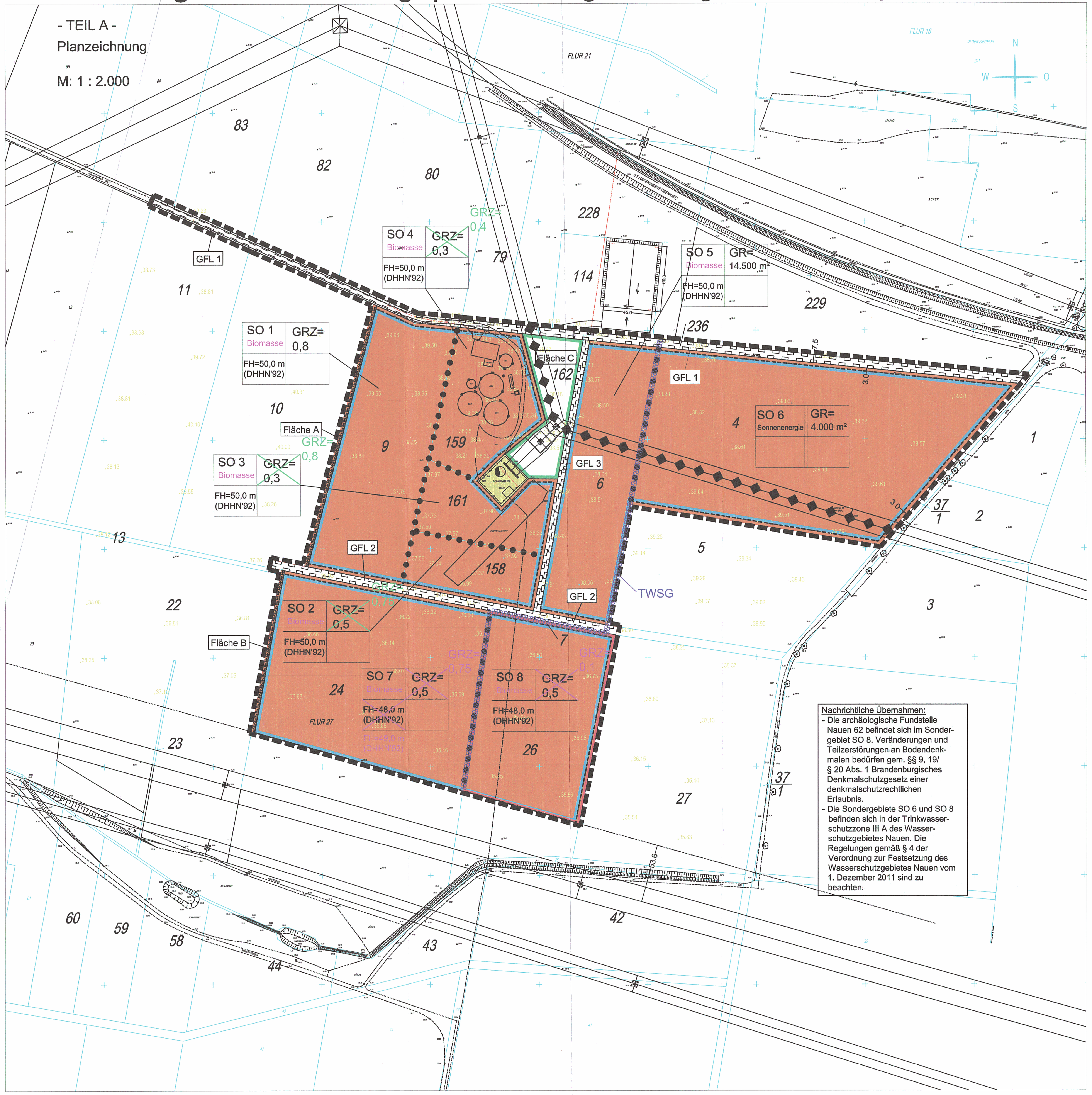
2. Änderung des Bebauungsplans "Biogasanlage und Umspannwerk" in der Stadt Nauen / OT Neukammer

- TEIL A -
Planzeichnung

M: 1 : 2.000



Nachrichtliche Übernahmen:
- Die archäologische Fundstelle Nauen 62 befindet sich im Sondergebiet SO 8. Veränderungen und Teilzerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19/ § 20 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.
- Die Sondergebiete SO 6 und SO 8 befinden sich in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Nauen. Die Regelungen gemäß § 4 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Nauen vom 1. Dezember 2011 sind zu beachten.

ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(1.) .... (15.) Nummerierung lt. Planzeichenverordnung

(1.)	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO BIOMASSE	Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO Zweckbestimmung: Biomasse	§ 1 Abs. 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO
SO SONNENENERGIE	Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO Zweckbestimmung: Sonnenenergie	§ 1 Abs. 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO
(2.)	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. 0,1-0,8	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 19 BauNVO
z.B. 14.500 m²	Grundfläche (GR) als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 19 BauNVO
z.B. FH = 48,0-50,0 m ü. DHHN`92	Höhe der baulichen Anlagen als max. Firsthöhe über DHHN'92 (Höhenbezugssystem: DHHN'92)	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 18 BauNVO
(3.)	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
(7.)	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Fläche für Versorgungsanlagen zur Gewinnung von Strom Zweckbestimmung: Elektrizität - hier: Umspannwerk	
(8.)	Hauptversorgungsleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	oberirdische Hauptversorgungsleitungen	
(13.)	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
(15.)	Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Betreiber der Biogasanlagen und des Umspannwerkes bzw mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten des Landkreises Havelland	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Nutzungsabgrenzung (Maß der baulichen Nutzung)	
	Kennzeichnung	
	unterirdische Leitung (Erdkabel)	
	Planzeichen ohne Normcharakter	
1 2 / 3 4	Füllschema der Nutzungsschablone 1. Baugebiet 2. Grundflächenzahl/maximale Grundfläche als Höchstmaß 3. maximale Firsthöhe (Bezugssystem siehe Textliche Festsetzung 2.1) 4. keine Festsetzung	
	Nachrichtliche Übernahme	
(14.)	Regelungen für den Denkmalschutz	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen hier: Bodendenkmal	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 17 BbgDSchG nachrichtliche Übernahme
	Trinkwasserschutzgebiet	
TWSG	Trinkwasserschutzgebiet (Zone III A)	§ 9 Abs. 6 BauGB nachrichtliche Übernahme

Kartengrundlage

	Flurstücksgrenzen
9 / 41	Flurstücksbezeichnung
.36.14 / × 37.58	örtlich gemessene Geländehöhe ü NHN Höhensystem DHHN '92

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 1 BauGB]

(1) Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Sondergebiet **SO** Biomasse wird mit der Zweckbestimmung "Gebiet für **Anlagen zur Nutzung,** Verarbeitung, Lagerung sowie den Vertrieb **von Biomasse** und Biomasse-erzeugnissen" im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient somit der Unterbringung von Anlagen zur Nutzung von Biomasse. Zulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen und betriebsbedingten Nebenanlagen zur Nutzung von Biomasse. Ausgenommen davon ist die Teilfläche **SO 8**, in der das Errichten oder Erweitern von Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln oder Verwenden von wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 19g Abs. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes, ausgenommen Anlagen der Gefährdungsstufe A und B und oberirdische Anlagen der Gefährdungsstufe C gemäß § 6 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe, wenn diese Anlagen doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigegerät oder mit einem Auffangraum ausgerüstet sind, der das maximal in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen kann, **verboten** ist.

1.2 Das Sondergebiet **SO Sonnenenergie** wird mit der Zweckbestimmung "Gebiet für **Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie**" im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient somit der Unterbringung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie. Zulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen und betriebsbedingten Nebenanlagen zur festgesetzten Nutzung.

(2) Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind die hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung möglichen Regelungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in den festgesetzten Baugebieten nicht anzuwenden.

2.2 Abweichend von der festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhe sind in den festgesetzten Baugebieten bei den baulichen Anlagen der Biogasanlagen für Abluftkamine, technische Aufbauten und Schornsteine ausnahmsweise Überschreitungen zulässig.

2.3 Im Sondergebiet SO Sonnenenergie wird eine maximale Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen auf 3,5 m über der Geländeoberkante festgesetzt. Bezugshöhe: siehe textliche Festsetzung 5.

(3) Emissionskontingentierung

3.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L EK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5

Teilflächen	kontingentierte Teilflächengrößen (m²)	Emissionskontingent / dB(A) L EK tags	Emissionskontingent / dB(A) L EK nachts
SO 1	20.019	55	~~40~~ 25
SO 2	6.281	55	~~50~~ 30
SO 3	7.110	65	48
SO 4	10.092	65	~~56~~ 57
SO 5	16.320	60	36
SO 6	43.595	50	25
SO 7	31.036	60	50
SO 8	19.570	60	25
GFL 1	6.143	70	30
GFL 2	2.449	70	30
GFL 3	1.513	70	30

3.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe oder Anlagen), deren Geruchsemissionen die in der folgenden Tabelle angegebenen Geruchsemissionskontingente nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Geruchsimmissionskontingente im Genehmigungsverfahren erfolgt nach dem im Gutachten NEU 341107 H vom November 2007 (Akustik-Labor Berlin) beschriebenen Berechnungsverfahren, mit den dazu verwendeten Randbedingungen für die Ausbreitungsberechnung und unter Verwendung der aus der einschlägigen Fachliteratur bekannten und insbesondere im Land Brandenburg anerkannten Emissionsfaktoren.

Teilflächen	Geruchskontingent in MGE/h
SO 1	12
~~SO 2 + 3~~	~~15~~
SO 2	3
SO 3	18
SO 4	12
SO 5	12
SO 6	entfällt
SO 7	~~12~~ 17
SO 8	~~15~~ ~~6~~ 2

(4) mit GFL-Rechten belastete Flächen

4.1 Die mit GFL1, GFL 2 und GFL 3 bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des LK Havellandes und der zukünftigen Nutzer sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlagenbetreiber und der zuständigen Versorgungsunternehmen zu belasten.

(5) Festsetzung der Höhenlage

5.1 Das Höhenbezugssystem ist das des Amtlichen Lageplans: DHHN'92. Die aus dem Lageplan entnommenen Höhepunkte werden als rechtsverbindliche Höhenangaben festgesetzt.

5.2 Als Bezugspunkt dient der amtlich vermessene Höhenpunkt, der am nächsten an der geplanten baulichen Anlage liegt.

(6) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Als Kompensation für den Eingriff auf der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität" (hier Umspannwerk) sind 1.112 m² intensiv genutzte Ackerfläche innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche C) in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln .

6.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche C) sind 1.217 m² intensiv genutzte Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln. Diese Maßnahme ist dem geplanten Eingriff des Sondergebietes SO4 mit der Zweckbestimmung „Biogas" zuzuordnen .

6.3 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche C) sind 2.067 m² intensiv genutzte Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln. Diese Maßnahme ist dem geplanten Eingriff der mit GFL-Rechten belastete Fläche (GFL 1) zuzuordnen.

6.4 Als Kompensation für den Eingriff des Sondergebietes SO 1 mit der Zweckbestimmung „Biogas" sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche A) 150 Sträucher (Anpflanzhöhe 60 - 100 cm) in Form einer 3 m breiten Sichtschutzhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bepflanzung sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

6.5 Als Kompensation für den Eingriff des Sondergebietes SO 7 mit der Zweckbestimmung „Biogas" sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche B) 90 Sträucher (Anpflanzhöhe 60 - 100 cm) in Form einer 3 m breiten Sichtschutzhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bepflanzung sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

6.6 Stellplätze:
Die Befestigung der Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten hat mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z.B. Pflaster mit Fugenabstand von 1 bis 3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzwaben) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z.B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

Kennzeichnung:
Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO 2, SO 3, SO 8 sowie innerhalb der mit GFL-Rechten belastete Fläche GFL 2 befindet sich eine unterirdische Leitung (Erdkabel).

Hinweis zur 2. Änderung:

Die Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind farblich in grün hervorgehoben.

Die Hervorhebungen in magenta stammen aus der 1. Änderung des Bebauungsplans und betreffen die 2. Änderung nicht.

Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, Nr. 39)

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen vom 28.04.2014.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist am 19.05.2014 erfolgt.

Nauen, den 23.07.15

(Unterschrift und Siegel)
- D. Fleischmann - Der Bürgermeister -

02. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.09.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und die Begründung gebilligt.

Nauen, den 23.07.15

(Unterschrift und Siegel)
- D. Fleischmann - Der Bürgermeister -

03. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A -, dem Text - Teil B - und der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 07.10.2014 bis zum 17.11.2014 während folgender Zeiten Montag und Mittwoch von 08.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 15.00 Uhr
Dienstag von 08.30 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 17.00 Uhr
Mittwoch von 08.30 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 18.00 Uhr
Freitag von 08.30 bis 12.30 Uhr öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, den 23.07.15

(Unterschrift und Siegel)
- D. Fleischmann - Der Bürgermeister -

04. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 18.01.2006 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nauen, den 22.07.2015

(Siegel) (Unterschrift)
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

05. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 06.07.2015 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.07.2015 gebilligt.

Nauen, den 23.07.15

(Unterschrift und Siegel)
- D. Fleischmann - Der Bürgermeister -

06. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wird hiermit ausgefertigt.

Nauen, den 23.07.15

(Unterschrift und Siegel)
- D. Fleischmann - Der Bürgermeister -

07. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 27.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
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 27.07.2015 in Kraft getreten.

Nauen, den 28.07.2015

(Unterschrift und Siegel)
- D. Fleischmann - Der Bürgermeister -

PFLANZLISTE

Gehölzart		Wuchshöhe (bei optimalen Standortverhältnissen)
BÄUME		
Acer campestre	Feldahorn	bis 15 m
Acer platanoides	Spitzahorn	bis 30 m
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	bis 30 m
Alnus glutinosa	Schwarzerle	bis 30 m
Betula pendula	Birke	bis 25 m
Carpinus betulus	Hainbuche	bis 20 m
Malus spec.	Apfel	bis 10 m
Prunus spec.	Kirsche	bis 20 m
Pyrus spec.	Birne	bis 15 m
Quercus petraea	Trauben-Eiche	bis 30 m
Quercus robur	Stiel-Eiche	bis 30 m
Salix fragilis	Bruchweide	bis 30 m
Sorbus aucuparia	Eberesche	bis 15 m
Tilia cordata	Winterlinde	bis 30 m
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	bis 30 m
Ulmus glabra	Berg-Ulme	bis 30 m
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	bis 30 m
Ulmus minor	Feld-Ulme	bis 30 m

Gehölzart		Wuchshöhe (bei optimalen Standortverhältnissen)
STRÄUCHER		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	bis 4 m
Corylus avellana	Haselnuß	bis 5 m
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	bis 6 m
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	bis 5 m
Euonymus europaea	Spindelstrauch	bis 6 m
Prunus spinosa	Schlehe	bis 4 m
Rhamnus carthaticus	Purgier-Kreuzdorn	bis 6 m
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	bis 1,5 m
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	bis 1,5 m
Rosa canina	Hunds-Rose	bis 3 m
Rosa corymbifera	Hecken-Rose	bis 3 m
Rubus fructicosus	Brombeere	bis 2 m
Rubus idaeus	Himbeere	bis 2 m
Salix cinera	Graue Weide	bis 5 m
Salix myrsinifolia	Schwarzweide	bis 5 m
Salix pentandra	Lorbeer Weide	bis 5 m
Salix repens	Kriechweide	bis 5 m
Salix triandra	Mandelweide	bis 5 m
Salix viminalis	Korbweide	bis 5 m
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	bis 10 m
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder	bis 7 m
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	bis 4 m

STADT NAUEN / OT Neukammer
2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
"Biogasanlage und Umspannwerk"

Planbereich: Gemarkung Nauen
Flur 21, Flurstücke 236 tw.
Flur 27, Flurstücke 4, 6, 7 tw., 9, 24 tw., 26 tw., 158, 159, 161, 162

Planungsgrundlage: Lageplan Maßstab 1 : 1.000
ÖbVI: Dipl.-Ing. Andree Böger, Ulmenweg 6, 14641 Nauen

Planungsstand: Satzungsfassung, Erstellung Mai 2015, Maßstab 1 : 2.000

Planverfasser: IGF INGENIEURGESELLSCHAFT FALKENREHDE MBH

Abschrift

IGF Ingenieurgesellschaft Falkenrehde mbH - Ketziner Str. 26 - 14641 Nauen
Tel.: 03321/7470-0 Fax: 03321/7470-20