



Teil B - Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Baugebiet gemäß § 1(3) BauNVO
SO - Sonstiges Sondergebiet - gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Biogas.

1.2 Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO - §11 (2) BauNVO
Das Sonstige Sondergebiet dient der Errichtung bzw. Erweiterung und Nutzung einer Biogasanlage.

Biogasanlage
Biogasanlage zur Erzeugung von Energie auf Basis von Gülle und nachwachsenden Rohstoffen. Zulässig sind:
- Anlagenteile der Biogasanlage bzw. Anlagenteile zur Nutzung erneuerbarer Energien wie z.B. Fermenter, Gärrestspeicher als Endlager, Gülleannahmebehälter, Fahrsilos, BHKW, Gas-Lager
- Verfahrenstechnisch und zur Betriebsführung erforderliche Nebenanlagen und Gebäude wie z.B. Schornsteine, Lüftungs- und Entschwefelungsanlagen, Technikgebäude, Trocknungsanlagen, Separationsanlagen

Im Bereich Biogasanlage sind generell befestigte Zuwegungen und Rangierflächen zulässig.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur in einer Größe von max. 2m² und in einer max. Höhe von 4m zulässig.

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

2.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl bestimmt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO
Die Gebäudehöhe ist die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante, gemessen von der unteren Bezugsebene.
Für die Bestimmung der Gebäudehöhe bzw. der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante maßgeblich, also
- bei Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern die oberste äußere Schnittgerade der Dachflächen,
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante
- bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die Oberkante der Attika
- bei den Foliendächern der Behälter ist die höchste Höhe mit 16 m begrenzt

Als untere Bezugsebene der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Gebäudehöhe, gilt die festgesetzte absolute Höhe über DHHN2016, +49,00.

Die maximale Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Nebenanlagen und Gebäudeteile wie z.B. Schornstein, Lüftungsanlagen, und sonstigen technischen Anlagen und Aufbauten bis zu einer Höhe von max. 20 m über dem Bezugspunkt überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1. Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO sind durch Baugrenzen festgesetzt. Bei festgesetzter abweichender Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO sind auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.

4. Niederschlagswasserableitung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB
Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und über die Grünflächen zu versickern bzw. abzuleiten.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB

5.1 Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 NatSchG Brandenburg geschützten, Bäume sind vor Beeinträchtigungen während einer Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.

5.2 Für die Planung, Umsetzung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 BNatSchG i.V. mit vom Investor ein Vertrag gem. § 5 FPV mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH abzuschließen.

Weitere naturschutzrechtliche Festsetzungen werden im Rahmen der Entwurfsplanung unter Berücksichtigung eingehender Stellungnahmen in die Planung aufgenommen.

Textliche Hinweise

Bodendenkmale
Verhalten bei Zufallsfunden:
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Bbg die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlasten / Abfall / Bodenschutz
1. Schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.
2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes.
4. Mit der Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlerträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

PLANGRUNDLAGE
Stand der Vermessung: 05.07.2018
Vermessungsbüro Focke & Bruns GbR
Krytizer Straße 40, 16688 Wusterhausen/ Dosse

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§9 (1) BauGB
	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Biogas	§11 (1) BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	
GRZ	Grundflächenzahl	§16 (2) Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
GH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß	
	Untere Bezugshöhe in m über DHHN2016	
	Bauweise, Baulinie, Baugrenzen	
a	abweichende Bauweise	
	Baugrenze	§23 (3) BauNVO
	Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern	
	Erhaltung; Bäume	
	private Grünflächen	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	
	Sonstige Planzeichen:	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereich 1. Änderung des Bebauungsplanes	
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
	vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen	
	geplante bauliche Anlagen	
	landwirtschaftliche Nutzung	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	
	Flurstücksgrenzen	
257	Flurstücksnummern	
	geplante Telefonica Trasse	
	Freihaltekorridor der geplanten Telefonica Trasse	

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	untere Bezugshöhe
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	GH-max. Gebäudehöhe
SO Biogas	49.00
GRZ 0,6	I
a	16

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786).
Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13. Mai 2017.

Verfahrensvermerke:
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/ Dosse hat am den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans "Bioenergiepark Kantow" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung am in den Schaukästen der Gemeinde Wusterhausen/ Dosse ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Wusterhausen/ Dosse, den Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung vom 19.06.2019 bis 22.07.2019 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang vom bis und durch Veröffentlichung erfolgt.

Gemeinde Wusterhausen/ Dosse, den Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 12.06.2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet worden. Sie wurden zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Gemeinde Wusterhausen/ Dosse, den Der Bürgermeister

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde gem. § 1 Abs. 4 BauGB und gem. Artikel 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag ist erfolgt.

Gemeinde Wusterhausen/ Dosse, den Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/ Dosse hat auf der Versammlung am den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwände geltend gemacht werden, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden aber hätten geltend gemacht werden können, sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB am durch Aushang vom bis ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Wusterhausen/ Dosse, den Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans "Bioenergiepark Kantow" mit Begründung, dem Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit von bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Wusterhausen/ Dosse, den Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Benachrichtigung gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB ist erfolgt.

Gemeinde Wusterhausen/ Dosse, den Der Bürgermeister

Die fristgerecht abgegebenen Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans "Bioenergiepark Kantow" wurden geprüft und abgewogen. Der Abwägungsbeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Gemeinde Wusterhausen/ Dosse am gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Wusterhausen/ Dosse, den Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/ Dosse hat in der Sitzung am gem. § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan "Bioenergiepark Kantow" als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Gemeinde Wusterhausen/ Dosse, den Der Bürgermeister

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

....., den OVermlng.

Die Satzung über den Bebauungsplan "Bioenergiepark Kantow" wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Wusterhausen/ Dosse, den Der Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan "Bioenergiepark Kantow", die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr. und durch Aushang vom bis gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 2 BauGB und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 Abs. 5 BauGB hingewiesen worden.

Gemeinde Wusterhausen/ Dosse, den Der Bürgermeister

Gemeinde Wusterhausen / Dosse Landkreis Ostprignitz-Ruppin - Land Brandenburg	
Entwurf	Bebauungsplan
Maßstab: 1: 1000	Datum: August 2019
Planverfasser: energienetker Planungs GmbH Büro Magdeburg Otto-von-Guerike-Str. 49 39104 Magdeburg	 Planteil: Ortsteil Kantow 1. Änderung