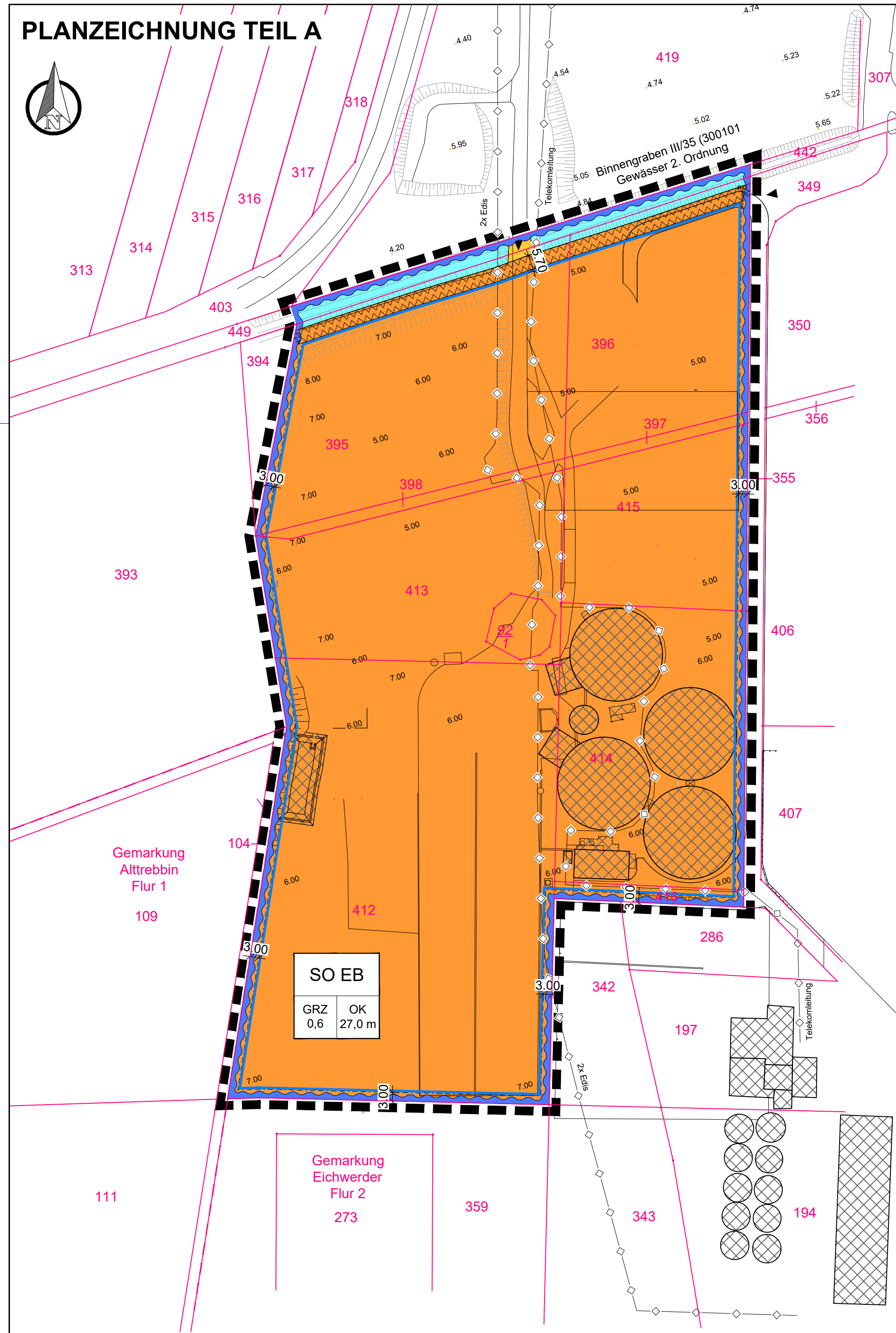


PLANZEICHNUNG TEIL A



Plangrundlage

Amtlicher Lageplan des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl. - Ing. Mario Hörner, Gartenstraße 2, 16259 Bad Freienwalde vom Februar 2025

Lagebezugssystem: ETRS89; Höhenbezugssystem: DHHN2016

Maßstab 1 : 1.250



Hinweise

Altlasten:

Sollten auf den Grundstücken im Bebauungsplangebiet im Zuge von Maßnahmen jeglicher Art Kontaminationen im Boden und der Bausubstanz und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle und Auffüllungen festgestellt werden, so ist gemäß §§ 30 und 31/1 BbgAbfBodG und uAUB/uB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen.

Bodendenkmalschutz:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 BbgDSchG (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) die 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.

Alle Maßnahmen in Bodendenkmalbereichen sind erlaubnis- und dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 1, 3, 4 BbgDSchG). Eine denkmal- rechtliche Erlaubnis erteilt die untere Denkmalschutzbehörde des zuständigen Landkreises im Benehmen mit der Denkmalfachbehörde (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Sollten archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind diese in finanzieller und organisatorischer Verantwortung des Veranlassers des Bauvorhabens durchzuführen (§§ 7 Abs. 3 und 4, 9 Abs. 3 und 4)

Kampfmittel:

Für den Planungsraum ist der Kampfmittelverdacht zu prüfen. Gegebenenfalls ist bei der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Vor Beginn der Maßnahme muss durch den Bauausführende ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt werden.

Hochwasserrisikogebiet:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig in einem Hochwasserrisikogebiet (HQextrem) entsprechend WHG § 73 Abs. 1 Satz 1.

Altlastenverdachtsfläche

Im Planungsraum befindet sich eine altlastenverdächtige Fläche mit der Bezeichnung „Tankstelle“, Reg.-Reg.-Nr. 0212643126, Gemarkung Eichwerder, Flur 2, Flurstücke 92/1, 394, 395, 396, 397, 398, 413, 414, 415. Es besteht daher das Erfordernis bei zukünftigen baurechtlichen Genehmigungsverfahren (Baumaßnahmen/Rückbaumaßnahmen), einschließlich gesamtheitlicher Erschließungsmaßnahmen die UBB vorab zu beteiligen, um ggf. erforderliche Gefahrenabwehrmaßnahmen für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden, Grundwasser zu ermitteln.

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

- | | |
|--|-------------------------|
| 1. Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
|  Sonstiges Sondergebiet | § 11 Abs. 2 BauNVO |
| Zweckbestimmung: EB - Energiegewinnung aus Biomasse | |
| 2. Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| 5,00 vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016 | |
| als unteren Höhenbezugssystem | |
| GRZ 0,6 Grundflächenzahl | |
| OK 27,0 m Obergrenze baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter, als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 | |
| 3. Baugrenzen | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
|  Baugrenze | |
| 4. Verkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
|  private Straßenverkehrsfläche | |
|  Ein- und Ausfahrt | |
| 5. Wasserflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB |
|  Wasserfläche | Zweckbestimmung: Graben |
| 6. Sonstige Planzeichen | |
|  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs | § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB |
|  Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind | § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB |

II. Darstellung ohne Normcharakter

 vorhandene bauliche Anlagen

 Bemaßung in Meter

 Kataster

 Nutzungsschablone

III. Nachrichtliche Übernahme

 Versorgungsleitung unterirdisch

 Hochwasserrisikogebiet (HQextrem) gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192), in Verbindung mit § 81 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Biogasanlage Thöringswerder" der Stadt Wriezen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen:

Katastervermerk

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

Öffentlich bestellter Vermesser

....., den Siegel

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Wriezen im "Amtsblatt für die Stadt Wriezen" Ausgabe Nr. vom

Mit Schreiben vom wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung 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 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht, sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen, wurde in der Zeit vom bis einschließlich im Geoportal unter <https://bb.beteiligung.diplanung.de> sowie unter <https://www.geoportal-wriezen.de/auslegungen.php> veröffentlicht. Zusätzlich konnten die Planunterlagen des Entwurfes in der Stadtverwaltung der Stadt Wriezen, Bauverwaltung (Obergeschoss), Freienwalder Straße 50, 16269 Wriezen, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der durchgeführten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB war es erforderlich, den Planinhalt zu ändern und zu ergänzen, ohne dass damit die Grundzüge der Planung berührt werden. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs.3 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis zum

Stadt Wriezen, den..... Siegel Der Bürgermeister

- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom gebilligt.

Stadt Wriezen, den..... Siegel Der Bürgermeister

- Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Biogasanlage Thöringswerder" wird auf der Grundlage und entsprechend des Inhalts des Satzungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom ausgefertigt.

Stadt Wriezen, den..... Siegel Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 am im "Amtsblatt für die Stadt Wriezen" 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) sowie die Möglichkeit, Schadensersatzansprüchen geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Stadt Wriezen, den..... Siegel Der Bürgermeister

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- | | |
|---|------------------------|
| 1. Art und Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 und 2 BauGB |
| 1.1 Das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung aus Biomasse“ (SO EB) dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von Biogaserzeugungs-, aufbereitungs- und -einspeisungsanlagen. Zulässig sind Biogasanlagen, Gebäude und Anlagen zur Verarbeitung, Aufbereitung und Einspeisung von Biogas sowie dem Betrieb der Biogasanlage dienenden Nebenanlagen. Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB). | |
| 1.2 Die Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung aus Biomasse“ (SO EB) auf 0,6 begrenzt. | |
| 2. Örtliche Bauvorschriften | § 81 Abs. 1 BbgBO |
| 2.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 3,0 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. | |

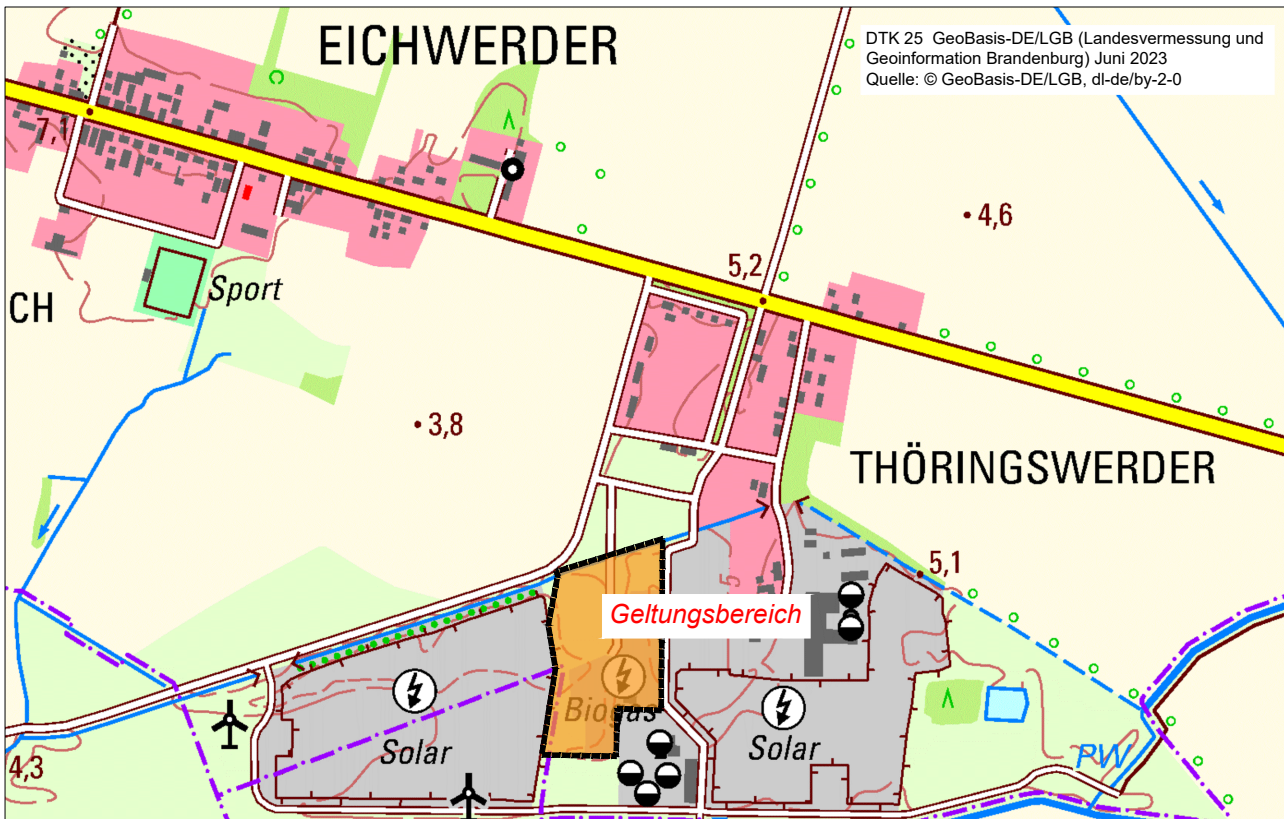
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)
- 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S.22)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Hauptsatzung der Stadt Wriezen** in der aktuellen Fassung

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beläuft sich auf eine Fläche von 4,7 ha und umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Biogasanlage Thöringswerder“ und die einbezogenen Flurstücke 92/1, 395, 396, 397, 398, 412, 413, 414, 415, 416 und 449 (tlw.). Flur 2, Gemarkung Eichwerder.

Übersichtskarte



Stadt Wriezen

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Biogasanlage Thöringswerder"

Entwurf - Stand Juli 2026



MIKAVI Planung GmbH
Mühlenstraße 28
17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de