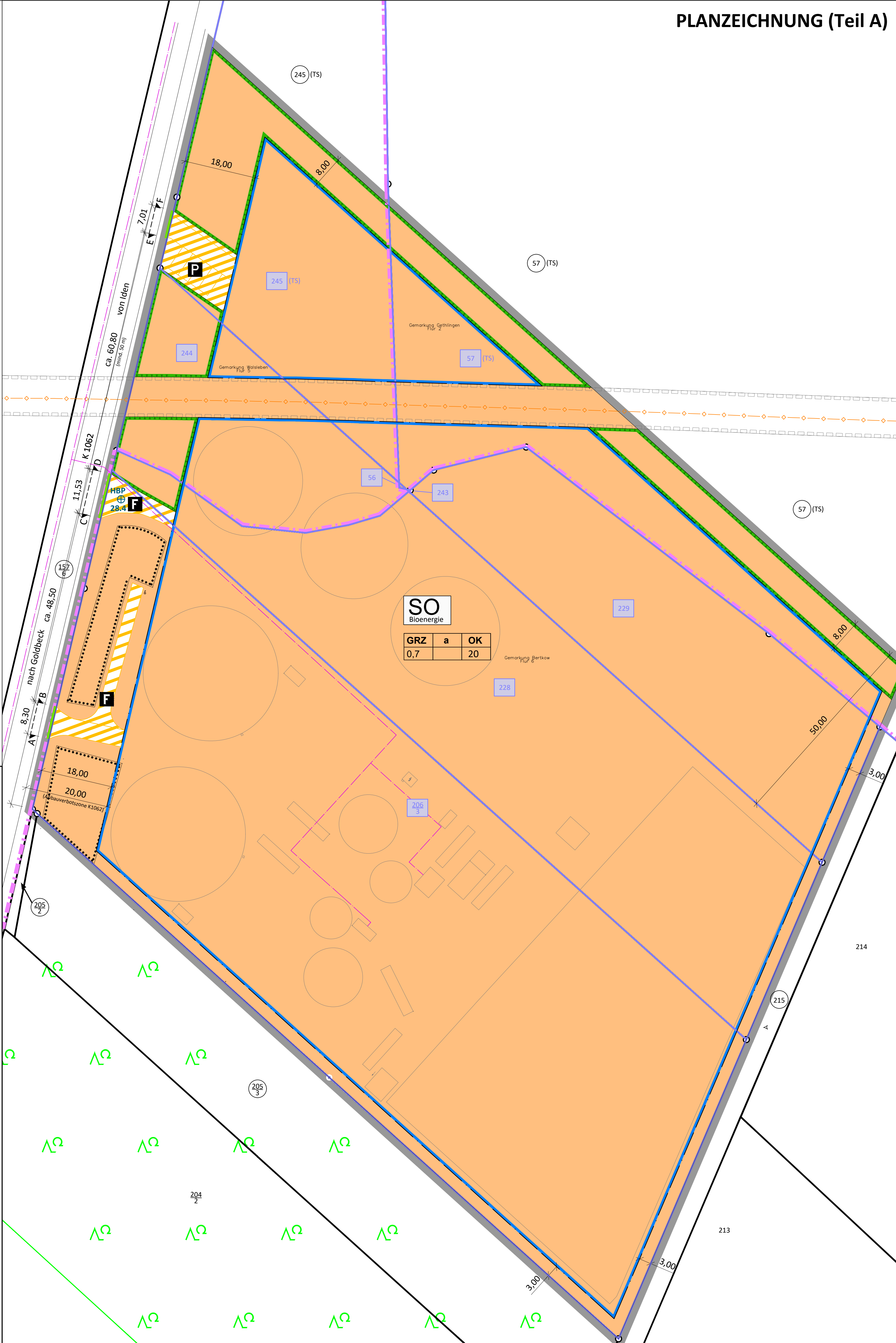


# Satzung des Planungsverbandes "Biogasanlage Plätz" über den Bebauungsplan „Biogasanlage Plätz“

Aufgrund des § 1 Abs. 3, § 10 und § 12 Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert am 20.12.2023 und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt wird nach Beschlussfassung des Planungsverbandes "Biogasanlage Plätz" vom ..... die folgende Satzung über den Bebauungsplan „Biogasanlage Plätz“, gemäß § 10 BauGB erlassen.



## PLANZEICHNUNG (Teil A)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Signaturen gemäß Planzeichenerverordnung 1990 → PlanZV90)

### I. Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

- 1.1 sonstiges Sondergebiet - "Bioenergie" (§ 11 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 GRZ 0,7 zulässige Grundflächenzahl
- 2.2 OK 20 max. Höhe baulicher Anlagen in m über dem HBP
- 2.3 HBP 28,4 Höhenbezugspunkt (auf der nördlichen vorhandenen Zufahrt) mit einer Höhe von 28,4 m ü. DHHN 2016

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 a Bauweise (abweichende Bauweise)
- 3.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie (Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B, C und D sowie E und F zugleich Straßenbegrenzungslinie.)
- 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung:  
 Feuerwehrfahrfläche  
 öffentliche Parkfläche

#### 5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)

- 5.1 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen  
 unterirdische Gasleitung der öffentlichen Versorgung  
 unterirdische Telekommunikation

#### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 6.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von vorhandenen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

#### 7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (öffentliche Versorgungsleitung; Gasleitung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### II. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksgrenzen im Plangebiet
- Flurstücksnummern
- Flurstücksnummern der Flurstücke im Plangebiet
- Flurstücksnummern der an die Flurstücke des Plangebietes angrenzenden Flurstücke
- Teilstück (z. B. Flurstück 245)
- vorhandene Bauwerke

## TEXT (Teil B)

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

- A 1.1 SO Bioenergie - Sonstiges Sondergebiet „Bioenergie“, gemäß § 11 BauNVO  
Zweckbestimmung:  
- Gebiet für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung und Nutzung sowie Herstellung erneuerbarer Energien dienen.

#### Art der Nutzung:

- In dem ausgewiesenen Sondergebiet „Bioenergie“ ist der weitere Betrieb der bereits auf dem Anlagegrundstück vorhandenen Gebäude und Anlagen inkl. deren Ausbau und Erneuerung sowie die Errichtung und der Betrieb weiterer Gebäude sowie baulicher und technischer Anlagen zur Biogaserzeugung, Biogaslagerung, Biogasaufbereitung und Biogaseinspeisung sowie zur Stromerzeugung und -einspeisung und Wärmeerzeugung und -versorgung inkl. den dafür notwendigen und damit im Zusammenhang stehenden Nebenanlagen und deren technischer Erschließung zur Optimierung der bereits vorhandenen Biogasanlagen zulässig.
- Weiterhin sind Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) zur Eigenstromversorgung und zur Einspeisung in das öffentliche Stromnetz zulässig.

#### A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und § 18 BauNVO)

- A 2.1 Die im Plangebiet (Teil A) eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) setzt die maximal überbaubare Grundstücksfläche für das gesamte Baugebietes fest und darf nicht überschritten werden.
- A 2.2 Der im Plangebiet (Teil A) eingetragene Höchstwert der maximalen Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP) darf nicht überschritten werden.
- A 2.3 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Auf- und Einzelbauten (z.B. Antennen, Blitzschutz) sowie für Lüftung-/ Abluftrohre und -kamine.

#### A 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- A 3.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit einer zulässigen Länge der baulichen Anlagen > 50 m und ohne seitlichen Grenzabstand.
- A 3.2 Die mit Gebäuden und baulichen Anlagen überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes sind durch Baugrenzen definiert, wobei zu den Grenzen des Geltungsbereiches ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten wird bzw. zum westlichen Rand des Plangebietes 18 m zur Sicherung der Anbauverbotszone von mind. 20 m vom Rand der dort angrenzenden Kreisstraße K1062. Die Lage der Baugrenzen ist dem Planteil (Teil A) zu entnehmen.
- A 3.3 Auf den nicht überbaubaren Baugebietflächen (die außerhalb der Baugrenzen liegen) sind Fahrflächen, Zuwegungen, Einbautungen, Erdreich-/ Anschüttungen/ Böschungen, Müden, Brunnen und, unter Beachtung des Schutzzstreifens, auch Kabelanlagen sowie Begrünungen und Bepflanzungen zulässig.

#### A 4 Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- A 4.1 Im Plangebiet wird eine neue Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „P“ für den geplanten öffentlichen Parkplatz mit 4 Stellplätzen (mit 4 Schnellladeboxen für Elektromobilität) mit Fahrfläche inkl. der neu herzustellenden Anbindung an die Kreisstraße K1062 festgesetzt.
- A 4.2 Auf dem Anlagegrundstück sind PKW- und Fahrrad-Stellplätze für den ruhenden Verkehr entsprechend der Anzahl der am Standort tätigen Mitarbeiter (1 PKW-Stellplatz je ständigem Arbeitsplatz sowie 1 Fahrrad-Abstellplatz je 3 Mitarbeiter) vorzusehen; auszuweisen, wobei diese auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden können.
- A 4.3 Im Plangebiet werden die vorhandenen Verkehrsflächen an der Kreisstraße K1062 als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „F“ für die Nutzung durch die Feuerwehr als Feuerwehr-Zufahrt auf das Anlagegebiet bzw. für die Zufahrt bis zur Löschwasser-Entnahmestelle festgesetzt, die durch entsprechende Beschilderung ständig freizuhalten sind.
- A 4.4 Weiterhin sind auf dem Anlagegrundstück Feuerwehr- und -bewegungsflächen gemäß den geltenden Vorschriften vorzusehen sowie zur Sicherstellung, dass diese ständig freigehalten werden, zu kennzeichnen/ zu beschildern.

#### A 5 Festsetzungen von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- A 5.1 Die bereits vorhandenen Gehölze im Plangebiet sind zu erhalten. Dazu sind die betreffenden Gebiete im Plangebiet (siehe Planteil - Teil A) als Gebiete zur Bindung von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

#### A 6 Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- A 6.1 Bei den im Plangebiet (Teil A) innerhalb des Plangebietes festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft handelt es sich um Flächen zur Eingriffskompensation gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsplanung (wird Bestandteil des Umweltberichtes zum Entwurf, so dass diese Festsetzung vorläufig ist).
- A 6.2 Der Anwuchs der Anpflanzungen ist im Rahmen einer 5-jährigen Entwicklungsphase zu gewährleisten. Nicht angewachsene Pflanzen sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

### B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN „ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA)

#### B 1 Gestaltung der Gebäude/ bauliche Anlagen

- B 1.1 Die Farbgebung der Außenflächen der Gebäude und baulichen Anlagen in dem Plangebiet hat in einem gedeckten Grün-, Grau- oder Blautönen zu erfolgen.
- B 1.2 Grelle Farben, reines Weiß oder reines Schwarz sowie glänzende und reflektierende Materialien sind für die Fassaden und Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen nicht zulässig, davon ausgenommen sind die Solar- und Photovoltaikmodule.

## HINWEISE (Teil C)

### C 1 Kulturdenkmale/ Bodenfunde

- C 1.1 Der Anlagenstandort befindet sich im Bereich archaischer Kulturdenkmale gemäß § 2 DenkmSchG LSA. Somit ist davon auszugehen, dass bei weiteren Baumaßnahmen an diesem Anlagenstandort sowie ggf. auch im Erweiterungsbereich Richtung Süden in archaische Funde und Befunde eingegriffen wird (Eingriff in das Bodendenkmal im Sinne des § 10 Abs. 1 DenkmSchG LSA).
- C 1.2 Deshalb bedarf es einer Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 DenkmSchG LSA, weshalb vor der Bauausführung der Unteren Denkmalschutzbehörde eine Grabungsvereinbarung vorzulegen ist.
- C 1.3 Mit der Zustimmung zum Bauvorhaben kann die Denkmalschutzbehörde gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG Auflagen erteilen um zu gewährleisten, dass bei entsprechenden Funden die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltung).
- C 1.3 Es wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und Erhaltungspflicht im Falle freigelegter archaischer Funde oder Befunde gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA (Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt) hingewiesen und der Fund ist unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des LK Stendal anzuzeigen.

### C 2 Kampfmittelbelastung und -funde

- (Konkrete Hinweise zu Kampfmittelbelastungen können erst nach Vorliegen der Stellungnahme der zuständigen Behörden ergänzt werden.)
- C 2.1 Es sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten und die bei Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes gefundene Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft sind unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle anzuzeigen.

### C 3 Altlasten, Abfallüberwachung und Bodenschutz

- (Konkrete Hinweise zu Altlasten und Bodenschutz können erst nach Vorliegen der Stellungnahme der zuständigen Behörden ergänzt werden.)
- C 3.1 Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Stendal anzuzeigen.

### C 4 Geologie und Bergwesen

- (Konkrete Hinweise zu Geologie und Bergwesen können erst nach Vorliegen der Stellungnahme der zuständigen Behörden ergänzt werden.)

## QUELLENANGABE:

Die Zeichnung wurde erstellt auf Grundlage der digital übersandten Daten von:  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39114 Magdeburg  
Vermessungsbüro Sven-Uwe Pietsch  
Bahnhofstraße 47, 39376 Stendal  
- Zeichnung: E:\WOS\_14\075\_1\_akt\_1\_data\_465\_p02\_0001.dwg - vom 01.02.2024  
- Zeichnung: 2019-12-04\_Pietsch\_uml\_ingen\_LP\_P012\_2.dwg - vom 04.12.2019  
- Zeichnung: Plan\_Biogasanlagen\_1\_2\_Hoehenbezugspunkt nach DIN EN 1216.dwg - vom 16.04.2024  
ONTRAS Gastransport GmbH  
Maximalallee 4, 04129 Leipzig  
GDMoon GmbH  
Maximalallee 4, 04129 Leipzig  
- Zeichnung: ETR589\_FPA\_00722\_24.dwg - vom 02.1995

## WESENTLICHE VERFAHRENSVERMERKE

(alle Verfahrensmerkmale siehe Begründung)

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Planungsverband „Biogasanlage Plätz“ hat am 24.09.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Biogasanlage Plätz“ gefasst (Beschluss-Nr. PL\_0044/24). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am ..... in der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck und am ..... in der Hansestadt Osterburg.

### 2. Beschluss über die öffentliche Auslegung

Der Planungsverband „Biogasanlage Plätz“ hat am ..... den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, Stand ..... in öffentlicher Sitzung begutachtet und zur Auslage beschlossen (Beschluss-Nr. ....).

### 3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom ..... bis ..... entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... in der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck und am ..... in der Hansestadt Osterburg ortsüblich bekannt gegeben worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... beteiligt.

### 4. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen

Der Planungsverband „Biogasanlage Plätz“ hat die vorgelegten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und am ..... den Abwägungsbeschluss gefasst (Beschluss-Nr. ....).

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

### 5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Biogasanlage Plätz“ einschließlich der Begründung wurde am ..... nach § 10 Abs. 1 BauGB vom Planungsverband „Biogasanlage Plätz“ als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. ....).

### 6. Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.

Goldbeck, den ..... Planungsverbandsvorsitzender

Goldbeck, den ..... Planungsverbandsvorsitzender

### 7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck und am ..... in der Hansestadt Osterburg ortsüblich bekannt gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Goldbeck, den ..... Planungsverbandsvorsitzender

Goldbeck, den ..... Planungsverbandsvorsitzender

### 8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 (1) Nr. 1, 2, 3 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind nach § 214 (3) BauGB Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Goldbeck, den ..... Planungsverbandsvorsitzender

## KATASTERVERMERK

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlagen mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Magdeburg, den ..... Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte, M 1 : .....

Gemeinde: Goldbeck (Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck)  
Gemarkung: Bertkow  
Flur: 6  
Flurstücke: 206/3, 228, 229

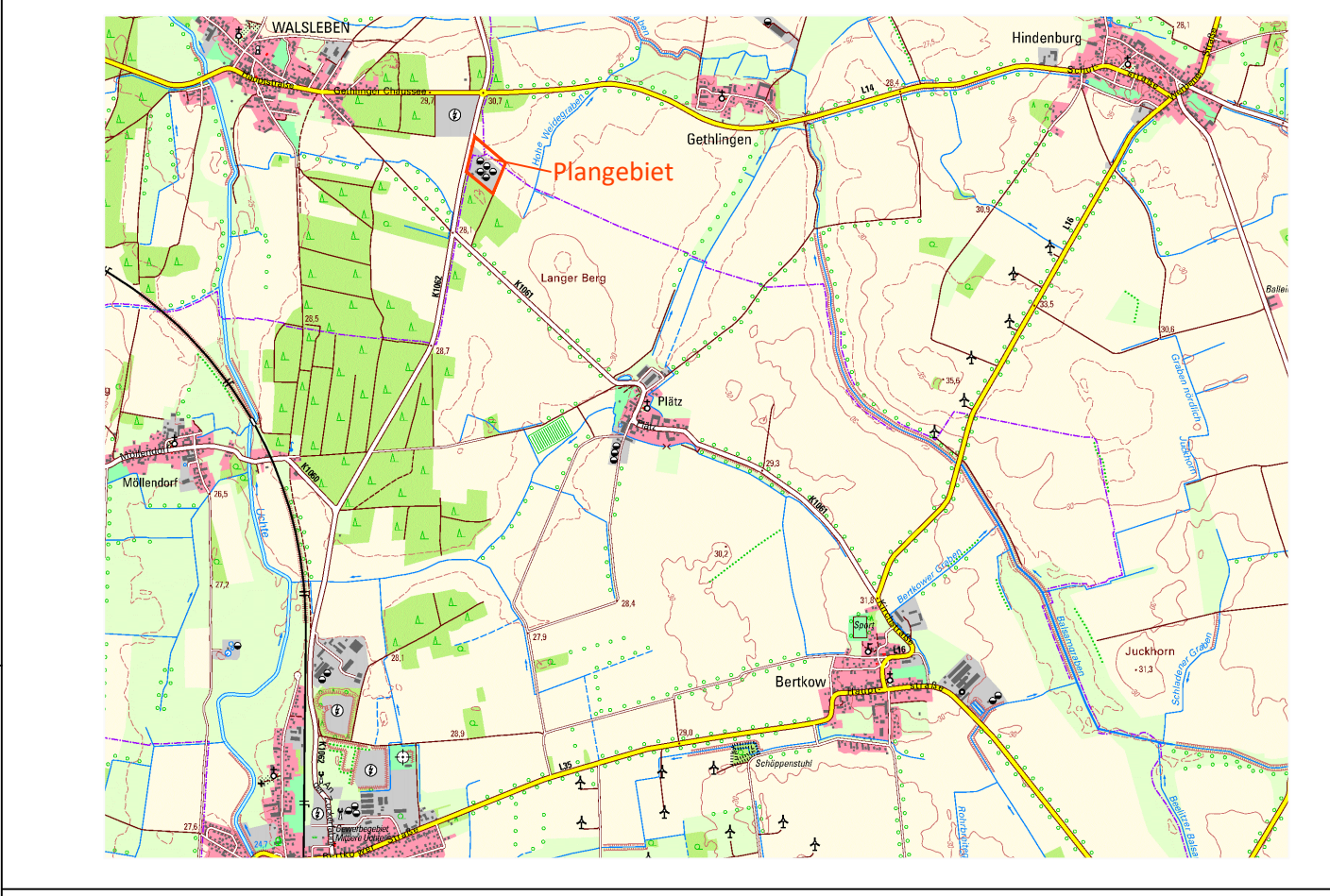
Gemeinde: Hohenberg-Krusemark (Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck)  
Gemarkung: Gethlingen  
Flur: 2  
Flurstücke: 56 und 57 tw.

Gemeinde: Hansestadt Osterburg  
Gemarkung: Walsleben  
Flur: 5  
Flurstücke: 243, 244 und 245 tw.

erstellt am: .....  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch:  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

am: ..... Atkzeichen: .....

## ÜBERSICHTSPLAN/ TOPOGRAFISCHE KARTE



## RECHTLICHE GRUNDLAGEN

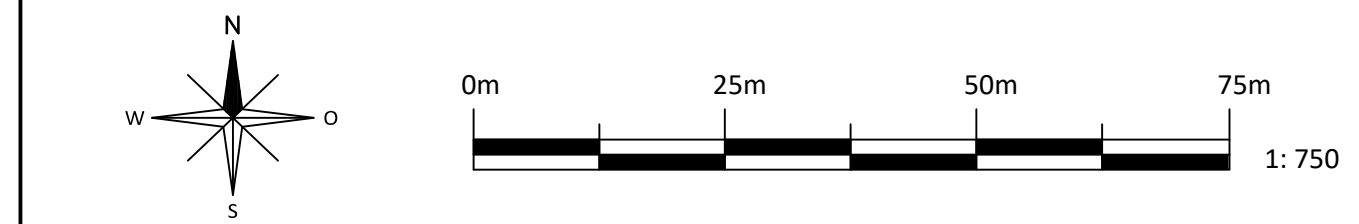
- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert am 20.12.2023
- BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert am 03.07.2023
- PlanZV - Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 14.06.2021

## PLANAUFSTELLER / VERFAHRENSFÜHRER

Planungsverband Biogasanlage Plätz

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Landkreis:	Stendal
Gemeinde:	Goldbeck (Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck)
Gemarkung:	Bertkow
Flur:	6
Flurstücke:	206/3; 228; 229
Gemeinde:	Hohenberg-Krusemark (Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck)
Gemarkung:	Gethlingen
Flur:	2
Flurstück:	56; 57 tw.
Gemeinde:	Hansestadt Osterburg
Gemarkung:	Walsleben
Flur:	5
Flurstück:	243; 244; 245 tw.

Planungsstand: 29.11.2024



PLANAUFSTELLER:	BETREIBER:	PROJEKT:
Planungsverband Biogasanlage Plätz An der Zuckerfabrik 1 39596 Goldbeck	BALANCE Erneuerbare Energien Biogas Produktion Altmark GmbH Braunstraße 7 04347 Leipzig	Bebauungsplan „Biogasanlage Plätz“
BEZEICHNUNG: Vorentwurf		
PLANUNGSBÜRO: ingenieure shn bau-anlagen-umwelttechnik Telefon: +49 371 27195-0 Fax: +49 371 27195-30 E-Mail: info@shn.de Internet: www.shn.de		
Standort: Biogasanlage Plätz 1 und Plätz 2, Am Plätz W&M 1, Plätz		
Inhaltsverzeichnis		
Titel (Datum) Name		
Änderung		
letzte Änderung		
Erstellungsdatum 29.11.2024		
Mafstab 1: 750		
Blattgröße:		