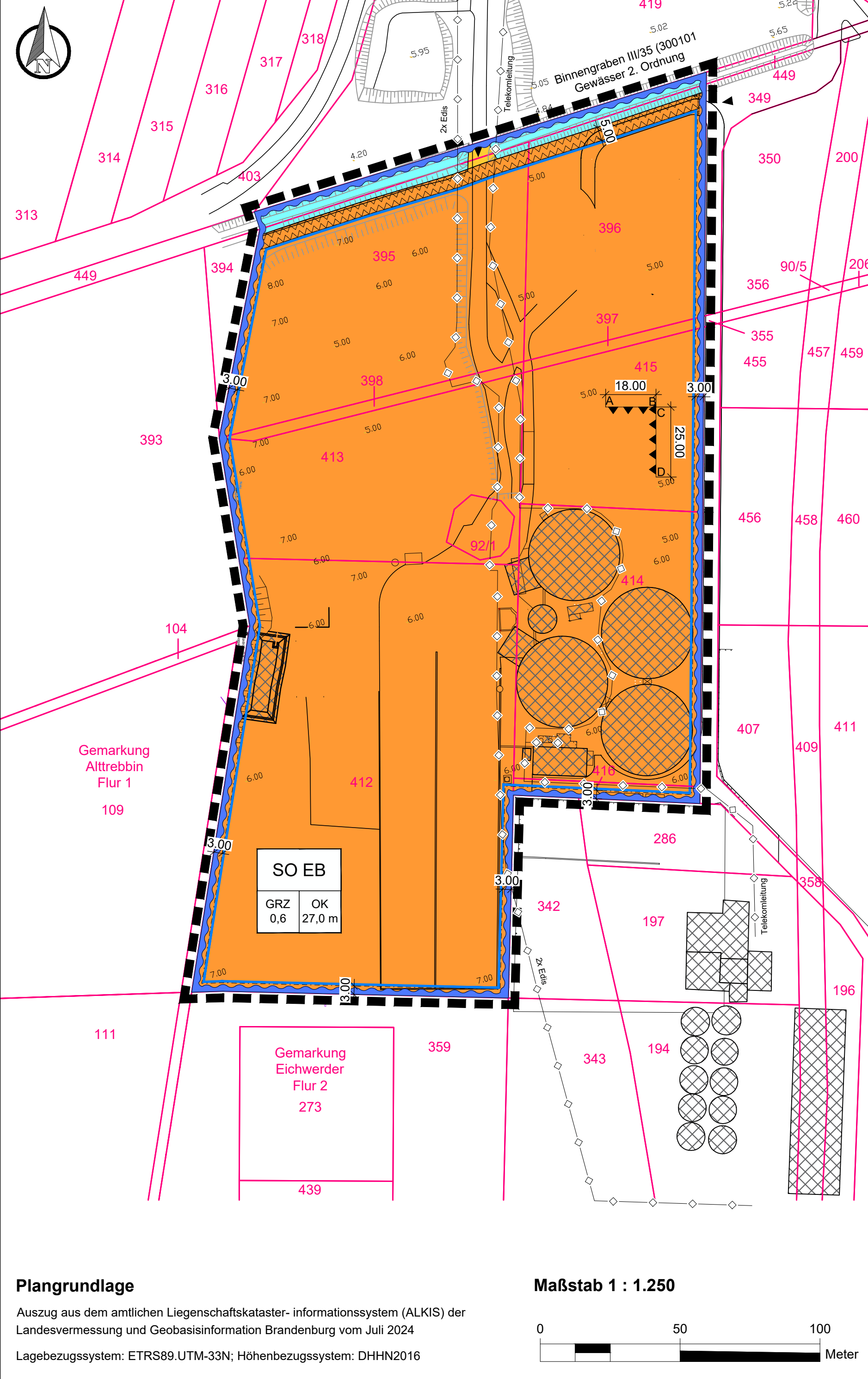


# PLANZEICHNUNG TEIL A

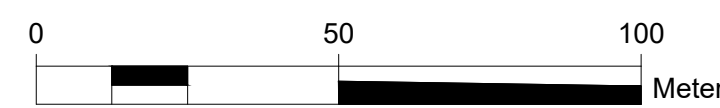


## Plangrundlage

Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster - informationssystem (ALKIS) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg vom Juli 2024

Lagebezugssystem: ETRS89.UTM-33N; Höhenbezugssystem: DHHN2016

## Maßstab 1 : 1.250



## Hinweise

### Alltlasten:

Sollten auf den Grundstücken im Bebauungsplangebiet im Zuge von Maßnahmen jeglicher Art Kontaminationen im Boden und der Bausubstanz und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle und Auffüllungen festgestellt werden, so ist gemäß §§ 30 und 31/1 BbgAbfBodG und uAWB/uB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen.

### Bodendenkmalschutz:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 BbgDSchG (GVBl./04, [Nr. 09], S.215) die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der 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.

Alle Maßnahmen in Bodendenkmalschutzbereichen sind erlaubnis- und dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 1, 3, 4 BbgDSchG). Eine denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt die untere Denkmalschutzbehörde des zuständigen Landkreises im Benehmen mit der Denkmalfachbehörde (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Sollten archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind diese in finanzieller und organisatorischer Verantwortung des Veranlassers des Bauvorhabens durchzuführen (§§ 7 Abs. 3 und 4, 9 Abs. 3 und 4)

### Kampfmittel:

Für den Planungsraum ist der Kampfmittelverdacht zu prüfen. Gegebenenfalls ist bei der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Vor Beginn der Maßnahme muss durch den Bauausführende ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt werden.

### Hochwasserrisikogebiet:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig in einem Hochwasserrisikogebiet (HqExtrem) entsprechend WHG § 73 Abs. 1 Satz 1.

### Alltlastenverdachtsfläche

Im Planungsraum befindet sich eine alltlastenverdächtige Fläche mit der Bezeichnung „Tankstelle“, Reg. Reg.-Nr. 0212643126, Gemarkung Eichwerder, Flur 2, Flurstücke 92/1, 394, 395, 396, 397, 398, 413, 414, 415. Es besteht daher das Erfordernis bei zukünftigen baurechtlichen Genehmigungsverfahren (Baumaßnahmen/Rückbaumaßnahmen), einschließlich gesamtheitlicher Erschließungsmaßnahmen die UBB vorab zu beteiligen, um ggf. erforderliche Gefahrenabwehrmaßnahmen für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden, Grundwasser zu ermitteln.

## Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**SO EB** Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO  
Zweckbestimmung: EB - Energiegewinnung aus Biomasse

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

— 16 — vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016 als unteren Höhenbezugspunkt  
GRZ 0,6 Grundflächenzahl  
OK 27,0 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter, als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016

### 3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

private Straßenverkehrsfläche  
Ein- und Ausfahrt

### 5. Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Wasserfläche  
Zweckbestimmung: Graben

### 6. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB  
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB  
Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB  
A-B / C-D Bezug zur textlichen Festsetzung 3.

### II. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen  
Kataster  
Bemaßung in Meter  
Nutzungsschablone

### III. Nachrichtliche Übernahme

Versorgungsleitung unterirdisch

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... folgende Satzung über den vorhandener Bebauungsplan "Biogasanlage Thöringswerder" der Stadt Wriezen, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), dem Text (TEIL B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen:

## Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Öffentlich bestellter Vermesser  
....., den ..... Siegel .....

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Wriezen im "Amtsblatt für die Stadt Wriezen" am .....

Mit Schreiben vom ..... wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom ..... bis ..... durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung und Umweltbericht, sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Wriezen, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Zusätzlich konnten die Planunterlagen des Entwurfs auf der Homepage des Stadt Wriezen <http://www.wriezen.de> eingesehen werden.

Stadt Wriezen, den..... Siegel Der Bürgermeister

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt.

Stadt Wriezen, den..... Siegel Der Bürgermeister

3. Der Bebauungsplan "Solarpark Thöringswerder III" wird auf der Grundlage und entsprechend des Inhalts des Satzungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom ..... ausgearbeitet.

Stadt Wriezen, den..... Siegel Der Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... im "Amtsblatt für die Stadt Wriezen" Nr. .... am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Stadt Wriezen, den..... Siegel Der Bürgermeister

## TEXT - TEIL B

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 und 2 BauGB**
  - Das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung aus Biomasse“ (SO EB) dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von Biogaserzeugungs-, aufbereitungs- und -einspeisungsanlagen. Zulässig sind Biogasanlagen, Gebäude und Anlagen zur Verarbeitung, Aufbereitung und Einspeisung von Biogas sowie dem Betrieb der Biogasanlage dienenden Nebenanlagen. Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB).
  - Die Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ auf 0,6 begrenzt.
- Örtliche Bauvorschriften § 81 Abs. 1 BbgBO**
  - Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 3,0 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Immissionsschutz § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB**
  - Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist im Abschnitt zwischen den Linien AB und CD eine Lärmschutzwand von mindestens 9,5 m Höhe NHN über DNNH 2016 zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

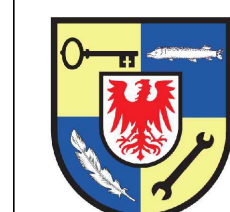
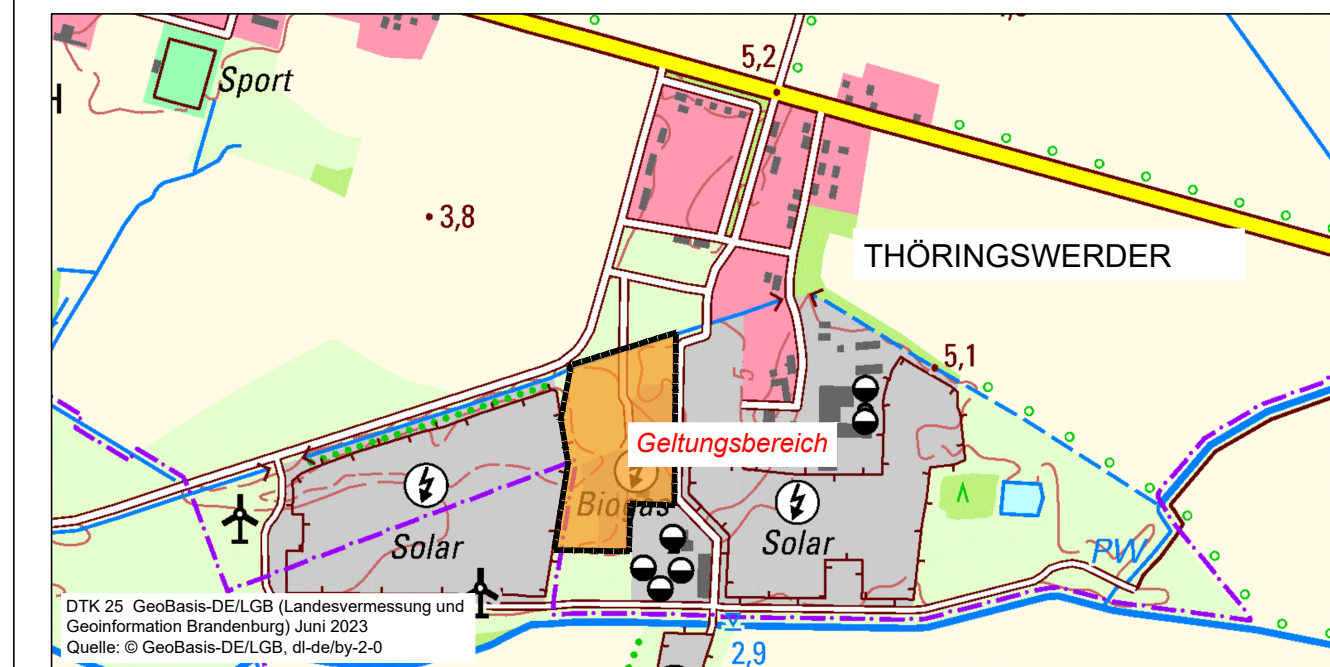
## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl./1/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl./2/4, [Nr. 9], S.11)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./2/3, [Nr. 18])
- Hauptsatzung der Stadt Wriezen** in der aktuellen Fassung

## Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1: 1.250 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von rund 4,7 ha. Er umfasst in der Gemarkung Eichwerder, Flur 2 die Flurstücke 92/1, 395, 396, 397, 398, 412, 413, 414, 415, 416 und 449.

## Übersichtskarte



**Stadt Wriezen**  
vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Biogasanlage Thöringswerder"



MIKAVI Planung GmbH  
Mühlenstraße 28  
17349 Schönbeck  
info@mikavi-planung.de

Entwurf - Stand Januar 2025