Textliche Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Biogasanlage dient der Unterbringung von Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse (Biogasanlage).

1.2. Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Biogasanlage sind allgemein zulässig.

- Anlagen zur Lagerung und Umsetzung von Biomasse (Fahrsilos, Annahmeeinrichtungen, Waage, Fördereinrichtungen, Pumpenhaus, Lagerbehälter, Lagerhalle etc.)
- Anlagen zur Erzeugung von Biogas oder Biokraftstoffen aus Biomasse (Fermenter, Gärbehälter, Gasturbinen, Rapsölpressen etc.)
- Biomasse-Blockheizkraftwerke, Holzhackschnitzelheizungen, Notstromaggregate
- Anlagen zur Aufbereitung, Verteilung und Vermarktung von Biogas, Strom, Wärme oder Biokraftstoffen (Biomethanaufbereitungsanlagen, Bio-LNG-Verflüssigungsanlagen, Biogastankstellen, Trafostationen, thermische Übergabe- und Verteilerstationen etc.)
- Gewerbliche Anlagen zur Nutzung der Abwärme oder zur Verwertung der anfallenden Prozessrückstände (Trocknungsanlagen, Düngemittelherstellung aus Gärresten, etc.)
- Betriebsgebäude (z.B. für Verwaltung und Sanitär), Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Stellplätze und Zufahrten
- Versickerungsmulden für Niederschlagswasser
- Umwallung der Biogasanlage

1.3. Ausnahmsweise können innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Biogasanlage folgende Ergänzungsnutzungen zugelassen werden, sofern von ihnen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und auch keine störenden Emissionen ausgehen:

- Ergänzende Anlagen, die in funktionalem Bezug zur Biomasseverwertung stehen
- Sonstige Anlagen zur Erzeugung von regenerativen Energien (z.B. PV-Anlagen, Geothermische Anlagen)
- Vorhaben, die der Lagerung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse dienen (z.B. Siloflächen, geschlossene Güllebehälter, Lagergebäude, Holzlager)

1.4. Außerhalb der Baugrenze ist eine Umwallung in Form von Erdaufschüttungen oder Betonblocksteinen zulässig.

1.5. Auf der Fläche für Abwasser mit der Zweckbestimmung Niederschlagsentwässerung sind Anlagen zur Rückhaltung, Behandlung, Versickerung und Einleitung von Niederschlagswasser zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Im Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.

2.2. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten auch für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

3. Verkehrsflächen

3.1. Auf der Verkehrsfläche ist keine Erweiterung zulässig. Zulässig sind lediglich Erhaltungsmaßnahmen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Immissionen

4.1. Innerhalb des Sondergebietes sind neu geplante Behälter, in denen Biomasse gelagert oder umgesetzt werden soll und von denen Gerüche ausgehen können, gasdicht oder emissionsmindernd abzudecken.

5. Maßnahme zum Schutz des Landschaftsbildes - Farbvorgabe

5.1. Innerhalb des Sondergebietes sind Dachbedeckungen nur in Lichtgrau (RAL 7035) zulässig.

5.2. Innerhalb des Sondergebietes sind Wandverkleidungen nur in Anthrazitgrau (RAL 7016), Sichtbeton oder Holzverschalung zulässig.

6. Grünordnung

6.1. Die innerhalb der mit Erhaltungsbindung gekennzeichneten Flächen befindlichen Gehölze sind vollständig zu erhalten.

6.2. Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist eine naturnahe Hecke zu entwickeln. Die Anlage von freiwachsenden Gebüschen oder Hecken ist nach den Vorgaben der HzE (2018), Maßnahme 6.31 anzulegen. Dabei sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Innerhalb der dafür festgesetzten Fläche ist eine mindestens zweireihige Hecke im Pflanzabstand für die Sträucher von 1,0 m x 1,5 m und Überhälter in einem Abstand von 15,0 m bis 20,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Breite der Hecke beträgt mit Ausnahme der Pflanzfläche B mind. 5,00 m.
- Für die Hecke sind standortheimische Gehölze aus gebietseigenen Herkünften in den Pflanzqualitäten Sträucher 80/100 cm; Bäume als Überhälter in Abständen von 15-20 m mit einem Stammumfang 14/164 cm und Dreibocksicherung zu verwenden. Es sind dabei mindestens 5 verschiedene Straucharten und 2 verschiedene Baumarten zu verwenden.
- In Pflanzfläche B sind Bäume unzulässig.
- In Pflanzfläche C und D sind nur Bäume mit einer maximalen Wuchshöhe von 10 m zulässig.
- Eine Sicherung der Pflanzung durch Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss ist vorzunehmen. Bei der Fertigstellung und Entwicklungspflege ist darauf zu achten, dass Maßnahmen (Pflege der Gehölze, durch 1-2-malige Mahd, Verankerung der Bäume, Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur) über einen Zeitraum von 5 Jahren zu gewährleisten sind. Das Nachpflanzen bei jedem ausgefallenen Baum und bei Sträuchern bei einem Ausfall von mehr als 10 % sowie eine Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen sind zu gewährleisten.

6.3. Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Geschützte Biotopstrukturen sind durch einen Schutzzaun zu sichern. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

6.4. Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

6.5. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Umwallung in Form von Erdaufschüttungen zulässig, wenn sie vor der Pflanzung ausgeführt wird, sodass keine Beeinträchtigung der Pflanzen erfolgt. Eine Umwallung in Form von Betonblocksteinen ist unzulässig.

7. Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1. Eine ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zur Überwachung, Anleitung und Dokumentation der festgesetzten Artenschutzmaßnahmen ist vor Baubeginn zur Koordinierung und Absprache der Maßnahmen bis Abschluss aller baunachbereitenden Arbeiten einzusetzen.

7.2. Ein Amphibien- und Reptilienschutzzaun ist um das Baufeld während der Bauphase zu errichten und regelmäßig zu warten, um ein Einwandern von Amphibien und Reptilien in das Baufeld zu unterbinden und gleichzeitig den Amphibien die Möglichkeit zu geben in ihre Laichgewässer zu wandern. Der Zaunstellung erfolgt in Abstimmung mit der ÖBB.

7.3. Die Baufeldfreimachung und die Gehölzrückschnitte sind außerhalb der Brutzeit innerhalb des Zeitraumes vom 01.Oktober bis 28. Februar durchzuführen, um eine Tötung von Brutvögeln zu vermeiden.

7.4. Die Gehölzstrukturen im Geltungsbereich mit Quartierpotential für Fledermäuse sowie mit Nist- und Höhlenpotenzial für Brutvögel sind zu erhalten.

7.5. Die Ruderale Staudenflur innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist als Nahrungshabitat für Brutvögel zu erhalten.

7.6. Die Sicherstellung einer dauerhaften Entfernung der Vegetation auf der Vorhabenfläche während der Bauzeit bzw. Gewährleistung einer durchgehenden Bautätigkeit ist einzuhalten, um eine Ansiedlung von Brutvögeln nach Baufeldfreimachung im Baufeld zu vermeiden. Die Freihaltung der Fläche ist regelmäßig in Abstimmung mit der ÖBB bis zum Baubeginn zu wiederholen (ca. alle 4 Wochen).

7.7. Die Beleuchtung ist im Geltungsbereich anzupassen. Durch den Einsatz von korrekt ausgerichteten Bewegungsmeldern ist eine Dauerbeleuchtung zu vermeiden. Die Beleuchtung ist punktuell auszurichten und eine horizontale Lichtstreuung in die angrenzenden Gehölzstrukturen ist durch eine entsprechende Überschirmung des Leuchtmittels und der Wahl von möglichst geringer Höhe der Beleuchtung an ausschließlich zu Fuß nutzbaren Wegen zu vermeiden. Es sind Leuchtmitteln mit einem Lichtspektrum zwischen 540 - 590 nm und einer Farbtemperatur von unter 2.700 Kelvin (bernsteinfarbene Beleuchtung) zu verwenden.

7.8. Neu anzulegende Regenwassersammler, Löschwasserbecken und Schächte (Gullys) sind so auszugestalten, dass sie für Kleintiere nicht als Fallen wirken können. Schächte sind abzudecken oder mit einer Ausstiegshilfe oder Amphibienleiter zu versehen. Versickerungsbecken sind mit einem flachen Böschungswinkel auszubilden, damit Individuen wieder hinauskommen können.

7.9. Die Unterhaltungspflege des Versickerungsbeckens ist, außerhalb des Aktivitätszeitraumes der Amphibien von Oktober bis November durchzuführen.

Hinweise

1. Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung und ist gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock zu beantragen. Benutzungen gemäß § 9 WHG sind:
   - die Entnahme von Grund- und Oberflächenwasser,
   - die Absenkung des Grundwasserstandes,
   - die Einleitung von Abwasser und Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in
   - oberirdische Gewässer,
   - Aufstau und Absenkung oberirdischer Gewässer.
2. Anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zu versickern.
3. Bei den jeweiligen Einzelbauvorhaben ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock hinzuzuziehen, um im Einzelfall die erforderlichen Maßnahmen und Untersuchungen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht abzustimmen.
4. Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich der oberen oder unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.
5. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.
6. Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche im Sinne des Gefahrstoffrechts festgestellt werden, ist dies dem Landesamt für Gesundheit und Soziales des Landkreises Rostock mitzuteilen.
7. Das Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGuS) des Landkreises Rostock wird zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle eine Voranköndigung übermittelt, die mindestens die Angaben nach Anhang I BaustellV enthält. Die Voranköndigung wird sichtbar auf der Baustelle ausgehängt und ist bei erheblichen Änderungen anzupassen. Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist nach Baustellenverordnung folgendes zu beachten:
   - Der Bauherr trägt die Verantwortung für das Bauvorhaben,
   - Dem Bauherrn obliegt die Pflicht zur Berücksichtigung der allgemeinen Grundsätze nach § 4 Arbeitsschutzgesetz,
   - Für die Koordination von Beschäftigten mehrerer Unternehmen wird ein geeigneter Koordinator bestellt werden,
   - Es wird ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan erstellt werden.
8. Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, erfolgt die Beseitigung durch Fachbetriebe. In diesem Fall werden 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten die Arbeiten dem LAGuS des Landkreises Rostock angezeigt.
9. Die Biogasanlage fällt voraussichtlich unter das Bundesimmissionsschutzgesetz. Es ist ein Genehmigungsantrag nach BImSchG beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg zu stellen.
10. Durch den Betreiber wird ein Brandschutzkonzept erstellt werden, dieses wird mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abgestimmt. Der Löschwasserbedarf wird mit mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden festgelegt. Die Sicherstellung des Bedarfs ist der Brandschutzdienstelle vor Nutzungsaufnahme nachzuweisen. Alle Straßen und Wege innerhalb des Gebietes sind nach den Richtlinien für Wege der Feuerwehren DIN 14090 herzustellen.
11. Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.
12. Außerhalb des Geltungsbereiches erfolgt die Anlage von Wald durch Pflanzung (Nr. 1.11 Anl. 6 HzE) in Kombination mit der Anlage eines Waldrandes (Nr. 1.21 Anl. 6 HzE) und der „Anlage von Waldrändern mit einem vorgelagerten Krautsaum" (Nr. 1.22 Anl. 6 HzE). Die Bestandsbegründung wird mit standortheimischen Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften durchgeführt. Die Flächenvorbereitung, Durchführung sowie die Sicherung der Flächen gegen Wildverbiss ist nach forstlichen Vorgaben auszuführen. Der Waldrand ist mit einer Mindestbreite von 10-30 m unter Verwendung von Strauch- sowie Baumarten II. Ordnung „naturnaher Waldränder" entsprechend Biotopkartieranleitung MV (LUNG 2013) anzulegen. Es ist nur gebietseigenes Pflanzgut zu verwenden und mind. 5 verschiedene Straucharten mit einer Pflanzqualitäten und -größen von Sträuchern mind. 60/100, 3-triebig. Die Sträucher sind im Verband 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen. Der vorgelagerte Krautsaum ist durch Selbstbegrünung auf einer Mindestbreite von 5 m (max. 20 m) zu errichten und durch z.B. Eichenspaltpfähle gegenüber einer angrenzenden Bewirtschaftung zu sichern. Die Pflanzung und Durchführung von Pflegemaßnahmen erfolgt ebenfalls nach forstlichen Vorgaben.

   Die Sicherung Maßnahme „Anlage von Wald durch Pflanzung" erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Vorhabenträger und dem Flächeneigentümer sowie der zuständigen Forstbehörde. Der Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

   Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 20.781 m² KFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten bei dem Ökokonto „Extensivgrünland mit Streuobstwiese und Hecke Rukieten" (LRO-090) behoben. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Vorhabenträger und den Ökokontobesitzern.

   Der Vorhabenträger hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (s. § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

   Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. (s. § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

Verfahrensvermerke

1. Beschluss, Ausfertigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Cammin hat in der Sitzung am ……. den Bebauungsplan „Biogasanlage Prangendorf", bestehend aus Planzeichnung und Text gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ……. gebilligt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Cammin, den ……

……
Bürgermeister/in

2. Bekanntmachung

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes „Biogasanlage Prangendorf" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bei 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) hingewiesen worden.

Die Satzung tritt am …… in Kraft.

Cammin, den ……

……
Bürgermeister/in

3. Kartengrundlage

Die verwendete Planunterlage vom …… enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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.

……, den ……

……
Öffentlich bestellte(r) Vermessungsingenieur/in

Planzeichenerklärung

Anlage 3

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

SO — sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Biogasanlage"

Flächen für Abwasser mit der Zweckbestimmung "Niederschlagsentwässerung"

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

H 23 m — Maximale Höhe der Bauwerke (§ 29 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen, Naturschutz und Landschaftspflege

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Sonstige Planzeichen

HFP — Höhenfestpunkt 39,68 m über NHN (DHHN 2016)

Bemaßung Maßangaben in Meter

Planunterlage

vorhandene Bebauung

Grünland

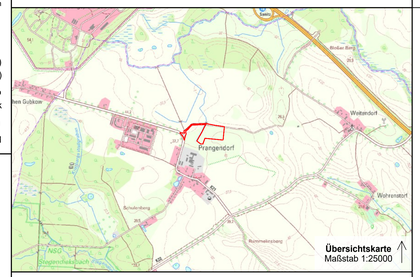
Gemarkungsgrenze

Gehölz

Flurstücksgrenze

sonstige Abgrenzungen

122 — Flurstücksnummer



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 "Biogasanlage Prangendorf" der Gemeinde Cammin

Verfahrensstatus: Entwurf zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
Bearbeitungsstand: 31.01.2024

Planbereich: Gemarkung Prangendorf, Flur 1, Flurstücke 129, 130 (teilweise)
Gemarkung Wohrenstorf mit Weitendorf, Flur 1, Flurstück 327 (teilweise)

Plangrundlage: Vermessungsplan vom 25.08.2023 des Vermessungsbüro Stefan Reiche, Rostocker Straße 27a, 18190 Sanitz b. Rostock

Planverfasser: AEV Energy GmbH, Hohendölzschener Str. 1a, 01187 Dresden

Anzahl der Blätter: 1