

SATZUNG
der Hansestadt Salzwedel
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 24 "Sondergebiet Biogasanlage Böddenstedt"

PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 Abs.1 i.V.m. §12 des Baugesetzbuches in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Hansestadt Salzwedel vom entspr. §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 "Sondergebiet Biogasanlage Böddenstedt" in der Hansestadt Salzwedel, OT Böddenstedt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), erlassen.

Teil A – Planzeichnung
Maßstab 1:500
Planzeichenerklärung nach PlanZV
Teil B – Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung
Teil C – Vorhaben- und Erschließungsplan
Maßstab 1:500

Hansestadt Salzwedel,
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

1. Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat gem. §2 Abs.1 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am **30.11.2022** den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 "Sondergebiet Biogasanlage Böddenstedt" gefasst.
Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Aushang.

Hansestadt Salzwedel,
Bürgermeister

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, in der Zeit vom **20.03.2023** bis einschließlich **03.04.2023**.

Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am **14.03.2023** durch Aushang mit dem Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen zeitgleich ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden.

Hansestadt Salzwedel,
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

3. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit dem Schreiben vom **07.03.2023** frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung (auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB) gem. §4 Abs.1 BauGB aufgefordert worden.

Hansestadt Salzwedel,
Bürgermeister

Billigung und öffentliche Auslegung des Entwurfs

4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans mit Begründung (inkl. Umweltbericht) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde vom Hauptausschuss der Hansestadt Salzwedel in seiner öffentlichen Sitzung am gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Hansestadt Salzwedel,
Bürgermeister

Hansestadt Salzwedel,
Bürgermeister

Öffentlichkeitsbeteiligung

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung (inkl. Umweltbericht) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan hat gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich im Dienstgebäude der Hansestadt Salzwedel ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis auf vorliegende umweltbezogene Informationen und dem Hinweis, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen B-Plan unberücksichtigt bleiben können, am im Amtsblatt Nr. ... des Altmarkkreises Salzwedel Jahrgang ... bekannt gemacht worden.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen zeitgleich ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden und Anregungen von jedermann zum B-Planentwurf vorgebracht werden können.

Hansestadt Salzwedel,
Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans aufgefordert worden. Sie wurden gleichzeitig über die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB informiert.

Hansestadt Salzwedel,
Bürgermeister

Abwägungsbeschluss Entwurf

7. Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat in seiner öffentlichen Sitzung am die von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt wurden.

Hansestadt Salzwedel,
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

8. Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat in seiner öffentlichen Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 "Sondergebiet Biogasanlage Böddenstedt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), als Satzung beschlossen.
Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Hansestadt Salzwedel,
Bürgermeister

Ausfertigung

9. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), Stand wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Salzwedel,
Bürgermeister

Bekanntmachung

10. Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 "Sondergebiet Biogasanlage Böddenstedt" sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr. des Altmarkkreises Salzwedel Jahrgang bekannt gemacht worden.
Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie der in der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (gemäß §215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erläschungen von Entschädigungsansprüchen (§44 Abs.3 S.1 BauGB) hingewiesen worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (gemäß §215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erläschungen von Entschädigungsansprüchen (§44 Abs.3 S.1 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Hansestadt Salzwedel,
Bürgermeister

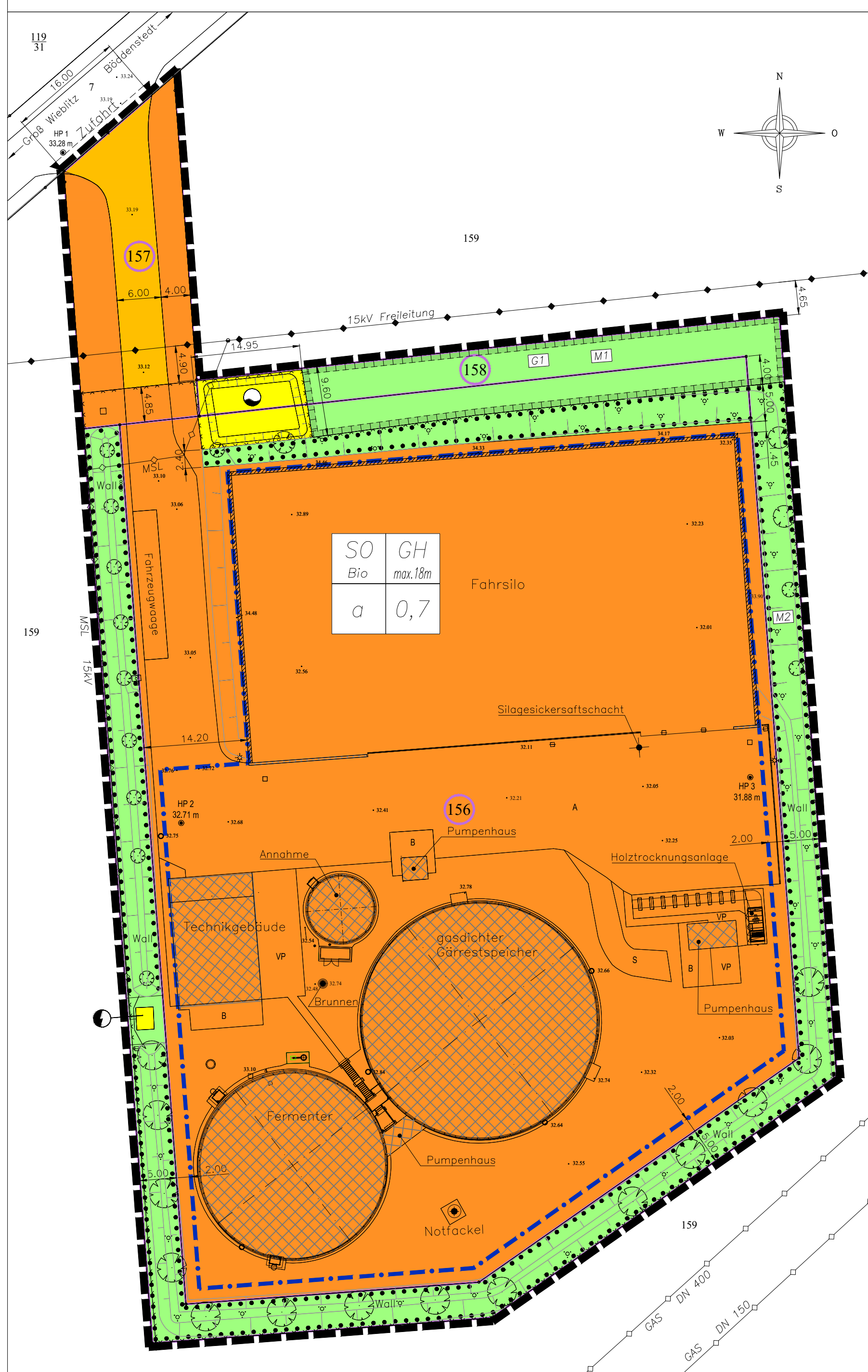
Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften § 215 BauGB

11. Eine nach §214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungs- vorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

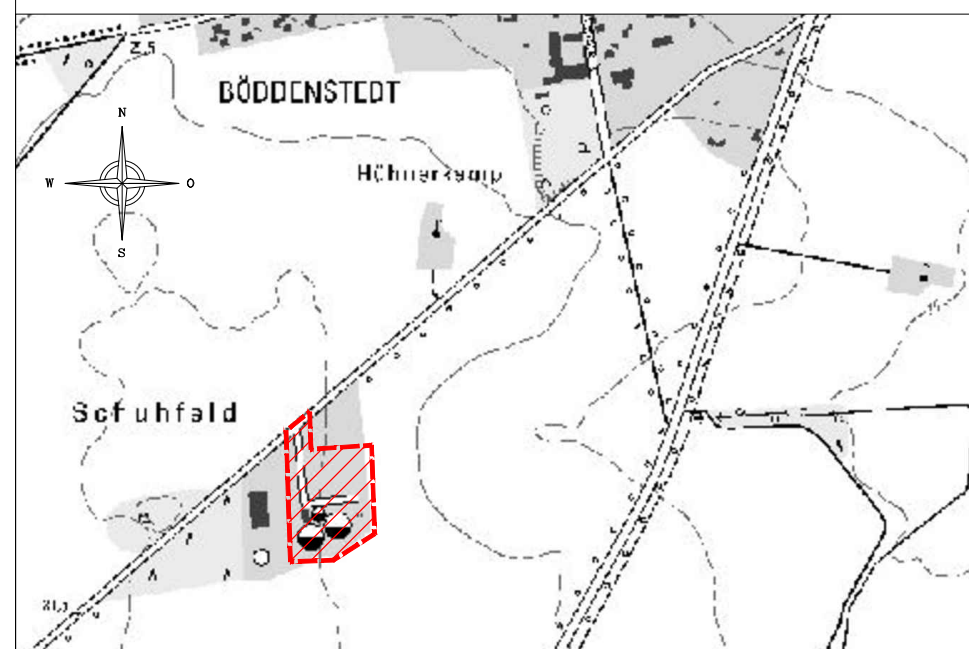
Hansestadt Salzwedel,
Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 "Sondergebiet Biogasanlage Böddenstedt" der Hansestadt Salzwedel

Planzeichnung - Teil A M1:500



Auszug Top. Karte - Übersichtsplan M 1:10.000



Kartengrundlage: Auszug aus der Topographischen Karte M 1:10.000
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Vervielfältigung erteilt durch: siehe Herausgeber
Topographische Karte © GeoBasis-DE / L VermGeo LSA 2022/G01-5008524-2014

Plangrundlage:

Lage- und Höhenplan mit Liegenschaftskarte

Erstellt: Dipl.-Ing. Krüger & Görge
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Am Hafen 5
29410 Salzwedel
11/2022
Stand: Maßstab: 1:250 (verkleinert auf 1:500)
Gemarkung: Salzwedel
Flur: 80
Flurstück: 156, 157, 158
Lagestatus: 489
Höhenstatus: DHHN 16

Lageplan - Anlagenplanung

Erstellt: von Lehmann Planungsbüro GmbH
Boschstraße 2
48369 Soerbeck
12/2022
Stand: Maßstab: 1:500

Auszug aus verwendeter Liegenschaftskarte:

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Gemeinde: Hansestadt Salzwedel
Gemarkung: Salzwedel
Flur: 80
Flurstücke: 156, 157 und 158
Maßstab: 1:500
Stand: 11/2022 (ALKIS)

Liegenschaftskarte © GeoBasis-DE / L VermGeo LSA 2022/G01-5008524-2014

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

- Art der baulichen Nutzung**
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §11 BauNVO)
Sondergebiet
Zweckbestimmung: Biogasanlage (§11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16 BauNVO)
GRZ = 0,7 Grundflächenzahl
GH = 18m max. Gesamthöhe
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
abweichende Bauweise
- Verkehrsflächen**
(§9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB)
private Straßenverkehrsfläche
Einfahrt- u. Ausfahrtbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen**
(§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
Fläche für Versorgungsanlage
Feuerlöschtisch
Trafostation
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserableitungen**
(§9 Abs.1 Nr.13 u. Abs.6 BauGB)
15kV Freileitung
MSL Mittelspannungsleitung
- Grünflächen**
(§9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB)
private Grünflächen
s. textliche Festsetzung Pkt. 6.1
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft**
(§9 Abs.1 Nr.20, Nr.25 u. Abs.6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 i.V.m. Nr.25a) BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25b und Abs.6 BauGB)
Maßnahmefläche 1
Maßnahmefläche 2
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans (§9 Abs.7 BauGB)
Nutzungsschablone
1. Art der baulichen Nutzung
2. Höhe der baulichen Anlage
3. Bauweise
4. Grundflächenzahl
- Nachrichtliche Übernahme**
(§9 Abs.6 BauGB)
GAS Ferngasleitungen (stillgelegt)
- Darstellung ohne Normcharakter**
156 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
156 von der Planung betroffene Flurstücke
HP1-3 Höhenbezugspunkte
HP2 = 32,71m Höhenbezugspunkt des Baufeldes
vorhandene Bäume
vorhandene Sträucher
vorhandener Zaun
vorhandene Stützmauern
vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Böschung
vorhandene Wallanlage
32.55 Vermessungspunkt
Schacht AW/RW rund
Schacht AW/RW eckig
Ablauf-Gully
Kondensatschacht
Befestigung der vorhandenen Verkehrsflächen
A Asphalt
B Beton
VP Verbundpflaster
S Schotter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

- Art der baulichen Nutzung**
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §11 BauNVO)
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Biogasanlage – SO_{Bi}
- Maß der baulichen Nutzung**
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16 Abs.2 und §18 BauNVO)
Es wird eine Gebäudehöhe als Gesamthöhe (GH) festgesetzt.
Die maximale Gesamthöhe beträgt 18m. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile wie Abgaskamine, Anlagen für Be- und Entlüftung und technische Aufbauten, die eine Höhe von 30m nicht überschreiten dürfen.
Als unterer Bezugspunkt der Höhe wird die im Baufeld festgesetzte Höhe über DHHN16, HP2= 32,71m festgesetzt.
Als oberer Bezugspunkt der Höhe wird der oberste Firstabschluss bzw. die oberste Attika des Gebäudes festgesetzt.
- Bauweise, nichtüberbaubare Grundstücksflächen**
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 und §23 BauNVO)
3.1 Bauweise
Es wird eine abweichende Bauweise gemäß §22 Abs.4 BauNVO festgesetzt. Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch sind auch Anlagen über 50m Länge zulässig.
3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Als Ausnahme gemäß §23 Abs.2 Satz 3 BauNVO sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, die der Biogasanlage funktionell dienlich sind, zulässig.
- Bedingte Festsetzung**
(§9 Abs.2 BauGB)
Die nach der Festsetzung, Punkt 1.1 zulässigen Nutzungen sind nur insoweit zulässig, als sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind. Eine andere als die bisher vereinbarte Nutzung wird erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag geändert wird.
- Niederschlagswasser**
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §55 WHG)
Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.
- Grünordnung**
6.1 Private Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzte Grünfläche G1 ist i.V.m. §9 Abs.1 Nr.10 BauGB von jeglichen baulichen Anlagen sowie Bodenversiegelungen freizuhalten.
6.2 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.20 i.V.m. Nr.25 BauGB)
6.2.1 Auf der Maßnahmefläche M1 sind ruderal Hochstaudenfluren zu etablieren. Hierzu ist eine Initialsaat mit einer geeigneten Saatgutmischung des Herkunftsgebietes "Ostdeutsches Tiefland" vorzunehmen. Fortführend ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Fläche ist maximal 1x in zwei Jahren zwischen Mitte September und Februar zu mähen.
6.2.2 Auf der Maßnahmefläche M2 sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
6.2.3 Die unbebauten Flächen im Plangebiet sind durch die Ein Saat geeigneter Gras-Kräuter-Mischungen zu begrünen.
6.3 Artenschutzrechtliche Festsetzungen
(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Zum Schutz brütender und aufziehender Vögel ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Dementsprechend dürfen Gehölzflüchten und Baufeldreimungen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Von einer Bauzeitenregelung kann abgesehen werden, wenn durch eine Prüfung der Baufläche nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt des Baubeginns keine Niststätten von Bodenbrütern vorhanden sind.

Rechtsgrundlagen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage:
- des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- der BauNVO (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr. 12 vom 28.06.2014, S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S. 209)

IWW Ingenieursbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Cobische Straße 17
39122 Magdeburg
Telefax 0391-4060400
Telefon 0391-4060300
eMail office@iww-ingenieure.de

Vorhaben	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 "Sondergebiet Biogasanlage Böddenstedt" der Hansestadt Salzwedel		gemessen
			kartiert
Darstellung	Entwurf		gezeichnet
			geprüft
Reg.Nr.: 120-22-051		bearbeitet	Mai 2023
		gezeichnet	Mai 2023
		geprüft	Mai 2023
		Maßstab	1:500
		Blatt Nr.	

Lagestatus: L5489
W:\...120-22-051\PI_BP1_Vorentwurf\CAD\DWG\BP12022051_Bio_Boedenstedt_SO_Entwurf.dwg
W:\...120-22-051\PI_BP1_Vorentwurf\CAD\PLT\BP12022051_Bio_Boedenstedt_SO_Entwurf.pdf