



**Teil 1**  
Zeichnerische Festsetzungen

**Teil 2**  
Planzeichenerklärung

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

**SO<sub>B</sub>** Sonstiges Sondergebiet "Bioenergieanlage" gem. § 11 (1) und (2) BauNVO i.V.m. § 1 textliche Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

OK Höhe Gebäude und baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante

Höhenbezugspunkt für die festgesetzte OK

3. Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

--- Baugrenze

o offene Bauweise

6. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: private Erschließungsstraße

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

15. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**Teil 3**  
Textliche Festsetzungen

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

§ 1 Das Sonstige Sondergebiet „Bioenergieanlage“ (SO<sub>B</sub>) gemäß § 11 (1) und (2) BauNVO dient der energetischen Verwertung von Biomasse zur Erzeugung von Elektro- und Wärmeenergie.

Im Sonstigen Sondergebiet „Bioenergieanlage“ (SO<sub>B</sub>) sind im Zusammenhang mit der Bioenergieanlage folgende bauliche Anlagen sowie Funktions- und Nutzungsbereiche allgemein zulässig:

- Büro-, Technik- und Sozialgebäude
- Hackschnitzel- / Holztrocknung
- Fermenter
- Gärrestspeicher / Gärresttrocknung
- Fahrzeugwaage
- Fahrsilo (Substratlagerung)
- Notfackelanlage
- technologisch erforderliche Zuwegungen, Lagerflächen und Hallen

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

§ 2 (1) Durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (hier: mit einer GRZ von 0,5) i.V.m. der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird die planungsrechtlich zulässig, zu versiegelnde Fläche durch Gebäude, bauliche Anlagen und sonstige befestigte Flächen rechtseindeutig festgesetzt.

§ 2 (2) Die Höhe der Gebäude und baulicher Anlagen im Sondergebiet „Bioenergieanlage“ (SO<sub>B</sub>) gemäß § 11 (1) und (2) BauNVO ist als Oberkante (Höchstmaß) von 20,0 m festgesetzt. Der dafür relevante Höhenbezugspunkt wurde auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Ausnahmsweise können – abweichend von der festgesetzten Oberkante – Siloanlagen, Tanks, Krananlagen, Schornsteine, Sonnenkollektoren und Fertigungssysteme zugelassen werden.

3. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

§ 3 (1) Die anzulegenden Flächen für Pkw - Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (breitflügig verlegtem Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o.ä.) herzustellen.

§ 3 (2) Auf den Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Geländeaufschüttungen bis zu 1 m zulässig. Im Übrigen sind diese Flächen mit Strauchhecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. In den Flächen sind mindestens je angefangene 100 lfd. m 50 Sträucher über 3,00 m Höhe der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen. Zusätzlich ist mindestens alle 12 lfd. m jeweils ein heimischer, standortgerechter Baum 2. Ordnung anzupflanzen. Auf den Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind maximal 2 Zufahrten bis zu einer Breite von 5 m allgemein zulässig.

§ 3 (3) Die Auswahl der verpflichtend, neu zu pflanzenden Gehölze hat gem. der Pflanzliste der textlichen Festsetzungen zu erfolgen. Die Gehölze sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die einzelnen Pflanzmaßnahmen können gegenseitig nicht angerechnet werden. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

**Mittelgroße Bäume (Bäume II. Ordnung)**

mögliche Wuchshöhe bis 20 m Höhe  
Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm, 2 x v., o.B.  
Baumscheibe mindestens 6 m<sup>2</sup>

**Sträucher:**

v.Str. mB, 3 TR, H = 0,60 m – 1,00 m

§ 3 (4) Pflanzenliste für Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Heimische Baum- und Strauchsorten sind:

**Bäume II. Ordnung: Bäume bis 20 m Höhe**

- Feld-Ahorn - (Acer campestre)
- Schwarz-Erle - (Alnus glutinosa)
- Sand-Birke - (Betula pendula)
- Holzapfel - (Malus sylvestris)
- Vogelkirsche - (Prunus avium)
- Traubenkirsche - (Prunus padus)
- Wild-Birne - (Pyrus pyraeaster)
- Sal-Weide - (Salix caprea)
- Bruch-Weide - (Salix fragilis)
- Echte Mehlbeere - (Sorbus aria)
- Eberesche - (Sorbus aucuparia)
- Elsbeere - (Sorbus torminalis)
- Eibe - (Taxus baccata)

**Sträucher über 3 m Höhe**

- Roter Hartriegel - (Cornus sanguinea)
- Hasel - (Corylus avellana)
- Zweigriffliger Weißdorn - (Crataegus laevigata)
- Eingriffliger Weißdorn - (Crataegus monogyna)
- Pfaffenhütchen - (Euonymus europaeus)
- Faulbaum - (Rhamnus frangula)
- Korb-Weide - (Salix viminalis)

**Sträucher bis 3 m Höhe**

- Schlehe, Schwarzdorn - (Prunus spinosa)
- Kreuzdorn - (Rhamnus cathartica)
- Trauben-Holunder - (Sambucus racemosa)
- Gewöhnlicher Schneeball - (Viburnum opulus)

**Niedrige Sträucher: 2 - 3 m Höhe**

- Berberitze - (Berberis vulgaris)
- Liguster - (Ligustrum vulgare)
- Rote Heckenkirsche - (Lonicera xylosteum)
- Feld-Rose - (Rosa arvensis)
- Hunds-Rose - (Rosa canina)
- Hecken-Rose - (Rosa corymbifera)
- Wein-Rose - (Rosa rubiginosa)
- Purpur-Weide - (Salix purpurea)

§ 3 (5) Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB

Die Berechnung und Berücksichtigung der ökologischen Werteinheiten für Ausgleichsmaßnahmen haben gemäß Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan zu erfolgen.

Die Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB auf den Eingriffsgrundstücken sind gemäß § 135a BauGB vom Grundstückseigentümer durchzuführen.

Die Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB, die nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen können, werden in einem Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB vereinbart und sind vertragsgemäß vom Grundstückseigentümer durchzuführen und nachzuweisen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten und vertraglich vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens bis zum Ende der auf den Beginn der jeweiligen Baumaßnahme (Vorhaben) folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) abgeschlossen sein. Zuständig und nachweispflichtig für die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Grundstückseigentümer.

**Teil 4**  
Hinweise

1. Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

2. Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Die Lage der vorhandenen Aufnahmepunkte kann im Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Demmin abgefragt werden. Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- u. Katasterwesen (siehe Verfahrensakte) ist zu beachten.

3. Altlastverdachtsflächen

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, wie z. B. Verfärbungen oder Gerüche, ist die untere Abfallbehörde des Landkreises Demmin zu informieren. Dort wird auch das Altlastenkataster des Landkreises geführt.

4. Leitungen

Bei Bauarbeiten und sonstigen Maßnahmen im Leitungsbereich der Stromverteilungsanlagen sind die Sicherheitsabstände gemäß DIN VDE 0100 und DIN VDE 0105 bzw. EN 50423, BGV A3 und DIN 1998 sowie VDE 0210 einzuhalten. Eine Überbauung, Verstellung oder Holzbepflanzung der Kabeltrasse ist nicht zulässig. Die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sowie zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG sind zu berücksichtigen.

Die Kabelschutzanweisung sowie das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Deutschen Telekom AG (siehe Verfahrensakte) ist zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt.

Sonstige evtl. vorhandene Leitungen anderer öffentlicher Versorgungsträger (z.B. Wasser- bzw. Abwasserverband) dürfen nicht überbaut werden, müssen auch später im Havariefall zugänglich sein und dürfen durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.

**5. Immissionsschutz**

Das Schallgutachten Nr. 12106410 vom 19.08.2010 i.V.m. dem Nachtrag vom 22.10.2010 (Verfasser: Uppenkamp und Partner, Sachverständige für Immissionsschutz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage 7 bei).

Die Immissionsprognose (Immissionseinwirkungen durch Gerüche) Nr. 13106310 vom 06.09.2010 i.V.m. dem Nachtrag vom 19.10.2010 (Verfasser: Uppenkamp und Partner, Sachverständige für Immissionsschutz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage 8 bei).

Ausnahmen von den o.g. Gutachten können im Rahmen einer Einzelfallprüfung zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen die Einhaltung aller immissionsschutzrechtlichen Vorgaben nachgewiesen wird.

**Stadt Altentreptow**

**Bebauungsplan Nr. 13**  
**"Bioenergieanlage Altentreptow - Am Brüggelbruch"**

Maststab: 1:1000  
Verfahrensstand: Entwurf  
Druckdatum: Februar 2011

**Tannhäuser Ingenieure GmbH**  
Braunschweiger Straße 13 • 37154 Northheim  
Tel.: (0 55 51) 9 08 40 - 0 • Fax: (0 55 51) 9 08 40 - 25  
www.umweltaufgaben.de