Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Biogas und Tierproduktion Dolgen" der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000

Kartengrundlage ALKIS Daten Stand: 23.11.2023

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

SO Tier — Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Tierhaltung mit Nr. i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1

SO Biogas — Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Biogas mit Nr. i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.2

SO Wohnen — Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Landwirtschaftsbetrieb i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.3

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,3 Grundflächenzahl z. B. 0,3

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
betriebliche Wasserversorgung

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
Flächen für die Landwirtschaft

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m .textlicher Festsetzung Nr. 2.2
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Erhaltung: Bäume
Sträucher
Erhaltung Einzelbaum

8. Sonstige Planzeichen
Geltungsbereich des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen hier Gewässer 2. Ordnung
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind; hier § 38 WHG
Umgrenzung von europäischen Schutzgebieten hier Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung — GGB
Vogeschutzgebiet — SPA
L — Umgrenzung von Schutzgebieten hier Landschaftsschutzgebiet
NP — Umgrenzung von Schutzgebieten hier Naturpark

Darstellungen ohne Normcharakter

55/4 — Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Flur 1 Gemarkung Dolgen — Flurbezeichnung Gemarkung
Gemarkungsgrenze
51 I S — Gebäudebestand
Böschung

Text (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO
Das sonstige Sondergebiet ist gegliedert in Biogasanlagen, Tierproduktionsanlagen und Landwirtschaftsbetriebe.

1.1 In sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Tierproduktion sind nach § 11 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB Anlagen zur Sauenzucht mit Ferkelproduktion, Läuferaufzucht und Mastanlagen zur Schweinemast bis Schlachtreife zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
Die Stallanlage Tier1 ist auf 6.000 Mastplätze für Schweine begrenzt.
Die Stallanlage Tier2 dient des Sauenzucht (Jungsauenaufzucht und Ferkelproduktion).
Die Stallanlage Tier3 ist auf 4.000 Mastplätze für Schweine begrenzt.

1.2 In sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Biogas sind nach § 11 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB solche Bioenergievorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.3 In sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Landwirtschaftsbetrieb sind nach § 11 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1 entspricht Vermeidungsmaßnahme V4
Sanierte Ställe einschließlich der Dachböden müssen nach Ende der Bauarbeiten weiterhin gebäudebewohnenden Arten zugänglich sein.

2.2 entspricht Kompensationsmaßnahme M1
Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese mit ca. 71 Stück hochstämmigen Bäumen alter heimischer Sorten gem. Pkt. 2.51 HzE anzulegen.

2.3 entspricht CEF-Maßnahme CEF 1
Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren.
1 Nistkasten Blaumeise ø 26 mm-28 mm
12 Nistkästen Feldsperling ø 32 mm
5 Nistkästen Haussperling ø 32mm-34 mm
5 Nistkästen Star ø 45 mm
1 Nistkasten Gartenrotschwanz oval 48 mm hoch, 32 mm breit
Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung.

2.4 entspricht CEF-Maßnahme CEF 2
Der Verlust von Brutmöglichkeiten für 6 Nischenbrüter (Bachstelze, Hausrotschwanz, Zaunkönig) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren.
Lieferung und Anbringung an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von insgesamt: 2 Nistkästen mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung.

2.5 entspricht CEF-Maßnahme CEF 3
Durch 6 Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis. Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder gleichwertig ist der Verlust von Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet oder im Umfeld zu installieren und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.

II. Hinweise

1) Bodendenkmale
Für den Bereich außerhalb des Bodendenkmals gilt:
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Denk- malpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür, 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.

2) Artenschutz Maßnahmen
V1 Gehölzbeseitigungen sind im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02 zu realisieren.
V2 Abrissarbeiten sind im Zeitraum vom 01.09. bis 01.11 zu realisieren um Tötungen und Verletzungen in Winter- und Wochenstubenquartieren zu vermeiden.
V3 Abrissarbeiten sind durch eine im Fledermausschutz fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Im Ergebnis der ökologischen Baubegleitung wird ggf. zusätzlich notwendiger Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren festgelegt. Bei Bedarf ist durch die Person eine Befreiung von den Verboten des §44 BNatSchG zu beantragen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
CEF 4 Die Maßnahmen CEF1 bis CEF 3 sind mindestens eine Brut- und Fortpflanzungsperiode geschützter Tierarten, das heißt 1 Jahr, vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen umzusetzen. Die Umsetzung der CEF -Maßnahmen ist durch die fachkundigen Personen zu begleiten. Die ökologische Baubegleitung hat den Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die ökologische Baubegleitung ist der uNB vor Baubeginn zu benennen. Sie hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die ökologische Baubegleitung übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

3) Externe Kompensationsmaßnahmen
M2 Das Kompensationsdefizit ist durch geeignete Maßnahmen zu decken, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 97.213 m² entsprechen und sich in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte" befinden.
Möglich ist auch die Verwendung eines Ökokontos in der vorgenannten Landschaftszone. Der Reservierungsbescheid ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Satzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Biogas und Tierproduktion Dolgen" (Gemarkung Dolgen Flur 1 Flurstücke 75/22, 75/24, 75/27 (teilweise), 75/32 (teilweise), 75/33, 75/34, 76/1 (teilweise), 77/6, 77/7 (teilweise), 106/2, 106/3, 107/5, 107/6, 108/2 und 109/4 sowie Gemarkung Koldenhof Flur 1 Flurstücke 53/2, 53/3, 53/4, 54, 55/3, 55/4, 56/3, 56/7 (teilweise), 57/1 und 58/1 (teilweise))
Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Biogas und Tierproduktion Dolgen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in ihrer Sitzung am 05.10.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Biogas und Tierproduktion Dolgen" gefasst. Der Beschluss ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt und Bürgerzeitung „Kiek rin" Ausgabe ..... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig vom ..... bis ..... durch eine Auslegung des Vorentwurfes von der Planung unterrichtet.

3. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....

4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 „Biogas und Tierproduktion Dolgen" beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 „Biogas und Tierproduktion Dolgen", die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Amt Woldegk in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt und Bürgerzeitung „Kiek rin" Nr. ..... ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt worden.

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den .....

Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

9. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Biogas und Tierproduktion Dolgen" wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Feldberger Seenlandschaft, den .....

Siegel Bürgermeisterin

10. Der Bebauungsplan Nr. 21 „Biogas und Tierproduktion Dolgen" wird hiermit ausgefertigt.

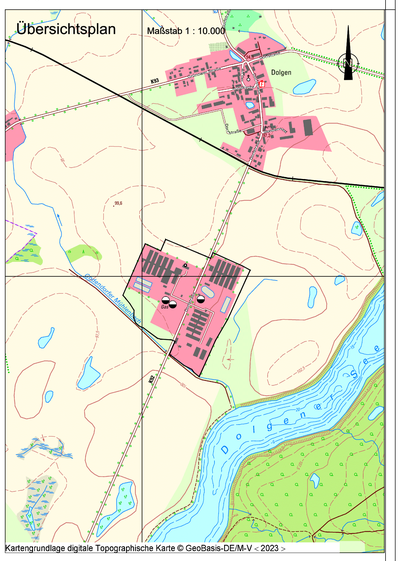
Feldberger Seenlandschaft, den .....

Siegel Bürgermeisterin

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Biogas und Tierproduktion Dolgen" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... durch Abdruck im Woldegker Landbote Nr. ..... 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, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Feldberger Seenlandschaft, den .....

Siegel Bürgermeisterin



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V < 2023 >

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 "Biogas und Tierproduktion Dolgen" der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft
Stand: Vorentwurf Juni 2025

Planverfasser: Gudrun Trautmann