



68. Flächennutzungsplanänderung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 217 „Blockheizkraftwerk Olliges, Neulorup“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 218 „Blockheizkraftwerk Olliges, Neuscharrel“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 219 „Blockheizkraftwerk Olliges GbR, Neulorup“

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf - Stand November 2013

Grundzüge der Planung

1. Geltungsbereich

Das Gebiet der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Friesoythe besteht aus 3 Teilgebieten. Für die Teilgebiete werden im Parallelverfahren jeweils eigenständige vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgestellt (Nr. 217 bis 219).

Das **Teilgebiet A / Bebauungsplan Nr. 217** befindet sich im Ortsteil Neulorup der Stadt Friesoythe. Es umfasst eine Teilfläche von ca. 2.200 qm des Flurstückes Nr. 29/3 der Flur 6, Gemarkung Gehlenberg. Das Gebiet grenzt im Osten an die Straße „Neulorup“ an.

Das **Teilgebiet B / Bebauungsplan Nr. 218** befindet sich im Ortsteil Neuscharrel der Stadt Friesoythe. Es umfasst eine Teilfläche von ca. 2.300 qm des Flurstückes Nr. 92/2 der Flur 2, Gemarkung Neuscharrel, östlich der Hauptstraße (K 147).

Das **Teilgebiet C / Bebauungsplan Nr. 219** befindet sich im Ortsteil Neulorup der Stadt Friesoythe. Es umfasst eine Teilfläche von ca. 1.600 qm des Flurstückes Nr. 12/5 der Flur 5, Gemarkung Gehlenberg. Das Gebiet grenzt im Westen an die Straße „Neulorup“ an.

2. Planungsanlass und Ziele

Die Teilgebiete A und B / Bebauungspläne Nr. 217 und 218 sind jeweils Teilflächen einer sie umgebenden landwirtschaftlichen Hofstelle. Das Teilgebiet C / Bebauungsplan Nr. 219 befindet sich ebenfalls im Eigentum der beiden Hofbetreiber, welche östlich des Teilgebietes als GbR mehrere Stallanlagen betreiben.

Die Betreiber möchten in den drei Gebieten jeweils eine Holzvergasanlage mit Blockheizkraftwerk (BHKW) zur Strom- und Wärmergewinnung errichten. Insgesamt ist die Errichtung von 5 Modulen mit einer thermischen Leistung von jeweils 270 kW (Holzvergaser 70 kW und BHKW 200 kW pro Modul) bzw. einer durchschnittlichen elektrischen Leistung von jeweils 180 kW geplant, von denen 2 Module in den Teilgebieten A

und C / Bebauungspläne Nr. 217 und 219 und ein Modul im Teilgebiet B / Bebauungsplan Nr. 218 errichtet werden sollen. Alternativ ist die Errichtung von Holzverbrennungsanlagen vorgesehen.

Die Maßnahme dient neben der Stromerzeugung aus nachwachsenden Rohstoffen einer sinnvollen Wärmenutzung für die benachbarten Stallanlagen. Die Vorhaben stellen sich damit als sinnvoll zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur effizienten Nutzung von Energie dar.

3. Planungserfordernis

Das Teilgebiet A / Bebauungsplan Nr. 217 ist bislang nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes. Die Teilgebiete B und C / Bebauungspläne Nr. 218 und 219 sind Bestandteil der Bebauungspläne Nr. AB 9 bzw. AB 13 der Stadt Friesoythe, in deren Rahmen für landwirtschaftliche Hofstellen bzw. gewerbliche Tierhaltungsanlagen im nordöstlichen Bereich von Neuscharrel (B.Plan Nr. AB 9) bzw. für die Umgebung von Neuscharrel, u.a. für den nördlichen Teil von Neulorup (B.Plan Nr. AB 13), Baufenster für deren weitere Entwicklung gem. § 35 BauGB ausgewiesen wurden. Außerhalb der Baufenster soll die Landschaft bis auf geringe Ausnahmen, von Bebauung freigehalten werden. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. AB 13 wurden zudem Sondergebiete für Windenergieanlagen ausgewiesen.

Bei den Flächen in den Teilgebieten handelt es sich planungsrechtlich somit neben den Festsetzungen der sog. einfachen Bebauungspläne weiterhin um Außenbereichsflächen im Sinne des § 35 BauGB.

Nach Auffassung der Genehmigungsbehörde handelt es sich bei den Holzvergasungsanlagen mit Blockheizkraftwerk (BHKW) nicht um privilegierte Anlagen, da die Energieerzeugung und -einspeisung im Vordergrund steht. Zur Realisierung der Vorhaben ist daher die Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welche im Parallelverfahren aufgestellt werden sollen.

4. Bestehende Nutzungen / Flächennutzungsplan

Nutzungen im Teilgebiet A / Bebauungsplan Nr. 217

Das Gebiet ist Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle und im südlichen Bereich mit einem Stallgebäude bebaut, welches sich nach Süden fortsetzt. Der östliche Teil des Gebäudes steht derzeit leer. Im nördlichen Bereich befindet sich ein weiteres Nebengebäude (Strohscheune und Maschinenhalle). Der Bereich zwischen den Gebäuden ist vollständig als Zufahrtsbereich bzw. Hoffläche gepflastert.

Südlich und südwestlich befinden sich die weiteren Gebäude, Stallgebäude und Anlagen der Hofstelle, an die sich nach Westen überwiegend ackerbaulich genutzte Flächen anschließen.

Unmittelbar östlich des Teilgebietes A verläuft die Straße „Neulorup“. Nach Norden schließen sich beidseitig der Straße weitere landwirtschaftliche Hofstellen und Stallanlagen an.

Nutzungen im Teilgebiet B / Bebauungsplan Nr. 218

Das Gebiet ist ebenfalls Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle und im westlichen Bereich mit einem Nebengebäude (Maschinenhalle) bebaut. Der östliche und südliche Teilbereich sind als Hoffläche gepflastert. Am nördlichen Rand ist das Gebiet zu den angrenzenden Ackerflächen durch eine Strauch-Baumhecke abgegrenzt.

Im Westen, Süden und Osten schließen sich die weiteren Gebäude, Stallgebäude und Anlagen der Hofstelle an.

Westlich der Hofstelle verläuft in ca. 40 m Entfernung die Hauptstraße (K 147), an die sich nach Süden zwei weitere landwirtschaftliche Betriebe und im weiteren Verlauf die Ortslage von Neuscharrel anschließen.

Nutzungen im Teilgebiet C / Bebauungsplan Nr. 219

Das Gebiet befindet sich nördlich der Ortslage von Neulorup. Das Gebiet ist vollständig unbebaut und stellt sich als Rasenfläche dar. Östlich bzw. nordöstlich schließen sich mehrere Stallgebäude an. Unmittelbar westlich verläuft die Straße „Neulorup“. In ca. 100 m Entfernung südwestlich befinden sich weitere Stallanlagen. Im Übrigen ist das Gebiet vollständig von ackerbaulich genutzten Flächen umgeben.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt sind die Teilgebiete A-C jeweils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4. Planungskonzept

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Holzvergasungsanlagen jeweils mit Blockheizkraftwerk (BHKW) zu schaffen, sollen die Flächen der drei Bebauungspläne Nr. 217-219 als Sondergebiete mit der Zeckbestimmung „Holzvergasungsanlage mit BHKW“ festgesetzt werden. Weiterhin zulässig sein sollen dieser Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen sowie sonstige Anlagen und Nebenanlagen zur landwirtschaftlichen Nutzung bzw. gewerblichen Tierhaltung, wobei Stallgebäude selbst in der Regel jedoch nicht zulässig sein sollen. Lediglich im Bebauungsplan Nr. 217 (Teilgebiet A) sollen Stallgebäude, ausnahmsweise zugelassen werden können, soweit diese bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes bereits vorhanden waren.

Die zulässige Grundfläche als Maß für die mögliche Bebauung und Bodenversiegelung wird im Bebauungsplan Nr. 217 (Teilgebiet A) mit einer Größe von 2.100 qm, im Bebauungsplan Nr. 218 (Teilgebiet B) mit einer Größe von 2.200 qm und im Bebauungsplan Nr. 219 (Teilgebiet C) mit einer Größe von 1.500 qm festgelegt. In den Teilgebieten A und B mit bereits vorhandener Bebauung und Nebenanlagen entspricht dies im Wesentlichen dem bereits vorhandenen Versiegelungsgrad. Die maximale Gebäudehöhe wird in diesen Gebieten, ebenfalls unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, mit 12 m festgesetzt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 219 (Teilgebiet C) ist dagegen derzeit unbebaut. Hier wird die maximale Gebäudehöhe daher auf 6 m beschränkt. Diese Höhe ist für die geplante Nutzung (Holzvergasungsanlage und BHKW) ausreichend. Für Schornsteine und ähnliches werden Ausnahmen vorgesehen.

Aufgrund der in den Plangebieten bzw. angrenzend vorhandenen Stallanlagen sind Geruchsmissionen zu erwarten. Wohnungen oder andere Aufenthaltsräume für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen sind im Plangebiet jedoch nicht erforderlich und werden daher auch nicht zugelassen.

Erschließung und Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung der Teilgebiete erfolgt über die vorhandenen Zufahrten der Hofstellen (Teilgebiete A und B) bzw. der angrenzend vorhandenen Stallanlagen (Teilgebiet C) auf die "Neuloruper Straße" bzw. die Hauptstraße (K 147).

Das anfallende Oberflächenwasser soll, wie bisher, in den jeweiligen Teilgebieten bzw. im unmittelbaren Umfeld oberflächlich versickert werden.

Natur und Landschaft

Die im Bereich der Bebauungspläne Nr. 217 und 218 (Teilgebiete A und B) in Anspruch genommenen Flächen sind bereits im heutigen Zustand im Wesentlichen bebaut bzw. versiegelt, sodass durch die vorliegende Planung voraussichtlich keine erheblichen Eingriffe für Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Im Rahmen der weiteren Planung werden im Übrigen die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft anhand eines anerkannten Kompensationsmodells konkret beschrieben und bewertet.

5. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gem. § 4 Abs.1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. In diesem Rahmen erfolgt auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung.

Anschließend erfolgt mit dem Planentwurf einschließlich der Begründung mit Umweltbericht die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen:

- Biotoptypenkartierung
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung