

# 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, Rapsölpresen etc.)
    - Biomasse-Blockheizkraftwerke, Holzhackschnitzelheizungen, Notstromaggregate
    - Anlagen zur Aufbereitung, Verteilung und Vermarktung von Biogas, Strom, Wärme oder Biokraftstoffen (Biogasaufbereitungsanlagen, Methaneinspeisestationen, Flüssiggastanks, 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, Werkstatt und Garage sowie Betriebsmittelager), Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Stellplätze und Zufahrten
    - CNG-Tankstellen, Diesel-Tankstellen
    - 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.
- 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 nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre. Als Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen soll der in der Planunterlage dargestellte Höhenfestpunkt (HFP) (33,80 m) auf der angrenzenden Straße „Wilsener Weg“ fungieren. Das verwendete Höhenkoordinatensystem ist das DHHN92.
- 3. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
  - 3.1. Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten a und b zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 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 Geräusche ausgehen können, gasdicht oder emissionsmindernd abzudecken.
- 5. Grünordnung**
  - 5.1. Wird ergänzt

## Nachrichtliche Übernahmen

Der Planbereich liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Trinkwasserschutzzone III) des Trinkwasserschutzgebietes „Warnow-Rostock“.

## Kennzeichnungen

1. Wird ggf. ergänzt.

## 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.



## Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

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

### Maß der baulichen Nutzung

**GRZ 0,6** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) **H 25 m** Maximale Höhe der Bauwerke (§ 29 BauNVO)

### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

**Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### Grünflächen, Naturschutz und Landschaftspflege

**Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### Sonstige Festsetzungen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**

### Planunterlage

**vorhandene Bebauung**

**Flurstücksgrenze**

**108/1** Flurstücksnummer **Baum**

**sonstige Abgrenzungen**

### Sonstige Planzeichen

**13** Bemaßung Maßangaben in Meter **HFP** Höhenfestpunkt 33,80 m über NN

# Verfahrensvermerke

## 1. Beschluss, Ausfertigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stäbelow hat in der Sitzung am ..... den Bebauungsplan „Biogasanlage Stäbelow“, 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 ausfertigt.

Stäbelow, den .....

Bürgermeister/in

Das Amt-Warnow-West hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

## 2. Bekanntmachung

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes „Biogasanlage Stäbelow“ 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.

Stäbelow, den .....

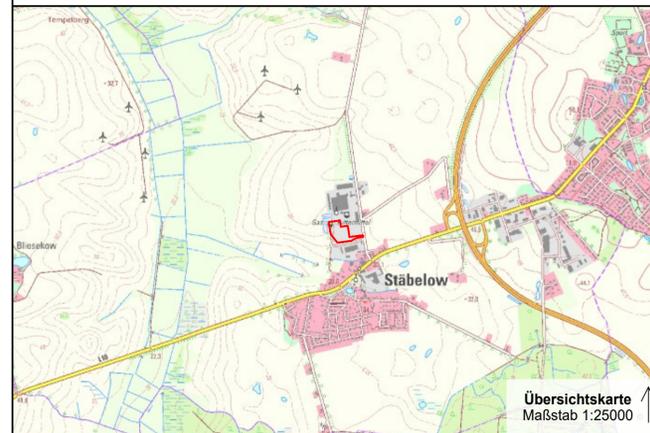
Bürgermeister/in

## 3. Kartengrundlage

Die verwendete Planunterlage vom 30.05.2023 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



## 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

# Bebauungsplan Nr. 13 "Biogasanlage Stäbelow" der Gemeinde Stäbelow

Verfahrensstatus: Vorentwurf zur frühzeitig Öffentlichebeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB  
Bearbeitungsstand: 18.07.2023