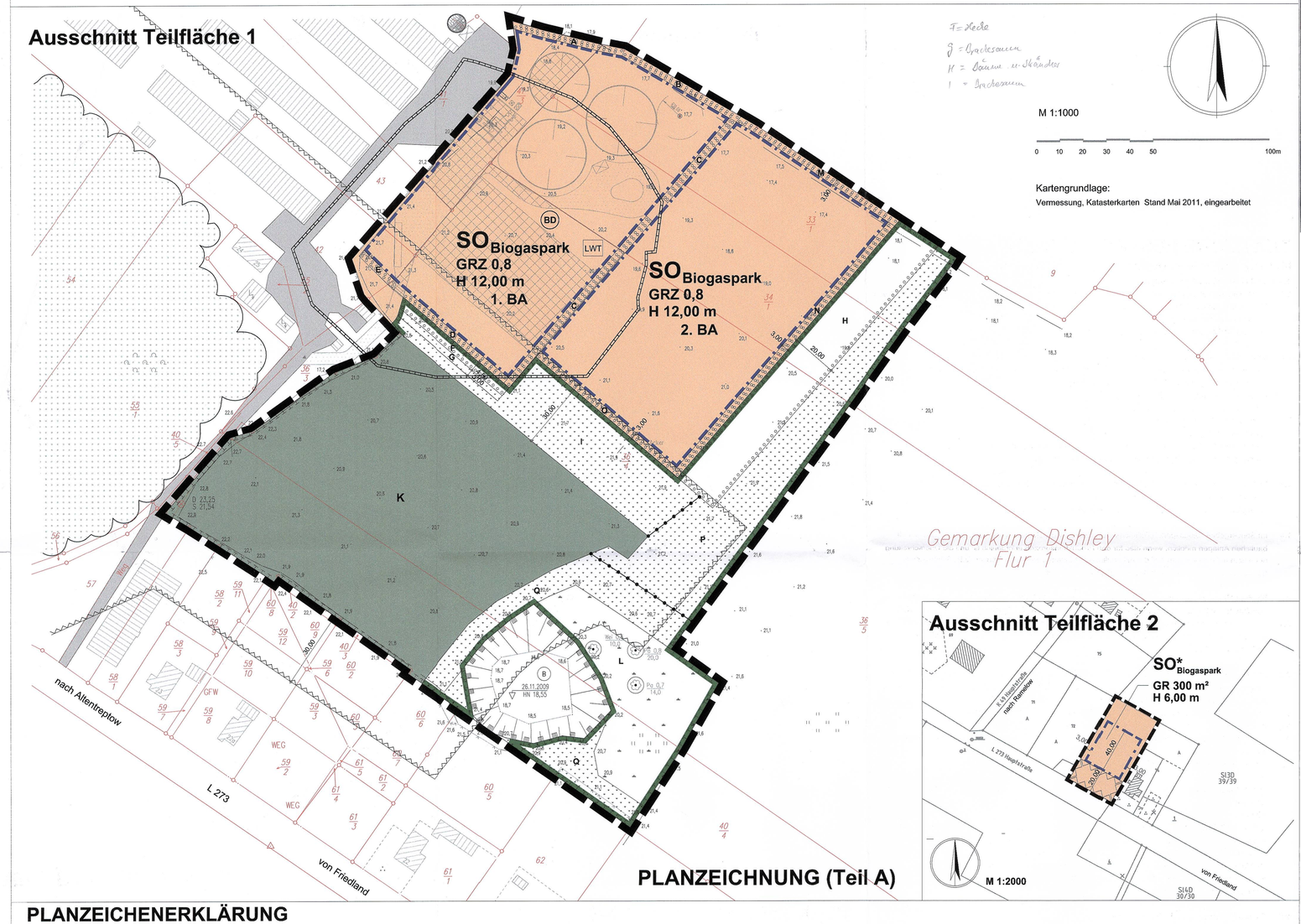
# Satzung der Stadt Friedland

## über den Bebauungslan "Biogaspark Dishley"

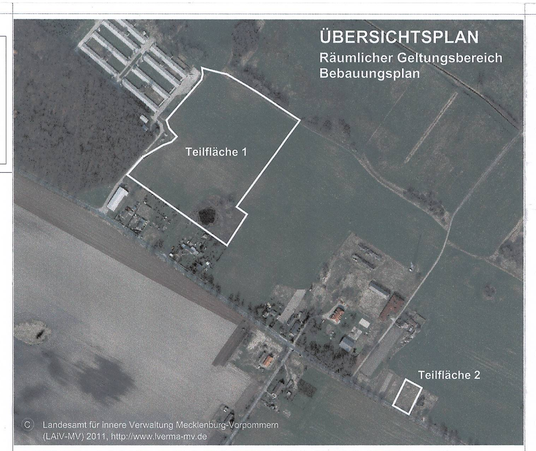
**Auf Grund des §10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Friedland vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan "Biogaspark Dishley", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:**







PLANZEICHNUNG (Teil A)




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

| ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG | | §9 /1/1 BauGB |
|---|---|---|
| SO Biogaspark | Sonstiges Sondergebiet "Biogaspark" (SO - Teilfläche 1 / SO* - Teilfläche 2) | §11 BauNVO |
| GRZ 0,8 | Grundflächenzahl | §16/2/1 BauNVO |
| GR 300 m² | Grundfläche | §16/2/1 BauNVO |
| H 12,00 m | Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter (Bezugspunkt: mittlere Straßenhöhe an der Einfahrt Biogasanlage bzw. an der Zufahrt zum SO* Biogasanlage) | §16/2/4 BauNVO §18/1 BauNVO |
| ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN | | §9/1/2 BauGB |
| | Baugrenze | §23/3 BauNVO |
| FLÄCHEN / MAZSNAHMEN ZUM AUSGLEICH NATUR UND LANDSCHAFT | | §1a und §9 /1a BauGB §9 /1/20+25 BauGB |
| | Flächen für Wald (Erstaufforstungsfläche) | §9 /1/18b BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | §9 /1/25a BauGB |
| | Erhaltungsgebot Extensivgrünland | |
| | Entwicklungsgebot Brachesaum | |
| | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft | §9/1/20 BauGB |
| | Erhaltungsgebot Bäume | §9 /1/25a BauGB |
| SONSTIGE PLANZEICHEN | | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | §9/7 BauGB |
| LWT | Löschwasserteich | |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | §16 Abs. 5 BauNVO |
| NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME | | §9/6 BauGB |
| B | Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts<br>B gesetzlich geschütztes Biotop | |
| BD | Bodendenkmal (Farbe BLAU) | |
| | Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freuzuhalten sind<br>hier: 20m Anbauverbotszone §31 und 32 Straßen- u. Wegebaugesetz M-V<br>30m Waldabstandsflächen §20 LWaldG M-V | |

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Gebäudebestand (lt. Kataster) vorhandene bauliche Anlagen Biogaspark Dishley
- vorhandene Waldfläche
- 4/3 Flurstücksgrenzen Flurstücksnummer
- 30,00 Bemaßung in Meter

### Nachrichtliche Übernahme § 9/6 BauGB

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt.
Für den Fall, dass durch die Bauarbeiten / Erdarbeiten in die o. g. Bodendenkmale eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V erforderlich.

### Hinweise:

1.0 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB i.V.m. BauNVO)

**1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung** **§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**

1.1 Das Sondergebiet "Biogaspark" dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung von Energie aus Biomasse sowie der Unterbringung von sonstigen Anlagen, die im Zusammenhang mit der Energiegewinnung stehen.
Zulässig sind nur Anlagen mit einer Feuerungswärmeleistung bis max. 2,1 MW FWL.

1.2 Im Sondergebiet "Biogaspark" SO,Teilfläche 1, sind folgende Nutzungen zulässig:
- alle für die Energiegewinnung notwendigen technischen Anlagen mit Ausnahme von Blockheizkraftwerken
- Lagerplätze, Lagergebäude, Lagerbehälter, Siloanlagen
- technische Anlagen zur Aufbereitung der Rohstoffe
- Unterstellhallen und Werkstattgebäude
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Büro und Sozialgebäude
- Stellflächen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf
- sonstige für die Energiegewinnung notwendige Nebenanlagen.

1.3 Im Sondergebiet "Biogaspark" SO* , Teilfläche 2, sind folgenden Nutzungen zulässig:
- Blockheizkraftwerke
- Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.

1.4 Im Sondergebiet "Biogaspark" (Teilfläche 1 und 2) sind Ausnahmen von der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen möglich, wenn dies für den Produktionsprozeß erforderlich ist und die Überschreitung nur einem untergeordneten Teil der mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen (z.B. Schornsteine, Silos u.ä.) betrifft. ( § 18 Abs. 2 BauNVO, § 31 Abs.1 BauGB)

**2.0 Flächen / Maßnahmen zum Ausgleich, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft §1a Abs.3 u. §9 Abs.1a BauGB / §9 Abs.1Nr. 20 und 25 BauGB**

2.1 Auf den in der Planzeichnung mit A, B und M gekennzeichneten und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind 3 m breite Hecken aus einheimischen Sträuchern anzupflanzen (Pflanz- und Reihenabstand 1 m).

2.2 Auf den in der Planzeichnung mit C, D, E, N und O gekennzeichneten und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind 3 m breite Hecken aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Auf der Fläche F ist eine 4,5 m breite Hecke anzupflanzen (Pflanz- und Reihenabstand 1 m).

2.3 Auf der mit G gekennzeichneten Fläche ist ein 3 m breiter Brachesaum zu entwickeln.

2.4 Die Flächen G, I, P und Q sind durch gelenkte Sukzession zu ausdauernden Ruderalfluren zu entwickeln.

2.5 Die Fläche H ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (Pflanz- und Reihenabstand 1,5 m).

2.6 Auf der Fläche K ist Wald aus standortheimischen Baum- und Straucharten anzulegen.

2.7 Für die Pflanzgebote auf den Flächen A, B, C, D, E, F, M, N und O sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

| Bäume | | Sträucher | |
|---|---|---|---|
| (Pflanzqualität Heister Höhe >175 cm) | | (Pflanzqualität 1 x verpflanzt, 2 - 3 Triebe, Höhe >80 cm) | |
| Acer platanoides | Spitzahorn | Corylus avellana | Hasel |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Prunus spinosa | Schlehe |
| Fagus sylvatica | Rotbuche | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Pinus sylvestris | Kiefer | Salix caprea | Salweide. |

2.8 Für das Pflanzgebot auf der Fläche H sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

| Bäume | | Sträucher | |
|---|---|---|---|
| (Pflanzqualität Heister Höhe >150 cm) | | (Pflanzqualität 1 x verpflanzt, 2 - 3 Triebe, Höhe >80 cm) | |
| Acer campestre | Feldahorn | Malus sylvestris | Holzapfel |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Pyrus communis | Wildbirne |
| Prunus avium | Vogelkirsche | Rubus fruticosus | Brombeere |
| Quercus robur | Stieleiche | Rubus idaeus | Himbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde | Ribes uva-crispa | Stachelbeere. |

2.9 Die Pflanzgebote auf den Flächen A, B, C, D, E und H sowie die Entwicklung von Brachesäumen auf den Flächen G und I dienen dem Ausgleich für die im 1. BA vorhandene Biogasanlage.

2.10 Die Pflanzgebote auf den Flächen M, N und O sowie das Entwicklungsgebot auf der Fläche P werden der im 2. BA geplanten Biogasanlage und dem im Teilgebiet 2 geplanten Blockkraftheizwerk als Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Sie sind in dem auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Herbst zu realisieren.

2.11 Die Anlage von Wald auf der Fläche K wurde der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16a "Erweiterung Biogaspark Friedland - Schwarzer Weg" festgesetzten Sondergebietsfläche als Ausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

2.12 Die Pflanzgebote sind vom Grundstückseigentümer auszuführen.

2.13 Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens in der festgesetzten Art und Qualität nachzupflanzen.

2.14 Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungvögel (15. März bis 15. Juli) durchzuführen.

2.15 Zum Schutz von Insekten sind für die Außenbeleuchtung nur geschlossene Natriumdampflampen zu verwenden.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 25.05.2011. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich in der Neuen Friedländer Zeitung bekannt gemacht worden.

   Friedland, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

   Friedland, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs / Stand Juni 2011 vom 16.06.2011 bis 19.07.2011.

   Friedland, Bürgermeister

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) erfolgte mit Schreiben vom 16.06.2011.

   Friedland, Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 07.09.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan, mit Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Friedland, Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Friedland, Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Friedland, Bürgermeister

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 ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Neubrandenburg, Referatsleiter Kataster & Vermessung

9. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft.

   Friedland, Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

    Friedland, Bürgermeister

11. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ....., Az. ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

    Friedland, Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom ..... erfüllt; die Hinweise sind beachtet.
    Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az. ..... bestätigt.

    Friedland, Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

    Friedland, Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im amtlichen Bekanntmachungsblatt "....." ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 205 zuletzt geändert am 14.09.2004 GVOBl. M-V S.9) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am Ablauf des ..... in Kraft getreten.

    Friedland, Bürgermeister

**Projekt:** **STADT FRIEDLAND**

**Satzung über den B-Plan "Biogaspark Dishley"**

**Auftraggeber:** Stadt Friedland
Riemannstraße 42
17098 Friedland

**Plan:** **Plan zur Satzung über den Bebauungsplan**

**2011B055\DWG\Entwurf.dwg**

Dipl.-Ing. R.Nietiedt
Dipl.-Ing. U.Schürmann


**A & S GmbH Neubrandenburg**
architekten · stadtplaner · beratende ingenieure
**August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg**
**Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215**
**www.as-neubrandenburg.de**


**Phase:** Entwurf

**Datum:** 07.09.2011

**Maßstab:** 1:1000 / 1:2000