

**1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)**

**1.1 Sondergebiet (SO) - Biogasanlage**

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage“ dient der Errichtung bzw. dem Betrieb einer Biogasanlage zur energetischen Verwertung von Wirtschaftsdüngern und Biomasse.

Innerhalb des Sondergebietes sind folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:

- Die zur energetischen Nutzung von Biomasse aus nachwachsenden Rohstoffen und tierischen flüssigen und festen Wirtschaftsdüngern erforderlichen Anlagen und Nebenanlagen mit einer Leistungsgrenze von bis zu 4 Mio. Nm³ Rohbiogas/Jahr. Der Einsatz von Schlachtabfällen ist unzulässig.
- Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung von Biogas
- Anlagen zur Nutzung der Abwärme der vorhandenen Biogasanlage/BHKW
- Anlagen und Einrichtungen zur Lagerung von Gärresten
- Zweckgebundene Büro-, Lagergebäude und Lagerflächen, Maschinenhallen oder technische Anlagen,
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) als untergeordnete Nebenanlagen an oder auf Gebäuden.

Zulässig sind auch landwirtschaftliche Lagergebäude und Lagerflächen, untergeordnete Nebenanlagen, wie Garagen und Stellplätze und die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienenden Anlagen, sowie Zufahrten zu angrenzenden Nutzungen.

**1.2 Grundfläche**

Innerhalb des Plangebietes sind zweckgebundene Gebäude und Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 10.400 m² zulässig.

Die festgesetzte Grundfläche (GR) darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten u.ä.) nicht überschritten werden.

**1.3 Höhe baulicher Anlagen**

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist die Fahrbahnachse der Straße „Halber Weg“ in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage (z.B. First, Hauptgesims).

Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) und sonstige Einzelanlagen mit geringer Grundfläche von bis zu 30 m² (z.B. Türme und Masten) sowie die Spitzen von Rundbehältern sind von der Höhenbeschränkung auf 12 m ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 18 m festgesetzt.

**1.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind die randlich innerhalb der privaten Grünflächen vorhandenen Verwallungen als Rückhaltesystem für die bei einem Schadensfall maximal auslaufende Substratmenge des größten Behälters mit einer Durchschnittshöhe von ca. 1,50 m über Geländeneiveau dauerhaft zu erhalten.

**1.5 Grünordnerische Festsetzung gem. § 9 BauGB i. V. m § 8a BNatSchG**

**1.5.1 Private Grünflächen „Anpflanzung und Regenrückhaltebecken“**

Die privaten Grünflächen dienen dem Erhalt der vorhandenen Laubgehölze und des vorhandenen Regenrückhaltebeckens. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Ebenfalls zulässig sind innerhalb der Flächen Verwallungen gem. Festsetzung Nr. 1.4.

**Pflanzliste**

Acer campestre	(Feldahorn)	Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Betula pendula	(Hängebirke)	Carpinus betulus	(Hainbuche)
Corylus avellana	(Haselnuß)	Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna	(Eingr. Weißdorn)	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Crataegus laevigata	(Rotdorn)	Prunus spinosa	(Schlehe)
Populus tremula	(Zitterpappel)	Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Quercus robur	(Stieleiche)	Sambucus nigra	(Schw. Holunder)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)	Viburnum opulus	(Schneeball)
Tilia cordata	(Winterlinde)		

**2 Hinweise**

**2.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes**

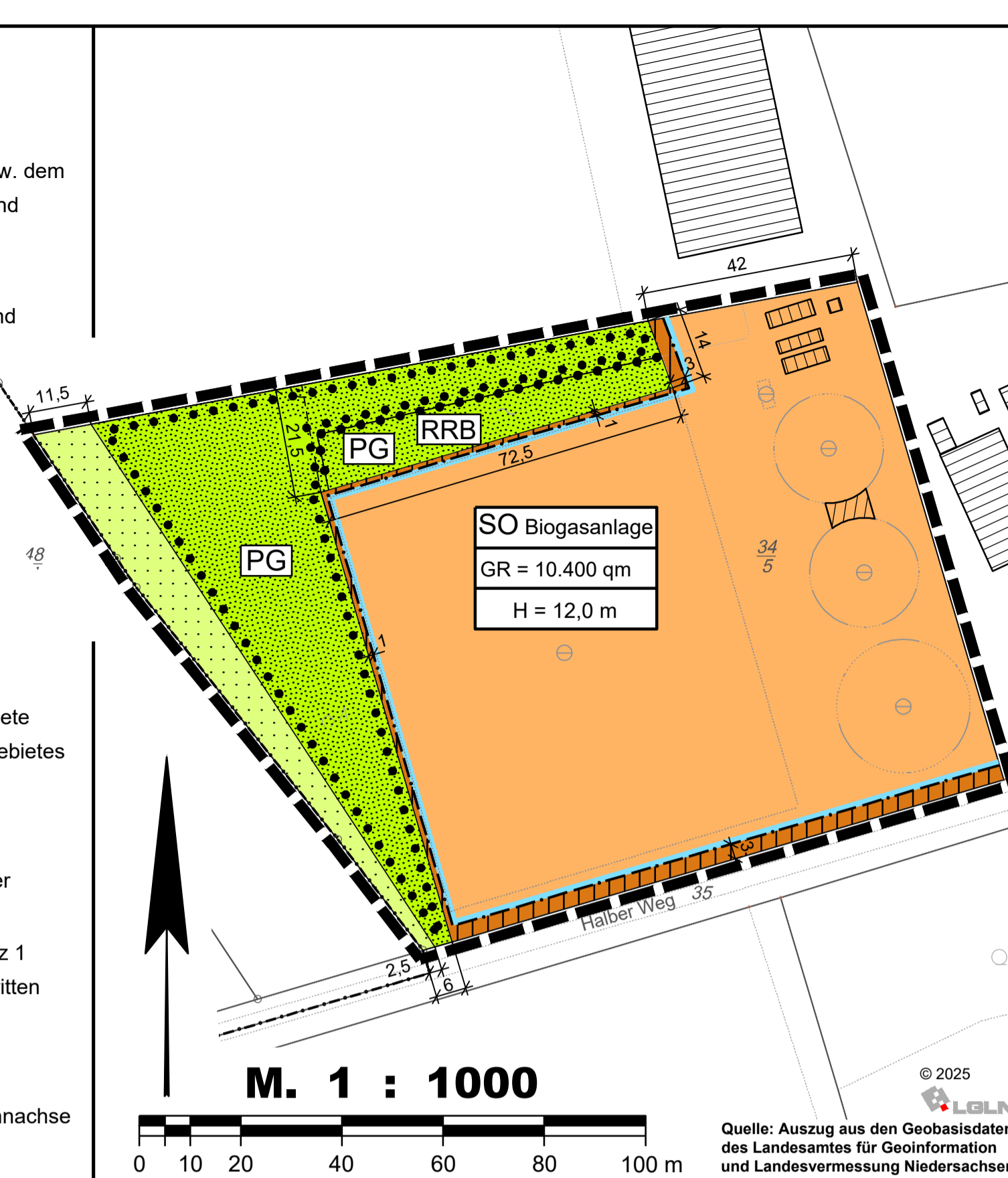
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)

**Bauordnung für das Land Niedersachsen (NBauO)** in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

**Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)



**2.2 Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer sowie Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**2.3 Oberflächenentwässerung**

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist vor Ort oberflächlich über eine belebte, begrünte Bodenzone zu versickern bzw. ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Regenrückhaltebecken) sicherzustellen, dass die Entwässerungssituation nicht verschärft wird. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig. Schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Biogasanlage ist aufzufangen und ordnungsgemäß, z.B. durch Ableitung in die Biogasanlage, zu entsorgen.

**2.4 Kampfmittel**

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover mitzuteilen.

**2.5 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien**

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Sulingen (Galtener Straße 12, 27232 Sulingen) eingesehen werden.

**2.6 Artenschutz**

Die Bauflächenvorbereitung und notwendige Fällungs- oder Rodungsarbeiten dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen. Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde, zulässig.

**3 Nachrichtliche Übernahme**

**Erlaubnisfeld Scholen**

Das Plangebiet befindet sich im Erlaubnisfeld Scholen der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG und im Erlaubnisfeld Scholen I der Esso Deutschland GmbH. Die Bergbauberechtigungs-Konzession berechtigt die Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG zur Aufsuchung bzw. Gewinnung von Erdöl und anderen bituminösen Stoffen (Kohlenwasserstoffe) und die Esso Deutschland GmbH zur Aufsuchung von Lithium, Brom, Kalium, Mangan, Zink und Sole. Im Erlaubnisfeld sind die Konzessionhalter verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen.

**Präambel und Ausfertigung des Planes**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 128 "Sondergebiet Biogas Nechtelsen", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den .....  
 .....  
 (Bade)

**Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 "Sondergebiet Biogas Nechtelsen" beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sulingen, den .....  
 .....  
 (Bade)

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:  
**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**  
 Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55

Oldenburg, den .....  
 .....

**Zustimmung zum Planentwurf und Veröffentlichung im Internet**

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 128 und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Stadt öffentlich ausgelegt.

Sulingen, den .....  
 .....  
 (Bade)

**Erneute Veröffentlichung im Internet**

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Sulingen, den .....  
 .....  
 (Bade)

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan Nr. 128 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Sulingen, den .....  
 .....  
 (Bade)

**Ausfertigungsvermerk**

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Rates der Stadt Sulingen sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Sulingen, den .....  
 .....  
 (Bade)

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 128 "Sondergebiet Biogas Nechtelsen" ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. .... des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 128 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.  
 Sulingen, den .....  
 .....  
 (Bade)

**Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht \*) geltend gemacht worden.

Sulingen, den .....  
 .....  
 (Bade)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1: 1000 GeoBasis-DE/LGLN (2025)



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: 048-L4-124/2025, Stand vom 16.09.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Sulingen, den .....  
 .....  
**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen**  
 Regionaldirektion Sulingen-Verden  
 - Katasteramt Sulingen -  
 Im Auftrage Siegel  
 .....  
 (Unterschrift)

**Planzeichenerklärung**  
**Festsetzungen des Bebauungsplanes**

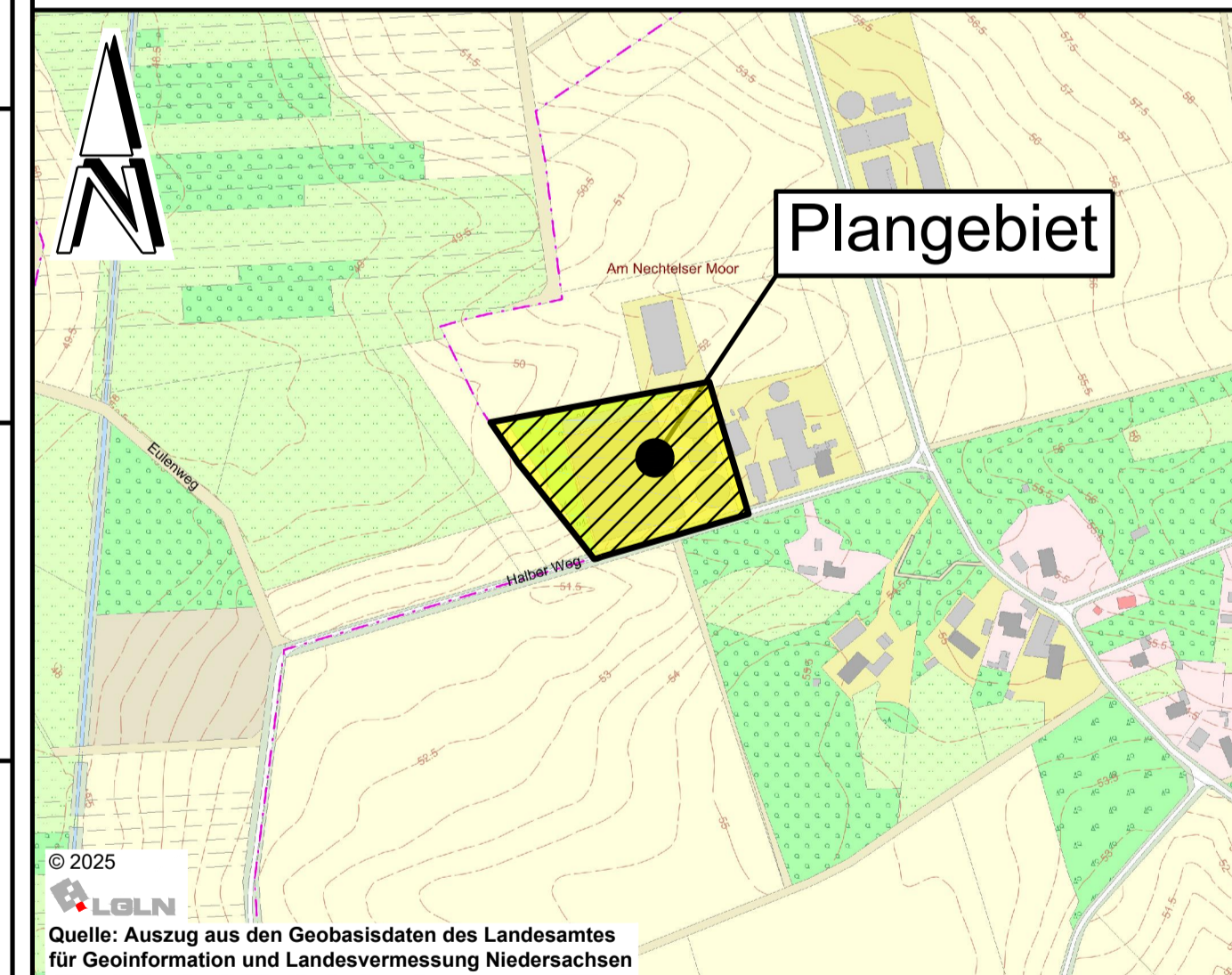
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- SO Sondergebiet  
Zweckbestimmung: Biogasanlage
- GR Grundfläche mit Flächenangabe
- H = 12 m  
H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Baugrenze
- Private Grünfläche (PG)  
Zweckbestimmung: [RRB] = Regenwasserrückhaltebecken
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Flächen für die Landwirtschaft
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet
Grundfläche
Höhe baulicher Anlagen

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 5000



**Stadt Sulingen**  
 Landkreis Diepholz

Stand: 06.01.2026

**Bebauungsplan Nr. 128**

**"Sondergebiet Biogas Nechtelsen"**

**- Entwurf -**