, um das Biogas in das Erdgasnetz einzuspeisen. Das Betreiben der BHKWs würde dann heruntergefahren oder nur noch zur Spitzenlast herangezogen werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) wird vom Stattdlichen Gewerbeaufsichtsamt (GAA) befürwortet, um die zukünftigen Optimierungen und Auflagen befürworten zu können.

Das Gelände der Biogasanlagen ist im Flächennutzungsplan zur Zeit als landwirtschaftlicher Außenbereich dargestellt. Eine Anpassung im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung wird erforderlich. Die Bauleitplanverfahren könnten im Parallelverfahren aufgestellt werden.

Die Erschließung des Betriebsgeländes erfolgt über den landwirtschaftlichen Betrieb. Die Entwässerung ist so geregelt, dass das Oberflächenwasser auf dem Betriebsgelände versickern kann und das organisch verschmutzte Wasser aufgefangen und der Anlage zugeführt wird. Die Betriebsfläche der Biogasanlagen ist mit einem Erdwall umgeben, damit bei einer etwaigen Havarie eines Behälters das Gärsubstrat sicher aufgefangen wird. Die Höhe der Wälle ist berechnet.

Für die Art und Maß der baulichen Nutzung sollte sich die Festsetzung des amtlichen Bebauungsplanes an denen von Gewerbegebieten orientieren. Das sollte sich auch auf die Einhaltung der Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen beziehen. Die zulässigen Werte sollten an den Wohngebäuden in der Ortslage Alt-Moorwarfen eingehalten werden.“

Die Vorhabenbeschreibung sowie der Lageplan des aktuellen Genehmigungsantrages nach BImSchG bilden die Grundlage für die folgenden planerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 100.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem eingangs erläuterten Planungsziel sollen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 100 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die betriebliche Weiterentwicklung der bestehenden Biogasanlage in Alt-Moorwarfen geschaffen werden, die auf Grundlage des § 35 BauGB als privilegiertes Vorhaben nicht mehr möglich ist. Die vorhandene Biogasanlage soll in ihrem Bestand und in ihrem Leistungsumfang erhalten bleiben, wobei der Bebauungsplan den Rahmen für bauliche und technische Optimierungsmaßnahmen schaffen und zugleich als planungsrechtliche Grundlage für weitere bauliche Vorhaben im Zusammenhang mit dem Betrieb der Biogasanlage gemäß den Entwicklungsabsichten des Vorhabenträgers dienen soll.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 100 wird daher als zulässige Nutzungsart ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt, das im südlichen Bereich die bestehende Hofstelle und im nördlichen Bereich die Baulichkeiten der Biogasanlage umfasst. Entsprechend erfolgt eine Gliederung in das Sondergebiet „Landwirtschaft“ und in das Sondergebiet „energetische Nutzung von Biogas“, denen verschiedene zulässige Nutzungen zugewiesen werden.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO1) mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft“ gem. § 11 BauNVO, das die Hofanlage an der Sillensteder Straße umfasst, sind entsprechend der Bestandssituation und der jetzigen Baumöglichkeiten im Außenbereich folgende Nutzungen zulässig:

- alle einem landwirtschaftlichen Betrieb dienenden Vorhaben i.S.v. § 35 (1) Nr. 1 BauGB,
- Betriebsleiterwohnungen,
- Lagergebäude und Lagerplätze,
- Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO.

Das sonstige Sondergebiet (SO2a+b) mit der Zweckbestimmung „Energetische Nutzung von Biogas“ gem. § 11 BauNVO dient ausschließlich der Errichtung von Betrieben und Anlagen zu Zwecken der energetischen Nutzung von ausschließlich pflanzlicher Biomasse (nachwachsende Rohstoffe – NaWaRo), Wirtschaftsdünger sowie sonstigen pflanzlichen Reststoffen. Unzulässig ist die energetische Nutzung von Schlachtabfällen und sonstigen biogenen Stoffen. Die Zulässigkeit der Betriebe und Anlagen ist im Umfang und der Leistung wie folgt begrenzt:

- Betriebe und Anlagen zur Produktion einer Biogasmenge von insgesamt 5,3 Mio Normkubikmeter pro Jahr i. S. v. § 35 (1) Nr. 6d BauGB,
- Fermenter, Blockheizkraftwerke mit den dazugehörigen Anlagen,
- Betriebe und Anlagen zur Nutzung der Restwärme (z. B. Aufbereitungs- und Trocknungsanlagen, Fernwärmenutzung),
- Lagerplätze für Silage,
- Lagerbehälter für Reststoffe,
- Anlagen zur Aufbereitung und Einspeisung von Biogas in ein Gasnetz,
- Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO.

Da entsprechend den Entwicklungsabsichten des Vorhabenträgers keine Erweiterung der Leistungskapazitäten, sondern lediglich eine technische Optimierung der Anlage geplant ist, wird die Gasproduktionsmenge auf den derzeitigen Stand gem. Vorhabenbeschreibung festgelegt. Die übrigen Nutzungen dienen der Installation von Anlagen zur Abwärmenutzung der Biogasanlage sowie zur sinnvollen Nutzung der Reststoffe.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO bestimmt, wodurch der bauliche Bestand der landwirtschaftlichen Betriebsstelle und der Biogasanlage jeweils erfasst werden soll. Folglich wird im südlichen Teil des Plangebietes die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 festgesetzt. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird entsprechend der Bestandssituation die zulässige Grundflächenzahl auf 0,8 erhöht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die Definition der zulässigen Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Zur verträglichen Einbindung des Vorhabens ist innerhalb des Plangebietes eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 10,00 m zulässig. Eine Ausnahme bildet der nordöstliche Abschnitt des Sondergebietes (SO2b), in dem die Lagerfläche für Silage lokalisiert ist. Hier erfolgt eine Reduzierung der zulässigen Bauhöhe auf 3,00 m, um im Übergang zum freien Landschaftsraum eine reduzierte Bebauung zu sichern. Die Bezugspunkte für die Gebäudehöhe sind der textlichen Festsetzung Nr. 3 zu entnehmen.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) können die baulichen Anlagen wie in der offenen Bauweise errichtet werden, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO so definiert, dass der bauliche Bestand (landwirtschaftliche Gebäude, Biogasanlage, Siloplatte etc.) erfasst und ein nutzungsgerechter Entwicklungsraum für die geplante Vorhaben geschaffen

wird. Im südöstlichen Randbereich hält die Baugrenze einen 14,00 m breiten Abstand zum östlich gelegenen geschützten Landschaftsbestandteil (LB Fri 23) ein. Der Baugrenzabstand zur südlichen Geltungsbereichsgrenze beträgt 7,00 m und nimmt somit die vorhandene Bauflucht zur Sillenstede Straße auf.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig, um insbesondere das dörflich geprägte Ortsbild im Bereich der Sillensteder Straße zu erhalten.

5.5 Private Grünfläche / Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der das Plangebiet am nördlichen, westlichen und östlichen Rand umgebende Erdwall, der als Schutz vor möglichen Havarien der Biogasanlage dient, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 100 als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Der bereits zum Teil für Kompensationszwecke mit Sträuchern bepflanzte Wall soll durch weitere Bepflanzungen begrünt werden, um somit die Gesamtanlage in das Landschaftsbild einzubinden. Auf diesem Grund erfolgt eine der privaten Grünfläche überlagernde Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB.

5.6 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: geschützter Landschaftsbestandteil LB FRI

Östlich des Plangebietes befindet sich eine kleine Hofgehölzfläche, die im Jahr 2009 durch den Landkreis Friesland als geschützter Landschaftsbestandteil (LB FRI 23 „Brader Moorwarfen“) per Verordnung unter Schutz gestellt worden ist. Der in das vorliegende Plangebiet ragende Bereich des Hofgehölzes wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt und gem. § 9 (6) BauGB als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes nachrichtlich übernommen wird.

5.7 Regelungen für den Denkmalschutz

Die im südlichen Planungsraum im Bereich der Hofstelle gelegene Wurt wird als geschütztes Bodendenkmal i. S. d. niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 100 gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Erschließung**
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich des Plangebietes verlaufende Sillensteder Straße.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt dezentral über den Anschluss an eigene Kleinkläranlagen.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Friesland durchgeführt. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt dieser die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NabfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.
- **Oberflächenentwässerung**
Das im Plangebiet anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes der Versickerung zugeführt bzw. den Vorflutern zugeführt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in jeweils aktueller Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 16.06.2015 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 100 „Sondergebiet Biogas Alt-Moorwarfen“ gefasst. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 07.08.2015.

7.2.2 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 09.09.2015 nach Erörterung dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 100 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 29.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 08.02.2016 bis zum 11.03.2016 öffentlich ausgelegt.

7.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Jever hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 100 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Jever,

.....
Der Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 100 „Sondergebiet Biogas Alt-Moorwarfen“ erfolgte im Auftrag von Enno Brader, Alt-Moorwarfen (Vorhabenträger) vom Planungsbüro:

