

## Entwurf; Stand: 20.05.2010

Die **Stadt Norden**, nachfolgend „Stadt“ genannt  
- vertreten durch die Bürgermeisterin-,

und

die **Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH**, nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt  
- vertreten durch die Geschäftsführung-,

schließen folgenden

### Vorhabendurchführungsvertrag

#### Präambel

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin respektive einer handelsrechtlichen Verschmelzung Rechtsnachfolgerin der Stadtwerke Norden GmbH des Flurstücks 36/2 der Flur 12 von Ostermarsch. Auf diesem Grundstück befindet sich eine ehemalige Mooraufbereitungsanlage. Sie beabsichtigt nunmehr auf diesem Gelände einen Holzschredderplatz zu errichten.

Zum Zwecke der Bebauung bedarf es einiger Regelungen, welche in den nachfolgenden Paragraphen getroffen werden.

#### § 1

Die Vorhabenträgerin hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, in dem das Projekt näher beschrieben ist. Für das beabsichtigte Vorhaben ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Aufstellung befindlich. Er trägt die Bezeichnung 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 109 V „Holzschredderplatz“. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 109 V „Holzschredderplatz“ ist diesem Vertrag beigelegt (Anlage 1).

Das Aufstellungsverfahren für diesen Plan wurde bereits eingeleitet. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch auf den Erlass einer Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan begründet wird

#### § 2

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, nach Inkrafttreten der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 109 V „Holzschredderplatz“ unverzüglich mit der Durchführung des Vorhabens zu beginnen.

Das Eigentum an dem Original des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den dazugehörigen Anlagen geht mit dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf die Stadt über. Die Gutachten und Begründungen sind in digitaler Form (pdf- oder Word-Format) zusätzlich zu liefern.

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den Bebauungsplan nach den gesetzlichen Vorgaben aufheben soll, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der in § 3 Ziffer 1 dieses Vertrages genannten Frist durchgeführt wird. Ansprüche der Vorhabenträgerin aus der Aufhebung können gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

#### § 3

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner:

1. das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Bauvorhaben innerhalb von einem Jahr (vom Zeitpunkt der Wirksamkeit dieses Vertrages an gerechnet) fertig zu stellen,
2. die unter Ziffer 1 genannte Bauverpflichtung sowie die in den §§ 4 und 5 dieses Vertrages übernommenen Verpflichtungen, einschließlich der darin getroffenen Kostenregelungen, im Falle eines Grundstücksverkaufs an den Käufer des Grundstücks weiterzugeben,
3. zur Übernahme sämtlicher durch das Vorhaben entstehenden Kosten (Planungs- und Erschließungskosten etc., einschließlich der Kosten für die verfahrensrechtlich erforderlichen Bekanntmachungen,
4. bis zur Inbetriebnahme des im Vorhaben- und Erschließungsplan bezeichneten Objekts das gesamte Erschließungs- und Gestaltungskonzept zu verwirklichen.

#### § 4

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass die Erschließung des Plangebietes für den betrieblichen Verkehr ausschließlich über die Landstraße (Ostermarscher Straße, L 5), den Marschweg, den Leesweg sowie über die in diesem Bereich vorhandenen privaten Erschließungswege für Windenergieanlagen erfolgt. Dazu wird von der Vorhabenträgerin versichert, dass die dauerhafte Nutzungsberechtigung der sich nicht in ihrem Eigentum, bzw. Miteigentum, befindenden privaten Erschließungswege, auch für den Betrieb des Holzschredderplatzes, über entsprechende Baulasten sichergestellt ist. Sollte dies bislang noch nicht der Fall sein, so ist die Nutzungsberechtigung für das Befahren/die Überwegung dieser Erschließungswege bis zum

Plangebiet von der Vorhabenträgerin bis spätestens 14 Tage vor Eintritt der Rechtsverbindlichkeit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 109 V „Holzschredderplatz“ als abgesichert (durch Baulast oder gleichwertig) nachzuweisen. Zur Verdeutlichung ist der in Anspruch zu nehmende Fahrweg in der Anlage 2 dieses Vertrages dargestellt.

Die Zugänglichkeit, Nutzung und Funktionsfähigkeit der nichtöffentlichen Erschließungswege muss jederzeit für die Nutzungsberechtigten gewährleistet sein. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in diesem Zusammenhang auf ihre Kosten zu einer dauerhaften und den Anforderungen für den Betrieb des Holzschredderplatzes genügenden Unterhaltung der privaten Erschließungswege.

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass für den öffentlichen Wirtschaftsweg Marschweg und den sich in Privateigentum der Anlieger befindenden Wirtschaftsweg Leesweg eine Verkehrslastbeschränkung von neun Tonnen (zulässiges Gesamtgewicht) besteht. Zur Sicherstellung der betrieblichen Erfordernisse des Holzschredderplatzes wird seitens der Stadt die gesonderte Erteilung einer verkehrsbehördlichen Dauerausnahmegenehmigung zum Befahren der vorstehend bezeichneten verkehrslastbeschränkten Straßen mit folgenden Einschränkungen zugesagt:

- Die Genehmigung gilt nicht bei Frostaufbrüchen.
- Die jeweiligen Achslasten dürfen maximal 10 Tonnen nicht überschreiten.
- Einhaltung des Fahrweges wie in Anlage 2 beschrieben.
- Höchstgeschwindigkeit 10 km/h.
- Schäden an den gewichtslastbeschränkten Wegen, die durch den Betrieb des Holzschredderplatzes entstehen, sind von der Vorhabenträgerin unverzüglich auf deren Kosten zu beseitigen.

Der Vorhabenträgerin ist bewusst, dass von ihr gegenüber den weiteren Anliegern des Marschweges und des Leesweges eine weitaus intensivere Inanspruchnahme der betroffenen Teilstrecken dieser Wege mit Schwerlastfahrzeugen erfolgt. Aus diesem Grunde verpflichtet sich die Vorhabenträgerin sämtliche erforderlichen Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten dieser Wegstrecken sowie deren grundlegende Erneuerung, ohne Nachweis darüber, dass sie ein Verschulden an den zu beseitigenden Schäden trifft, auf eigene Kosten beseitigen zu lassen. Sämtliche in dieser Hinsicht zu veranlassenden Baumaßnahmen sind in Abstimmung mit der Stadt vorzunehmen.

Die Vorhabenträgerin wurde darüber in Kenntnis gesetzt, dass der Straßenunterbau des Marschweges und des Leesweges mit einer S-M-Schlacke hergestellt wurde. Bei einer Regulierung von Schadstellen bzw. einer grundhaften Erneuerung ist somit das geltende Abfallrecht zu berücksichtigen, welches als Folge die Entsorgung der kontaminierten Schlacke mit entsprechenden Kosten nach sich zieht, die ebenfalls von der Vorhabenträgerin zu übernehmen sind.

Für sämtliche Arbeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind rechtzeitig die erforderlichen Baustelleneinigungen bei der Verkehrsbehörde der Stadt einzuholen.

Der Vorhabenträgerin ist weiterhin bekannt, dass seitens der Stadt kein Winterdienst auf den betroffenen Zufahrtswegen erfolgt. Zur Aufrechterhaltung ihrer Betriebsabläufe auf dem Holzschredderplatz wird die Vorhabenträgerin im Bedarfsfall entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit der Stadt selbst durchführen.

## § 5

Zur Kompensation der Eingriffsfolgen durch Lagerung von Holzstämmen und Anlage sowie Betrieb des Holzschredderplatzes verpflichtet sich die Vorhabenträgerin auf ihre Kosten und auf Dauer unmittelbar nördlich des Plangebiets den externen Ausgleich umzusetzen (Flurstück 70, Flur, 12, Gemarkung Ostermarsch). Die externe Kompensation erfolgt entsprechend Ziffer 12 der Festsetzungen zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 109 V „Holzschredderplatz“.

## § 6

Vertragsänderungen oder –Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, evtl. unwirksame Regelungen dieses Vertrages durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## § 7

Dieser Vertrag erlangt Wirksamkeit, wenn

- der Rat der Stadt Norden dem Abschluss dieses Vertrages zustimmt und
- die in Aufstellung befindliche 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 109 V „Holzschredderplatz“ rechtsverbindlich wird.

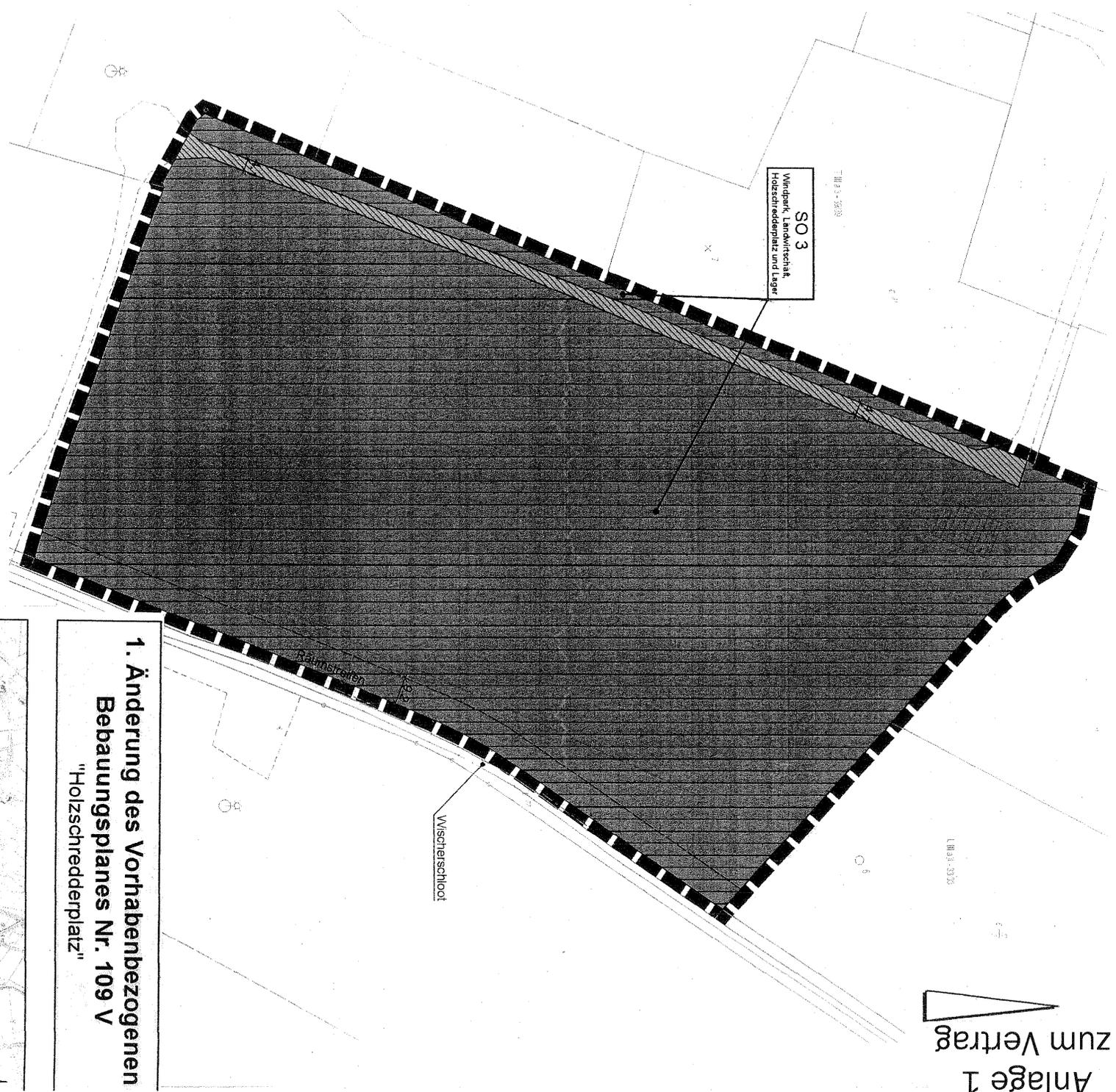
Norden,

STADT NORDEN

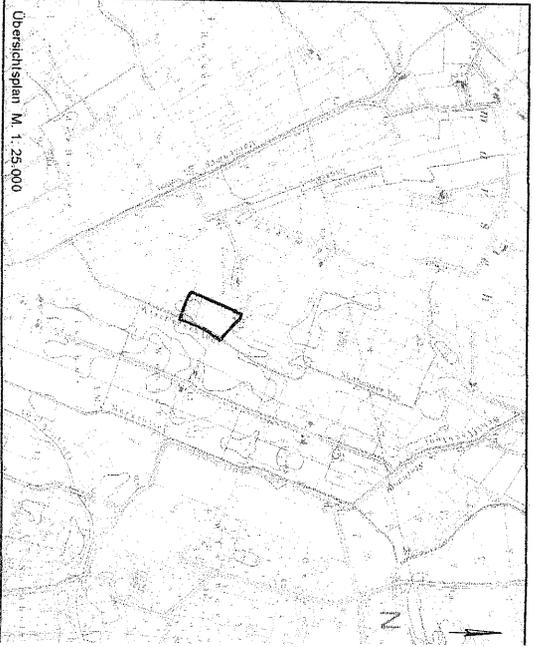
- Schlag -  
Bürgermeisterin

WIRTSCHAFTSBETRIEBE DER  
STADT NORDEN GMBH

- Richtstein –  
Geschäftsführer



**1. Änderung des Vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes Nr. 109 V  
"Holzschredderplatz"**



Übersichtsplän M. 1:25.000

## Textliche Festsetzungen

10. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Teilbereich SO 3 – sind die Errichtung eines Holzlagers sowie der Betrieb zur Zerkleinerung von Holz wie z. B. eine Schreddemaschine zulässig. Weiterhin sind landwirtschaftliche Nutzungen und Anlagen zur Windenergienutzung zulässig.  
Dabei darf die Lagerfläche eine Größe von 4.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
11. Im Sondergebiet „Holzschredderplatz“ sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche die Lärmemissionskontingente Lex nach DIN 45691 (Dezember 2006) von 72,5 dB(A)/m<sup>2</sup> tags (06.00 – 22.00 Uhr) und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) nicht überschreiten.  
Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung nachzuweisen. Die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5.
12. Im nördlichen Anschluss an das Sondergebiet „Holzschredderplatz“ erfolgt auf dem Flurstück Nr. 70, der Flur 12, Gemarkung Ostermarsch, die externe Kompensation durch extensive Grünlandnutzung.

## Hinweise

Bei allen das Plangebiet begrenzenden Verbandsgewässern (Wischerschloß) sind die satzungsgemäßen 10-m-Räumstreifen des Entwässerungsverbandes Norden einzuhalten.  
Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt. Nach Informationen der Unteren Abfallbehörde befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes keine Altlagerungen. Sollten sich dennoch Hinweise auf bisher unbekannt Altlagerungen auf dem Baugebiet ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Ayruch sofort zu informieren.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren dieser Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

Die Lage von Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet 3:  
Zweckbestimmung: Windenergie, Landwirtschaft, Holzschredderplatz und Holzlager

6. Verkehrsflächen



Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Erschließungsweg sowie Wirtschaftsweg Windpark und Schredderplatz  
Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH -Geschäftsbereich Stadtwerke Norden beabsichtigen, in Norden-Ostermarsch eine Lagerfläche für Rundholz (oder auch Industrieholz genannt) sowie das Hacken des abgelagerten Rundholzes zu betreiben.

### Angaben zum Vorhaben

Gemarkung:	Ostermarsch
Flur:	12
Flurstücke:	44, 45, 37, 36/2
Erschließung:	Ostermarscher Landstraße, Marschweg, Leesweg Für das Befahren der verkehrslastbeschränkten Straße „Marschweg“ liegt eine Ausnahmegenehmigung der Stadt Norden vom 05.07.2007 vor.
Regenwasserablauf	Die Dachentwässerung des vorhandenen Gebäudes der ehemaligen Mooraufbereitung erfolgt über einen vorhandenen Graben in den „Wischer Schloot“.
Schmutzwasserentsorgung	Auf dem Gelände befindet sich kein Schmutzwasserkanalanschluss und auch keine Kleinkläranlage. Daher wurde für die dort arbeitenden Mitarbeiter eine abgeschlossene Chemietoilette aufgestellt, welche in regelmäßigen Abständen von einer Fachfirma gereinigt und geleert wird.
Art des Lagermaterials:	Industrie- bzw. Rundholz Fichte, Tanne, Lärche, Kiefer, Pappel, Birke, Erle, ... verschiedene Durchmesser von ca. 10 cm bis ca. 100 cm Längen 2 m bis 5 m teilweise mit Kronenholz
Benötigte Lagerfläche:	ca. 4.000 m <sup>2</sup> links und rechts entlang der Windpark-Baustraßen Es findet keine Versiegelung der benötigten Flächen statt. Die Entwässerung des Geländes erfolgt über das bereits bestehende Grabensystem in das Verbandsgewässer „Wischer Schloot“.
Stapelhöhe:	maximal 4 m
Technische Daten des mobilen Holzzerkleinerers:	
Hersteller:	JENZ Trommelhacker (auch Alternativhersteller sind denkbar)
Durchsatzleistung:	ca. 80 bis 110 m <sup>3</sup> /h
Betriebszeiten des Zerkleinerers:	August bis Mai (Heizperiode) Wochentags, Montag bis Freitag 07:00 Uhr bis 18:00 Uhr (in der Regel 3 Tage pro Woche) Zeitweiser Einsatz eines Holzspalters

## Erläuterung zum Vorhaben

Bereits im Jahre 1999 wurde durch die Stadtwerke Norden auf dem Doornkaatgelände im ehemaligen Doornkaatkesselhaus das größte Holzhackschnitzelheizwerk Niedersachsens in Betrieb genommen. Als Brennstoff wurde zu dieser Zeit Altholz gemäß Altholzkategorie I und II eingesetzt. Gemäß Bundesimmissionschutzgesetz wurde dieses Heizwerk geprüft und genehmigt. Im Jahre 2004 wurde das zweite Holzheizwerk am Lehmweg, mit den identischen Leistungsdaten, jedoch „auf der grünen Wiese“ gebaut.

Im Laufe der Zeit ergaben sich zum einen einige negative Erfahrungen hinsichtlich der Verbrennung von Altholz. Zum anderen sorgte die Neufassung des EEG für eine steigende Nachfrage nach Altholz, welches wiederum zu enormen Preissprüngen führte. Die Stadtwerke Norden schlossen daher bereits Anfang 2003 mit Graf Knyphausen einen Liefervertrag über die Belieferung einer definierten Menge Industrieholz ab, welche jedoch nicht die Gesamtmenge Holz als Brennstoff abdecken konnte. Dieses Holz wurde zu Anfang in den naheliegenden Wäldern „Tidofelder Forst“ sowie im Lütetsburger Nord- und Südrevier an den Rändern der Waldwege gelagert und zu gegebener Zeit geschreddert. Problematisch erwies sich jedoch bei der Lagerung im Wald, dass die für eine wirtschaftlich sinnvolle Verbrennung erforderliche Restfeuchte von 12 – 15 % im Wald nicht zu erreichen war.

Der optimale Lagerplatz befindet sich auf dem ehemaligen Gelände der „Mooraufbereitungs- und Recyclinganlage“ in Ostermarsch, welches sich komplett in Eigentum der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH befindet (der „Hof Timpenburg“ befindet sich ebenfalls im Besitz der Wirtschaftsbetriebe). Auf diesem Gelände wurde bis 2003 das Moor für die Moorbehandlungen im Therapiezentrum/Norddeich konditioniert. Für diese Nutzung wurde durch die ehemalige Kurbetriebs GmbH ein Bauantrag gestellt und mit Datum 27. Mai 1992 durch die Stadt Norden genehmigt (Aktenzeichen 63.20.10-443/91). Das genehmigte Gebäude (Lagerschuppen) mit den Maßen 20 m x 12,5 m wurde bis zu dem genannten Zeitpunkt zur Aufbereitung des Moores genutzt. Für das beantragte Vorhaben wird das Gebäude als Unterstand für den Schlepper, den Hacker und einem landwirtschaftlichen Anhänger genutzt. Die Bodenplatte des Gebäudes besteht aus einer durchgehenden Betonplatte.

Auf beigefügtem Lageplan (Anlage 1) ist aus dem entsprechend gekennzeichneten Bereichen die Lagerfläche für Industrieholz mit einer Gesamtfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup>, sowie die erforderliche Rangier- und Schredderfläche ersichtlich. Bei einer Stapelhöhe von ca. 4 m ergibt sich eine Lagerkapazität von ca. 14.000 m<sup>3</sup> Industrieholz. Dies entspricht ungefähr dem Brennstoffbedarf beider Holzheizwerke von ca. 1,5 Jahren.

Durch die freie Vegetation in diesem Gebiet ist ein Absinken der Restfeuchte von dem natürlichen Feuchtegehalt direkt nach dem Schlagen der Bäume bis auf die erforderlichen 12 bis 15 % innerhalb von 9 Monaten möglich. Bei Erreichen der erforderlichen Restfeuchte wird das Industrieholz mit dem Stadtwerke-eigenen Holzzerkleinerer auf die notwendige Korngröße geschreddert und in Abrollcontainer mit einem Fassungsvermögen von knapp 50 m<sup>3</sup> eingblasen (siehe Anlage 2). Die Container werden dann durch Containerfahrzeuge bei beiden Holzheizwerken wechselweise entleert.

Die einzige Zufahrt zum Gelände der ehemaligen Mooraufbereitung ist bereits bei der Einfahrt vom Leesweg mittels Pforte gegen unbefugtes Betreten gesichert. Zusätzlich ist das Gelände von der ehemaligen Moorhalle aus mit zwei Videokameras überwacht.

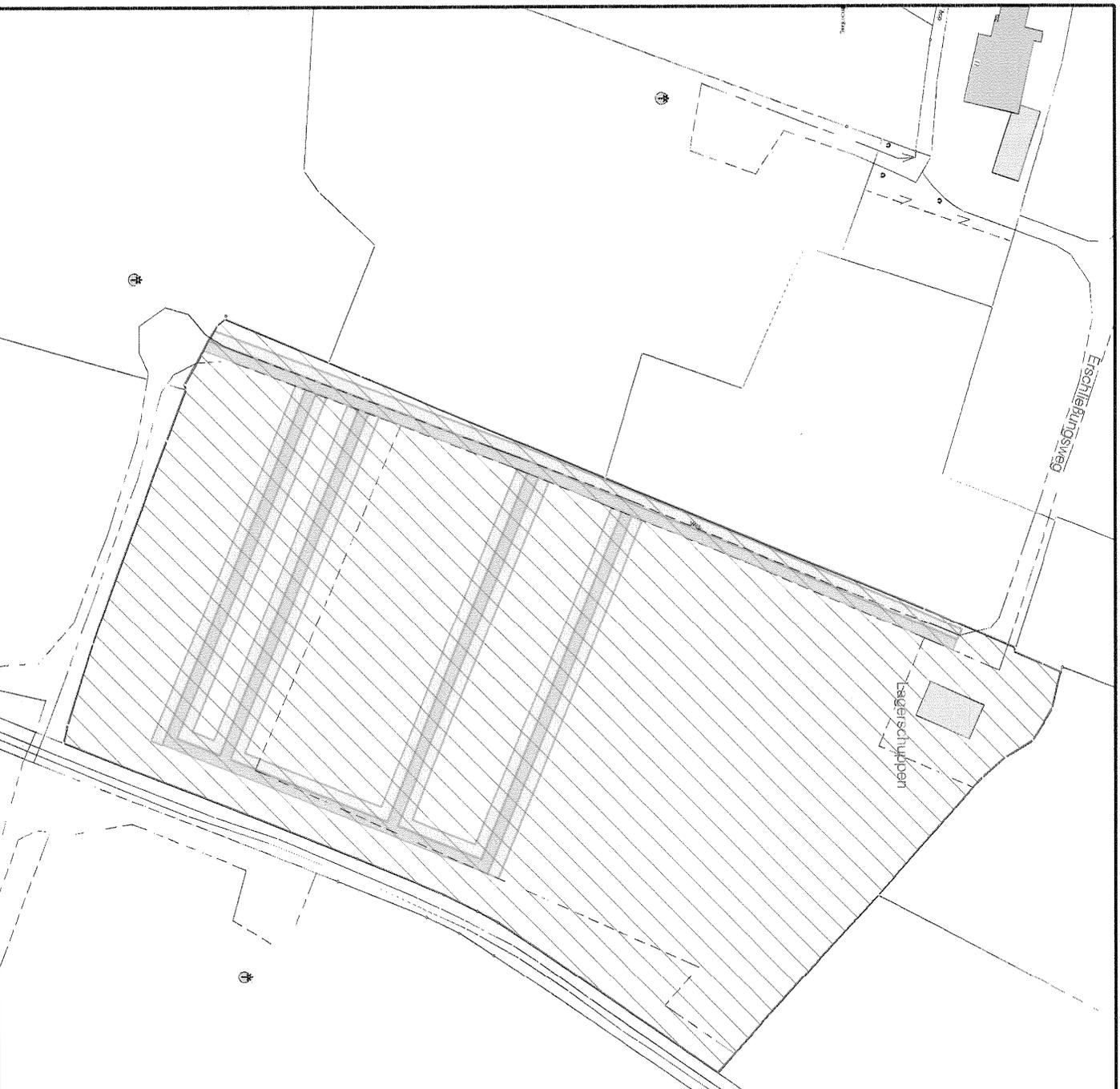
Mit der vorstehenden Verfahrensbeschreibung und der damit verbundenen Beantragung als Lagerfläche ist aus Sicht der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH ein wirtschaftlich optimaler Aufwand für die ökologische Erzeugung von Fernwärme aus Holzhackschnitzeln erreicht.

Norden, 05.08.2009

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan 1:2000

Anlage 2: Fotoaufnahmen Schlepper mit Forstkran und Holzzerkleinerer



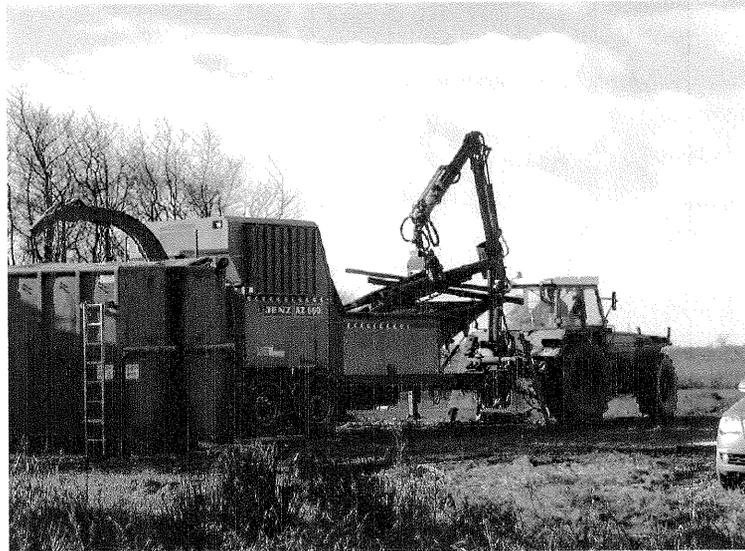
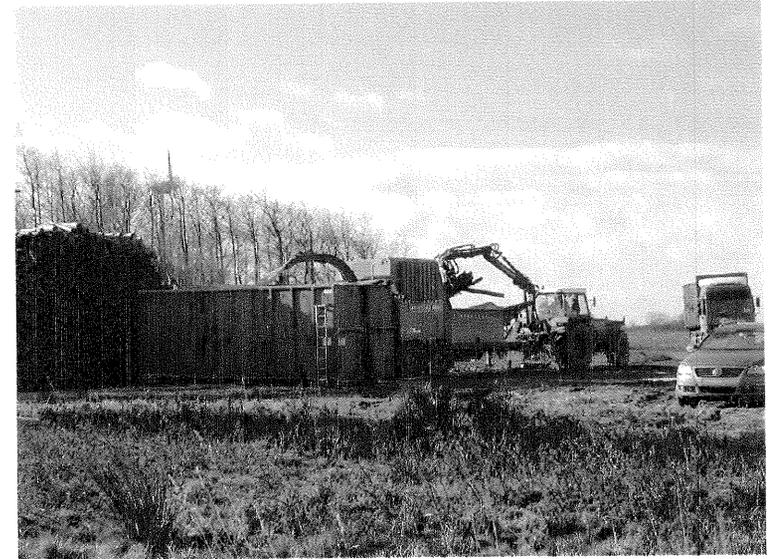
	Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 109V, 1. Änderung
	Rundholzlagerfläche
	Rangier- und Schredderfläche

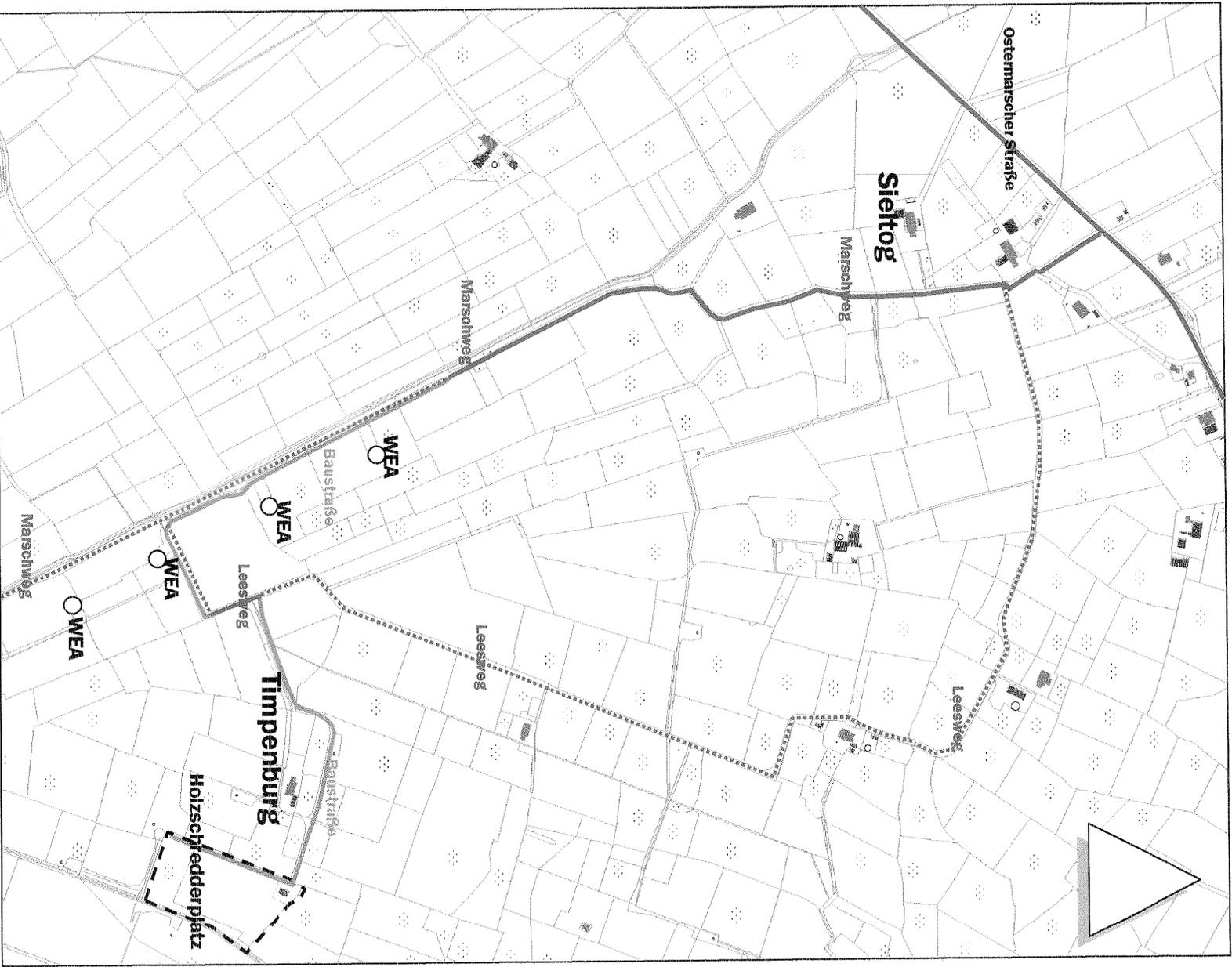
Maßstab 1 : 2000	
Vorhaben und Erschließungsplan Anlage 1	
Rundholzlager ehem. Moorraufbereitung	
Gemarkung: Ostermarsch	
Flur: 12	
Flurstück: 36/2	
NAME	DATUM
gez. G. Seeborg	05.08.2009
gepr.	
geähn.	

	<b>RHL-2009/01B</b>
Niedersächsische Rundholzlager „Moorraufber.“_2009/01B	Blatt 1

**Anlage 2 zum Vorhaben- und Erschließungsplan**

Fotografieren Schlepper mit Forstkrane und Holzzerkleinerer





**Erschließungswege von der  
Ostermarscher Straße bis zum Hof  
Timpenburg (Holzschredderanlage)**