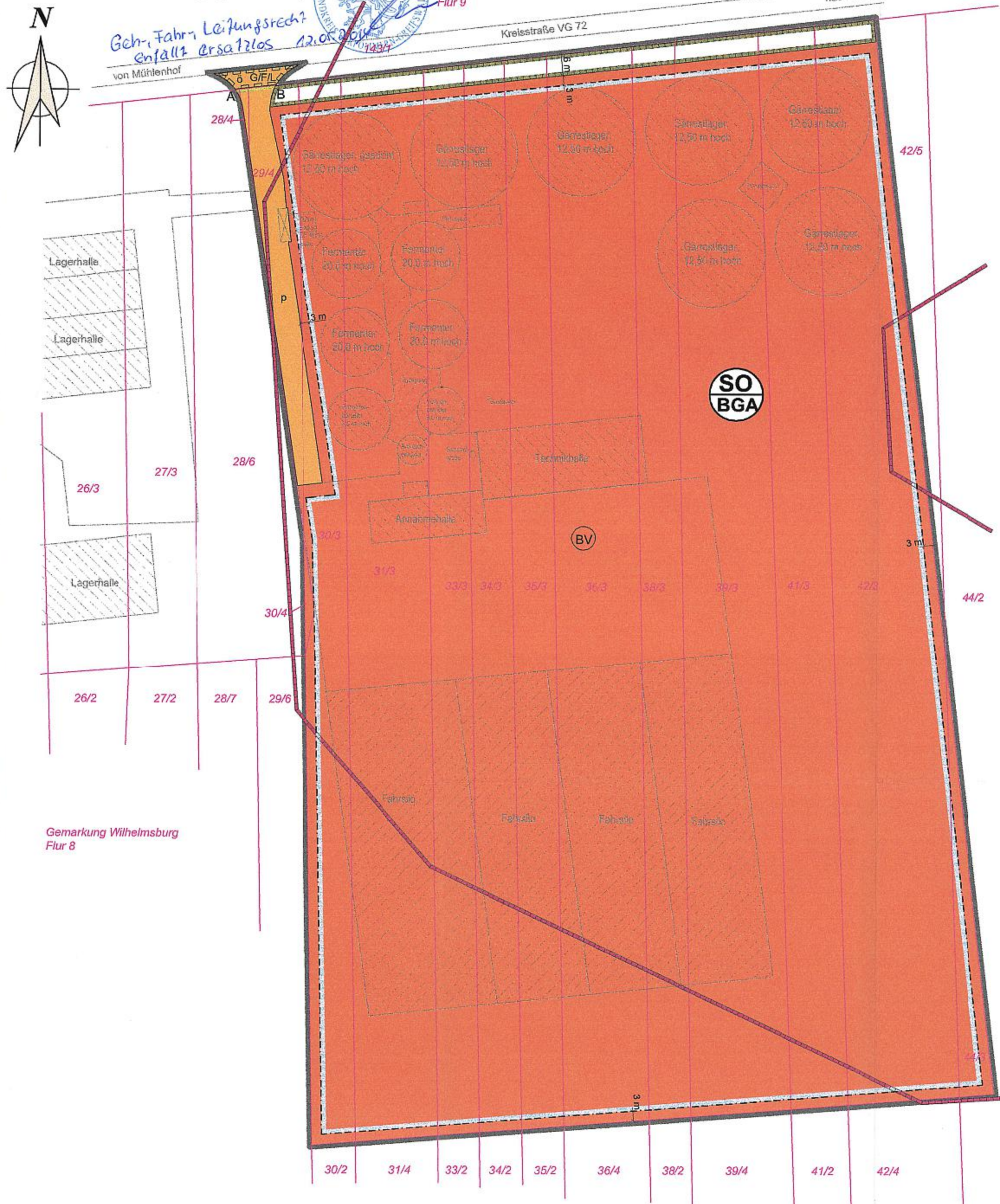


# Satzung der Gemeinde Wilhelmsburg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/12 "Biogasanlage Gut Mühlenhof"

## Planzeichnung (Teil A)



## Planzeichenerklärung

gem. Planzeichenerklärung - PlanZV vom 18.12.1990 (GGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 G vom 22.07.2011 (GGBl. 2011 I S. 1509)

### I. FESTSETZUNGEN

<b>SO</b>	Sonstige Sondergebiete (gem. § 11 BauNVO) BGA - Biogasanlage	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>GRZ 0,8</b>	Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauNVO § 16 und § 17 BauNVO
<b>TH<sub>max</sub> = 25,00 m</b>	max. Traufhöhe baulicher Anlagen	
<b>a</b>	abweichende Bauweise Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
<b>p - privat</b>	privat	
<b>o - öffentliche</b>	öffentlich	
<b>—</b>	Straßenbegrenzungslinie	
<b>MASNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 1a, § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
<b>—</b>	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	

**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Gemeinde Wilhelmsburg (§ 9 (7) BauGB)

**—** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 u. (6) BauGB)  
**G/F/L** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Vorhabenträgers (entfällt ersatzlos 12.05.2014)

### II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

<b>41/3</b>	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer	
<b>—</b>	Gebäude- bzw. Anlagenbestand	
<b>(BV)</b>	BV - Bodendenkmalvermutungsflächen	§ 5 (4), § 9 (6) BauGB

## Art und Maß der baulichen Nutzung

<b>SO</b>	Sondergebiet (Biogasanlage)
<b>a</b>	abweichende Bauweise
<b>GRZ 0,8</b>	Grundflächenzahl
<b>TH<sub>max</sub> = 25,00 m</b>	max. Traufhöhe

Kartengrundlagen: Lageplan vom 29.10.2012 erstellt von Ing.-Büro E. Graeff

Hinweise: Flurstücksgrenzen wurden nach amtlichen Katasterunterlagen sowie Amtlichen Lageplänen ermittelt. Vor Baubeginn ist eine Grenzherstellung notwendig.

### TEXTLICHE HINWEISE

- 1. VERHALTEN BEI BODENDENKMÄLEN**  
Während der Bauausführung können bei Erdarbeiten nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. Gemäß DStGH M-V § 11 sind bei Erdarbeiten entdeckte Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. a.) unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Die untere Denkmalschutzbehörde kann diese Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung und die Bergung des Denkmals dies erfordert. Die Denkmalschutzbehörde kann die Frist um ein Jahr verlängern, wenn dies zur Erhaltung des Denkmals oder zu seiner wissenschaftlichen Erforschung erforderlich ist. Die Denkmalschutzbehörde, die unteren Denkmalschutzbehörden mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde sowie deren Beauftragte sind berechtigt, das Denkmal zu besichtigen und für die Auswertung und die wissenschaftliche Erforschung bis zu einem Jahr in Besitz zu nehmen. Werden Bau- und/oder Bodendenkmale berührt, ist gemäß § 7 Absatz 1 DStGH M-V für die Veränderung der Denkmale die denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzuholen.
- 2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN**  
Der Beginn von Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbündlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte der Denkmalschutzbehörde bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.
- 3. VERHALTENSBESONDERHEITEN BEI UNNATÜRLICHER VERFÄHRUNG BZW. GERÜCHEN DES BODENS**  
Sofort während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbung bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreises Vorpommern-Greifswald als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.
- 4. MUNITIONSFUNDE**  
Uhr gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Planungsgebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Beginn des Landesamt für Katastrophenschutz für Absprechen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu beauftragt. Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst M-V eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst M-V zu benachrichtigen.
- 5. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ**  
Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsfelder für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung August 2006" in unmittelbarer Nähe der Löschwasserversorgungsstellen (Fläche/abgabefähige Flächen) anzuordnen. Flächspiegeloberflächen dürfen nur im Bedarfsfall für die Löschwasserversorgung genutzt werden.
- 6. Transportverkehr**  
Die Anlieferung und Abholung von Stoffen darf nur in der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr erfolgen (siehe Durchführungsvertrag).
- 7. Artenschutz**  
Maßnahmen zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Individuen der Kriechtieren, Reptilien und Amphibien sowie von Knollenkriechtieren sind vorzusehen vor den und während der Baumaßnahmen mobile Fang- und Leteinrichtungen aufzustellen. Die in den Sammelbehältern gefangenen Tiere sind täglich in den Morgenstunden freizulassen. Die mobilen Fang- und Leteinrichtungen sind im Zeitraum von Anfang März bis Ende Juni vorzusehen. Die Umsetzung der Bestimmungen ist in einem Baugabebuch oder in anderen hierfür geeigneten Unterlagen zu dokumentieren. Diese Unterlagen sind zur Abnahmeprüfung der zuständigen Umweltbehörde vorzulegen.

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO  
1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Biogasanlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie. Die Errichtung von baulichen Anlagen, die dem Betrieb von Biogasanlagen sowie zur Lagerung und Behandlung landwirtschaftlicher Produkte und von Wirtschaftsdünger (wie Siloflächen, Techn.-, Lagerhallen) dienen, sind im ausgewiesenen Sondergebiet zulässig. Zulässig ist auch die Errichtung und der Betrieb von Biogasanlagen gehörenden Anlagen und Leitungsanlagen, die der effizienten Nutzung der anfallenden Wärme dienen.  
Die Kapazität der Verbrennungsmotoranlagen ist auf eine elektrische Leistung von maximal 6,0 MW (elektr. Leistung) und der Anlagen zur Biogaszeugung auf bis zu 22.000.000 Normkubikmeter (Nm³) Biogas pro Jahr begrenzt.  
1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 16 und § 19 BauNVO  
2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt.  
2.2 Für die baulichen Anlagen wird die maximale Traufhöhe mit 25 m über unterem Bezugspunkt festgesetzt. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schichtkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage ist die mittlere Höhenlage der vorhandenen angrenzenden Verkehrsflächen der Kreisstraße VG 72 (Fahrbahnmitte).  
Gem. § 16 Abs. 6 BauNVO gilt die nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Traufhöhe nicht für technisch bedingte Anlagen/Aufbauten wie z.B. Auberstellungsanlagen, Einrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung, Dachaufbauten oder Schornsteine. Diese Anlagen dürfen eine maximale Höhe von 30 m haben.
- 3. BAUWEISE** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO  
3.1 Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge (der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen) von Gebäuden bis zu 80 m betragen darf.
- 4. VERKEHRSFLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
4.1 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie zwischen öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen.  
*entfällt ersatzlos*

### II. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

- 5. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB  
5.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nördlich des SO sind dauerhaft zu erhalten. Bei baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.
- 6. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSBEBOTE** gem. § 1a, § 9 (1) Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und § 9 (1a) BauGB  
6.1 Pflanzgebiet  
Flächen innerhalb des ausgewiesenen Sonstigen Sondergebietes, die ohne Bebauung bleiben, sind mit Landschaftsrasen anzubauen und dauerhaft als vegetationsbedeckte Grünfläche zu erhalten. Diese Flächen können auch mit einheimischen Einzelgehölzen und/oder Gehölzgruppen ohne besondere Arten- und Qualitätseinschränkungen bepflanzt werden.  
6.2 Maßnahmenfläche außerhalb des Plangebietes  
In der Gemarkung Marienwerth, Flur 1, Flurstück 91/23 ist auf einer Gesamtfläche von 1,90 ha Wald mit dem Ziel der Entwicklung eines naturnahen Laubwaldes zu pflanzen. Der Bereich des Waldsaums (5 m breit, 10 % der Gesamtfläche) wird der Sukzession überlassen, ebenso ca. 20% der Innenflächen. Der Waldmantel (10 m breit) wird aus heimischen standortgerechten Bäumen und Strücheln gebildet. Die Pflanzungen werden für Forstware hergestellt. Die Artenauswahl erfolgt im Ergebnis eines vor der Pflanzung durchzuführenden Standortgutachtens für eine Erntegewinnung durch einen Forstfachverständigen bzw. auf der Basis der Erntegutgutachten der Forstbehörde.  
6.3 Durchführung und Umsetzung  
Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind dem Wirkamwerden der Beeinträchtigung. Die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind spätestens in der Pflanzperiode auszuführen, die der Beendigung des Eingriffs folgt. Für Neuanpflanzungen ist eine dreijährige Fortpflanzungs- und Entwicklungspflege vorzusehen. Bei Pflanzungsfall ist entsprechend gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Die Umsetzung der gründerischen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, einschließlich deren Pflege und Entzweigung sind Gegenstand des Durchführungsvertrages vom 14.01.2014 zwischen Investor und Gemeinde.  
*12.05.2014*

## Satzung DER GEMEINDE WILHELMSBURG ÜBER DEN VORHAHENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01/12 "BIOGASANLAGE GUT MÜHLENHOF"

(gemäß §§ 10, 12 Abs. 3a)

Aufgrund §§ 10 und 12 Abs. 3a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (GGBl. I S. 2444), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni (GGBl. I S. 1546), einschließlich aller rechtsgerichteten Änderungen und nach der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 1990 (GGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (GGBl. I S. 1548), einschließlich aller rechtsgerichteten Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.05.2014 und mit Genehmigung der Landräte des Landkreises Vorpommern-Greifswald folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/12 der Gemeinde Wilhelmsburg für das Gebiet "Biogasanlage Gut Mühlenhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

### Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 28/4, 28/6 (Hw.), 29/4, 30/3, 30/4, 31/2, 33/2, 34/3, 35/3, 36/3, 38/3, 39/3, 41/3, 42/3, 44/3 der Flur 8 und 143/1 (Hw.) der Flur 9 der Gemarkung Wilhelmsburg mit einer Größe von 64.620 m².

### Der Geltungsbereich wird

- im Norden durch die Kreisstraße VG 72,
- im Westen durch das Betriebsgelände der Gut Mühlenhof GmbH (Gebäude),
- im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie
- im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

### Verfahrensmerkmale

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.12.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch das "Amtliche Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof" Nr. 01/2013 am 23.01.2013 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 Abs. 1 des LPG M-V, sowie § 1 Abs. 4 BauGB mit dem Schreiben vom 27.02.2012 beteiligt. Die Zustimmung aus raumordnerischer Sicht liegt mit Anschreiben vom 04.04.2013 vor.

3. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.01.2013 über die Planungsabsichten informiert und nach Maßgabe § 4 (1) BauGB zur Auslegung aufgefordert.

4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 (1) BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes während der Dienststunden im Amt Torgelow-Ferdinandshof in der Zeit vom 31.01.2013 bis 01.03.2013 sowie zusätzlich in der Gemeindeverwaltung Wilhelmsburg in der Zeit vom 08.02.2013 bis 28.02.2013 jeden Dienstag zur Sprechzeit des Bürgermeisters durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist durch das "Amtliche Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof" Nr. 01/2013 am 23.01.2013 erfolgt.

5. Die Gemeindevertretung hat am 01.10.2013 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/12 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/12, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 24.10.2013 bis zum 25.11.2013 im Amt Torgelow-Ferdinandshof während der Dienststunden sowie zusätzlich in der Gemeindeverwaltung Wilhelmsburg in der Zeit vom 20.10.2013 bis 20.11.2013 jeden Dienstag zur Sprechzeit des Bürgermeisters nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist durch das "Amtliche Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof" Nr. 10/2013 am 16.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung erfolgte mit den Hinweisen:  
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,  
- dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,  
- dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig sei, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die von Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

7. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 14.10.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB aufgefordert worden.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.01.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

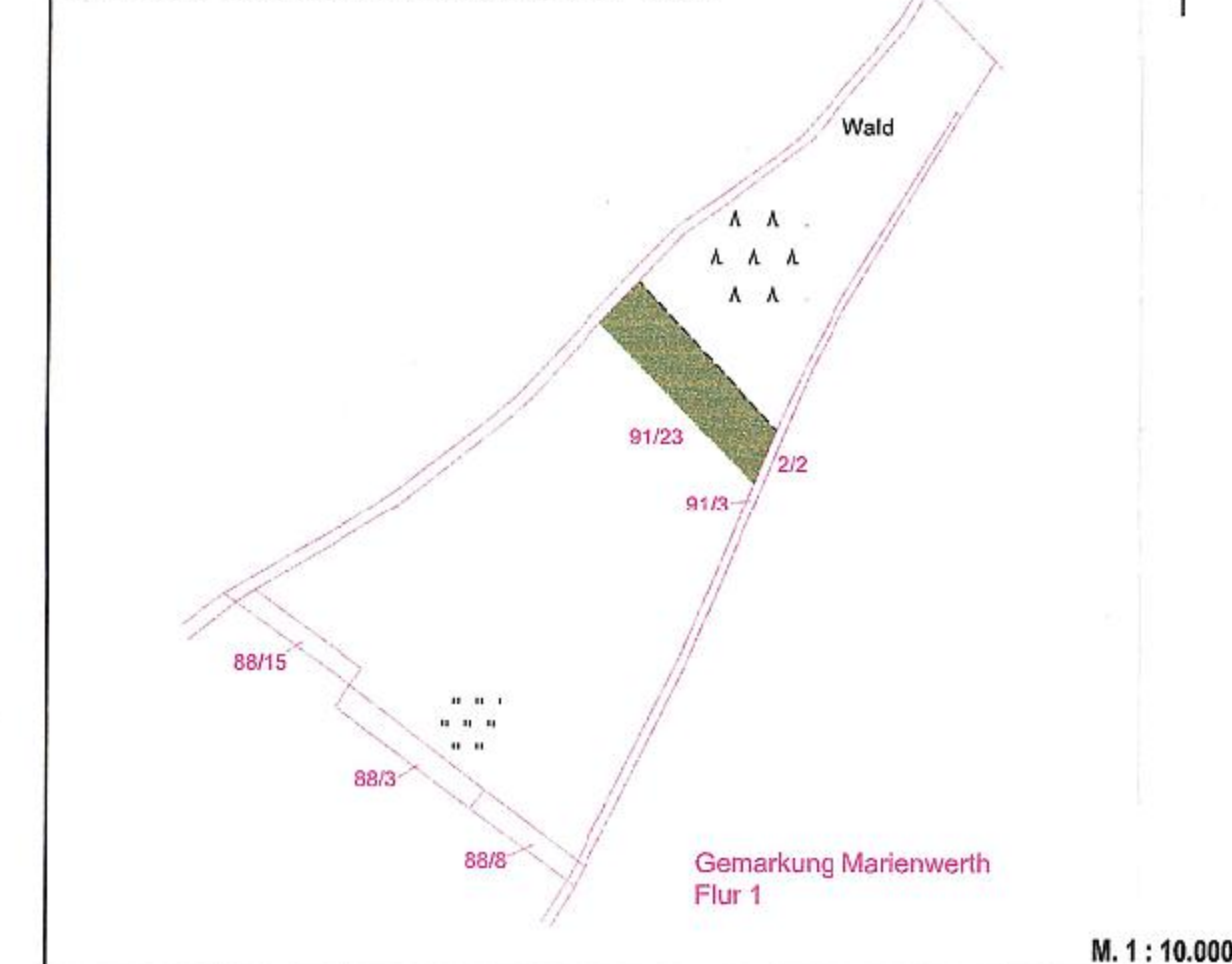
9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 16.01.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/12 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.01.2014 gebilligt.

Wilhelmsburg, den 06.02.2014

Der Bürgermeister

Hinweis: Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (gemäß Regelung des Durchführungsvertrages vom 14.01.2014)

Maßnahme E 1 - Entwicklung eines naturnahen Laubwaldes, F = 1,90 ha  
*12.05.2014*



11. Der katastermäßige Bestand am 16. Jan. 2014 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserlassenden Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.01.2014 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügen der Landräte des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 16.01.2014 bestätigt.

13. Die Aufhebung der Satzungsbeschlüsse vom 16.01.2014 am 12.05.2014, Az. 30/14-14-10.

14. Beschluss Ermächtigung Bürgermeister zum Abschluss Durchführungsvertrag am 12.05.2014.

15. Satzungsbeschluss 12.05.2014 (Anlage Pt. 9) Stand: Mai 2014 unter Beachtung der Auflagen.

16. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange werden hiermit ausgestellt.

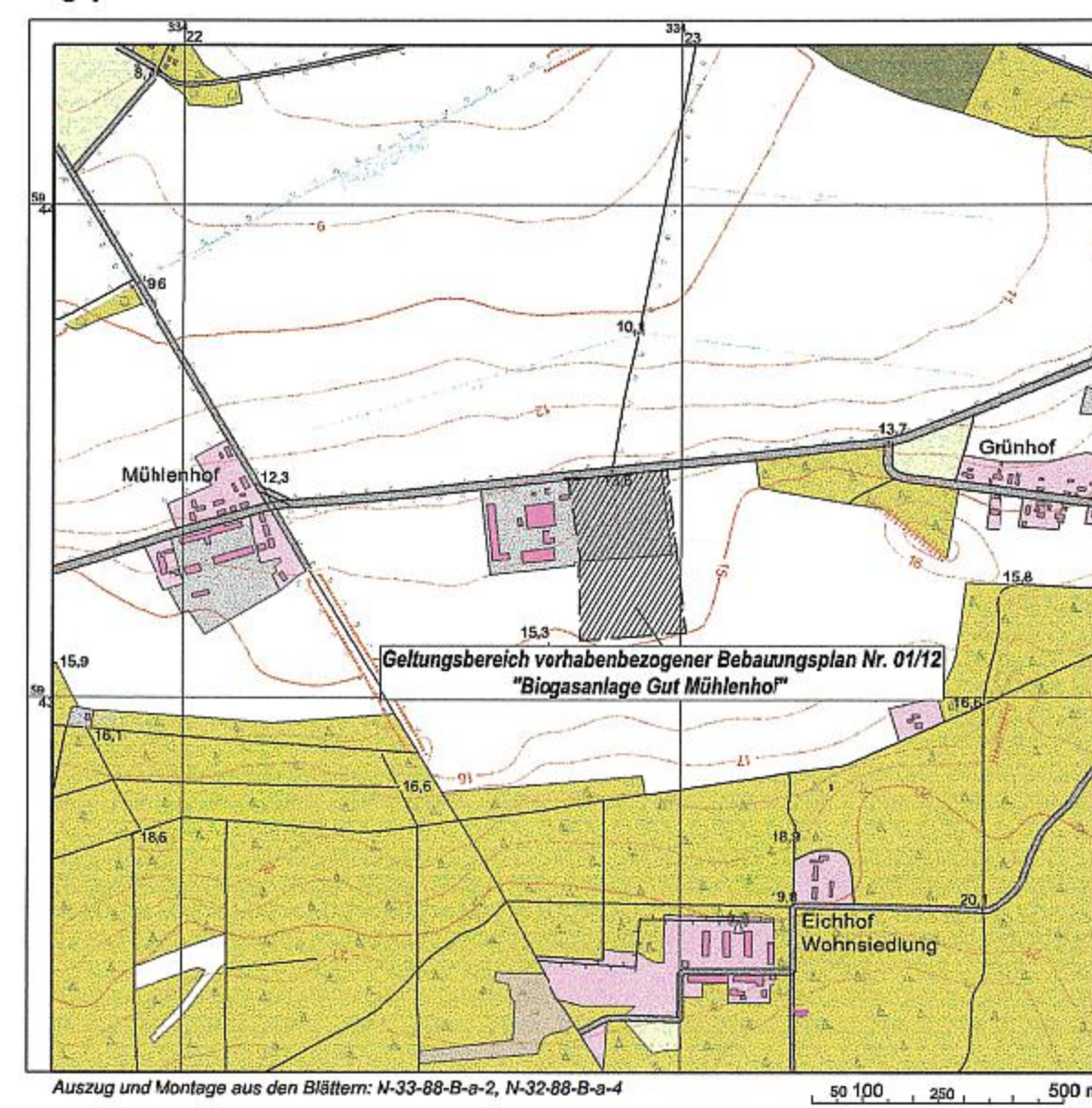
Wilhelmsburg, den 12.05.2014

Der Bürgermeister

Wilhelmsburg, den 12.05.2014

Der Bürgermeister

## Lageplan



## Satzung der Gemeinde Wilhelmsburg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/12 "Biogasanlage Gut Mühlenhof"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/12

Maßstab:	M. 1 : 1.000
Aufgestellt:	17.12.2012
Änderungen:	01.08.2013
Änderungen:	20.12.2013
Zeichnungs-Nr.:	088-2012/Mühlenhof vB-Fl-E1

Stand Dezember 2013

*geändert: Stand Mai 2014*

*12.05.2014*