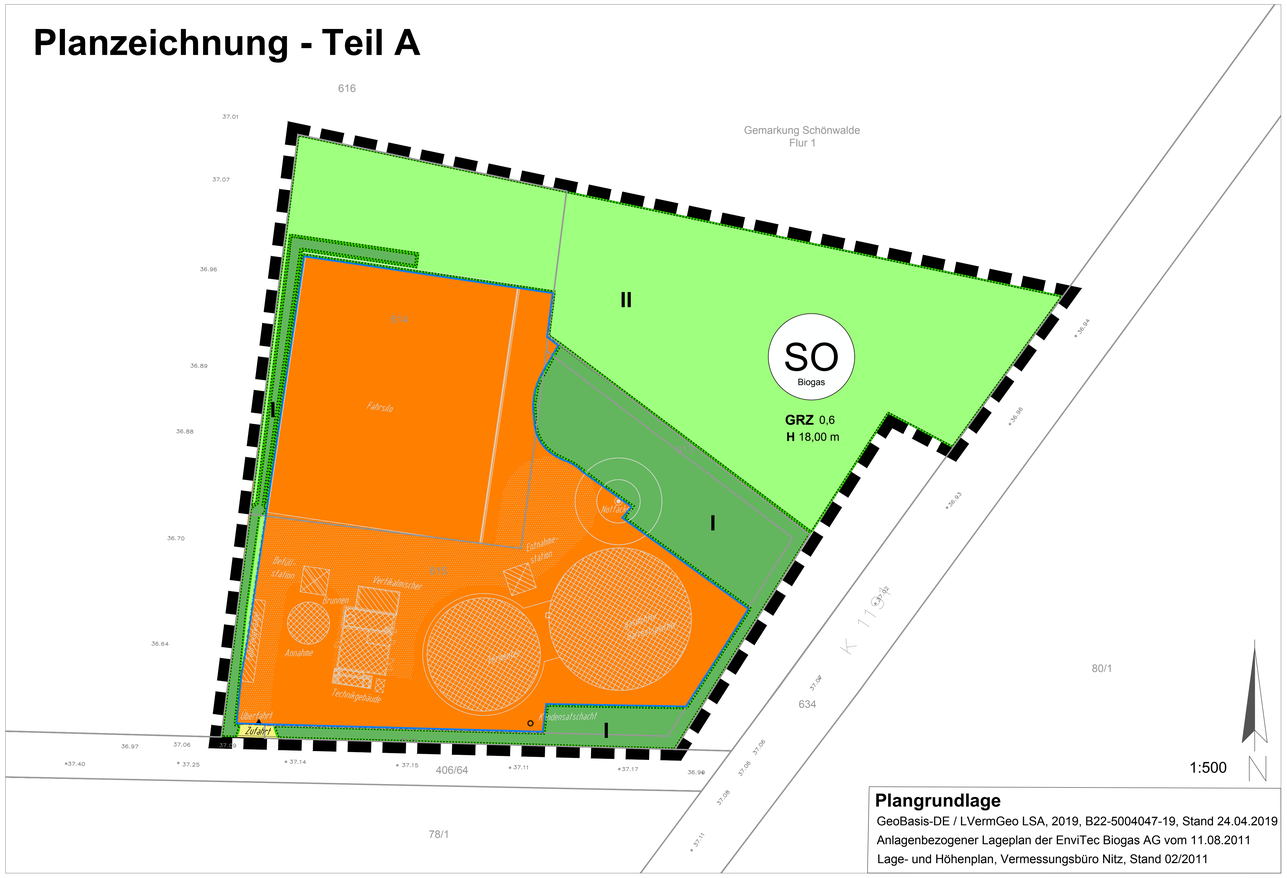
Vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte "Biogasanlage Schönwalde"

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Biogasanlage Schönwalde" der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung - Teil A



Plangrundlage

GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2019, B22-5004047-19, Stand 24.04.2019

Anlagenbezogener Lageplan der EnviTec Biogas AG vom 11.08.2011

Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Nitz, Stand 02/2011

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

SO	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Anlage für erneuerbare Energien, hier: Biogas	§ 11 BauNVO
GRZ 0,6	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
H 18,00 m	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO § 18 Abs. 1 BauNVO

2. Baugrenze — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Gehölzflächen)

Umgrenzung von privaten Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

I, II Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.3.1 und 1.3.2

4. Verkehrsflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

private Straßenverkehrsfläche

Einfahrt bzw. Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen — **§ 9 Abs. 7 BauGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen

615 Flurstücksnummern

Textliche Festsetzung - Teil B

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

1.1.1 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Biogas" dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von Biogaserzeugungs-, -verarbeitungs-, -aufbereitungs- und -einspeisungsanlagen einschließlich der Nebenanlagen wie Fahrsilos und Lagerbehälter sowie deren technische Erschließung und Zäune. Zulässig sind insbesondere Fermenter, Gärrestspeicher, Fahrsiloanlage, Technikgebäude, Annahmebehälter für Gülle, Feststoffannahme, Blockheizkraftwerk (BHKW), Notfackel, Trafo, Fahrzeugwaage.

1.1.2 Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) ist für das sonstige Sondergebiet "Biogasanlage" (SO Biogas) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 begrenzt.

1.1.3 Die maximal zulässige Bauhöhe von Gebäuden und Anlagenteilen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO auf 18,00 m über den Bezugspunkt von 37 m ü. HN (Zufahrt) begrenzt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Darstellung von Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

1.3.1 S1 - Erhalt der Gehölzflächen innerhalb des Anlagengeländes

Die innerhalb des Anlagengeländes vorhandenen Gehölzflächen mit der Ordnungszahl I sind zu erhalten. Pflegeeingriffe sind nur zum Erhalt der Anlagensicherheit bzw. zur Entwicklung der Biotopqualität zulässig.

1.3.2 S2 - Sicherung der nördlichen Offenlandbereiche

Die nördlich an das Anlagengelände anschließende Fläche mit der Ordnungszahl II, welche durch den Bebauungsplan Teil des Anlagengeländes wird, wird als private Grünfläche festgesetzt und somit vor einer Versiegelung geschützt. Die Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine Nutzung als Park- oder Lagerplatz ist zu verhindern. Versiegelungen innerhalb dieser Fläche sind nicht zulässig.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Biogasanlage Schönwalde“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Abdruck im Amtsblatt des Landkreises Stendal am ..... erfolgt.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den ..... Der Bürgermeister

.....

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt worden. Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde im Amtsblatt des Landkreises Stendal am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden ist entfallen!

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den ..... Der Bürgermeister

.....

Planunterlage

Darstellung auf der Grundlage der ALK Daten, Stand: 24.04.2019, Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, GeoBasis-DE /LVermGeo LSA, 2019, B22-5004047-19.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den .....

Planverfasser

Der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Biogasanlage Schönwalde“ wurde von der von Lehmden Planungsbüro GmbH, Boschstraße 2, 48369 Saerbeck ausgearbeitet.

Stempel und Unterschrift Büro

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat in ihrer Sitzung am ..... dem Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Biogasanlage Schönwalde“ nebst Begründung und Umweltbericht zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wurden am ..... im Amtsblatt des Landkreises Stendal ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Biogasanlage Schönwalde“ mit Begründung und Umweltbericht hat vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den ..... Der Bürgermeister

.....

Satzungsbeschluss

Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat in ihrer Sitzung am ..... den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Biogasanlage Schönwalde“ nebst Begründung und Umweltbericht nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den ..... Der Bürgermeister

.....

Genehmigungsvermerk

Das Bauordnungsamt/Kreisplanung des Landkreises Stendal hat den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den ..... Der Bürgermeister

.....

Ausfertigungsvermerk

Der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Biogasanlage Schönwalde“ wird hiermit ausgefertigt.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den ..... Der Bürgermeister

.....

Wirksamwerden

Die Erteilung der Genehmigung/des Satzungsbeschlusses des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Biogasanlage Schönwalde“ sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Stendal amtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Der vorzeitige vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Biogasanlage Schönwalde“ ist am ..... wirksam geworden.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den ..... Der Bürgermeister

.....

Geltendmachung der Verletzung

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Biogasanlage Schönwalde“ sind die Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und Mängel der Abwägung gemäß § 214 beim Zustandekommen des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Biogasanlage Schönwalde“ nicht geltend / geltend gemacht worden.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den ..... Der Bürgermeister

.....

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:500 dargestellt und beläuft sich auf eine **Fläche** von ca. **1,8 ha**. Er erstreckt sich im Außenbereich auf den Flurstücken 613, 614, 615 und 616 (tlw.) der Flur 1 in der Gemarkung Schönwalde.

Das Bebauungsplangebiet liegt südwestlich der Ortschaft Schönwalde (s. Übersichtskarte) und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine Landwirtschaftsfläche (Flurstück 616, Flur 1, Gemarkung Schönwalde).
- im Osten durch eine Gehölzstruktur aus Bäumen und Sträuchern sowie im Anschluss daran die Kreisstraße K 1191 (Flurstück 634, Flur 1, Gemarkung Schönwalde).
- im Süden durch einen Wirtschaftsweg (Flurstück 406/64, Flur 1, Gemarkung Schönwalde) sowie im unmittelbaren Anschluss daran von einer Waldfläche.
- im Westen durch eine ca. 10-reihige Schwarzkieferanpflanzung (Flurstück 616, Flur 1, Gemarkung Schönwalde).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Nachrichtliche Übernahmen

Landkreis Stendal / Umweltamt

Bilanzierung Stand 12/2020:

Geltungsbereich:	**17.670 m²**
bereits versiegelt (Gebäude/befestigte Flächen)	6.555 m²
Festsetzung Gehölze innerhalb des Anlagengeländes	2.440 m²
Festsetzung private Grünfläche	6.415 m²
unversiegelte Bereiche des Anlagengeländes (Scherrasen/Ruderalflur)	1.760 m²

Im Plangebiet befindet sich die Altlastenverdachtsfläche 00539 „ehem. Bauschuttdeponie“ (Flurstück 616).

Übersichtskarte

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte
Ortschaft Schönwalde

Vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan "Biogasanlage Schönwalde"

Datum: Dezember 2020

Maßstab: 1:500

von Lehmden PLANUNGSBÜRO

von Lehmden Planungsbüro GmbH
Boschstraße 2 - 48369 Saerbeck
T +49 25 74 / 88 88-676
F +49 25 74 / 88 88-800
info@von-lehmden-planung.de I www.von-lehmden-planung.de