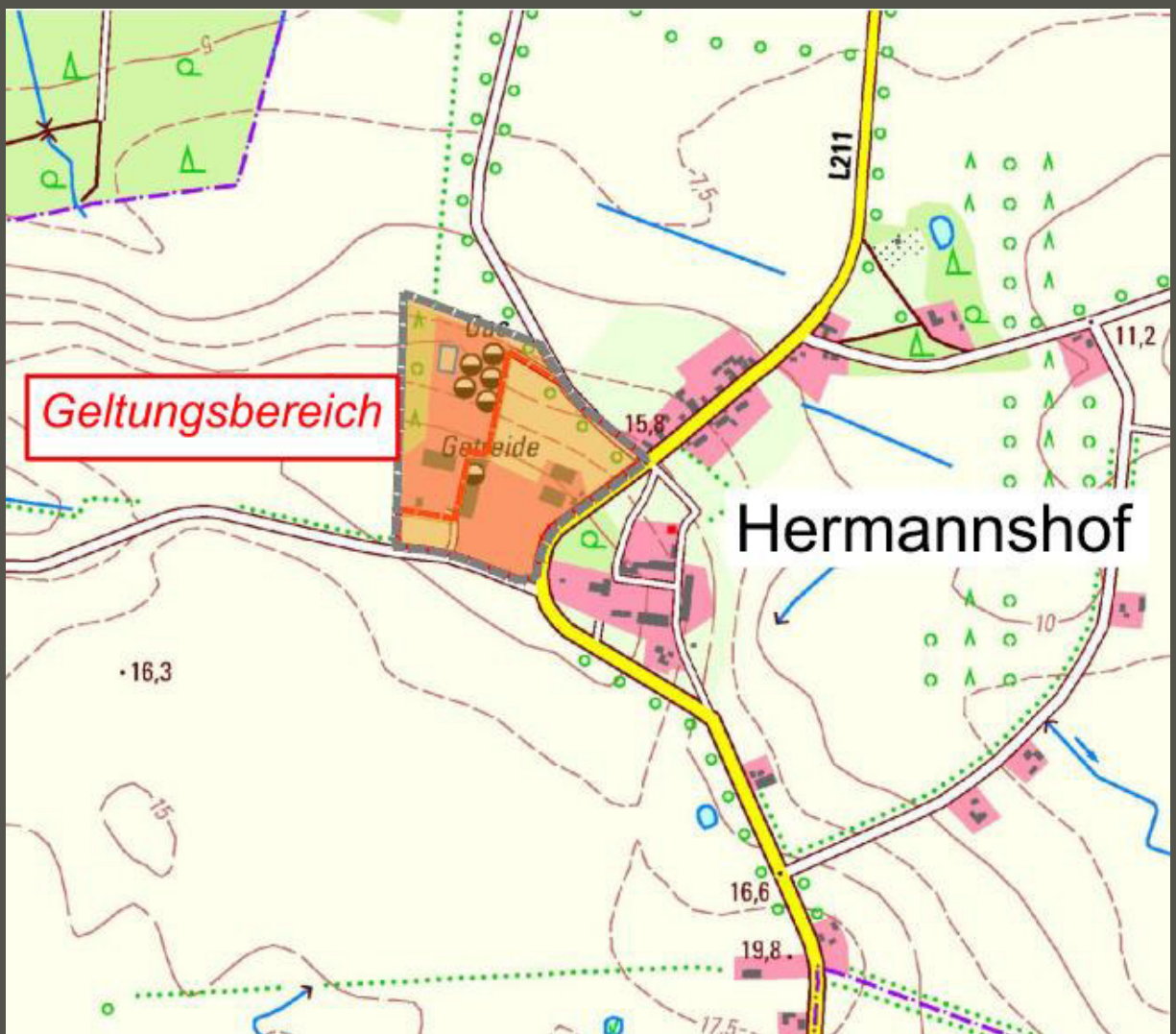


2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Biogasanlage Hermannshof“



VERÖFFENTLICHUNGSEXEMPLAR
Veröffentlichungszeitraum:
03.02.2025 - 07.03.2025

<i>Anlage</i>	<i>Inhaltsverzeichnis</i>
1	Bebauungsplan
2	Begründung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVBl. M-V S. 110) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom, folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Biogas - Anlage Hermannshof" der Gemeinde Saal, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVBl. M-V S. 110) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Biogas - Anlage Hermannshof" der Gemeinde Saal, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

Plangrundlage

Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2023

Lagebezugssystem: ETRS89, UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHNN2016

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.500 dargestellt und beläuft sich auf eine Gesamtfläche von etwa 13,2 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 17/2, 17/3, 34/1, 34/2, 34/4, 35/3, 35/5, 35/6, 35/7 und 36 der Flur 1 in der Gemarkung Hermannshof.

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichungsverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Mai 2024 (GVBl. M-V S. 351)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVBl. M-V S. 110)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVBl. M-V S. 790, 794)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Saal in der aktuellen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 Sondergebiet erneuerbare Energie
 (§ 10 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**

0,8 OK
40,0 m

Nutzungsschablone
 Bauliche Nutzung: SO EE, Sondergebiet erneuerbare Energie
 Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,8
 Oberkante in m, Höchstmaß: 40,0. Absolute Höhenangabe im Bezugssystem DHNN.

0,4 OK
28,0 m

Nutzungsschablone
 Bauliche Nutzung: SO EB I, Sondergebiet Energie aus Biomasse
 Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,4
 Oberkante in m, Höchstmaß: 28,0. Absolute Höhenangabe im Bezugssystem DHNN.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 Baugrenze
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen**
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Einfahrt
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- 5. Grünflächen**
 Private Grünfläche
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 Wasserflächen
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 8. Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Nachrichtlich: Abzubrechendes Gebäude

Nachrichtlich: Abgrenzung von Biotopen
- 10. Darstellung ohne Normcharakter**

Gebäude Bestand

geplante bauliche Anlagen

gesetzlich geschütztes Biotop

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

....., den Siegel

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Saal auf der Homepage des Amtes Barth unter der Adresse <http://www.amt-barth.de> sowie an den Bekanntmachungsstellen.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPiG) am informiert worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom bis zum durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung und Umweltbericht, sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom bis während der Dienststunden im Amt Barth, Teergang 2, 18356 Barth sowie auf der Internetseite des Amtes Barth, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, an den Bekanntmachungsstellen sowie auf der Homepage des Amtes Barth unter der Adresse <http://www.amt-barth.de> bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister

Saal, den..... Siegel

3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

4. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.

Der Bürgermeister

Saal, den..... Siegel

5. Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind auf der Homepage des Amtes Barth unter der Adresse <http://www.amt-barth.de> sowie an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Das sonstigen Sondergebiete Energiegewinnung aus Biomasse (SO EB I) dienen gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von Biogasanlagen einschließlich der hierzu notwendigen Nebenbauten und deren technische Erschließung. Zulässig sind insbesondere Fahrsiloanlagen, Annahmegebäude/BHKW, Fermenter, Nachgärer, Gärrestbehälter, abflussslose Sammelgruben, Gebäude und Anlagen zur Wärmeerzeugung, -lieferung und -nutzung sowie Separation, Trocknung und Verarbeitung von Biogas und Gärresten, Büro- und Sozialgebäude, Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Einrichtungen des Sondergebietes zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen zur Holztrocknung und Verarbeitung, Betriebstankstellen.

1.1.2 Das sonstige Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ (SO EE) dient gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von Biogas-/Biomethanerzeugungs-, aufbereitungs- und -einspeisungsanlagen einschließlich der Nebenanlagen wie Fahrsilos und Lagerbehälter sowie deren technische Erschließung. Zulässig sind Fahrsiloanlagen, Annahmegebäude, Blockheizkraftwerke (BHKW), Fermenter, Nachgärer, Gärrestbehälter, abflussslose Sammelgruben, Gebäude, Wasserbehälter, bauliche Anlagen zur Wirtschaftsdüngerlagerung mit erforderlichen Nebenanlagen und Anlagen zur Verarbeitung, Separation, Trocknung, Lagerung von Gärresten, Photovoltaikanlagen, Elektrolyseur, Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Einrichtungen des Sondergebietes zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Gebäude und Anlagen zur Verarbeitung, Aufbereitung und Einspeisung von Biogas, CNG- und LNG-Gas, Anlagen zur Erzeugung, Aufbereitung und Lagerung von Wasserstoff, CO₂-Verfügungen und Treibstoff, die CO₂-reduzierend und klimaschützend sind, sind ebenso zulässig wie Tankstellen.

1.1.3 Ausnahmen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO vom Höchstmaß der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Erneuerbare Energien“ (SO EE) und „Energiegewinnung aus Biomasse“ (SO EB I) für technische Aufbauten wie Schornsteine, Abluftkamine, Blitzschutzanlagen oder Lüftungsrohre zulässig.

1.1.4 Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstigen Sondergebiete „Energiegewinnung aus Biomasse“ (SO EB I) gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,40 begrenzt.

1.1.5 Die maximale Grundflächenzahl für das Sonstige Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird auf 0,80 begrenzt.

1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.2.1 Fläche A ist durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzrechtlichen Nutzung als Mahwiese zu entwickeln. Die Mahd darf erst ab dem 1. September eines jeden Jahres erfolgen.

1.2.2 Die mit B gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Gehölzflächen zu erhalten.

1.2.3 Die mit C gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als gesetzlich geschütztes Biotop zu erhalten.



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Biogas - Anlage Hermannshof" der Gemeinde Saal

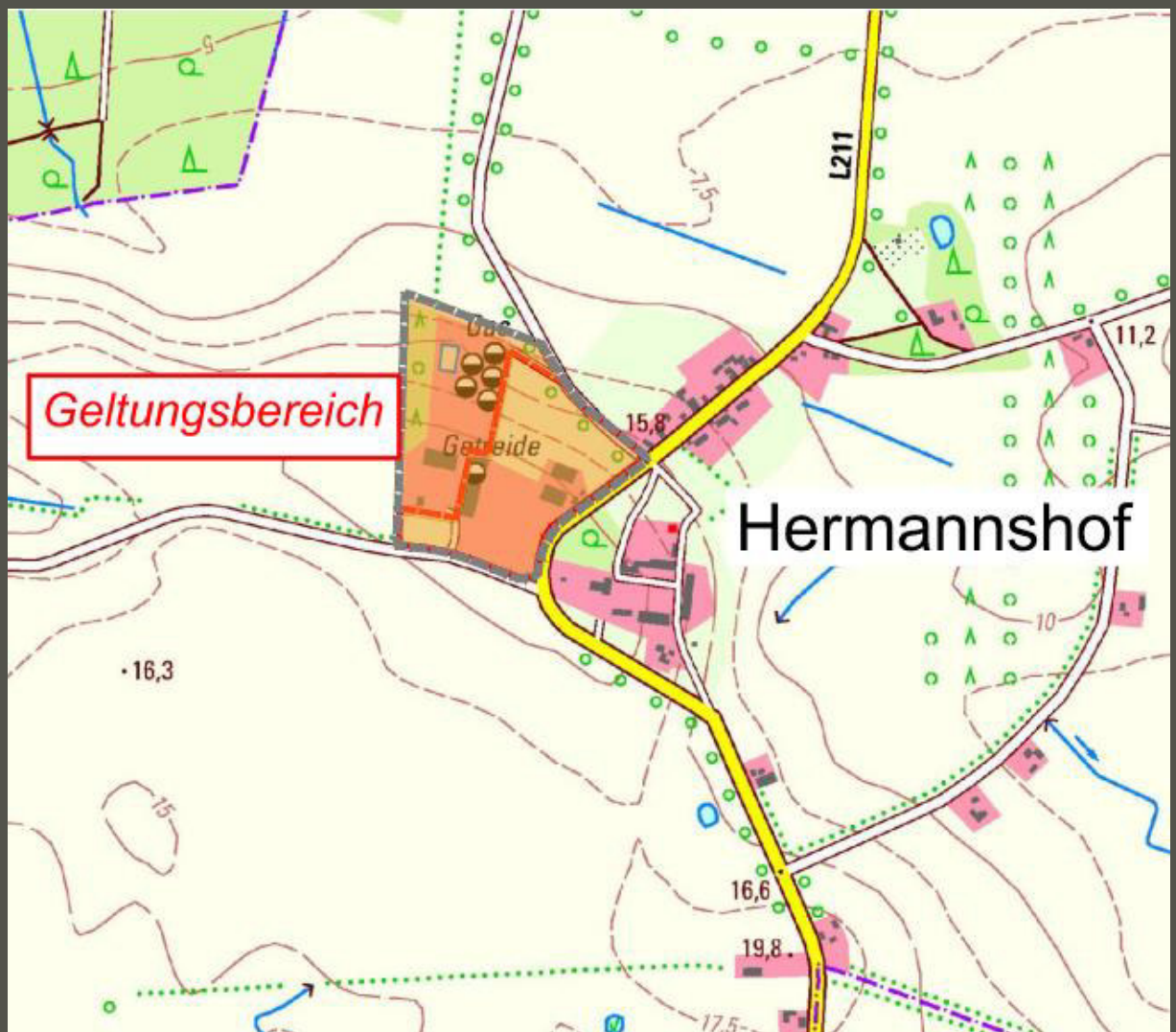


BAUKONZEPT
NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

Vorhabennummer: 301100

Vorentwurf
Januar 2025

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Biogasanlage Hermannshof“



Begründung
Januar 2025

-Vorentwurf-

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsgrundlagen	5
3.	Räumlicher Geltungsbereich	6
4.	Vorgaben aus übergeordneten Planungen	6
5.	Beschaffenheit des Plangebietes	13
6.	Inhalt des Bebauungsplans	14
6.1	Städtebauliches Konzept	15
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
6.3	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
6.4	Örtliche Bauvorschriften	17
6.5	Umweltprüfung	18
6.6	Verkehrskonzept	18
7.	Immissionsschutz	19
8.	Wirtschaftliche Infrastruktur	20
8.1	Energie-, Wasserver- und -entsorgung	20
8.2	Gewässer	20
8.3	Telekommunikation	20
8.4	Abfallrecht	20
8.5	Brandschutz	21
9.	Denkmalschutz	23
9.1	Baudenkmale	23
9.2	Bodendenkmale	23
10.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	24

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die am Standort westlich der Ortslage Hermannshof bestehenden Anlagen des örtlich ansässigen Landwirtschaftsbetriebes und des Betriebes der die Biogasanlage betreibt werden derzeit auf der Basis von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen und Baugenehmigungen betrieben.

Die gesetzlichen Vorgaben für Energieerzeugungsanlagen auf der Basis von erneuerbaren Energien unterlagen in den zurück liegenden Jahren einem stetigen Wandel. Sowohl die planungsrechtlichen Anforderungen als auch die geänderten technischen Normen stellen die Betreiber zunehmend vor neue Herausforderungen.

Die derzeit gültigen Genehmigungen der am Standort betriebenen Energieerzeugungsanlagen basieren auf der Grundlage der planungsrechtlich geregelten Zulässigkeiten des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Biogasanlage Hermannshof“. Dieser wurde ergänzt durch die Regelungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 „Biogasanlage Hermannshof“, die am 26.10.2018 rechtswirksam bekannt gemacht worden ist.

Mit Antrag vom 20.11.2023 hat die Landwirtschaftliche Dienstleistungen & Biogas Hermannshof GmbH (nachfolgend Investor) bei der Gemeinde Saal gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beantragt, ein Verfahren zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans Nr.1 einzuleiten. Der Investor plant die Erweiterung/Modernisierung der bestehenden Energieerzeugungsanlagen.

Für die Biogasanlage am Standort Hermannshof will der Investor die Biogasproduktion auf den vornehmlichen Einsatz von Reststoffen in Form von Rindermist sowie Rindergülle umstellen. Das so erzeugte Biogas soll zu Biomethan aufbereitet und in das Erdgasnetz einspeist werden. Das ebenfalls enthaltene Kohlendioxid wird veredelt und verflüssigt. Die Errichtung der Biogasaufbereitungsanlage sowie CO₂-Verflüssigungsanlage erfolgt am Standort Hermannshof.

Die vorhandenen Verbrennungsmotoranlagen werden zur Deckung des Eigenenergiebedarfs sowie zur Versorgung des angeschlossenen Wärmenetzes weiter betrieben. Da das Platzangebot zur Errichtung der erforderlichen Anlagenkomponenten am Standort nicht ausreichend ist, ist eine Anpassung und Ausweitung des Bebauungsplans am Standort erforderlich.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der bestehenden symbiontischen Effekte zum vorhandenen Anlagenstandort soll der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 1 um die entsprechende anliegende Fläche erweitert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Biogasanlage Hermannshof“ der Gemeinde Saal (damalige Gemeinde Bartelshagen II) wurde gemäß Schreiben vom 20. Februar 2009 (AZ: 47.10) des Landkreises Nordvorpommern als höhere Verwaltungsbehörde durch Fristablauf genehmigt (Genehmigungsfiktion).

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB am 03.04.2009 in Kraft getreten.

Mit Beschluss vom 29.09.2015 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Saal als Rechtsnachfolger der Gemeinde Bartelshagen II die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Biogasanlage Hermannshof“ in der Fassung vom September 2015 als Satzung beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB nach der Genehmigung des Landkreises Nordvorpommern am 26.10.2018 rechtswirksam in Kraft getreten.

Mit Beschluss vom 24.09.2024 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Saal die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Biogasanlage Hermannshof“ beschlossen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 351)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Saal in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landeamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2023
- Lagebezug: ETRS89. UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 13,21 ha. Er umfasst die Flurstücke 34/1, 34/2, 34/4, 35/3, 35/5, 35/6, 35/7 und 36 der Flur 1 in der Gemarkung Hermannshof

4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Raumordnung

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Saal ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVBl. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)** vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)** vom 20.09.2010; zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 17. Oktober 2023 (GVBl. M-V Nr. 22/2023)

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension der vorhandenen Landwirtschaftlichen Anlagen und Anlagen der Erneuerbaren Energieerzeugung, die Besonderheit

des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen, die Raumbedeutsamkeit.

Gemäß geltender Rechtsprechung trifft das regelmäßig dann zu, wenn infolge der Größe des Vorhabens Auswirkungen zu erwarten sind, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehen (Raumbeanspruchung, Raumbeeinflussung).

Als Vorgabe für die Bauleitplanung aus übergeordneten landesplanerischen Zielstellungen ergibt sich eine Prüfpflicht der Städte und Gemeinden, ob der Flächenbedarf für die vorgesehene siedlungsräumliche Nutzung innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche abgedeckt werden kann.

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern enthält für das Plangebiet die zeichnerischen Darstellungen Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Tourismus (**siehe Abbildung 1**).

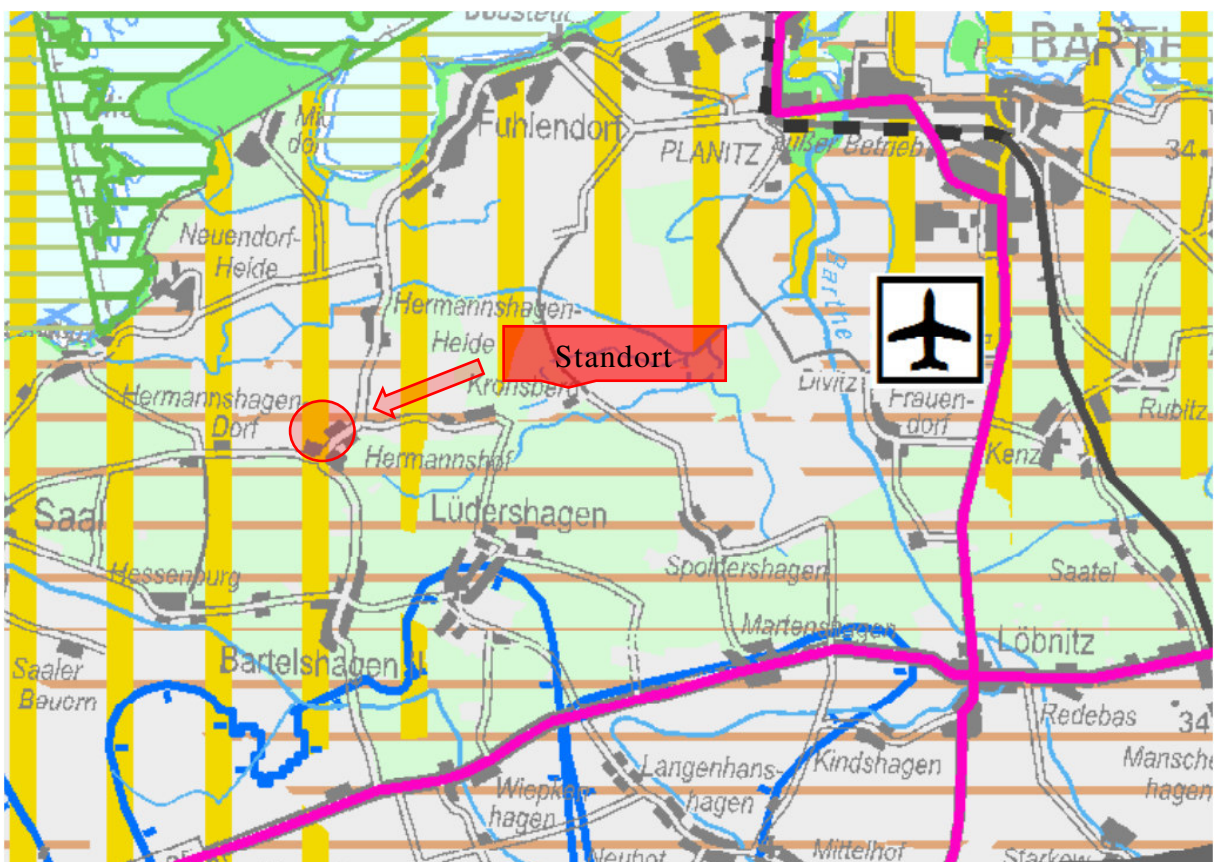


Abbildung 1: Auszug aus dem LEP 2016

Für die Beurteilung des in Rede stehenden Vorhabens sind hier insbesondere folgende Ziele und Grundsätze relevant.

Z 4.5 (2) bestimmt, dass die landwirtschaftliche Nutzung auf Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden dürfen. Davon ausgenommen sind landesweit und regional bedeutsame gewerbliche und industrielle Standorte einschließlich ihrer Erweiterungen. Vorliegend handelt es sich um einen regional vorgeprägten bedeutsamen landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsstandort und dessen Erweiterung. Zudem befinden sich die Bodenwertzahlen

in den zum neuen Planungsraum hinzugezogenen Flächen in einem Bereich von 25-30. Mithin wird das Ziel erfüllt und die Nutzungsform kann geändert werden.

G 4.5 (5) besagt, dass auch außerhalb der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft zur Existenzsicherung und Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe bei flächenbeanspruchenden Maßnahmen durch andere Raumnutzungen der Flächenentzug so gering wie möglich gehalten werden soll. Der Erweiterung und Erneuerung von zugehörigen Anlagen zum Betriebsstandort soll zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme Vorrang vor Neubauten eingeräumt werden. In dem Geltungsbereich befinden sich bereits Bestandsanlagen für den ansässigen Landwirtschaftsbetrieb sowie für den Betrieb zur Erzeugung Erneuerbarer Energieanlagen, die derzeit auf der Basis von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen und Baugenehmigungen betrieben werden. Diese Anlagen sollen nunmehr gemäß den unter 1. genannten Planungszielen erweitert werden. Die Erweiterungsflächen umfassen Flächen, die bereits baulich mit Hallen und einer Getreidetrocknungs- und -lagerungsanlage vorgeprägt sind. Des Weiteren umfassen die Erweiterungsflächen Flächen, die bereits teilweise für die Lagerung von Agrarprodukten (Strohballen) genutzt werden. Ebenso prägte die Erweiterungsfläche eine bereits abgebrochene Tierhaltungsanlage für die Schafhaltung und die zugehörigen umliegenden Weide- und Auslaufflächen sowie ein in der Weidefläche liegendes gesetzlich geschütztes Biotop, das entsprechend in der weiteren Planung erhalten werden soll.

Durch einen Brand im Jahr 2024 wurde eine der beiden bestehenden Hallen des Landwirtschaftsbetriebes so geschädigt, dass ein Abbruch und Ersatzneubau notwendig wurde.

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1 „Biogasanlage Hermannshof“ schöpft bereits alle zulässigen Bauflächen inklusive der festgesetzten maximalen GRZ von 0,40 komplett aus. Dementsprechend ist das Erweiterungs- und Erneuerungspotenzial komplett ausgeschöpft. Um zukünftig konkurrenzfähig wirtschaften zu können, müssen allerdings weitere Erweiterungen am Standort Hermannshof vorgenommen werden. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen würde eine Auskopplung dieser Anlagen (Erweiterungen) an einen Alternativstandort zu erheblichen Mehrkosten führen und ist somit nicht zielführend.

Da das LEP-Ziel Z 4.5 (2) befolgt wird, ist eine Inanspruchnahme und der damit verbundenen Nutzungsänderung der nunmehr hinzugezogenen landwirtschaftlich genutzten Flächen vereinbar mit den Zielen der Landesplanung und dem o.g. Grundsatz G 4.4 (5).

Z 4.5 (12) fordert, dass auf geeigneten Standorten die betrieblichen und überbetrieblichen Voraussetzungen für die Produktion land- und forstwirtschaftlicher Biomasse als nachwachsende Rohstoffe im stofflichen und energetischen Bereich genutzt werden sollen. Bei der Erzeugung landwirtschaftlicher Biomasse sind die Funktionen von Böden, Gewässern, Grundwasserressourcen und der biologischen Vielfalt zu beachten. Am Standort Hermannshof werden bereits Futterreste und Abprodukte von regionalen Tierhaltungsanlagen zu Biogas verarbeitet. Ebenso wird auf eigenen Produktionsflächen erzeugte landwirtschaftliche Biomasse zur Energiegewinnung genutzt. Der Entwicklung und dem Ausbau der Versorgung mit

erneuerbaren Energieträgern kommt weiterhin eine besondere Bedeutung zu. Besonders im Vordergrund bei der Stromerzeugung steht unter anderem die Nutzung von Biomasse und Abprodukten der Tierproduktion. Bei der Erzeugung der Biomasse für die Energieerzeugung werden die benannten Funktionen beachtet.

In Bezug auf die im LEP 2016 ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete Tourismus wird im Ziel Z 4.6 (4) gefordert, dass in den Vorbehaltsgebieten die Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderem Gewicht beigemessen werden soll. Im hier vorliegenden Fall der Flächen, die zusätzlich überplant werden sollen ist diese Tourismus und Erholungsfunktion nicht gegeben, da wie schon vorher beschrieben die Fläche wesentlich landwirtschaftlich genutzt wurde. Dementsprechend ist im Rahmen der Abwägung zum formulierten Ziel Z 4.6 (4) des LEP 2016 hier eine Vereinbarkeit herstellbar, da die bisherige Nutzung der Flächen für den Tourismus nicht gegeben war und aufgrund der Vorprägung auch zukünftig nicht als Fläche für eine touristische Nutzung im Gemeindegebiet vorgesehen wird.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern in der rechtswirksamen Fassung der Ersten Änderung von 2013 wird derzeit fortgeschrieben. Der erste Entwurf mit Stand 2024 wird im Folgenden bereits in die Ausführungen integriert.

Die zeichnerischen Darstellungen im RREP Vorpommern für das Plangebiet sind wie folgt (siehe **Abbildung 2**):

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und
- Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landespflege Tourismus (siehe Abbildung 1).

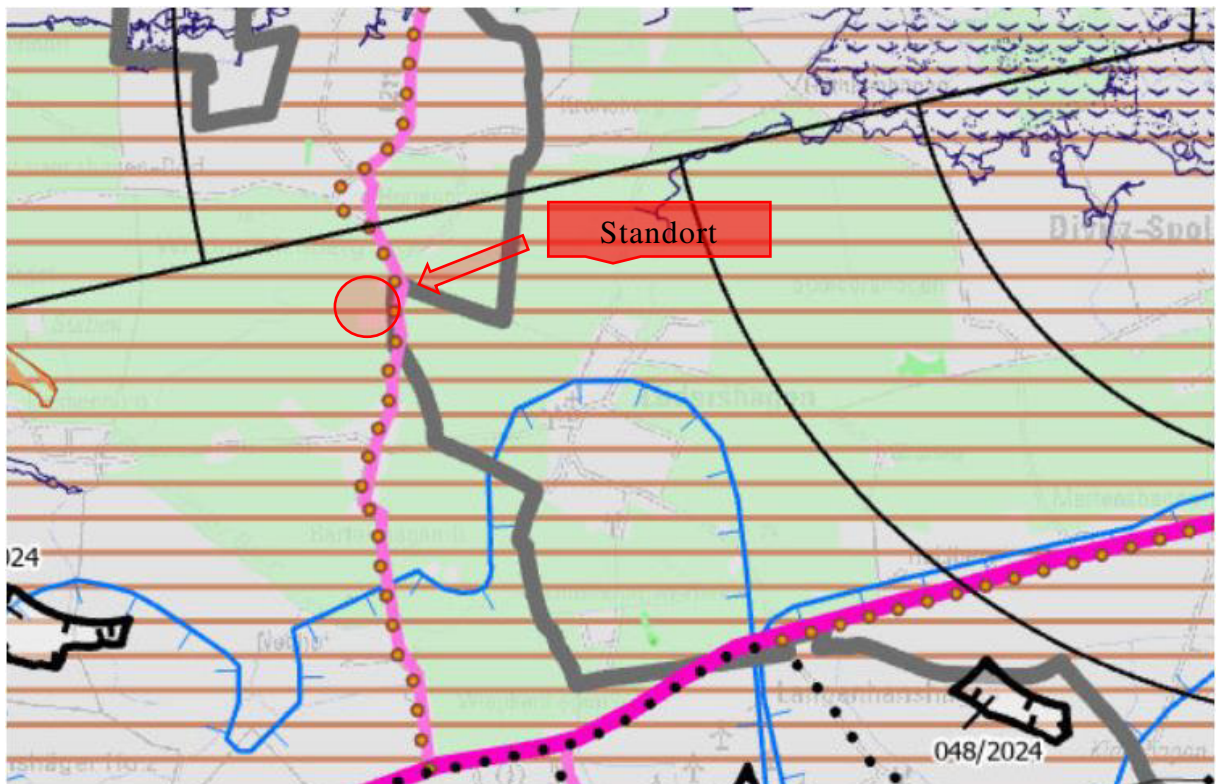


Abbildung 2: Auszug aus dem ersten Entwurf des RREP 2024 (Gesamtfortschreibung)

Für die Beurteilung des in Rede stehenden Vorhabens sind hier insbesondere folgende Ziele und Grundsätze relevant.

4.5 (1) und (2) legt fest, dass wegen der Bodengebundenheit der Landwirtschaft die Sicherung und Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe sowohl innerhalb sowie auch außerhalb der Vorbehaltsgebiete gewährleistet werden sollen. Insbesondere soll ein Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen durch andere Raumnutzungen so weit als möglich vermieden werden, zumindest soll bei einem notwendigen Flächenentzug die betriebliche Existenz nicht gefährdet werden. Somit sollen landwirtschaftliche Nutzungsflächen auch außerhalb der Vorbehaltsgebiete prioritär vom Wirtschaftszweig Landwirtschaft einschließlich Erschließung neuer Standorte für die Tierhaltung gesichert und Möglichkeit zur Weiterentwicklung Einzug genutzt werden. Außerdem sollen sie bei der Landschaftspflege unterstützt werden.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll die landwirtschaftliche Nutzung auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen erhalten werden. Eine Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche zugunsten anderer raumbedeutsamer Planungen, Maßnahmen und Vorhaben ist nur im unbedingt nötigen Umfang zulässig. Dafür soll eine Prüfung von Standortalternativen nachgewiesen werden.

Aufgrund der Arrondierung der vorhandenen betrieblichen Infrastruktur an die Flächenenerweiterung der Planung und nicht vorhandener Alternativen in gleicher Art und Güte im Gemeindegebiet ist dies mit der vorliegenden Planung gegeben.

Weiterführend wird in **4.5 (4)** ergänzt, dass die Veredelung, Weiterverarbeitung und Vermarktung regionaler landwirtschaftlicher Produkte ausgebaut und gefördert werden soll. Dies ist mit der Planung gegeben.

Ebenso wird in **4.5 (5)** ergänzt, dass die regionale Land- und Forstwirtschaft zur Produktion land- und forstwirtschaftlicher Biomasse als nachwachsende Rohstoffe im stofflichen und energetischen Bereich beitragen soll. Dies ist mit der Planung auch vereinbar.

dass landwirtschaftlich genutzten Böden durch eine umweltverträgliche und standortgerechte Bewirtschaftung in ihrer natürlichen Ertragsfähigkeit gesichert werden sollen. Flächenentzug und Zerschneidung durch entgegenstehende Nutzungen müssen vermieden bzw. auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Vorliegend sollen intensive bewirtschaftete Ackerflächen mit Bodenwertzahlen von etwa 22 umfunktioniert werden. Die Flächen sollen die vorhandene Tierhaltungs- und Erneuerbare Energieanlage ergänzen. Mit einer Bodenwertzahl von 22 liegt eine niedrige Ertragsfähigkeit vor. Da die Tierhaltung eine Form der Landwirtschaft ist, wird dem Grundsatz entsprochen.

Im Ziel **5.3 (Energie) (1) und (2)** wird erläutert, dass in allen Teilen der Planungsregion eine bedarfsgerechte, zuverlässige, preiswerte, umwelt- und ressourcenschonende Energieversorgung zu gewährleisten ist.

Durch Maßnahmen zur Energieeinsparung, zur Erhöhung der Energieeffizienz und die Nutzung regenerativer Energieträger soll die langfristige Energieversorgung sichergestellt werden. Bei der Energieerzeugung soll insgesamt eine CO₂-neutrale Gesamtbilanz angestrebt werden.

Da nachwachsende Rohstoffe fossile Ressourcen in vielen Bereichen ersetzen können, tragen sie dazu bei, deren begrenzte Vorräte für nachfolgende Generationen zu schonen. Als Erwerbsalternative bzw. Einkommensdiversifizierung für landwirtschaftliche Betriebe spielt die Erzeugung von nachwachsenden Rohstoffen in Vorpommern eine besondere Rolle. Aufgrund der Flächenausstattung und des hohen Biomassepotenzials (u. a. Anteil Stilllegungsflächen, Forstrückstände, Ölsaatenproduktion) ist der Anbau nachwachsender Rohstoffe eine langfristige Perspektive.

Dies ist mit der vorhandenen Planung auch vereinbar.

Des Weiteren führt **5.3 (9)** auf, dass die Netzinfrastrukturen im Hinblick auf die zunehmende Einspeisung von Energie aus erneuerbaren Energiequellen angepasst und bedarfsgerecht ausgebaut werden sollen. Dabei ist eine weitgehende Parallelführung und Bündelung von Leitungen mit vorhandener Infrastruktur anzustreben.

Aufgrund der Nutzungen der bereits vorhandenen Netzinfrastrukturen am Standort erfüllt die Planung dieses Ziel.

Im Zusammenhang mit den o.g. Erläuterungen zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung ist die vorliegende Planung mit eben diesen vereinbar.

Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm der Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Er verursacht dennoch rechtliche Wirkungen von erheblicher Reichweite. Er bildet den örtlichen Rahmen, der durch das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB bestimmt ist.

Die Gemeinde Saal verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan und befindet sich momentan auch nicht in einem entsprechenden Aufstellungsverfahren. Demgegenüber erfordert die geordnete städtebauliche Entwicklung, dass für das o. g. Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen vorzeitigen Bebauungsplan geschaffen werden.

Die zeitnahe Errichtung und der Betrieb der geplanten Anlagen liegen im besonderen Interesse der Kommune.

Durch eine Verzögerung der Aufstellung des Bebauungsplans wäre die zeitnahe Verwirklichung der danach auch im öffentlichen Interesse der Gemeinde liegenden Investitionsentscheidung in Frage gestellt.

Der Gemeinde entstünde durch die Nichtaufstellung des Bebauungsplans der Nachteil, dass der Investor dann die Investition an einem anderen Standort außerhalb des Gemeindegebietes realisieren wird. Dieser hat deutlich gemacht, dass er auf eine zeitnahe Umsetzung der Planung angewiesen ist. Aus gewerbesteuerlicher Sicht ist davon auszugehen, die am Ort anfallenden Gewinne in der Gemeinde Saal der Gewerbesteuer unterworfen werden.

Zudem trägt das Vorhaben zum weiteren Ausbau der Energieerzeugung aus erneuerbaren Energien bei und leistet einen Beitrag, um die gesetzlich festgelegten Klimaschutzziele sowie eine unabhängige Energieversorgung zu erreichen. Gemäß der kürzlich verabschiedeten Novellierung des EEG 2021 sind gemäß § 2 EEG 2021 die Errichtung und der Betrieb von Erneuerbaren Energien Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

Für die Bereitstellung einer Fläche für die sonstigen Sondergebiete spricht zudem, dass hierfür auch unter übergeordneten Gesichtspunkten ein Bedarf besteht. Eine zeitnahe Realisierung des mit dem Bebauungsplan vorgesehenen Vorhabens ist nämlich angesichts der Zielstellung des Integrierten Energie- und Klimaprogramms (IEKP) der Bundesregierung geboten.

Für die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans spricht daher neben dem Bedarf an Standortflächen für Erneuerbare Energien im Gemeindegebiet, dass für das Vorhaben ein dringendes öffentliches Interesse streitet.

Es sind also erhebliche Nachteile zu befürchten, würde die Gemeinde nicht nach Maßgabe von § 8 Abs. 4 BauGB handeln.

Der Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes stehen ferner auch keine anderweitigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Saal entgegen.

Die Rechtsprechung verlangt insoweit

„eine gewisse Einbettung des vorzeitigen Bebauungsplans in die zum Zeitpunkt seiner Aufstellung vorhandenen Vorstellungen der Gemeinde von ihrer städtebaulichen Entwicklung“ (VGH München, U. v. 15.01.1997 – 26 N 96.2907 – juris, Rn. 18).

Dies ist vorliegend nicht zweifelhaft. Für das Plangebiet und seine Umgebung liegen keine konkreten Planungs- und Entwicklungsabsichten der Gemeinde Saal vor, die einer Verwirklichung des auf dem Plangebiet beabsichtigten Vorhabens entgegenstünden.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB bestünde auch die Möglichkeit der Aufstellung eines selbstständigen Bebauungsplans.

Auch hier ist ein wirksamer Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der selbstständige Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Dieser setzt allerdings voraus, dass ein weiterer Koordinierungs- und Steuerungsbedarf über das Plangebiet des B-Plans hinaus in der Gemeinde nicht besteht.

Aufgrund der geringfügigen Plangebietsgröße im Verhältnis zur Gesamtgemeindefläche ist der vorliegende Bebauungsplan nicht in der Lage, den städtebaulichen bzw. planungsrechtlichen Koordinierungs- und Steuerungsbedarf der Gemeinde Saal abzudecken.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Betriebsstandort der bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Anlagen sowie der Anlagen zur Erzeugung der Erneuerbaren Energien befindet sich westlich der Ortslage Hermannshof.

Auf den Plangebietsflächen des rechtswirksamen B-Plan Nr. 1 „Biogasanlage Hermannshof“ werden bereits eine Biogasanlage mit Nebenanlagen betrieben. Ebenso ist dort ein Landwirtschaftsbetrieb ansässig.

Die derzeit betriebene Biogasanlage besteht im Wesentlichen aus dem Annahmetank, dem Fermentern 1 und 2 und den zugehörigen Dosierern, dem Nachgärer, dem Gärproduktlager I bis III, der Gärproduktetrocknung den Blockheizkraftwerken, Silagelagerflächen sowie der Schaltanlage für die Stromübergabe und Nebenanlagen.

Auf dem Landwirtschaftshof sind eine Maschinenhalle, eine Getreidehalle sowie die sich zwischen diesen beiden Gebäuden befindende Getreidetrocknung vorhanden. Die Getreidehalle ist nach einem Brandschaden nicht mehr nutzbar und muss komplett ersetzt werden.

Als Büroraum dient derzeit ein mobiler Container. Rund 60 m südlich der BHKW-Lagerhalle befindet sich das Wohnhaus des Betriebsinhabers.

Die Erschließung des Standortes erfolgt im Nordosten ausgehend vom asphaltierten Wiesenweg über eine aufgeschotterte Zufahrt. Eine weitere Zuwegung bietet sich über die Hermannshäger Straße.

Im näheren nordöstlichen Umfeld des Plangebietes liegen mehrere betriebsfremde Wohnhäuser entlang der Ortsdurchfahrt der L 211, die nach der tatsächlichen Art der Nutzung in Verbindung mit der östlich am Plangebiet angrenzenden ehemaligen Tierhaltungsanlage (im Bereich der Plangebietserweiterung) planungsrechtlich einer gewachsenen Gemengelage bzw. einer gemischten Baufläche mit dörflichem Charakter (faktische Einschätzung als Dorfgebiet MD) zuzuordnen sind.

Im Westen sowie im Süden wird der Standort nahezu vollständig von einer Baumreihe eingefasst. Im Nordwesten befindet sich ebenfalls eine Baumreihe, die den Blick auf die Anlage aus dieser Richtung verschattet.

Die Freiflächen (Erweiterungsflächen) innerhalb des Geltungsbereichs unterliegen einer regelmäßigen Mahd. Durch die täglichen Betriebsabläufe, die regelmäßige Befahrung mit landwirtschaftlicher Großtechnik und eine kontinuierliche Mahd hat sich hier ein überaus artenarmer Vegetationsbestand eingestellt.

Nationale Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes sowie Europäische Schutzgebiete werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht berührt.

Allerdings befindet sich im Bereich der Erweiterungsflächen ein gesetzlich geschütztes Biotop, das erhalten werden soll.

6. Inhalt des Bebauungsplans

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Im Planteil I des Bebauungsplan Nr. 1 „Biogasanlage Hermannshof“ wurde ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Energiegewinnung aus Biomasse“ festgesetzt. Diese Sondergebietsfestsetzung soll im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 1 „Biogasanlage Hermannshof“ nicht geändert werden.

Innerhalb dieses Gebietes sind Gebäude und Nutzungen zulässig, Errichtung und dem Betrieb von Biogasanlagen einschließlich der hierzu notwendigen Nebenbauten und deren technische Erschließung. Zulässig sind insbesondere Fahrsiloanlagen, Annahmegebäude/BHKW, Fermenter, Nachgärer, Gärrestbehälter, abflusslose Sammelgruben, Gebäude und Anlagen zur Wärmeerzeugung, -lieferung und -nutzung sowie Separation, Trocknung und Verarbeitung von Biogas und Gärresten, Büro- und Sozialgebäude, Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Einrichtungen des Sondergebietes zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen zur Holztrocknung und Verarbeitung, Betriebstankstellen.

Die Investitionsabsichten des Investors zielen auf die Ergänzung der bestehenden Biogasanlage ab. Die Biogasanlage am Standort Hermannshof will die Biogasproduktion auf den vornehmlichen Einsatz von Reststoffen in Form von Rindermist sowie Rindergülle umstellen. Das erzeugte Biogas soll zu Biomethan aufbereitet und in das Erdgasnetz einspeist werden. Das ebenfalls enthaltene Kohlendioxid wird veredelt und verflüssigt. Die Errichtung der Biogasaufbereitungsanlage sowie CO₂-Verflüssigungsanlage erfolgt am Standort Hermannshof. Das Biogas aus Lüdershagen wird über eine erdverlegte Fernbiogasleitung zugeführt.

Die vorhandenen Verbrennungsmotoranlagen werden zur Deckung des Eigenenergiebedarfs sowie zur Versorgung des angeschlossenen Wärmenetzes weiter betrieben. Da das Platzangebot zur Errichtung der erforderlichen Anlagenkomponenten am Standort nicht ausreichend ist, ist eine Anpassung und Ausweitung des Bebauungsplans am Standort zwingend erforderlich.

Dementsprechend werden die Plangebietserweiterung des Planteil I und die Textlichen Festsetzungen angepasst und ergänzt.

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgrund der baulichen und immissionsrechtlichen Vorprägung des Standortes soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Biogasanlage Hermannshof“ eine planungsrechtliche Absicherung für den Fortbestand und der standortangemessenen Weiterentwicklung der oben beschriebenen Nutzungen ermöglicht werden. Es soll Investitions- und Planungssicherheit geschaffen werden.

Mit der Überplanung eines vorgeprägten, immissionsträchtigen Standortes werden keine artfremden Nutzungen zugelassen. Weder die Qualität noch die Quantität der Immissionswirkungen wird sich grundlegend verändern. Die gute Erschließung und der große Abstand zu Wohnnutzungen mindern allgemein anerkannte Konflikte, so dass auch mit der Überplanung eine städtebauliche Grundordnung abgesichert wird, die im Sinne des Gesetzgebers eben keine erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen erzeugt.

Zielstellung der Gemeinde Saal ist es, auch weiterhin mit den vorhandenen Anlagen der Erneuerbaren Energien und der Anlagen des Landwirtschaftsbetriebes ein verträgliches Immissionsniveau für das Umfeld des Anlagenstandortes und der in diesem Sinne möglichen Anlagenerweiterungen zu gewährleisten. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches soll eine Fläche für die geplanten Erweiterungen für Anlagen der Biogasproduktion, -aufbereitung, -veredelung und -einspeisung sowie Anlagen der Erzeugung von Erneuerbaren Energien vorgesehen werden. Im restlichen Planungsgebiet (ursprünglicher Planteil I) sind keine Veränderungen vorgesehen. Sofern durch die Erweiterungen neue Emissionsquellen entstehen, ist die Fortschreibung der immissionsschutzrechtlichen Gutachten erforderlich.

Differenzierungsmöglichkeiten, welche Nutzungen zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig sind, unterliegen der Planungshoheit der jeweiligen Gemeinde.

Die Begrenzung der Immissionswirkungen, die darauf hinausläuft, die vorhersehbaren Umweltauswirkungen zu beschränken, stellt sich vor dem Hintergrund der einschlägigen Rechtsprechung als ein nach § 11 Abs. 2 BauNVO unbedenklicher Weg dar, die Art der Nutzung gebietsadäquat zu steuern.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die zulässigen Nutzungen und baulichen Anlagen wird der Geltungsbereich gemäß der vorhandenen Festsetzungssystematik, Nutzungsbestands funktionsbezogen getrennt. Entsprechend werden zwei Kategorien von sonstigen Sondergebieten ausgewiesen. Neben dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ festgesetzt.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Minimierung der erforderlichen Eingriffe soll die Grundflächenzahl (GRZ) auf ein unbedingt notwendiges Maß festgesetzt werden. Mit Hilfe der Baugrenze wird dabei innerhalb

der Planzeichnung Teil A der Bereich festgesetzt, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden soll.

Auf der Grundlage der ermittelten Vorversiegelung und der möglichen Erweiterungsflächen wird die Grundfläche für das sonstige Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ auf 0,8 festgesetzt. Für das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung aus Biomasse“ wird die ursprünglich festgesetzte GRZ von 0,4 beibehalten.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- 1.1.1 *Das sonstige Sondergebiet Energiegewinnung aus Biomasse (SO EB I) dienen gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von Biogasanlagen einschließlich der hierzu notwendigen Nebenanbauten und deren technische Erschließung. Zulässig sind insbesondere Fahrsiloanlagen, Annahmegebäude/BHKW, Fermenter, Nachgärer, Gärrestbehälter, abflusslose Sammelgruben, Gebäude und Anlagen zur Wärmeerzeugung, -lieferung und -nutzung sowie Separation, Trocknung und Verarbeitung von Biogas und Gärresten, Büro- und Sozialgebäude, Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Einrichtungen des Sondergebietes zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen zur Holztrocknung und Verarbeitung, Betriebstankstellen.*
- 1.1.2 *Das sonstige Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ (SO EE) dient gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von Biogas-/Biomethanerzeugungs-, aufbereitungs- und -einspeisungsanlagen einschließlich der Nebenanlagen wie Fahrsilos und Lagerbehälter sowie deren technische Erschließung. Zulässig sind Fahrsiloanlagen, Annahmegebäude, Blockheizkraftwerke (BHKW), Fermenter, Nachgärer, Gärrestbehälter, abflusslose Sammelgruben, Gebäude, Wasserbehälter, bauliche Anlagen zur Wirtschaftsdüngerlagerung mit erforderlichen Nebenanlagen und Anlagen zur Verarbeitung, Separation, Trocknung, Lagerung von Gärresten, Photovoltaikanlagen, Elektrolyseur zur H₂-Gewinnung, Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Einrichtungen des Sondergebietes zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Gebäude und Anlagen zur Verarbeitung, Aufbereitung und Einspeisung von Biogas, CNG- und LNG-Gas. Anlagen zur Erzeugung, Aufbereitung und Lagerung von Wasserstoff, CO₂-Verflüssigungen und Treibstoff, die CO₂-reduzierend und klimaschützend sind, sind ebenso zulässig wie Tankstellen.*
- 1.1.3 *Ausnahmen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO vom Höchstmaß der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Erneuerbare Energien“ (SO EE) und „Energiegewinnung*

aus Biomasse" (SO EB I) für technische Aufbauten wie Schornsteine, Abluftkamine, Blitzschutzanlagen oder Lüftungsrohre zulässig.

1.1.4 Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet "Energiegewinnung aus Biomasse" (SO EB I) gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,40 begrenzt.

1.1.5 Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet "Erneuerbare Energien" (SO EE) gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Gemeinde über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1.2.1 Fläche A ist durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese zu entwickeln. Die Mahd darf erst ab dem 1. September eines jeden Jahres erfolgen.

1.2.2 Die mit B gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Gehölzflächen zu erhalten.

1.2.3 Die mit C gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als gesetzlich geschütztes Biotop zu erhalten.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Grundsätzlich wird, wie bisher im rechtswirksamen B-Plan Nr.1 „Biogasanlage Hermannshof“ auch auf weitere örtliche Bauvorschriften verzichtet. Die Regelung zur zulässigen Bauhöhe für bauliche Anlagen im Plangebiet erfolgt über die Nutzungsschablonen zum Maß der baulichen Nutzung.

6.5 Umweltprüfung

Der wirksame Bebauungsplan definiert die allgemeine Zulässigkeit von Vorhaben der Energiegewinnung aus Biomasse sowie die damit in Zusammenhang stehenden Wertschöpfungen. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt wurden bereits in der abwägenden Entscheidung der Gemeinde berücksichtigt.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten. Trotzdem wird im Rahmen der Aufstellung zur 2. Änderung die Durchführung einer Umweltprüfung notwendig. Aus diesem Grund wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Diese Grundkonzeption und der Baugebietscharakter der Erzeugung und Verwertung erneuerbarer Energien aus nachwachsenden Rohstoffen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 „Biogasanlage Hermannshof“ und den hinzu gezogenen Flächenerweiterungen für die Modernisierung und Erweiterung der Biogasanlage für eine Gasaufbereitung bleibt erhalten.

Die bisherigen Festsetzungen bleiben erhalten. Für die Erweiterungsflächen werden diese gemäß den Planungszielen der Modernisierung und Erweiterung ergänzt.

6.6 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Standortes erfolgt im Nordosten ausgehend vom asphaltierten Wiesenweg über eine aufgeschotterte Zufahrt. Eine weitere Zuwegung bietet sich über die Hermannshäger Straße. Beide Zuwegungen schließen übergeordnet an die Ortsdurchfahrt L 211 an. Nach derzeitigem Kenntnisstand lassen sich keine wesentlichen Änderungen des gegenwärtig vorhandenen Transportaufkommens ableiten.

7. Immissionsschutz

Bereits auf der Ebene der Anlagenzulassung wurde nachgewiesen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind Immissionsprognosen fortzuschreiben, die den derzeitigen genehmigten IST-Zustand und die möglichen Erweiterungen erfassen.

Folgende Gutachten werden hierzu im Rahmen der Umweltprüfung erstellt oder fortgeschrieben:

- Lärmimmissionsprognose
- Gutachten zur Beurteilung von Geruch
- Gutachten zur Beurteilung von Stickstoff- und Ammoniakdepositionen

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Der Planungsraum ist medial bereits vollständig erschlossen.

Die bestehende Tierhaltungsanlage und die Erneuerbaren Energienanlagen erzeugen sowohl elektrische als auch thermische Energie. Die dazu erforderlichen Erschließungsmaßnahmen wurden bereits umgesetzt.

Die Einleitung von Abwasser in Grund- oder Oberflächengewässer ist nicht vorgesehen.

8.2 Gewässer

Der Planungsraum liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete sowie überflutungsgefährdete Flächen sind nicht vorhanden oder betroffen.

Mit landwirtschaftlichen Abprodukten verunreinigtes Niederschlagswasser und Gärrückstände sind zu sammeln und landwirtschaftlich zu verwerten. Voraussetzung dafür ist, dass die zur Düngung verwerteten Gärrückstände sachgerecht angewendet werden.

Zudem ist nachzuweisen, dass die Gesundheit von Menschen und Haustieren nicht geschädigt, der Naturhaushalt nicht gefährdet wird und die Gärrückstände in der Lage sind, als organische Düngemittel das Wachstum von Pflanzen wesentlich zu fördern.

Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Silage, Silagesickersaft und Gärsubstrat müssen so beschaffen und so eingebaut sein, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass der bestmögliche Schutz der Gewässer vor Verunreinigung oder sonstiger nachteiliger Veränderung ihrer Eigenschaften erreicht wird (§ 62 WHG).

Die Bestimmungen zur Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen richten sich nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) sowie auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

8.3 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet werden.

8.4 Abfallrecht

Die geplante Ausbringung von Gärresten unterliegt der Sorgfaltspflicht des Betreibers und der sachgerechten Anwendung der Gärrückstände als Düngemittel unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben des Düngegesetzes (DüngG).

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständig geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Vorliegend soll lediglich Investitions- und Planungssicherheit geschaffen werden. Sofern der Bau neuer Anlagen vorgesehen ist, sind im Bereich des Neubaus orientierende Untersuchungen erforderlich.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Bei Gewährleistung der Dichtheit aller versiegelten Lagerflächen, Behälter und Leitungen, der fach- und umweltgerechten Ausbringung der Gärreste auf landwirtschaftliche Nutzflächen sowie der ordnungsgemäßen Versickerung bzw. Verdunstung des anfallenden unverschmutzten oder gering beeinträchtigten Niederschlagswassers ist von keinen nennenswerten Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt auszugehen.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zur Verfügung zu stellen.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger, zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist eine mindestens 3 m breite Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast von mind. 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von mind. 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten.

Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen und wird mit dem bestehenden Löschwasserbecken im nordwestlichen Geltungsbereich sichergestellt. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

Im Plangebiet ist bereits ein Löschwasserteich vorhanden, der die Kriterien für die Löschwasserbevorratung erfüllt.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes M-V (DSchG M-V) eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Planungsraums keine Bodendenkmale vorhanden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Flächenbilanz:

Geltungsbereich gesamt:	132.106,0 m ²
davon Geltungsbereich alt:	57.236,0 m ²
davon Geltungsbereich Erweiterung:	74.870,0 m ²
Gliederung Geltungsbereich neu:	
Sondergebiet „SO EE“	64.960,0 m ²
Private Grünfläche	8.490,0 m ²
Private Verkehrsfläche	593,0 m ²
Geschütztes Biotop	830,0 m ²

Zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Für den vorhandenen Geltungsbereich wird kein Ausgleich ermittelt, da hier keine Neuversiegelungen erfolgen und die Eingriffe für den Geltungsbereich 3 bereits erfolgten.

Für den Geltungsbereich Erweiterung wird die Erweiterungsfläche als Fläche für Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (14.5.6 ODS) eingestuft. Die Wertstufe für „Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage“ (ODS) ist 0. Der durchschnittliche Biotopwert berechnet sich aus 1 abzüglich des Versiegelungsgrades des derzeitigen Biotoptyps.

Vorhandene Versiegelungen im Geltungsbereich Erweiterung: 3.908,0 m²

Biotopwert ODS: $1 - 0$ (Versiegelungsgrad 5%) = 0,95

Biotopwert ODT: $1 - 1$ (Versiegelungsgrad 100 %) = 0

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Sobald der Abstand zu vorhandenen Störquellen weniger als 100 m beträgt, ist ein Lagefaktor von **0,75** anzunehmen. Als Störquelle ist die unmittelbar anliegende bestehende Tierhaltungs- und Biogasanlage anzusehen. Bei Abständen von 100 m bis 625 m beträgt der Lagefaktor **1,00**.

Biotoptyp	<100 m Lagefaktor 0,75	100 m – 625m Lagefaktor 1,0
ODS	35.000 m ²	29.957 m ²

Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Bio- toptyp	Fläche des beeinträch- tigten Bio- tops in m ²	Bio- top- wert	Lage- faktor	EFÄ m ² = Fläche * Biotopwert * Lage- faktor	Eingriffsflä- chenäquiva- lent [m ² EFÄ]
ODS	35.000	0,95	0,75	35.000 x 0,95 x 0,75	24.940
ODS	29.957	0,95	1,00	29.957 x 0,95 x 1,00	28.460
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					53.400

Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich der Anlagen bzw. außerhalb der Baugrenze sind für das Plangebiet generell nicht zu erwarten. Durch die geplanten zulässigen Nutzungen in den beiden Sondergebieten werden nur geringfügige zusätzliche Immissionen relevant, die keine signifikante Beeinträchtigung der verschiedenen Schutzgüter erwarten lässt.

Aufgrund der Vorprägung durch die angrenzende Landesstraße L211, und der nördlich und westlich anliegenden Gemeindestraße wird die vom Plangebiet ausgehende Wirkung auf die anliegenden Flächen des Geltungsbereiches ausgeschlossen. Die Funktionsbeeinträchtigungen (östlich, westlich und nördlich des Plangebietes), die bereits durch die Vorprägung durch das bestehende Betriebsgelände vollzogen wurden, werden in der Bewertung der möglichen Funktionsbeeinträchtigungen nicht berücksichtigt. Lediglich die betroffenen Biotope im Plangebiet werden hier mit einbezogen. Hierzu wird der Wirkbereich ersatzweise analog der Betrachtung als Wirkbereich I angenommen. Das betroffene geschützte Biotop Nährstoffüberlastetes Stillgewässer (5.5.1 SPV) wird mit einem Biotopwert von 1 festgestellt. Die betroffenen Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten (13.1.1 PWX) werden mit einem Biotopwert von 1,5 festgestellt.

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,5

Fläche des beeinträchtigten Biotoptyps:

Bio- toptyp	Fläche des beeinträch- tigten Bio- tops in m ²	Bio- top- wert	Wirk- faktor	EFÄ m ² = Fläche * Biotopwert * Lage- faktor	Eingriffsflä- chenäquiva- lent [m ² EFÄ]
SPV	831	1	0,50	831 x 1 x 0,50	831
PWX	3.370	1,5	0,50	3.370 x 1,5 x 1	5.055
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					5.886

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über bereits vorhandene voll versiegelte Zuwegungen. Diese werden nunmehr in die Erweiterung des Geltungsbereiches aufgenommen. Der max. zulässige Versiegelungsgrad der Sonderbauflächen excl. der Zufahrten wird mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt.

Somit ergibt sich eine max. Vollversiegelungsfläche von:

- Sondergebiet „EE“ 64.960 m²
- Verkehrsflächen 593,0 m²

GRZ: 0,8

Vollversiegelung: $0,8 \times 64.960 + 593$ (vorh. Verkehrsfläche) = 52.561,0 m²

Zur Berechnung des Eingriffes ist biotopunabhängig die vollversiegelte Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,5** zu multiplizieren.

Teil-/Vollversie- gelte bzw.- über- baute Fläche in m ²	Zuschlag für Teil- /Vollversiegelung (0,2/0,5)	EFÄ= Teil-/Vollversie- gelte bzw.- überbaute Fläche * Zuschlag	Eingriffsflä- chenäqui- valente EFÄ
52.561	0,5	52.561 x 0,5	26.281
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:			26.281

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

EFÄ für Biotop- beseitigung in m ²	+	EFÄ für Funkti- onsbeeinträchti- gung in m ²	+	EFÄ für Teil-/Voll- versiegelung bzw. Überbauung in m ²	Multifunkti- onaler Kompensa- tionsbedarf [m ² EFÄ]
53.400		5.886		26.281	85.567
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ:					85.567

Zu 2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

- Keine -

Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf wird wie folgt ermittelt:

Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)	-	Flächenäquivalent d. kompensationsmindernden Maßnahme (m ² EFÄ)	korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
85.567		-	85.567
Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf:			85.567

Der korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf (Punkt 2.7) beträgt 85.567 m² EFÄ und wird durch die Zuordnung einer zertifizierten Ökokontomaßnahme vollständig kompensiert.