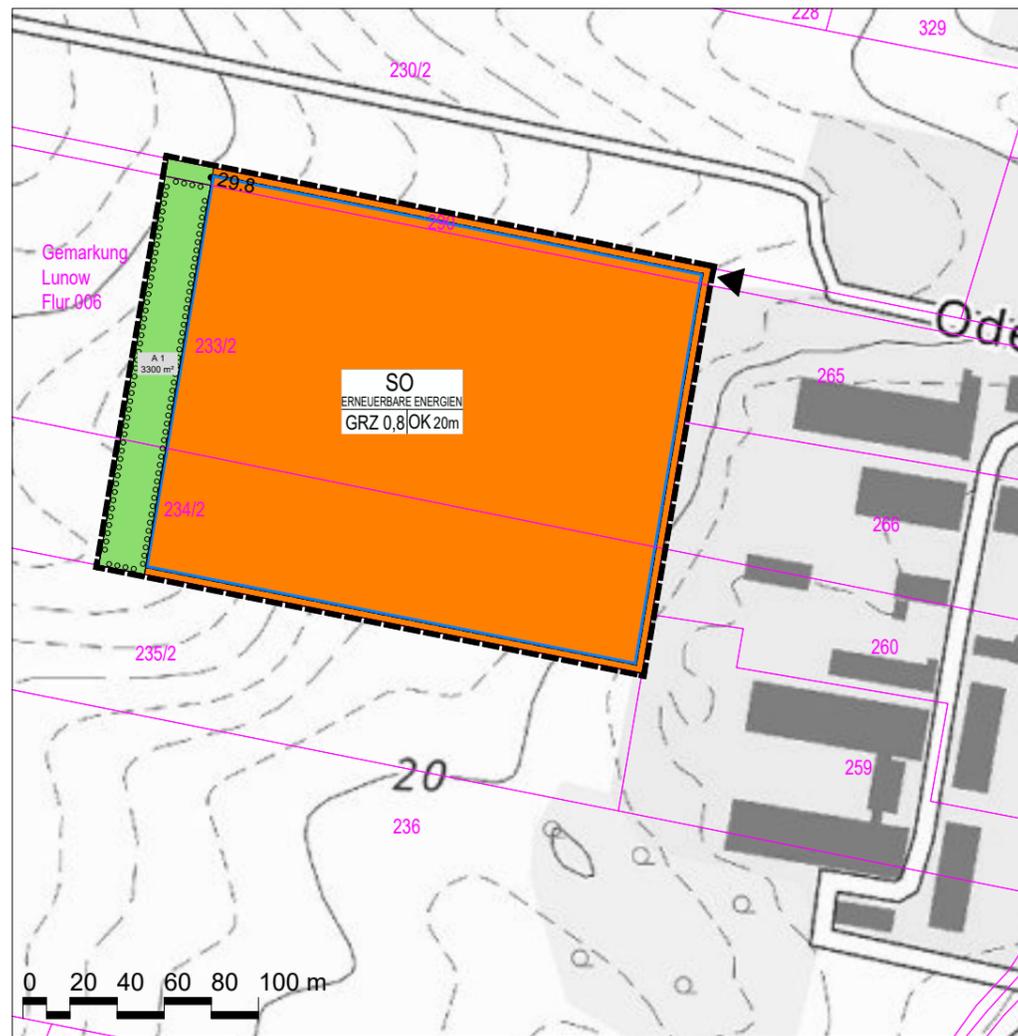


Teil A - PLANZEICHNUNG



Teil C - PLANZEICHENERKLÄRUNG (§2 Abs. 4 PlanZV)

Signaturen gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)	13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
1.4.2. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Erneuerbare Energien" (§ 11 BauNVO)	13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)	15. Sonstige Planzeichen
GRZ 0,8	15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
2.5. Grundflächenzahl	II. Nachrichtliche Übernahmen und Darstellungen ohne Normcharakter Darstellung des Bestandes
OK 20 m	2.8. Oberkante in Metern über dem Bezugspunkt
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	Flurstücksgrenzen, -nummern
3.5. Baugrenze	Gebäude-, Anlagenbestand
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	• 29,8 Höhenpunkt in Metern im DHHN 2016 (Vermessung ObVj Jan Riesebeck)
6.4. Einfahrt	
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
9. Grünflächen privat	

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO sind folgende Nutzungen zulässig

- Anlagen zum Betrieb von Biogaserzeugungs-, -verarbeitungs-, -aufbereitungsanlagen einschließlich Nebenanlagen
- Anlagen zur Lagerung, Aufbereitung und Verarbeitung der Ausgangsstoffe, Zwischenprodukte, Produkte und Reststoffe
- Anlagen zur Verteilung, Speicherung und Umwandlung der gewonnenen Energie
- Büro- und Sozialgebäude sowie Technikgebäude
- Alle für die Energiegewinnung notwendige technische und sonstige untergeordnete Anlagen
- Einspeisestation des Gasnetzbetreibers
- Betriebswege und Stellflächen

1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Oberkante (OK) der baulichen Anlagen in der Nutzungsschablone festgesetzt und beträgt 20,0 m über dem Bezugspunkt.

Als Bezugspunkt gilt der Höhepunkt 29,80 m ü. NHN (DHHN2016) im Nordwesten des Sonstigen Sondergebietes.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung definiert.

4 Verkehrstechnische Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die neu anzulegende Zuwegung im Nordosten des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 290 mit Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche der Oderberger Straße. Die Mitbenutzung des privaten Grundstücks für die Zuwegung wird mittels einer Grunddienstbarkeit bzw. Eintragung einer Baulast gesichert. Der Nachweis ist zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorzulegen.

5 Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das verschmutzte Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird gesammelt und den Behältern der Biogasanlage zugeführt. Eine Ableitung in Oberflächengewässer ist ausgeschlossen. Das auf den unbefestigten Freiflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist am Anfallsort durch die belebte Bodenzone zu versickern.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen ist auf die Grünflächen innerhalb des Grundstücks abzuleiten und im Boden zu versickern.

6 Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1.1 Ausgleichsmaßnahme A 1: Anlage einer Feldhecke mit Krautsaum westlich der Biogasanlage

Auf der Fläche A 1 ist eine 165 m lange und 20 m breite 7-reihige Feldhecke mit beidseitig vorgelagertem Krautsaum auf einer Fläche von 3300 m² gemäß Pflanzhinweisen (Hinweis 2) zu entwickeln und für die Dauer des Biogasanlagenbetriebs zu erhalten. Der Krautsaum ist einmal jährlich im Herbst zu pflegen mit Abfuhr des Mahdgutes.

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

V 1: bauzeitlicher Schutz des Bodens und des Grundwassers

- Während der Bautätigkeit wird sichergestellt, dass keine wassergefährdenden Stoffe wie Öle, Fette, Treibstoffe usw. in das Erdreich oder das Grundwasser gelangen.
- Tankbehälter und -verschlüsse sowie Hydraulikschläuche oder sonstige Schlauchverbindungen werden regelmäßig auf Dichtheit geprüft, die Überprüfung wird dokumentiert
- Die Lagerung, das Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen sind nur auf befestigten Flächen oder unter besonderen Schutzvorkehrungen (z. B. Wanne o. ä.) zulässig.

V 2: Schutz des Bodens und der Fläche

- Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß bzw. Minimum zu beschränken. Fahrzeugstellplätze oder dergleichen sollten, wenn nötig, nur mit einer Schottertragschicht oder mit Rasengittersteinen befestigt werden.
- Die bauzeitliche Beanspruchung von Böden ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.
- Bauarbeiten und die Lagerung von Baumaterialien dürfen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen des Geltungsbereiches erfolgen.
- Bauzeitlich beanspruchte Flächen sind entsprechend ihrem Ausgangszustand wieder herzustellen.
- Die unbebauten Flächen des Sondergebietes sind durch die Einsaat geeigneter Gras-Kräuter-Mischungen zu begrünen.

V 3: Verminderung baubedingter Emissionen

- Zur Vermeidung optischer Störungen und Reflexionen sind die Bauarbeiten außerhalb der Dämmerung und Dunkelheit durchzuführen (vgl. auch V 4).
- Einhaltung der Anforderungen aus der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm
- Der Baugeräteinsatz muss die Anforderungen der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmverordnung) erfüllen.
- Bei Nichtgebrauch von Baumaschinen sind die Motoren abzustellen.

V 4: Schutz der vorhandenen Vegetation

- Die randlich an den Geltungsbereich angrenzenden Biotopstrukturen dürfen nicht in Anspruch genommen oder beschädigt werden.

2. Pflanzhinweise zu den Heckenpflanzungen A 1

Die Heckenpflanzungen erfolgen 7-reihig auf einer Gesamtbreite von 20 m, mit einem Reihenabstand von 1,5 m. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,0 m. Versetzt sind 20 % Heister einzeln einzuzüchten. In den drei Mittelreihen sind im Abstand von ca. 20 m versetzt großkronige Laubbäume als Überhälter zu pflanzen und mit Zweiböcken zu sichern. Zur freien Landschaft sowie zur Biogasanlage sind je 5,50 m breite Krautsäume zu entwickeln. Es ist ein wirksamer Schutz gegen Wildverbiss vorzusehen (Einzäunung). Hierbei sind die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Pflanzlisten 1-3 sowie die Pflanzqualitäten zu verwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen hat in der Sitzung vom die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß §12 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Vorentwurfs
Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung i. d. F. v. wurden durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen in der Sitzung vom gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i. d. F. v. wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen waren zeitgleich auf der Internetseite des Amtes verfügbar. Ort und Dauer der Auslegung wurden am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt dem "....." ortsüblich bekannt gemacht.

4. Frühzeitige TÖB- und Behördenbeteiligung
Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme und einer Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.01/25 Errichtung Biogasanlage der Gemeinde Lunow-Stolzenhagen Vorentwurf, Fs. September 2025

Planungshoheit:	Gemeinde Lunow-Stolzenhagen vertreten durch das Amt Britz-Chorin-Oderberg Eisenwerkstraße 11, 16230 Britz	Projekt-Nummer: 10-25-077
		Maßstab Planzeichnung: 1: 3.000
Vorhabenträger:	Biogas Anklam Verwaltungs-GmbH Konrad-Zuse-Straße 8 17389 Anklam	Maßstab Übersichtskarte: 1: 25.000
		Lagebezug: ETRS (UTM 33N) - EPSG 5650 DHHN 2016
Bauleitplanung:	BPM Ingenieurgesellschaft mbH Ostra - Allee 20 01067 Dresden www.bpm-ingenieure.de	Kartengrundlage: Vermessung: ObVj Jan Riesebeck, Altenhofer Straße 13a 16227 Eberswalde Stand: 20.12.2024
Versionierung	Version/ erstellt/ bearbeitet/ geprüft/ Datum/ Beschreibung	
	0.0 / etr / etr / ekö / 2025-09-26 / LP1 Vorentwurf Prüffassung	
	0.1 /	
	0.2 /	
	0.3 /	
	0.4 /	
	0.5 /	