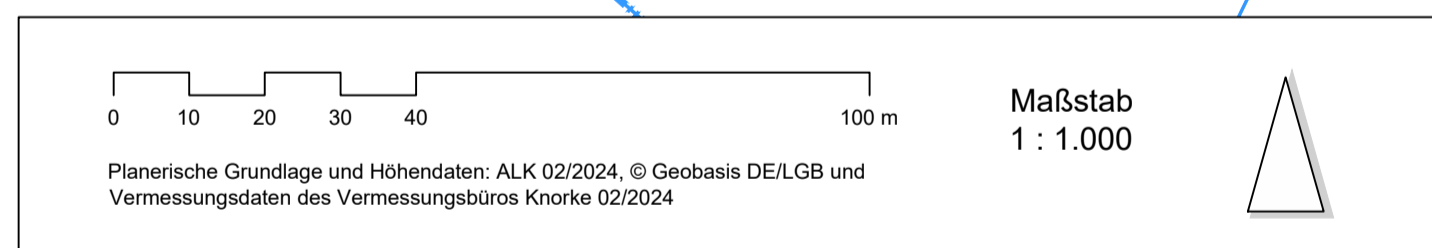


Teil A (Planzeichnung)

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 90

1. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)	<div style="background-color: orange; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Biogas
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 19-20 BauNVO)	<p>GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>OK 98,0 maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter üNNH (DHHN 2016)</p>
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)	<p>a abweichende Bauweise</p> <p>Baugrenze</p>
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Bereich der Ein- und Ausfahrt
5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	Versorgungsanlage, hier: Trafostationen Strom
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	private Grünfläche, Zweckbestimmung: Baum-Strauch-Hecke

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	<p>A1 Bezeichnung der Maßnahmen</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)</p>
8. sonstige Planzeichen	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Art der baulichen Nutzung Höhe der baulichen Anlagen Grundflächenzahl (GRZ) Bauweise Erläuterung der Nutzungsschablone</p> <p>Bemaßung in Meter</p> <p>78/12 Flurstücksnummer</p> <p>Flurstücksgrenze</p> <p>Gemarkungsgrenze</p> <p>Gebäude (Bestand)</p> <p>Gebäude - Rückbau geplant</p> <p>110 kV-Leitung (E.DIS Netz GmbH)</p> <p>Schutzstreifen Hochspannungleitung</p>



Planteil B

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

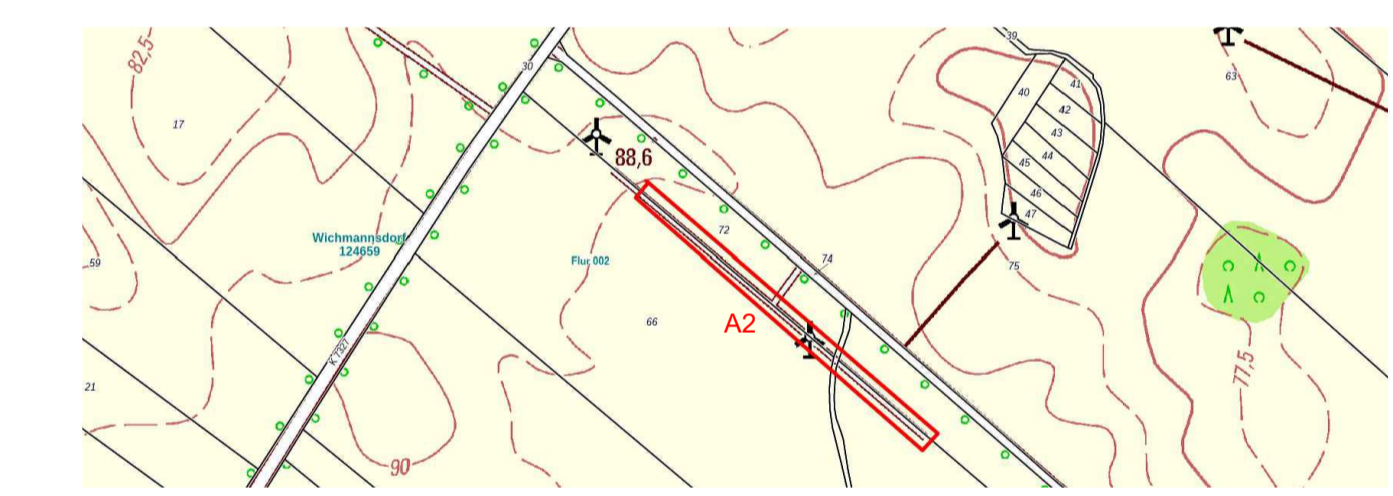
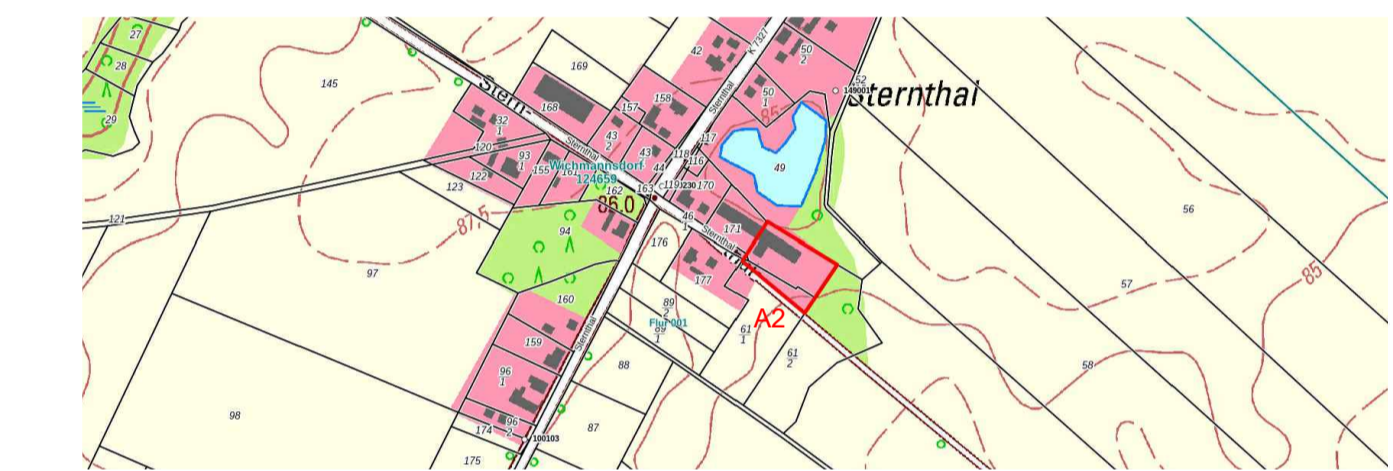
I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

82,5	Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (DHHN2016)
	Gehölzbestand
	Graben / Böschung

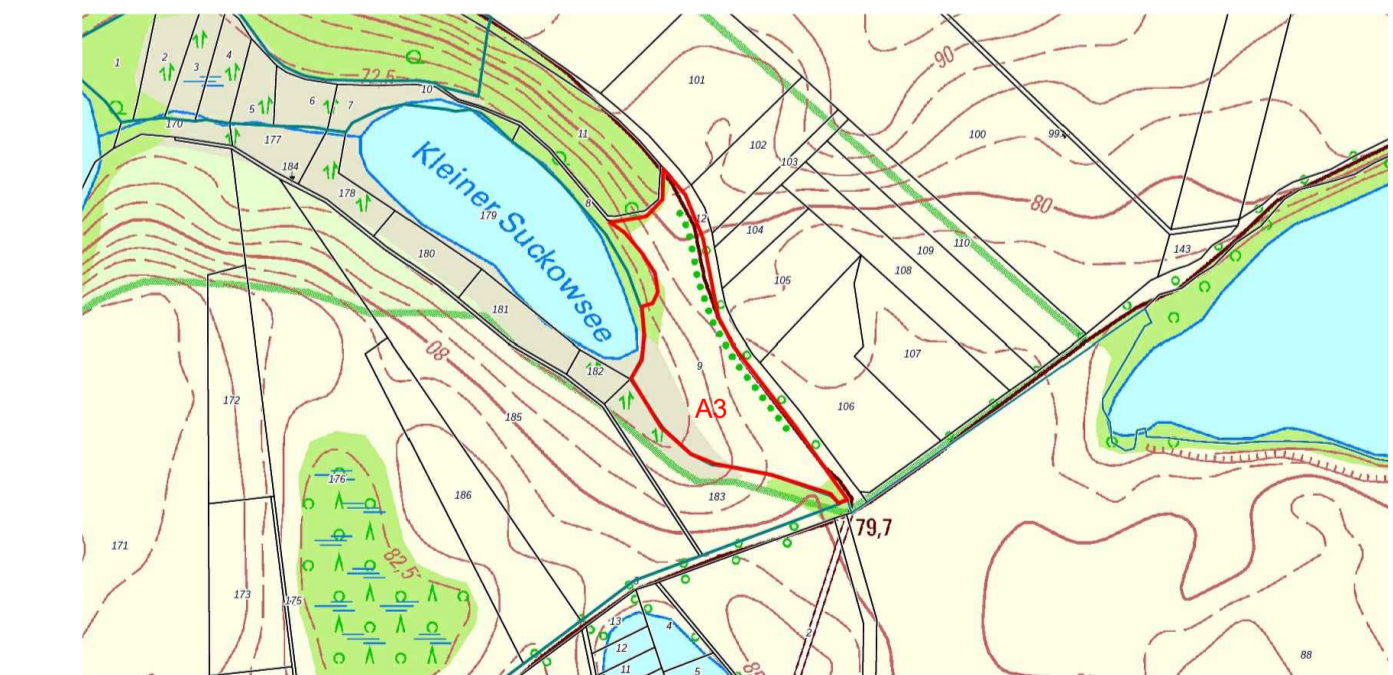
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)
 - Zulässig sind Anlagen zur Gewinnung und Aufbereitung von Biogas, Lagerflächen und -gebäude zur Vorbereitung und Zwischenlagerung der Rohstoffe, Anlagen zur Erzeugung von Elektrizität und Wärme und sonstige Anlagen, die im Zusammenhang mit den vorgenannten Nutzungen stehen.
 - Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
 - Die maximale Grundflächenzahl ist auf 0,8 festgesetzt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
 - Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet ist auf maximal 98,0 Meter festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Meeresspiegellhöhe gemäß DHHN 2016. Eine Überschreitung durch technische Anlagen zur Durchführung von Reparatur- und Wartungsarbeiten sowie aus Immissionsschutzgründen erforderliche Schornsteine und Anlagen um bis zu 5 Meter ist zulässig.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO)
 - Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - A1 - Anlage einer Baum-Strauch-Hecke: Innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen ist eine dreireihige Laubstrauchhecke mit Baumann teil aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind zweimal verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 30 bis 100 cm mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu verwenden. In der mittleren Reihe sind etwa alle 10 m heimische Laubbäume zu integrieren. Es sind mindestens zweimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 8-10 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege).

- #### II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Denkmalschutz: Das Plangebiet liegt in einem siedlungstopografisch günstigen Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden. Erd Eingriffe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.
 - 110 kV-Hochspannungsfreileitung der E.DIS Netz GmbH: Die Leitung ist mit einem Schutzstreifen (23 Meter beiderseits der Leitungssache) nachrichtlich dargestellt. Die Zugänglichkeit der Maststandorte und der Trasse ist für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten jederzeit zu gewährleisten. Im Trassenbereich vorgesehene Gehölze dürfen eine Endwuchshöhe von 3 m nicht überschreiten. Ausnahmen hierzu sind mit der E.DIS abzustimmen. Außerhalb des Schutzbereiches sind Bäume so zu pflanzen dass sie auch nach Erreichen ihrer Endwuchshöhe im Falle eines Umsturzes nicht in die Leitung fallen können. Um die Maststandorte ist ein Bereich von 15 m, bezogen auf die jeweilige sichtbare Fundamentaußenkante, von einer Bepflanzung freizuhalten. Die Hinweise und Richtlinien der E.DIS Netz GmbH sind zu beachten (Anlage zur Begründung).
 - Bodenschutz: Gemäß § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist der Schutz bzw. die Wiederherstellung der in § 2 definierten Bodenfunktionen sowie die Vorsorge gegenüber nachteiligen Einwirkungen auf den Boden sicherzustellen. Bei Bauvorhaben ist gemäß § 7 BBodSchG Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Aufgrund der großen Mengen anfallenden Bodenmaterials und des umfangreichen Eingriffs in den Boden und einer damit verbundenen Versiegelung wird zur Vorbereitung des Baugenehmigungsverfahrens die Erarbeitung eines Bodenschutzkonzeptes nach DIN 19639 sowie die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen. Dieser Hinweis erfolgt auch in Voraussicht auf die ab 01.08.2023 geltende novellierte Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Auf Grundlage von § 4 Abs. 5 BBodSchV kann die für die Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3.000 Quadratmetern Materialen auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, von dem nach § 7 BBodSchG Pflichtigen die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangen.
 - Externe Kompensationsmaßnahmen:
 - A2 - Entsiegelung von Bodenplatten: Auf 0,16 ha sind bestehende Bodenversiegelungen einer ehemaligen Stoffsäcke in Sternthal zu entfernen. Die Stoffsäcke inklusive Zufahrt befindet sich je anteilig auf den Flurstücken 61/1 und 61/2 der Flur 1 der Gemarkung Wichmannsdorf. Zusätzlich sind Teile des alten Flughafens auf Teilen der Flurstücke 66 und 72 der Flur 2 der Gemarkung Wichmannsdorf im Umfang von 0,20 ha zu entsiegeln. Die Maßnahme umfasst das restlose Entfernen der Vollversiegelung an beiden genannten Standorten und die anschließende Lockerung des Bodens. Der Vorhabenträger hat die Durchführung der genannten Entsiegelungen nach Abschluss der Bautätigkeiten sicherzustellen.



A3 - Nutzungsumwandlung von Intensivacker zu Extensivgrünland: Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist auf den Flurstücken 9 und 38 in der Flur 3 der Gemarkung Wichmannsdorf eine derzeit intensiv genutzte Ackerfläche als extensives Grünland zu entwickeln. Als Ansaat ist die Regelsaatgutmischung „RSM Regio 22“ (Uckermark mit Odertal) in der Ausführung als Grundmischung Frischwiese zu verwenden. Ist diese nicht verfügbar, darf auf die Mischung „RSM Regio 3 - Nordostdeutsches Tiefland“ zurückgegriffen werden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Die Sicherung der externen Kompensation muss bis zum Satzungsbeschluss erfolgen.



Verfahrensvermerke

- 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 Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

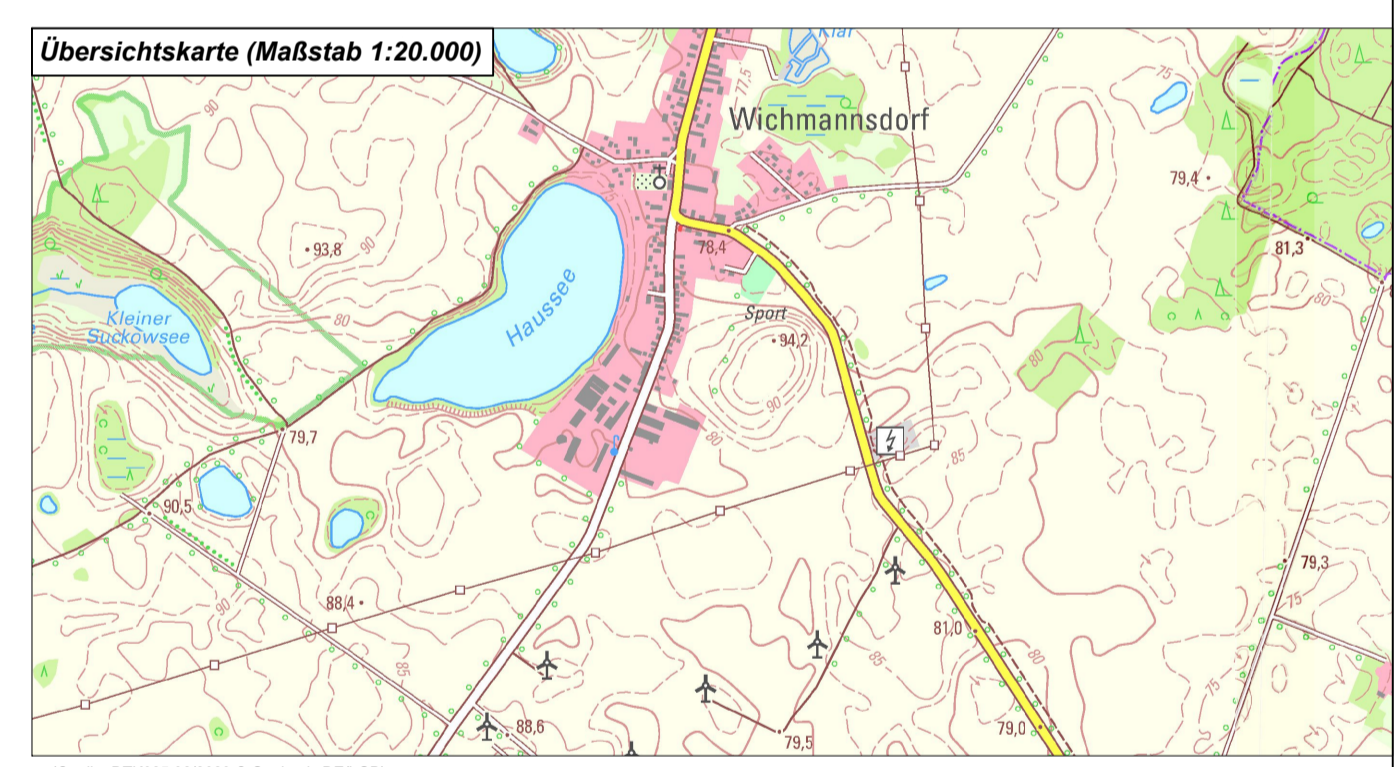
..... öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boitzenburger Land hat in ihrer Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Boitzenburg, Siegel Zimmermann, Bürgermeister
- Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom mit Az. erteilt.

Prenzlau, Siegel Landkreis Uckermark
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.

Ausgefertigt, Boitzenburg, Siegel Zimmermann, Bürgermeister
- Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Boitzenburger Land am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Boitzenburg, Siegel Zimmermann, Bürgermeister



Übersichtskarte (Maßstab 1:20.000)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	
Plangrundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Planzeichenerverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18).
planaufstellende Kommune	Gemeinde Boitzenburger Land Templiner Straße 17, 17268 Boitzenburger Land fon (0 39 88 9) 6 14 30 info@gemeinde-boitzenburger-land.de
Vorhabenträger	REW Regenerative Energien Wichmannsdorf GmbH Dorfstraße 28, 17268 Boitzenburger Land
Entwurfsverfasser	büro knoblich Landschaftsarchitekten Heinrich-Heine-Straße 13, 15537 Erkner fon (0 33 62) 8 83 61-0 info@bk-landschaftsarchitekten.de
Legebezug: ETRS89 UTM-33N	Höhenbezug: DHHN 2016
Landkreis: Uckermark	Gemeinde: Boitzenburger Land
Gemarkung: Wichmannsdorf, Flur 2 und 4	Flurstück: verschiedene
Datum	Name
15.03.23	Wal
Gez.	Unterschrift
12.02.24	Wal
Gepr.	Kno
29.08.23	
vorhabenbezogener Bebauungsplan "Biogasanlage Wichmannsdorf"	
2. Entwurf	
Projektnr.: 23-007	Plan-Name: 20240213_2E_BP.pdf
Phase: 2. Entwurf	Plan-Maße: 970 mm x 594 mm
	Maßstab 1:1.000
	Blatt 1
	1 Bl.