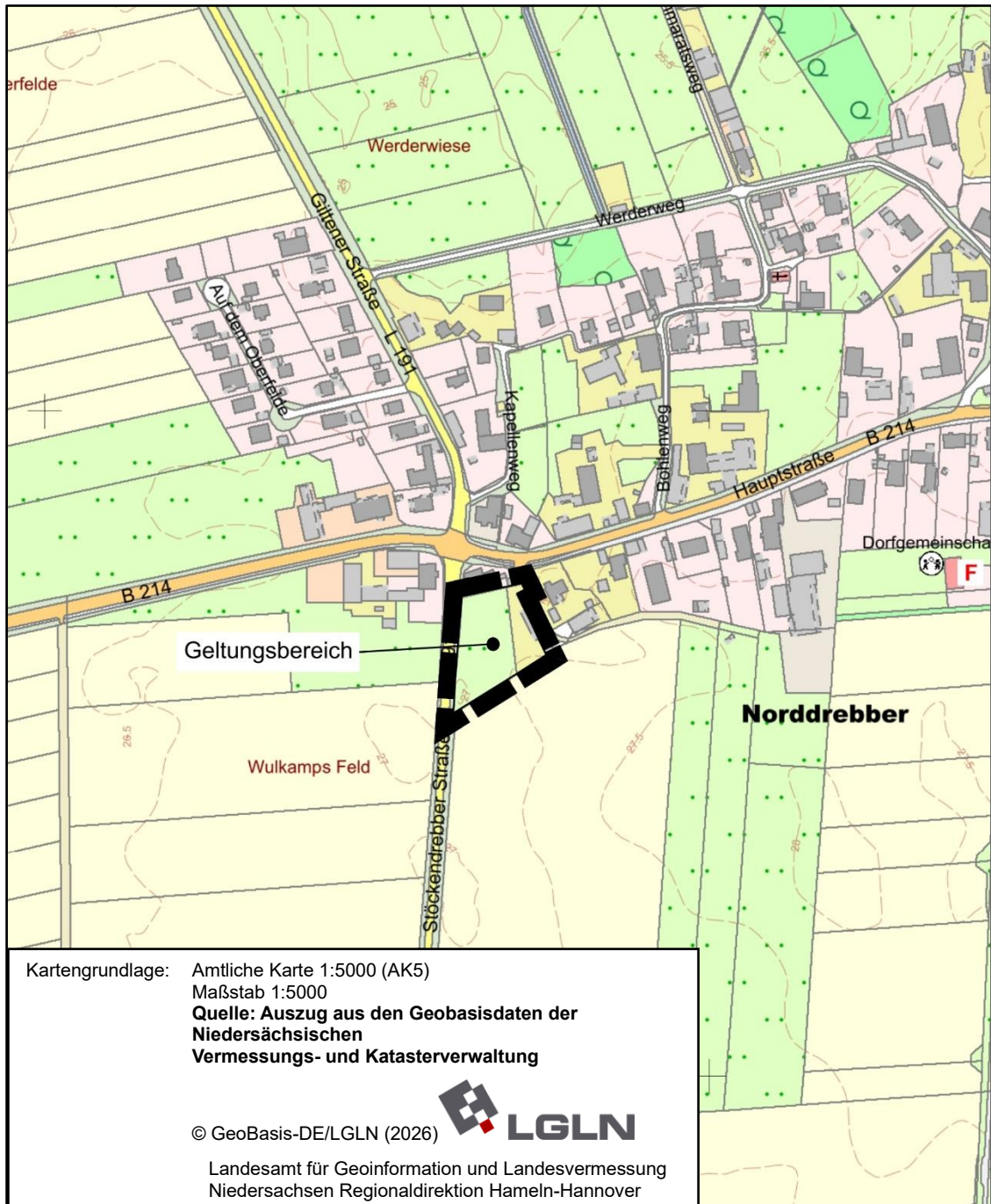


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB		
26.1.2026			

GEMEINDE GILTEN

OT NORDDREBBER BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „HEIZZENTRALE NORDDREBBER“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Gilten hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Heizzentrale Norddrebber“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Norddrebber auf dem Flurstück 106/3 der Flur 2, Gemarkung Norddrebber. Er liegt an der L191. Gegenwärtig wird der Planbereich als Grünland genutzt. Der Planbereich wird auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt.

2 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Die Energie Genossenschaft Norddrebber plant im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Heizzentrale für ein Nahwärmenetz zu bauen. Dieses soll künftig den gesamten Ortsteil mit Nahwärme aus nachwachsenden Rohstoffen versorgen. Hierzu soll eine Holzhackschnitzelheizung errichtet werden.

Der Planbereich ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Da eine Zulässigkeit nach § 35 BauGB nicht vorliegt, ist für die Errichtung der geplanten Anlage die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Für die Heizanlage selbst ist die Errichtung eines Gebäudes geplant, welche auch die Unterbringung eines Warmwasserspeichers ermöglicht. Ferner ist die Errichtung einer Halle geplant, deren Dach mit Photovoltaik ausgestattet werden soll, um den Strombedarf der Anlage möglichst nachhaltig zu decken. Schließlich sind Lagerflächen erforderlich, auf denen das Brennmaterial geschützt gelagert und der Heizanlage automatisch zugeführt werden kann.

Für die Zukunft soll die Möglichkeit bestehen, Flächen innerhalb der geplanten Halle zu vermieten.

Vor diesem Hintergrund soll der Planbereich als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, um die genannten Nutzungen zu ermöglichen. Zu diesem Zwecke wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt und in einem parallelen Verfahren die 49. F.-Planänderung aufgestellt, im Zuge derer der Planbereich als Gewerbegebiet dargestellt werden soll.

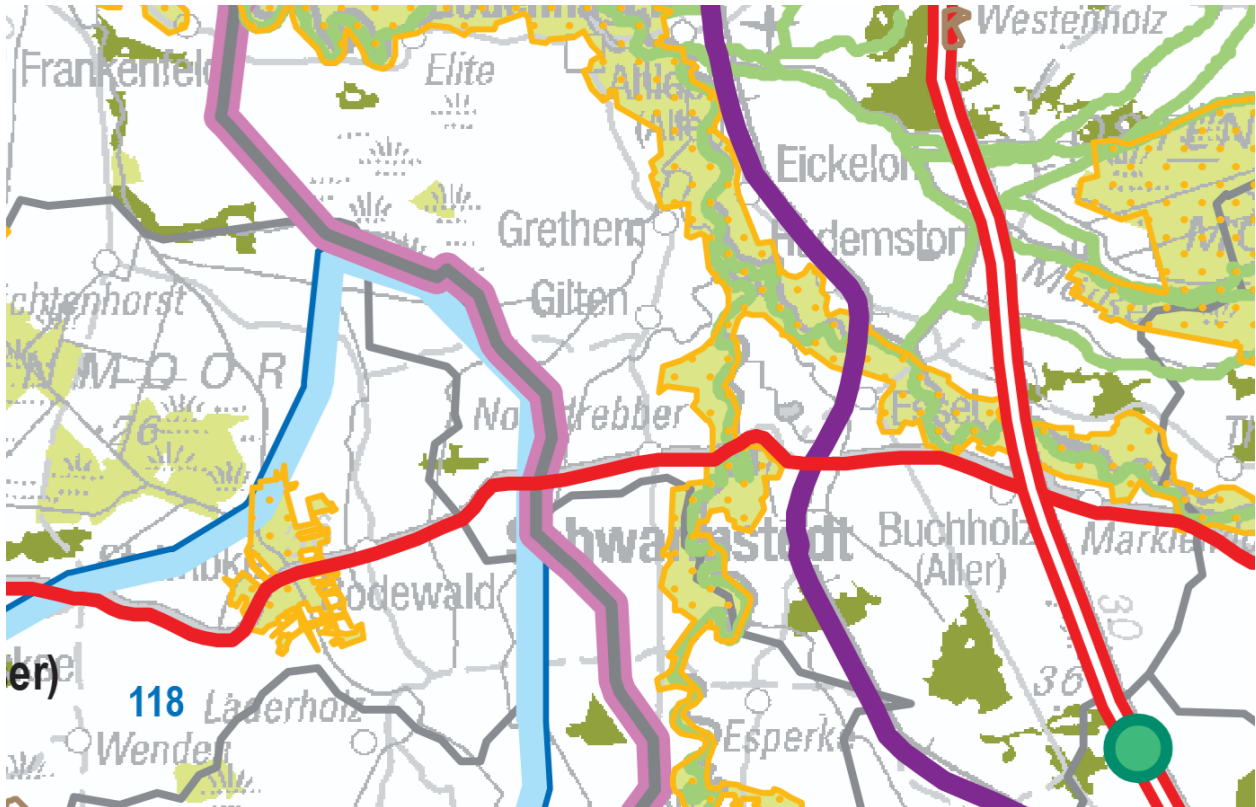
3 Planungsvorgaben

3.1 Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm enthält, abgesehen von der Festlegung Hauptverkehrsstraße entlang der B214, keine zeichnerischen Darstellungen für den Ortsteil Norddrebber. Ein Regionales Raumordnungsprogramm für den Heidekreis besteht nicht.

Die Planung entfaltet keine Raumbedeutsamkeit im Sinne der Raumordnung, entspricht jedoch dem allgemeinen Ansatz, die Wärmeversorgung nachhaltiger zu gestalten, indem die Grundlage für ein lokales Wärmenetz geschaffen wird.

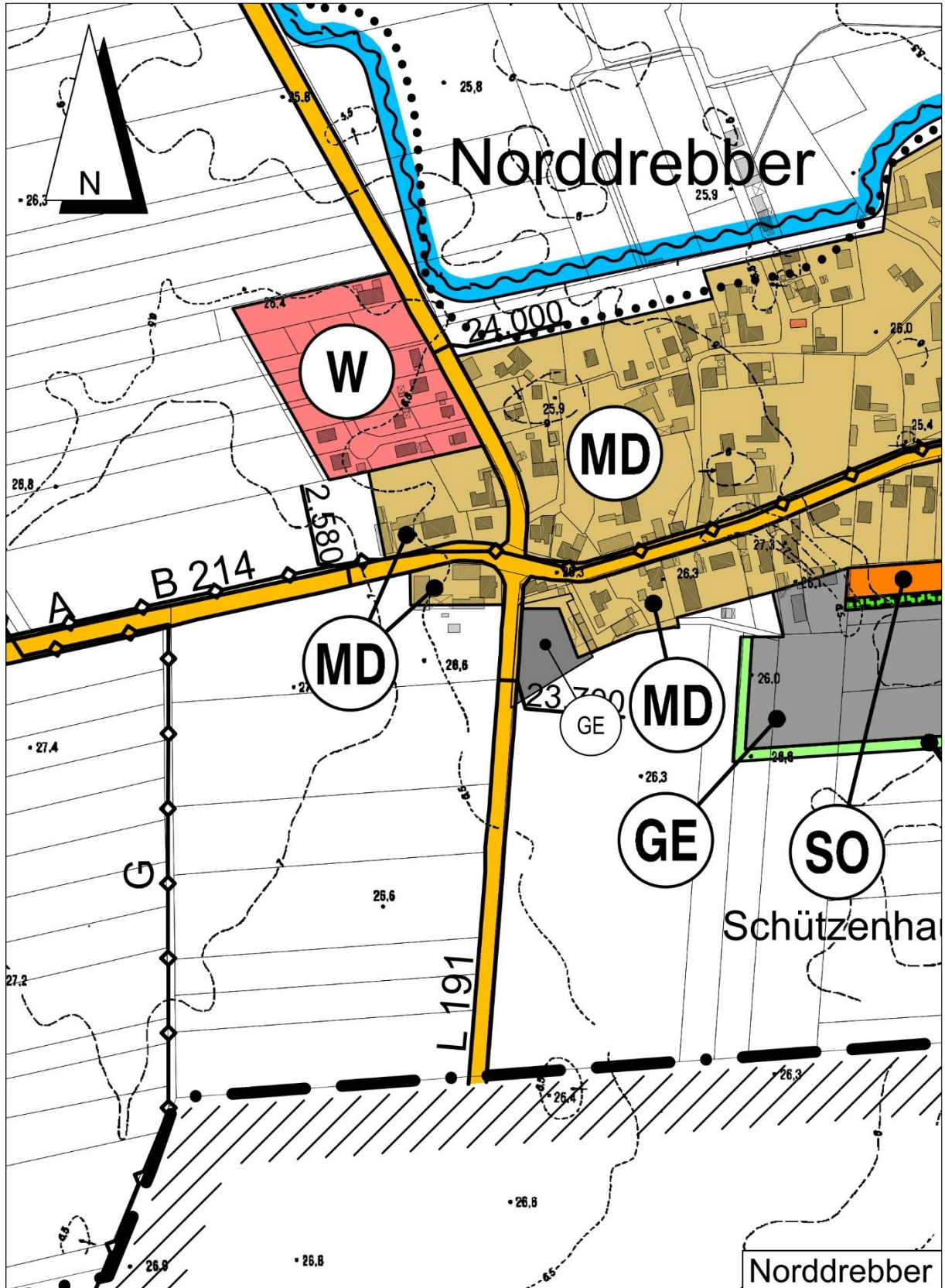
Ausschnitt Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, Lesefassung 2022



3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt ist die Fläche des Geltungsbereiches bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der parallel durch die Samtgemeinde durchgeführten 49. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Planbereich als Gewerbegebiet dargestellt. Somit kann die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 49. Änderung, M 1 : 5.000



3.3 Natur und Landschaft

Der Planbereich stellt sich gegenwärtig als brachliegendes Grünland mit vereinzelt Gehölzen dar. Eine detaillierte Darstellung der Bestandssituation erfolgt im Umweltbericht, welcher im weiteren Verfahrensverlauf erarbeitet wird.

4 Planinhalte

Im Folgenden die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes dargestellt und erläutert.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Dieses ermöglicht die Errichtung der geplanten Heizungsanlage für den gesamten Ortsteil sowie perspektivisch die Vermietung der geplanten Halle an einen Gewerbebetrieb.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 stellt klar, dass die Ansiedlung eines reinen Einzelhandelsbetriebes nicht vorgesehen ist und somit die Ansiedlung eines reinen Einzelhandelsbetriebes ausgeschlossen wird. Ausnahmen sollen hier nur für einen künftigen Mieter der Halle möglich sein, wenn die Einzelhandelsnutzung untergeordnet ist.

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine effiziente Nutzung des in Anspruch genommenen Grundstückes. Hierzu wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Oberkante als Höchstmaß von 12 m festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 2 dient der Definition der festgesetzten Oberkante als Höchstmaß. Die textliche Festsetzung Nr. 3 stellt klar, dass die Oberkante der Gebäudehöhe durch technisch erforderliche Anlagen, welche der Grundfläche des Gebäudes untergeordnet sind, um bis zu 5 m überschritten werden darf. Dies dient insbesondere der Klarstellung der Zulässigkeit des für die Anlage notwendigen Schornsteins.

4.2 Bauweise, Baugrenzen, Flächen für Nebenanlagen

Die Baugrenzen können grundsätzlich großzügig gefasst werden, um eine gute Nutzbarkeit des Grundstückes sicherzustellen. Daher kann in Richtung Norden und Westen auf den bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestgrenzabstand von 3 m als Abstand für die Baugrenzen von der Grundstücksgrenze zurückgegriffen werden. Östlich schließt der Planbereich nicht mit der Grundstücksgrenze ab, sodass hier auf einen Grenzabstand verzichtet werden kann.

An der Südgrenze des Planbereiches ist eine Fläche für Anpflanzungen zur Schaffung einer Ortsrandeingrünung geplant. Für diese wird eine Breite von 3 m angesetzt. Für einen ausreichenden Abstand der baulichen Hauptanlagen von der Fläche für Anpflanzungen wird ein Abstand von 2 m zwischen diesen vorgesehen. Hierdurch entsteht ein Grenzabstand von 5 m zur südlichen Grundstücksgrenze.

In der südwestlichen Ecke des Planbereiches ist ein größerer Grenzabstand erforderlich. Hintergrund ist, dass die Ortsdurchfahrt neben dem Planbereich liegt. Außerhalb der Ortsdurchfahrt muss entlang von Landesstraßen ein Korridor von 20 m, von der äußeren Fahrbankante aus gemessen, von Bebauung freigehalten werden. Aus diesem Grund wird die Baugrenze entlang der Landstraße bis zu dem Beginn der Ortsdurchfahrt mit einem Abstand von 20 m zur Fahrbahnkante angesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 4 stellt zudem sicher, dass innerhalb dieser Flächen abgesehen von Einfriedungen keine Bebauung durch Nebenanlagen zulässig ist. Dies dient auch der optischen Freihaltung des mindestens erforderlichen Abstandes der Baugrenzen entlang der L191.

4.3 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung kann innerhalb der Ortsdurchfahrt über die Stöckendrebber Straße erfolgen. Außerhalb der Ortsdurchfahrt soll keine Erschließungsmöglichkeit geplant werden, da diese außerhalb der Ortsdurchfahrten für Privatgrundstücke entlang von klassifizierten Straßen nicht zulässig sind. Zur Klarstellung wird außerhalb der Ortsdurchfahrt ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

4.4 Grün und Umwelt

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, welcher im weiteren Verfahrensverlauf aufzustellen ist. Grundsätzlich ist die Schaffung einer Ortsrandeingrünung im Süden vorgesehen, welche bereits Eingang in den Bebauungsplanentwurf gefunden hat. Hierzu wird eine 3 m breite Fläche für Anpflanzungen festgesetzt.

4.5 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes sind auf Baugenehmigungsebene zwingend zu beachten. Bei der Planung handelt es sich um die Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung einer zentralen Heizanlage für den gesamten Ort. Eine weitere Nutzung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt als Option für die Vermietung der geplanten Halle vorgesehen. Es ist somit zum jetzigen Zeitpunkt nicht davon auszugehen, dass hier eine mit einem klassischen Gewerbegebiet vergleichbare immissionsintensive Nutzung entstände. Gleichwohl sind auf Genehmigungsebene für alle geplanten Nutzungen die einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu beachten und deren dauerhafte Einhaltung durch den jeweiligen Betreiber sicherzustellen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf Lärmimmissionen. Die einschlägigen Bestimmungen sind auf Ebene der Genehmigungsplanung anhand der konkret geplanten Anlagen und Nutzungen zu beachten und gegebenenfalls Vermeidungsmaßnahmen anzusetzen. Vor diesem Hintergrund wird kein weiterer Regelungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung gesehen, da aufgrund der begrenzten Größe des Gewerbegebietes davon ausgegangen werden kann, dass die Sicherstellung der Einhaltung der entsprechenden Anforderungen auf Ebene der Genehmigungsplanung durchführbar ist und deren Einhaltung über die Baugenehmigung abgesichert ist.

5 Hinweise

Auf der Planzeichnung wird auf verschiedene gesetzliche Vorgaben verwiesen:

1. *Gemäß § 9 (2) NBauO:*

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

2. *Gemäß § 9 (4) NBauO:*

Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann. Satz 1 gilt nicht, soweit die Flächen für das Warten von Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen können, genutzt werden.

3. *Gemäß § 32a NBauO):*

(1) Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.

(2) Wird ein bestehendes Gebäude geändert durch 1.eine Aufstockung, 2.einen Anbau oder 3.eine Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht, so sind, wenn eine dabei neu errichtete oder erneuerte Dachfläche mindestens 50 m² beträgt, mindestens 50 Prozent dieser Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.

(3) Wird ein offener Parkplatz oder ein offenes Parkdeck mit mehr als 25 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge errichtet, so ist über der Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Dieselbe Pflicht besteht auch, wenn mindestens 50 Prozent der vorhandenen Fläche eines offenen Parkplatzes in seinen Abmessungen oder Fahrbahnkonstruktionen wesentlich geändert oder erneuert werden. Ausgenommen von den Pflichten nach den Sätzen 1 und 2 sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind. Die Pflichten nach den Sätzen 1 und 2 gelten auch, wenn der Parkplatz oder das Parkdeck von mehreren Nutzungseinheiten auch in unterschiedlichen Gebäuden genutzt wird.

(4) Die Pflichten nach den Absätzen 1 bis 3 entfallen, soweit ihre Erfüllung im Einzelfall

1. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,

2. technisch unmöglich ist,

3. wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder

4. auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet werden sollen oder worden sind.

Die Aufnahme dieser Hinweise dient der Klarstellung der genannten Vorschriften.

6 Zur Verwirklichung des Bebauungsplans zu treffende Maßnahmen

6.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Informationen über Altablagerungen und Bodenkontaminationen liegen zum derzeitigen Planungsstand nicht vor.

6.2 Kampfmittel

Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.

6.3 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand über die Stöckendreher erfolgen.

6.5 Brandschutz

Auf Ebene der Genehmigungsplanung ist anhand der konkret geplanten Anlagen ein geeignetes Brandschutzkonzept vorzulegen. Auf Ebene der Bauleitplanung kann davon ausgegangen werden, dass dies durch geeignete Maßnahmen auf Ebene der Genehmigungsplanung grundsätzlich möglich ist.

7 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 4.099 m², er wird vollflächig als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wurde zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 14

„Heizzentrale Norddreher

vom . .2026 bis einschließlich . .2026

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und vom Rat der Gemeinde Gilten beschlossen.

Gilten, den

(Siegel)

Bürgermeister