

# PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Scheeßel diesen Bebauungsplan Nr. 11A „Biogasanlage Lühner Weg“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Scheeßel, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

---

# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am 27.03.2025 die Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 11A „Biogasanlage Lühner Weg“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Scheeßel, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

---

## 2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000, 1:2.000 & 1:20.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

©2025 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osterndorf

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.07.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osterholz-Scharmbeck, den \_\_\_\_\_

Off. best. Verm.-Ing.

---

## 3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11A „Biogasanlage Lühner Weg“ wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27356 Rotenburg (Wümme)  
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390  
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_\_

Planverfasser

---

## 4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11A „Biogasanlage Lühner Weg“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XXX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.04.2025 bis 16.05.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Scheeßel, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

---

## 5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Scheeßel hat den Bebauungsplan Nr. 11A „Biogasanlage Lühner Weg“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Scheeßel, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

---

## 6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 11A „Biogasanlage Lühner Weg“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am XX.XX.XXXX rechtsverbindlich geworden.

Scheeßel, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

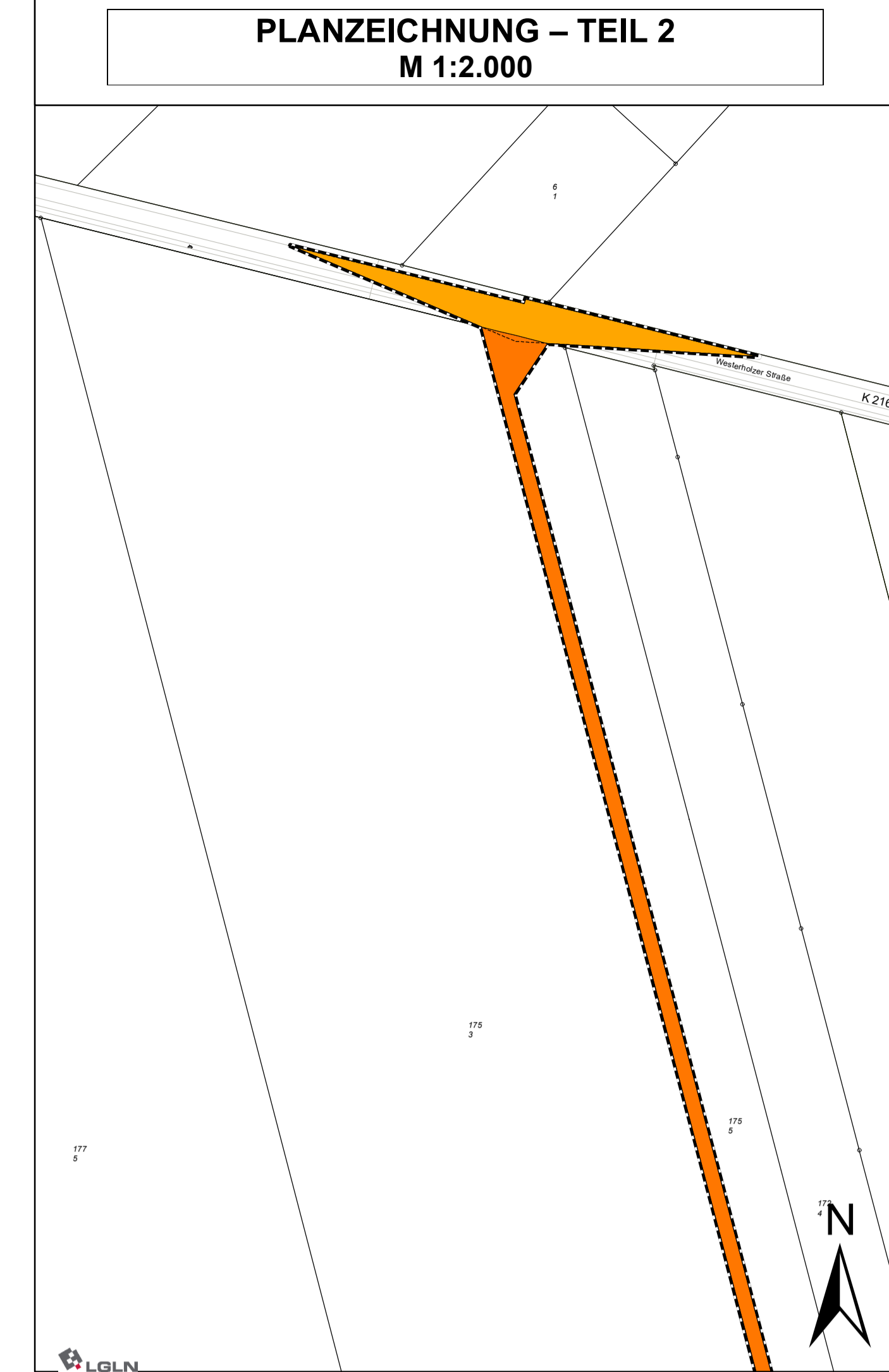
---

## 7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 11A „Biogasanlage Lühner Weg“ sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Scheeßel, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

**SO 1-2** Sondergebiet (Biogasanlage)  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

**GRZ** Grundflächenzahl  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

**OK** Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**Baugrenzen**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

## 4. Verkehrsflächen

**Öffentliche Straßenverkehrsflächen**  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

**Straßenbegrenzungslinie**  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

## 5. Naturschutz

**Grünflächen**  
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

**M: I-II** Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

**Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

## 6. Sonstige Planzeichen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
(§ 9 (7) BauGB)

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**  
(§ 16 (6) BauNVO)

## 7. Nachrichtliche Übernahmen

**Bodendenkmal**  
(§ 9 (6) BauGB)

## 8. Hinweise

**Sichtdreieck**  
(Kap. 6.6.3 RAL)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das sonstige Sondergebiet „Biogasanlage/landwirtschaftlicher Betrieb“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient der Unterbringung einer Biogasanlage und der sonstigen zugehörigen Anlagen sowie von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden. Im Sondergebiet sind zulässig:

- Biogasanlagen einschließlich Gärproduktlager, Nachgärer, Fermenter und Annahmebehälter,
- befestigte Arbeitsflächen für den Feststoffeintrag, den Gülleeintrag und den Abtankplatz,
- Lagerflächen für Rottstoffe für den Betrieb der Biogasanlage,
- Lagerflächen und Aufbereitungstechniken für Gärreststoffe
- sonstige Gebäude für den Betrieb der Biogasanlagen (z.B. Lagerhallen, Unterstellhallen für Maschinen),
- Silagelagerflächen,
- Anlagen zur Produktion, Aufbereitung, Speicherung, Lagerung und Weiterverarbeitung von Gas, Wärme und Strom einschließlich der Anschlüsse zur Weiterleitung und Einspeisung,
- Anlagen zur Nahwärmerzeugung,
- Anlagen zur Wasserstoffproduktion, Elektrolyseure,
- Anlagen zur Methanolherstellung und CO<sub>2</sub>-Abtrennung,
- Geothermieanlagen,
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf max. 10 % der Fläche,
- Photovoltaikanlagen auf Dachflächen,
- Pufferspeicher,
- Blockheizkraftwerke,
- Heizöltanks,
- Güllentanks,
- Flächen für die Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung,
- Havarietank,
- Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge,
- Zufahrten, Stellplätze, Garagen
- und Nebenanlagen, die dem Betrieb der Anlage dienen.

## 2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Im Plangebiet ist die Höhe der baulichen Anlagen auf eine Oberkante (OK) von 16,00 m bzw. 23,00 m begrenzt (gemessen von der Fahrbahnoberkante des angrenzenden Lühner Weges in der Mitte des Grundstücks). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu 2,00 m sind zulässig.

## 3. ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

### Erhalt von Strauch-Baumhecken

Innerhalb der 5 m, 6 m bzw. 8 m breiten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand, in Form von mehrreihigen Strauch-Baumhecken, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, durch den Grundstückseigentümer vollständig, dauerhaft zu erhalten. Abgänger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen oder Sträucher gleichartig, im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Artenauswahl und Pflanzqualität sind der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu entnehmen.

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

## 4. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANSCHAFT

### M 1 – Anlage eines extensiven Gras- und Staudensaumes

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – M 1 – ist ein extensiver Gras- und Staudensaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Zur Etablierung von Kräutern und Blühpflanzen ist eine Einsaat mit der Saatgutmischung „24 NI Mehrjährige Bühlstreifen BS 2 Niedersachsen“ mit 70 % Wildpflanzen (Regiosaatgut) und 30 % Kulturarten oder vergleichbares fachgerecht vorzusehen. Eine jährliche Mahd ab August ist zulässig. Das Mähgut ist abzufahren, aufkommende Gehölze sind zu entfernen. Im Übrigen sind die Flächen dauerhaft der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Eine landwirtschaftliche Nutzung sowie der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sind nicht zulässig.

Die Anlage des extensiven Gras- und Staudensaumes erfolgt nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## M 2 – Anlage eines naturnahen Waldrandsaumes

Innerhalb der 10 m breiten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – M 2 – ist ein naturnaher Waldrandsaum aus Laubsträuchern zu entwickeln. Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<i>Sträucher</i>		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salic caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

\* 3 j. v. S. 80/120 = 3-jährig, von Säumlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120 cm

**Pflanzverband:** 1 Pflanze pro m<sup>2</sup>.

**Einzäunung:** Die Anpflanzung ist alleseitig zum Schutz vor Verbleiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzäun einzuzäunen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen.

**Umsetzung:** Die Anpflanzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

## 5. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

### Anpflanzung von Strauch-Baumhecken

Innerhalb der 6 m bzw. 8 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Anpflanzungen von Strauch-Baumhecken vorzusehen. In der 6 m breiten Anpflanzungsfläche ist eine 4-reihige Strauch-Baumhecke, in der 8 m breiten Anpflanzungsfläche eine 5-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<b>Bäume</b>		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rothbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
<b>Sträucher</b>		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salic caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

\* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Säumlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

**Pflanzverband:** Innerhalb der 4-reihigen Anpflanzung ist ein Reihen- und Pflanzabstand von 1,0 m x 1,25 m auf Lücke anzuwenden. In der 5-reihigen Anpflanzung ist ein Reihen- und Pflanzabstand von 1,25 m x 1,25 m auf Lücke zu berücksichtigen. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Sträucher sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen. Die Einrichtung eines Walls innerhalb der Pflanzstreifen ist zulässig.

**Einzäunung:** Die Anpflanzung ist alleseitig zum Schutz vor Verbleiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzäun zu versehen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung des Betriebsgeländes ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

**Umsetzung:** Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 6. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 5/17 der Flur 3 in der Gemarkung Jeersdorf und dem Flurstück 67/1 der Flur 5 in der Gemarkung Westerholz durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen – Aufforstungen standortgerechter, heimischer Laubmischwälder – sind den Sondergebieten im Plangebiet zugeordnet. Des Weiteren ist das Flurstück 107/1 der Flur 1 in der Gemarkung Jeersdorf – Kompensation aus Ursprungsplan B-Plan Nr. 11 und Nr. 11 – 1. Änderung – den Sondergebieten im Plangebiet zugeordnet.

---

# HINWEISE

## 1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

## 2. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Im Plangebiet werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 NDSchG bedarf die Durchführung von Erdarbeiten eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Diese ist bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen, bei genehmigungsfreien Vorhaben jedoch separat zu beantragen. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden. Weiterhin ist ein ausreichender Abstand zu oberirdig erhaltenen Grabhügeln einzuhalten. Dies ist bei der konkreten Bauplanung zu berücksichtigen.

## 3. ALTLASTEN

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen, unnatürliche Gerüche und/oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserversorgung und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

## 4. ARTENSCHUTZ

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Beseitigung von Waldbestand und Gehölzen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie Sperrzeit (01.03. bis 30.09.) gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG erfolgt. Die Rodungsarbeiten sollen außerhalb der fiedermausaktiven Zeit erfolgen und vor der Rodung ist der Baumbestand auf Quartiere zu untersuchen. Sollten bei weiteren Untersuchungen Quartiere für die Besatz von Fledermäusen ausgemacht werden, sind diese durch das Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Fledermäuse im Plangebiet oder im nahen Umfeld zu kompensieren.

Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Sollten Baumaßnahmen an den vorhandenen baulichen Anlagen notwendig werden, sind diese im Vorfeld des Baugeschehens auf mögliche Brutplätze von Vögeln zu untersuchen.

## 5. AUßENBELEUCHTUNG

Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur ≤ 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchthäuser sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossenen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.

## 6. SICHTDREIECKE

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,8 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

---

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## 1. FARBGEBUNG AUßENFASADEN UND DACHFLÄCHEN

Die Farbgebung der Außenfassaden und Dachflächen baulicher Anlagen sind in gedeckten Grün-, Rot- und/oder Brauntönen zu halten. Alternativ können Dachflächen in einem dunklen grau-anthrazit Farbton gehalten werden.

# ÜBERSICHTSKARTE M 1:20.000

# Gemeinde Scheeßel

## Landkreis Rotenburg (Wümme)

# Bebauungsplan Nr. 11A

## - Biogasanlage Lühner Weg -

mit örtlicher Bauvorschrift und Aufhebung des  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Biogasanlage Lühner Weg“ &  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 1. Änderung „Biogasanlage Lühner Weg“

## Fassung für die Auslegung gem. § 4a Abs. 2 BauGB

Stand: 14.04.2026