



A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Sondergebiet Bioenergie zur Lagerung und Umsetzung von Biomasse in thermische und elektrische Energie oder Energieträger (§ 11 BauNVO) (überbaubare Grundfläche ohne Schraffur)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 20 m Höhe der baulichen Anlage

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)



Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Regenrückhaltebecken

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

ERLÄUTERUNGEN

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Höhe d. baulichen Anlage

B. TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Sondergebiet sind zulässig:
Anlagen zur Erzeugung von elektrischer und thermischer Energie aus Biomasse im Sinne des Energie-Einspeisegesetz (EEG) sowie Energieträger nach der Biomasseverordnung vom 28.06.01 und 09.08.05 sowie erforderliche Nebeneinrichtungen und Anlagen zur Lagerung und Vermarktung der Biomasse, der erzeugten Energie und der Reststoffe.

- Biomasse im Sinne der Biomasseverordnung vom 28.06.01 und 09.08.05
Dazu gehören:
- Pflanzen und aus Pflanzen hergestellte Energieträger
 - Pflanzliche oder tierische Abfälle
 - Altholz
 - Hieraus durch Vergasung oder Pyrolyse erzeugtes Gas oder Alkohole sowie Folge- und Nebenprodukte

Die für die Erzeugung von Biogas möglichen Einsatzstoffe (Biomasse) werden auf folgende Stoffe beschränkt:

- Pflanzen oder Pflanzenbestandteile, die in landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betrieben anfallen und keiner weiteren als der zur Ernte, Konservierung oder Nutzung in der Biomasse-anlage erfolgten Aufbereitung oder Veränderung unterzogen wurden.
- Pflanzen oder Pflanzenbestandteile, die im Rahmen der Landschaftspflege anfallen.
- Exkremente und Urin einschließlich der Einstreu von Nutzieren (Nutztiere sind Tiere, die von Menschen gehalten, gemästet oder gezüchtet und zur Erzeugung von Lebensmitteln oder zur Gewinnung von Wolle, Pelzen, Federn, Häuten oder anderen Erzeugnissen tierischen Ursprungs genutzt werden).

Im Sondergebiet sind Anlagen zur Erzeugung und Verwertung von Biogas bis zu einer maximalen Gesamtleistung von 1.000 KWel zulässig.

Der maximale Anteil der verwendeten organischen Trockensubstanz (oTs) für die Erzeugung von Biogas aus Kot und/oder Ham wird auf 10% % der gesamten verwendeten organischen Trockensubstanz (oTs) begrenzt.

Zur Erzeugung von Biogas sind im Sondergebiet ausgeschlossen:

- der Einsatz von Geflügelkot und -harn sowie
- der Einsatz von Schlempe, auch aus landwirtschaftlichen Brennereien, für die nach § 25 des Gesetzes über das Branntweinmonopol keine anderweitige Verwertungspflicht besteht.

Die Biomasse muss aus einem Gebiet stammen, das sich in einem Radius von 15 km vom Planungsgebiet befindet.

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 i. V. m. § 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt maximal 20 m. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die mittig vor dem Planungsgebiet liegende Oberkante des erschließenden Wirtschaftsweges im Süden.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Es sind im Geltungsbereich 12 hochstämmige heimische Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm. Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung vorzunehmen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für ausgefallene Gehölze ist adäquater Ersatz vorzunehmen.

Pflanzliste geeigneter Gehölzarten im Planungsgebiet
(Es sind gebietseigene Gehölze zu pflanzen, es ist also autochthones Pflanzgut zu verwenden)

botanisch	deutsch	botanisch	deutsch
Bäume			
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Pyrus communis</i>	Wild-Birne	<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
Sträucher			
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Ribes rubrum</i> agg.	Rote Johannisbeere
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Brombeere
<i>Euonymus europaeus</i>	Gew. Pfaffenhütchen	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Ribes nigrum</i>	Schw. Johannisbeere	<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball
Bodendecker und Fassadenbegrünung			
<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe	<i>Lonicera periclymen.</i>	Wald-Geißblatt
<i>Hedera helix</i>	Efeu		

4. Versiegelung

Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen sind zur Verminderung der Oberflächenabflüsse in einer wasserdruchlässigen Befestigung mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,6 gem. DIN 19186 zu errichten.

5. Regenbewirtschaftung

Nur Niederschlagswasser von Dachflächen, befestigten Wegen bzw. Hofflächen außerhalb der Lagerflächen für nachwachsende Rohstoffe, von sauberen Abdeckungen der Fahrstros inklusive der transportablen sauberen Silofolien sowie Niederschlagswasser der sauberen Lagerplatten, die besenrein, d. h. frei von jeglichen Rückständen (also auch Staub usw.) sind, darf dem Grundwasser oder der Vorflut zugeführt werden.

6. Schallschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Durch Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen (Anordnung der Gebäude und/oder Ausbildung der Decken, Dächer und Umfassungswände mit ihren Elementen und/oder Kapselung lärmintensiver Maschinen und/oder Schallschutzwände) ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sicherzustellen, dass folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschritten werden:

tagsüber (6 - 22 Uhr)	75 dB(A) pro m ²
nachts (22 - 6 Uhr)	62 dB(A) pro m ²

Abweichend davon dürfen die in westlicher Richtung die IFSP den folgenden Wert nicht überschreiten:
tagsüber (6 - 22 Uhr) 63 dB(A) pro m²

7. Externe Kompensationsmaßnahmen

Der Umfang und die Art der Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen (siehe Punkt 1 der nachrichtlichen Hinweise) sind in einem städtebaulichen Vertrag festzulegen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Externe Kompensation

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden außerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen. Die externe Kompensation findet auf den Flurstücken 69, 70 und 75 der Flur 1 in der Gemarkung Steinbrück statt:
Umwandlung der Ackerfläche zu mesophilem Grünland (rd. 0,627 ha) mit randlichen Saumstreifen (0,10 ha), Gesamtfläche: rd. 0,727 ha:
Ansaat mit Heublumenschnitt benachbarter extensiver Grünlandflächen oder alternativ mit kräuterreicher Landschaftsrasenmischung (z. B. RSM 8.1 für Biotopflächen / Extensivgrünland). Maximal zweimalige Mahd der Fläche, 1. Schnitt nicht vor dem 15.06. eines Jahres. Das Mähgut ist möglichst ca. 1 Woche randlich zu lagern und dann abzufahren, auf jegliche Düngung oder Pestizideinsatz ist zu verzichten; Mindestnutzung einmalige Mahd pro Jahr. Alternativ: Beweidung mit bis zu 1,5 GVE/ha. Randlich sind 3 bis 5 m breite Saumstreifen als Rückzugsraum für Flora und Fauna zu belassen, die im 2-3-jährigen Turnus abschnittsweise gemäht werden.

2. Pflanzliste

Um die genetische und biologische Vielfalt und das damit verbundene Anpassungspotential der einheimischen Gehölzflora langfristig zu sichern, sind nach Möglichkeit gebietseigene Gehölze zu pflanzen, ist also autochthones Pflanzgut zu verwenden. Der ökologische Wert von Pflanzen nichtheimischer Herkunft kann durch fehlende Anpassungsfähigkeit stark gemindert sein. Die Pflanzlisten ist nicht abschließend, bietet aber eine Auswahl für Pflanzmaßnahmen.

Pflanzliste geeigneter Gehölzarten auf der externen Ausgleichsfläche

botanisch	deutsch	botanisch	deutsch
Bäume			
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
Sträucher			
<i>Euonymus europaeus</i>	Gew. Pfaffenhütchen	<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel

3. Archäologische Funde

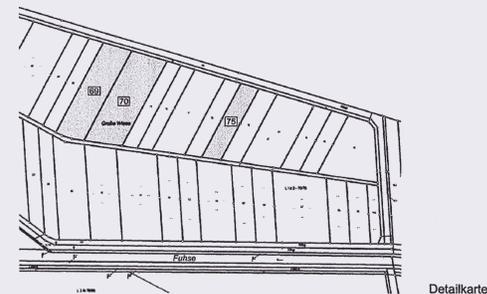
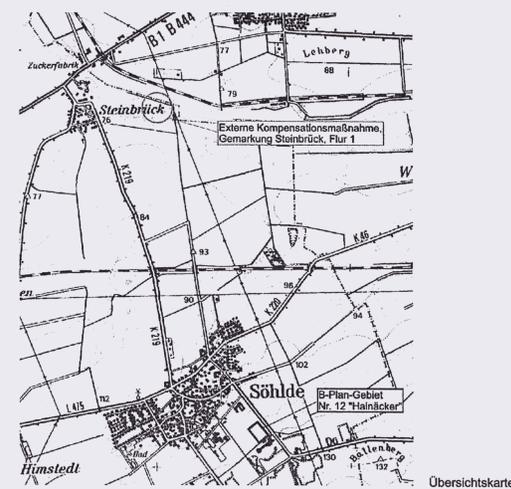
In dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet sind Bodenfunde nicht auszuschließen und ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen.

Der Bauherr bzw. Träger der Maßnahme hat die betreffenden §§ 10 sowie 12 bis 16 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) zu beachten und auffällige Funde, Störungen im Boden etc. zu melden. Der Schutz erstreckt sich hierbei nicht nur auf Spuren der menschlichen Frühgeschichte, sondern auch auf fossile Funde. Gemäß § 13 wird dem Träger einer Baumaßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die zuständigen Stellen zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann.

Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb hingewiesen.

Übersicht "Externe Kompensation"

Siehe Punkt 1 unter Nachrichtliche Hinweise



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Söhle hat in seiner Sitzung am 26.09.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Hainäcker“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 19.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Söhle, d. 16.05.2006
gez. Bender
Bürgermeister

Planunterlage

Liegenschaftskarte Gemarkung Söhle / Flur 6 Maßstab 1:1.000. Bereitgestellt durch die Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hameln -Katasteramt Hildesheim-. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 (3), § 9 (1) Nr. 2 Niedersächsisches Vermessungsgesetz vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.08.2005). Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, d. 11.05.2006
gez. Dr. Kohlenberg

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Hainäcker" wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Hannover.

Hannover, d. 15.05.2006
gez. I. A. Schneider

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Söhle hat in seiner Sitzung am 06.02.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie der Begründung und des Umweltberichtes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.02.2006 bis 16.03.2006 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Söhle, d. 16.05.2006
gez. Bender
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Söhle hat den Bebauungsplan Nr. 12 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 27.04.2006 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.

Söhle, d. 16.05.2006
gez. Bender
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 12.07.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 29 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 12.07.2006 rechtsverbindlich geworden.

Söhle, d. 12.07.2006
gez. Bender
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12 ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Söhle, d. _____
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12 sind beachtliche Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Söhle, d. _____
Bürgermeister

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003, Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. Nr. 16/1996 S. 383), zuletzt geändert am 15.11.2005 (Nds. GVBl. Nr. 24/2005 S. 352)

Beglaubigungsvermerk

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 12 „Hainäcker“ wird hiermit amtlich beglaubigt.

Söhle, d. 26. Juli 2006

[Signature]
Bürgermeister

ABSCHRIFT

**Gemeinde Söhle
Bebauungsplan Nr. 12
"Hainäcker"**

**Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Hannover**
Arndtstraße 19, 30167 Hannover
Fax: 0511/12 32 08 -30, Tel: 0511/12 32 08 -54



Planverfasserinnen: P. Schneider, J. Riedemann
Maßstab 1: 1.000
Stand: Juli 2006

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Söhle den Bebauungsplan Nr. 12 „Hainäcker“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Söhle, d. 16.05.2006
gez. Bender
Bürgermeister