

STADT RIETBERG, ORTSTEIL BOKEL: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 283.1 "Biogasanlage Hansmeier - Erweiterung"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Plangrundlage
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Rietberg am beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom durch: Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Plan-Entwurf mit Begründung und der Einschätzung der Stadt wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom bis öffentlich ausliegen.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Rietberg gemäß § 10(1) BauGB am mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V.m. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datell) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.
Rietberg, den im Auftrag des Rates der Stadt: Bürgermeister: Ratsmitglied:	Rietberg, den Bürgermeister:	Rietberg, den Bürgermeister:	Rietberg, den Bürgermeister:	Rietberg, den Bürgermeister:	Gütersloh, den Vermessungsbüro Theisen/Vormweg

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB): i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanZV '90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Landesbauordnung (BauO NRW): i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV. NRW, S.644);
Landeswassergesetz (LWG NRW) in der z. geltenden Fassung;
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV. NRW S. 514).

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB), mit vorhabenbezogener Konkretisierung

1.1 Sondergebiet SO „Energetische Nutzung von Biomasse“
a) Zulässig sind Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse, Fahrzeugverkehr in der Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr) ist unzulässig. Auf den nicht für Unterhalt und Betrieb der Anlagen benötigten Flächen sind darüber hinaus landwirtschaftliche Nutzungen sowie landschaftspflegerische Maßnahmen zulässig, sofern nicht betriebstechnische Gründe entgegenstehen.
b) Innerhalb des Sondergebiets SO „Energetische Nutzung von Biomasse“, mit vorhabenbezogener Konkretisierung, sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche in der Summe die Gesamtschallleistungspegel von 111 dB(A) am Tage und 94 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. (Grundlage: Schalltechnische Stellungnahme zu der geplanten Erweiterung der Biogasanlage der Hansmeier Biogas GmbH an der Batenhorster Straße 42 in Rietberg, AKUS GmbH Bielefeld, 04/2009).

1.2 Als Ausnahme nach § 31(1) BauGB dürfen die festgesetzten Gesamtschallleistungspegel tags und nachts überschritten werden, sofern durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Wirkungsbereich unter Berücksichtigung von Vorbelastungen eingehalten werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,6
2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter: Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter, hier 15,0 m. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Schornsteine gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.1.
Als oberer Abschluss (= max. zulässige Abschlußhöhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First bzw. der oberste Abschluss des Dachs. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der gewachsenen Geländeoberfläche im Bereich der Überbauung.
2.3 Als Ausnahme nach § 31 (1) BauGB kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhe durch technische Bauteile, wie Lüftungsanlagen etc., im betriebstechnisch erforderlichen Umfang zugelassen werden.
Hinweis: Die Auswirkungen auf Umfeld und Landschaftsbild sind durch Anordnung, Verkleidung, Farbgestaltung, Begrünung etc. zu reduzieren.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßenbegrenzungslinie
4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg, privat

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

5.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung:
Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

6. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB):
Entwicklungsziel: Naturnahe Entwicklung eines Feldgehölzes als Übergang zur freien Landschaft.
Maßnahmen: Anpflanzung und fachgerechte Pflege einer fünfreihigen Strauch-Baumhecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen. Mittlerer Pflanzabstand: 1,0 m in und 1,5 m zwischen den Reihen. Baumanteil: Mindestens 2 % Laubbäume 1. Ordnung und 11 % Laubbäume 2. Ordnung.
Die Integration einer Zuleitung zur Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist einmalig in der schmalsten Ausdehnung der Fläche zulässig.
Hinweis: Die Entwicklungsmaßnahme dient der Kompensation der im Plangebiet zusätzlich vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft. Es entsteht ein rechnerischer Ausgleichsüberschuss von rd. 1.500 Biotopwertpunkten (Stand Entwurf), der für andere zukünftige Eingriffe außerhalb des Plangebiets angerechnet werden kann.

7. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)

7.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen einschließlich Werbeanlagen sind in den durch Punktraster gekennzeichneten Flächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten und Durchgänge (z.B. für Pflegemaßnahmen) sowie Einfriedungen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

8.1 Für die Schornsteine des Blockheizkraftwerks (BHKW) gilt eine Mindesthöhe von 15 m und eine Maximalhöhe von 20 m über dem Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.2.2. Darüber hinaus gilt die Ausnahmeregelung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.2.3.

9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- 9.1 Versorgungsleitungen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB),** nicht eingemessen
- 9.2 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9(5) BauGB),** hier: ehemalige Hausmüll- und Bauschuttdeponie der Gemeinde Bokel, Altlastenkataster Kreis Gütersloh, Altablagung 4116 M 28
- 9.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 283.1 „Biogasanlage Hansmeier - Erweiterung“ (§ 9(7) BauGB)**
- 9.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
- 9.5 Maßangaben in Meter, z.B. 10,0 m**

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- I. Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage**
Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Vorhandene Gebäude und Anlagen**
- II. Planerische Darstellungen und Hinweise**
Geplante Gebäude und Anlagen
- Regenwasserhaltebecken**

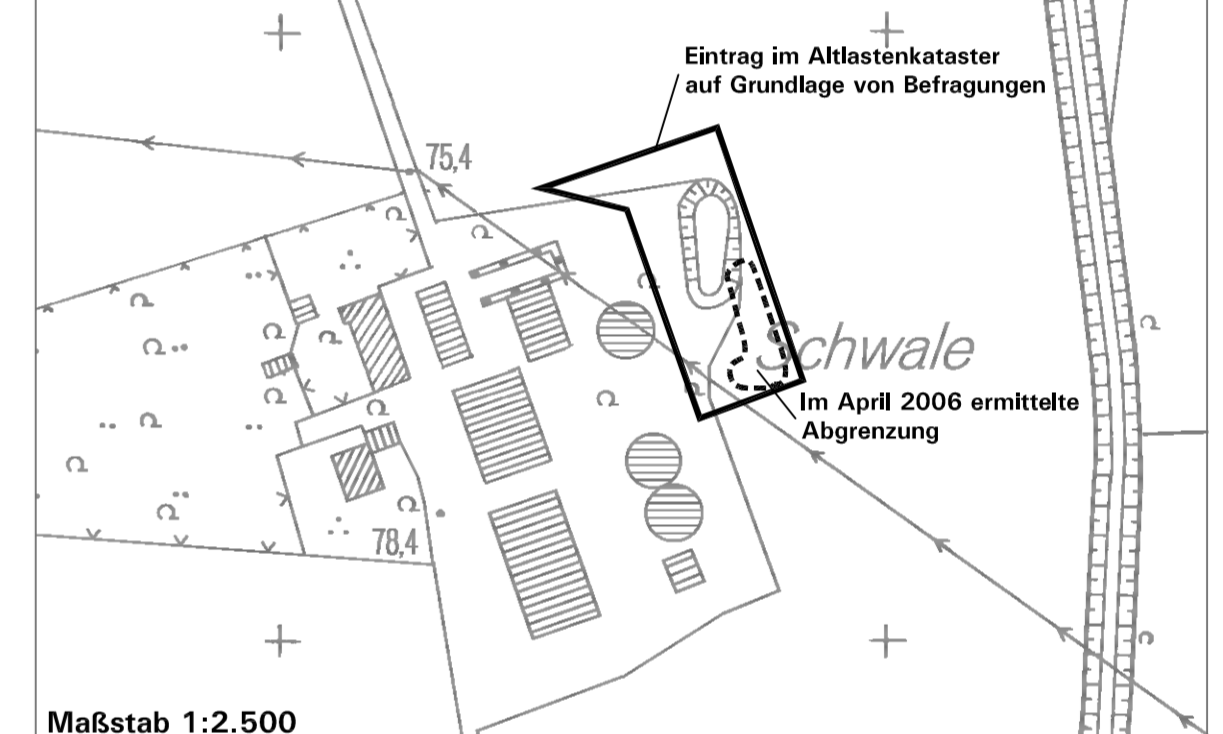
D. Sonstige Hinweise

1. Höhenentwicklung und Baugestaltung:
Im Falle der zustimmungspflichtigen Ausnahmeregelung Punkt B.2.3 (Überschreitung der Gesamthöhe) wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen, diese bietet eine städtebauliche Beratung an.

2. Bodendenkmale:
Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Altlasten:

Am Ostrand des Plangebiets befindet sich die im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh registrierte Altablagung 4116 M 28. Die Altablagung wurde im April 2006 gutachterlich untersucht. Ingenieurgeologisches Büro Dr. E. Horsthemke, Bodenerkundungen im Bereich einer Altablagung auf dem Anwesen W. Hansmeier, Rietberg-Bokel, 24.04.2006). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass belastende Gehalte an PAK sowie Blei und Zink vorhanden sind, die jedoch aufgrund der mächtigen Bodenbedeckung sowie der hohen Grundwasserflurabstände keine unmittelbare Gefährdung darstellen. Die Bodenluftuntersuchungen weisen keine erhöhten Methankonzentrationen nach. Insgesamt wurden die ermittelten Konzentrationen nicht als gefährdend eingestuft. Das Altablagungsmaterial stellt einen unsicheren Baugrund dar, dies wird in der Abgrenzung der überbaubaren Flächen berücksichtigt.
Mit der Untersuchung konnte der Deponiekörper weitgehend eingegrenzt werden. Der Gutachter nimmt an, dass außerhalb dieses zusammenhängenden Komplexes keine weiteren Altablagungen vorhanden sind. Dies hat sich bei einer weiteren Prüfung im November 2006 im Rahmen von Bau- und Bodenerkundungen für die konkreten Behälterstandorte bestätigt. Auch die Bodenluft ist in diesen Bereichen im November 2006 untersucht worden, die ermittelten Methankonzentrationen lagen ausnahmslos unter der Nachweisgrenze. Da keine Methanbelastungen der Bodenluft festzustellen waren, bewertet der Gutachter die Ergebnisse so, dass keine gefährdenden Konzentrationen der Bodenluft nachzuweisen waren. Vor dem Hintergrund der durchgeführten Einzeluntersuchungen empfiehlt der Gutachter aber vorsorglich die Anlage eines Gasdrainagegrabens nördlich und südlich der bekannten Altablagungsgrenze sowie eine gutachterliche Abnahme der Baugruben. Details wurden im Durchführungsvertrag zum Ursprungsplan Nr. 283 geregelt. Das Erfordernis weiterer entsprechender Regelungen im Durchführungsvertrag zum vB-Plan Nr. 283.1 ist nach Durchführung ergänzender Schürfe durch den Bodengutachter im Juni 2009 nicht erkennbar. Zur umfassenden Information wird hier ergänzend zur Kennzeichnung der im April 2006 festgestellten Abgrenzung der Altablagung in der Plankarte die auf Grundlage von Befragungen vermutete Verdichtungsfläche dargestellt:



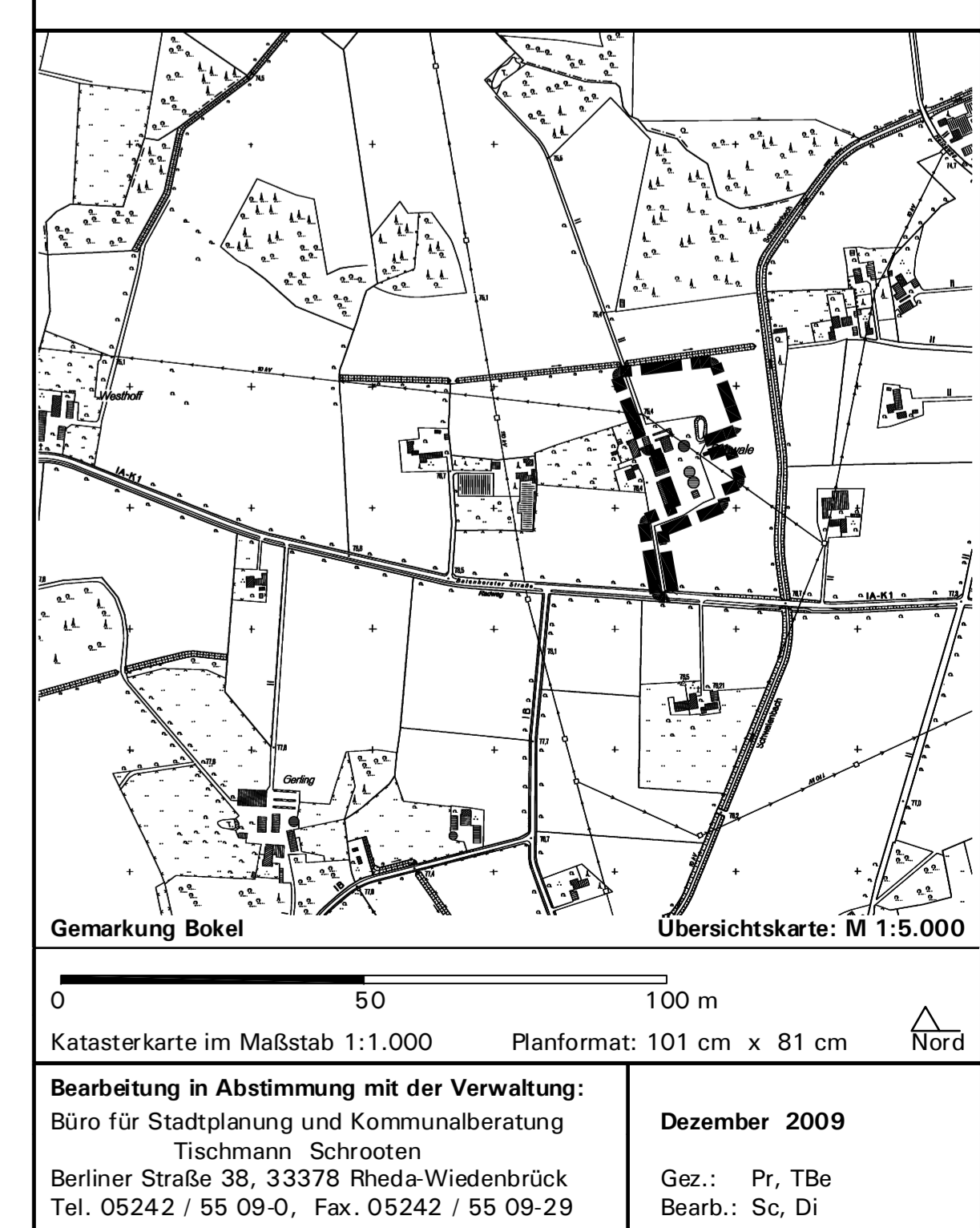
Weitere Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Treten bei Baumaßnahmen etc. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, die zuständige untere Abfallwirtschaftsbehörde unverzüglich zu verständigen.

4. Ökologische Belange:

Für die Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist eine naturnahe Gestaltung vorgesehen. Nähere Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen. Darüber hinaus sind Grundstücksflächen möglichst naturnah zu gestalten, zur Befruchtung sind möglichst weitgehend standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 283.1 „Biogasanlage Hansmeier - Erweiterung“ gilt auch als Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Bokel, Flur 9 einen rd. 27.000 m² großen Teil des Flurstücks Nr. 1. Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

STADT RIETBERG, ORTSTEIL BOKEL: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 283.1 „Biogasanlage Hansmeier - Erweiterung“



0 50 100 m
Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 Planformat: 101 cm x 81 cm Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Tischmann Schroten
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 55 09 0, Fax. 05242 / 55 09 29

Dezember 2009
Gez.: Pr. Tbe
Bearb.: Sc. Di

