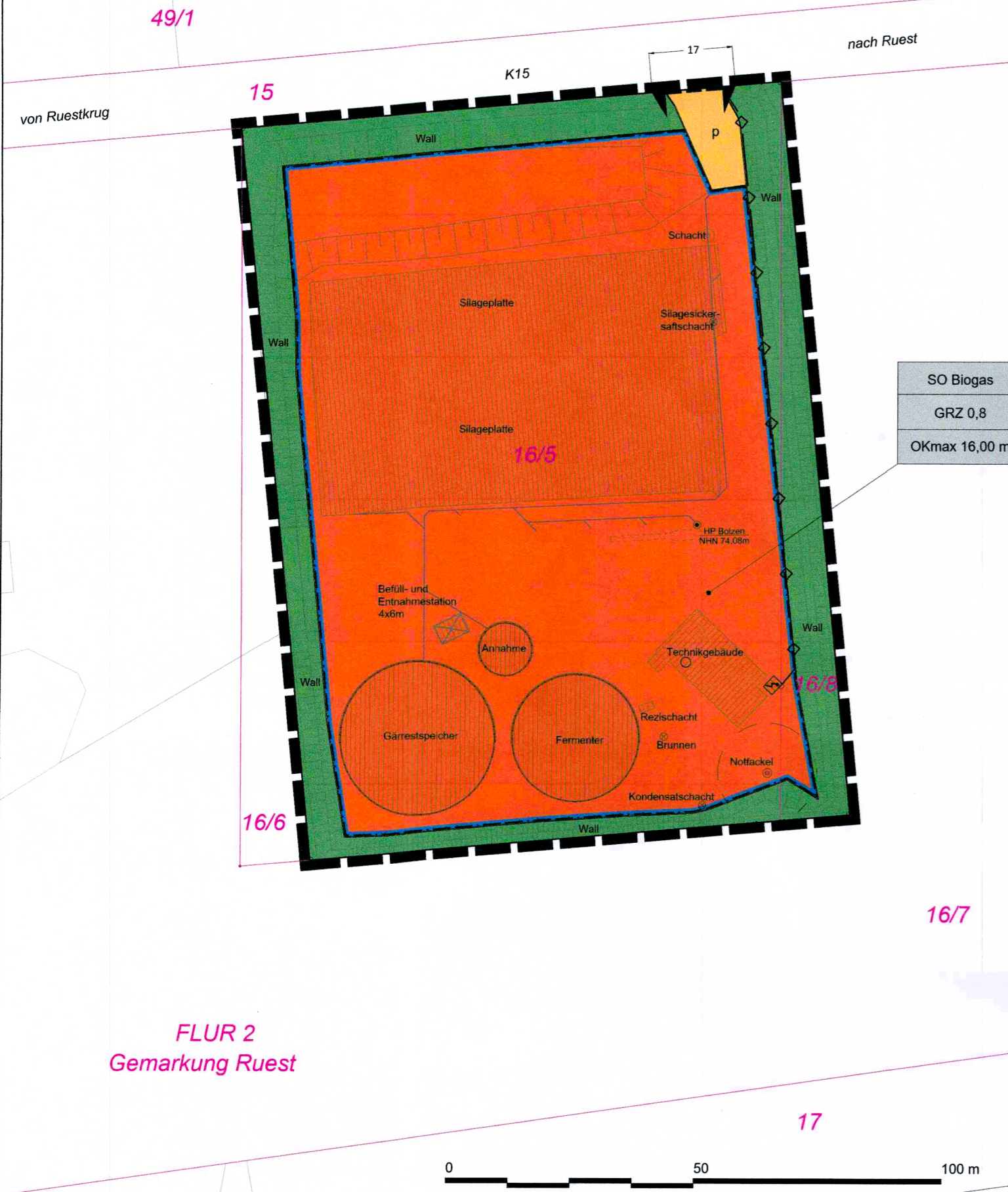


TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung Biogas

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
Zweckbestimmung
GRZ 0,8
Grundflächenzahl
OKmax 16,00 m
Gebäudehöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
Private Straßenverkehrsflächen
Einfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
Private Grünflächen
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme
Geplante bauliche Anlagen
Bauliche Anlagen Bestand
Entwässerung
Stromleitung / Kundenkabel
Telekom-Leitung
Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO)
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Biogas“

Innenhalb des Sonstigen Sondergebietes „Biogas“ sind bauliche Anlagen, die zur Erzeugung von Biogas aus der Biomasse dienen, zulässig:
Anlagen zur Herstellung von Biogas aus nachwachsenden Rohstoffen und tierischen Nebenprodukten
Anlagen zur Lagerung, Aufbereitung und Verarbeitung der Ausgangs-, Zwischen- und Reststoffe
Anlagen zur Aufbereitung vom Biogas zu Biomethan
Anlagen zur Verteilung, Speicherung und Umwandlung der gewonnenen Energie
für den Betrieb notwendige technische und sonstige untergeordnete Anlagen
Nutzung der Wärme in Trocknungsanlagen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Oberkante (OKmax) der baulichen Anlagen in der Nutzungsschablone festgesetzt und beträgt 16,00 m.
Als Bezugshöhe dient der Höhenpunkt HP Bolzen südöstlich der Silagefläche mit 74,08 m ü. NNH.

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhe der baulichen Anlagen für technisch notwendige Dachaufbauten ist zulässig.

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

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung definiert.

4 Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das verschmutzte Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird gesammelt und in den Gärrestspeicher eingeleitet. Eine Ableitung in Oberflächengewässer ist ausgeschlossen.

Das auf den unbefestigten Freiflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist am Anfallort durch die belebte Bodenzone zu versickern. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen (Technikgebäude, Fermenter, Gärrestspeicher) ist auf die Grünflächen innerhalb des Grundstücks abzuleiten und im Boden zu versickern.

II GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN
5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Private Grünflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen von jeglichen baulichen Anlagen (auch Nebenanlagen) sowie Bodenversiegelungen freizuhalten sind.

5.2 Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen
Die unbebauten Flächen des Plangebietes sind durch die Einsatz geeigneter Gras-Kräuter-Mischungen zu begrünen.

5.3 Externe Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft
Die Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt über ein Ökokonto. Aus dem Ökokonto „Extensive Agrarlandschaft Muschwitz“ (LUP-061) der Flächenagentur M-V GmbH werden 4.240 m² Kompensationsflächenäquivalente dem Bebauungsplan Nr. 4 zugeordnet.

5.4 Bodenschutz
Boden, der im Zuge von Baumaßnahmen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Werden bei Erdarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

5.5 Artenschutz
Bei der Ausführung von Baumaßnahmen ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und im Falle des Auffindens unverzüglich die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren.
6. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

6.1 Boden- und Flächeninanspruchnahme
Während der Bauphase sind zur Baustelleneinrichtung und Materiallagerung nur Flächen innerhalb des Plangebietes zulässig. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen außerhalb ist zu vermeiden.

Anlagenbedingte Versiegelungen sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Der Standort der Holz Trocknungsanlage ist so zu wählen, dass er sich ausschließlich innerhalb des bebauten Betriebsgeländes befindet. In Bereichen, in denen sich die Anlage eines technologischen Streifens bzw. einer Baustraße nicht vermeiden lässt, ist diese vollständig zurückzubauen und der Boden im Nachhinein aufzulockern.

6.2 Boden- und Gewässerschutz
Es sind Baumaschinen und Verfahren nach dem aktuellen Stand der Technik (32. BlmSchV und § 38 BlmSchG) einzusetzen.

6.3 Oberboden
Der Oberboden der zu bebauenden Bereiche ist zu entnehmen, getrennt zu lagern und auf geeigneten Flächen wieder einzubauen.

6.4 Aushubmaterial
Das Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen und nicht vor Ort zu lagern.

6.5 Niederschlagswasser
Das auf den Flächen des Plangebietes anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist über belebte Bodenschichten breitflächig zu versickern.

6.6 Schallschutz
Die Holz Trocknungsanlage sowie alle schallmittlernden Anlagen sind mit Schalldämpfern nach dem aktuellen Stand der Technik auszurüsten. Die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind zu gewährleisten.

6.7 Schutz vor Geruchsbelästigungen
Hinsichtlich Geruchsmissionen sind die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Luft einzuhalten. Durch Ausschöpfung aller baulichen und organisatorischen Maßnahmen sind entsprechende Emissionen wirksam zu vermeiden.

6.8 Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen
Die unbebauten Flächen des Plangebietes sind durch die Einsatz geeigneter Gras-Kräuter-Mischungen zu begrünen.

HINWEISE

1. Telekommunikationslinien
Bei weiteren Planungen ist sicherzustellen, dass die vorhandenen Telekommunikationslinien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeveränderungen im Bereich der Telekom-Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) sind mit Telekom abzustimmen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Vor Beginn der Bauausführung ist die aktuelle Lage der Telekomlinien zu berücksichtigen und ein Schachtschein einzuholen.

2. Immissionschutz
Zum Schutz von Immissionen sind alle rechtlich geltenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nach TA Lärm einzuhalten. Durch Ausschöpfung aller baulichen und organisatorischen Maßnahmen sind Immissionen wirksam zu vermeiden und zu vermindern.

3. Geruchsemissionen
Bei dem Betrieb der Biogasanlage darf es zu keiner erheblichen Belastung im Bereich der nächstgelegenen Wohnhäuser durch Emissionen von Geruchsstoffen aus der Biogasanlage kommen. Es dürfen nur ausgegorene Gärreste erntommen und ausgebracht werden. Die befestigten Flächen sind stets sauber zu halten.

4. Bodendenkmale
Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten.

5. Baumschutz
Bäume dürfen auch im Wurzelbereich (Bodenoberfläche unter der Krone von Bäumen (Kronenaufbereich) zuzüglich 1,5 m, bei Säulenform zuzüglich 5 m nach allen Seiten) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.02.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt „Heimat Bote“ Nr. 03/2022 am 11.03.2022.

2.1.DEZ. 2023 Mestlin, Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.02.2022 durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes vom 21.03. bis 22.04.2022 im Amt für zentrale Dienste/Gemeindeentwicklung des Amtes Goldberg-Mildenitz durchgeführt worden. Die Unterlagen waren zeitgleich auf der Internetseite des Amtes Goldberg-Mildenitz verfügbar. Die Bekanntmachung wurde im Bekanntmachungsblatt „Heimat Bote“ Nr. 03/2022 vom 11.03.2022 veröffentlicht.

2.1.DEZ. 2023 Mestlin, Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.03.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme und einer Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

2.1.DEZ. 2023 Mestlin, Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 26.10.2022 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 mit der Begründung sowie mit den Umweltinformationen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

2.1.DEZ. 2023 Mestlin, Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.11.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

2.1.DEZ. 2023 Mestlin, Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, die Begründung, die Umweltinformationen und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.2022 bis zum 22.12.2022 während der Dienststunden im Rathaus des Amtes Goldberg-Mildenitz öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit folgenden Hinweisen im Bekanntmachungsblatt „Heimat Bote“ Nr. 11/2022 vom 11.11.2022 bekannt gemacht worden:
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

2.1.DEZ. 2023 Mestlin, Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat am 12.07.2023 die abgegebenen Stellungnahmen geprüft, über sie entschieden und danach den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde gebilligt.

2.1.DEZ. 2023 Mestlin, Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 10.01.2024 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grundkarte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob durchgeführt werden kann. Die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.

10.09.2024

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung sowie der beigefügten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit am 15.01.2024 ausgefertigt.

1.5.JAN. 2024 Mestlin, Der Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 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 am 15.01.2024 durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt „Heimat Bote“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In 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) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist am 15.01.2024 in Kraft getreten.

1.5.JAN. 2024 Mestlin, Der Bürgermeister

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) sowie 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 28. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.07.2023 folgende Satzung der Gemeinde Mestlin über den Bebauungsplan Nr. 4 „Biogasanlage Ruest“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen



Gemeinde Mestlin
Bebauungsplan Nr. 4
"Biogasanlage Ruest"
Satzungsfassung
Fassung vom 23.05.2023
Plangebend: Amt Goldberg-Mildenitz, Lange Straße 67, 19399 Goldberg
Planungsbüro: BPM Ingenieurgesellschaft mbH, Büro Dresden, Ammonstraße 70, 01067 Dresden, www.bpm-ingenieure.de
Projekt-Nr.: 10-21-102
bearbeitet: 05/2023 eko
gezeichnet: 05/2023 remo
geprüft: 05/2023 eko
Kartengrundlage: ALKIS® © Vermessungs- und GeoInformationsbehörde Mecklenburg-Vorpommern
Koordinatensystem / Lagebezug: ETRS89 UTM 33