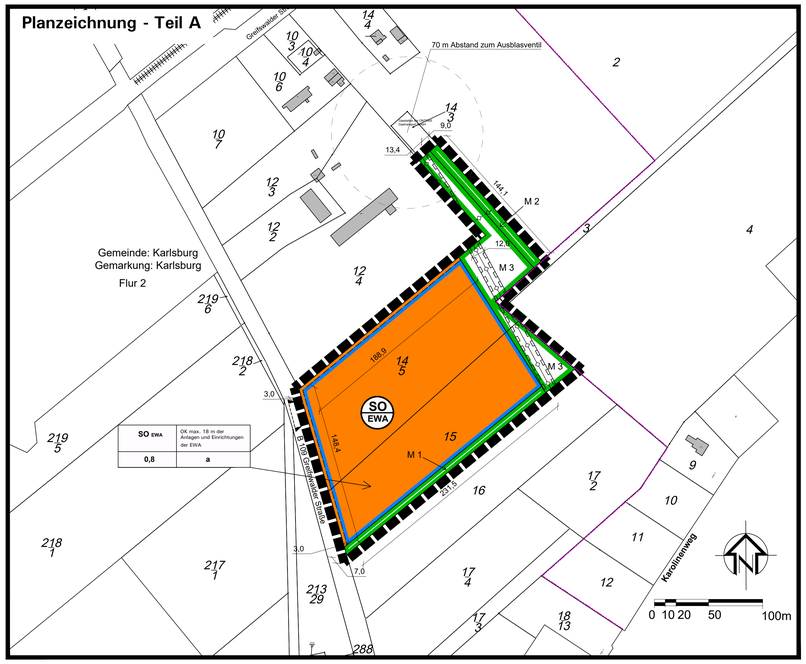
SATZUNG DER GEMEINDE KARLSBURG
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Energiewandlungsanlage Karlsburg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Energiewandlungsanlage Karlsburg", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

Planzeichnung - Teil A



Planzeichenerklärung

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

SO — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Energiewandlungsanlage — § 11 Abs. 1 BauNVO

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) — § 16 Abs. 2 BauNVO

OK max. 18 m — Oberkante der Anlagen und Einrichtungen der EWA als Höchstmaß über Unteren Bezugspunkt

2. Bauweise, Baugrenzen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

a — abweichende Bauweise

3. Verkehrsflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**

Einfahrtbereich

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — **§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB**

Leitung unterirdisch (Gasleitung der ONTRAS Gastransport GmbH)

Leitung unterirdisch, stillgelegt

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB

L — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

7. Darstellungen ohne Normcharakter

Bestandsgebäude

Flurgrenze

15 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

4.00 — Maßkette/Bemaßung in Metern

Nutzungsschablone

Gebiets-bezeichnung	OK max. 18 m Oberkante der Anlagen und Einrichtungen der EWA als Höchstmaß über dem Bezugspunkt
Grundflächenzahl	Bauweise

Geltungsbereichsgrenzen:

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Karlsburg, Flur 2, Flurstücke 14/5 teilweise und 15.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch landwirtschaftliche Betriebsflächen, gelegen auf dem Flurstück 12/4 der Flur 2, Gemarkung Karlsburg
- im Süden: durch landwirtschaftliche Flächen, gelegen auf dem Flurstück 16 der Flur 2, Gemarkung Karlsburg
- im Osten: durch landwirtschaftliche Flächen, gelegen auf den Flurstücken 3 und 4, Flur 1, Gemarkung sowie Flurstück 14/5, Flur 2, Gemarkung Karlsburg
- im Westen: durch die Bundesstraße 109 Greifswalder Straße, gelegen auf dem Flurstück 288 der Flur 2, Gemarkung Karlsburg

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 38.521 m² (rund 3,85 Hektar).

Text - Teil B

I Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 "Energiewandlungsanlage Karlsburg"

1. Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 BauGB: § 11 Abs. 2 BauNVO]

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Energiewandlungsanlage" (SO EWA) nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet „SO EWA" dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme- Kopplung. Zulässig im „SO EWA" sind:

- Anlagen zur Strom- und Wärmerzeugung (z. B. Biomasse- und Blockheizkraftwerke)
- Anlagen zur Herstellung von Stoffen durch chemische, biochemische oder biologische Umwandlung (z. B Elektrolyseanlagen zur Produktion von Wasser- und Sauerstoff sowie Synthesenanlagen zur Produktion von Methan, Methanol, synthetischem Kerosin, synthetischem Diesel, synthetischem Benzin und synthetischem LPG/LNG)
- bauliche Anlagen zur Einspeisung von Wasserstoff, synthetischem Methan, usw. in die von den vor Ort befindlichen Netzbetreibern zur Verfügung stehenden Rohrleitungssysteme
- Anlagen zur Lagerung/Speicherung von Stoffen, insbesondere von entzündbaren Gasen und Flüssigkeiten (z. B. Tanks für synthetisches Methan, Methanol, synthetisches Kerosin, synthetischen Diesel, synthetisches Benzin, synthetisches LPG/LNG, Sauerstoff und Kohlendioxid
- Anlagen zur Erfassung, Aufbereitung und Weiterverwendung von bei den Prozessen entstehender Abwärme
- die dem Nutzungszweck dienenden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- die dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen

Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der für den Betrieb der Energiewandlungsanlage notwendigen Anlagen und Einrichtungen im Sonstigen Sondergebiet EWA ist die bestehende Geländeoberkante der Fahrbahn der Bundesstraße 109 im Zufahrtsbereich zum Sondergebiet.

Die maximal zulässige Höhe der für den Betrieb der Energiewandlungsanlage notwendigen Anlagen und Einrichtungen wird auf 18,00m über dem Unteren Bezugspunkt festgesetzt.

2. Bauweise/Baugrenzen/ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB]

Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die maximale Länge der für den Betrieb der Energiewandlungsanlage notwendigen Anlagen und Einrichtungen darf 100 m betragen.

Baugrenzen

Die für den Betrieb der Energiewandlungsanlage notwendigen Anlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Außerhalb des durch die Baugrenzen definierten Baufeldes sind Einfriedungen, die der Sicherung der Energiewandlungsanlage dienen, zulässig.

Weiterhin außerhalb des durch die Baugrenzen definierten Baufeldes zulässig sind Verkabelungen, unterirdische Leitungen, Zufahrten, Wartungsflächen und Wartungswege.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die bei der gewählten GRZ von 0,8 nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung von bis zu 50 von Hundert ist nicht zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB]

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vermieden und ausgeglichen werden.

3.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung

Zur Vermeidung erheblicher Störungen jagender Fledermäuse sollen Bauarbeiten in den Nacht- und Dämmerungsstunden vermieden werden. Die nächtliche Beleuchtung der Baustelle ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Es sind gerichtete Lampen zu verwenden, z. B. LEDs oder voll abgeschirmte Leuchten, die nicht in den oberen Halbraum abstrahlen. Die störende Lichtausbreitung in die umliegende Vegetation ist durch eine präzise Ausrichtung des Lichtkegels zu reduzieren. Die Beleuchtungsstärke der Lichtquellen ist soweit wie möglich zu reduzieren. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Lichtpunkthöhe soll 4 m nicht überschreiten. Für die Beleuchtung innerhalb der Betriebsphase sind die o. g. Parameter entsprechend anzuwenden. (V1)

Zum Schutz von Bodenbrütern ist das Beräumen des Baufeldes nur außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 30. September bis 01. März zulässig. Nach dem Beräumen sind die Bauarbeiten ohne Unterbrechung fortzuführen. Falls die Bauarbeiten erst nach dem 01. März beginnen sollen und damit in die Brutperiode fallen, ist durch das Abschieben des Oberbodens vor Brutbeginn und frühzeitige Vergrämungsmaßnahmen (Ausflocken des beanspruchten Bereiches für Bautätigkeiten mittels Pflöcken/ Pfählen mit Flatterband) sicherzustellen, dass die beanspruchten Flächen nicht zur Anlage eines Geleges genutzt werden. Die Einrichtung der Vergrämungsmaßnahme ist vor Baubeginn erforderlich und bedarf der ökologischen Baubegleitung. Die Durchführung der ökologischen Baubegleitung erfolgt im Zeitraum vom 15.02. bis zum 31.08. bzw. bis zum Baubeginn im 10- bis 14tägigen Rhythmus. Dabei ist das Plangebiet auf Bodenbrüter zu untersuchen. (V2)

Zur Minimierung der bauzeitlichen Bodenverdichtung ist ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen zulässig. Nach Abschluss der Baumaßnahmen werden die nur für die Bauzeit genutzten Verkehrs- und Montageflächen rekultiviert, verdichteter Boden ist tiefgründig zu lockern. Dies betrifft insbesondere die Flächen, die später in die extensive Mähwiese überführt werden bzw. bepflanzt werden.(V3)

Bei den Wegebau- und Fundamentarbeiten ist der Mutterboden abzuschieben und am Standort zu verwenden bzw. einer sachgemäßen Nutzung zuzuführen. Aushub, der im Zuge der Tiefbauarbeiten z. B. bei der Kabelverlegung anfällt, wird getrennt nach Unter- und Oberboden am Ort zwischengelagert und später in den entsprechenden Schichtungen wieder eingebaut. Eine Durchmischung der Bodenschichten oder Beimischung von Fremdstoffen ist zu vermeiden. (V4)

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen dürfen während der Bauphase nur technisch einwandfreie Geräte und Baumaschinen verwendet werden. Zum Schutz von Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag ist das Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge nur auf geeigneten, gesicherten Flächen zulässig. Es sind nur biologisch abbaubare Öle und Schmierstoffe zu verwenden und die Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind anzuwenden. (V5)

3.2 Geplante Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ausgleichsmaßnahme 1 (M1) - Anlage einer Feldhecke:

Anlage einer 3-reihigen Feldhecke (Breite 7 m) mit standortheimischen Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften. Alle Pflanzungen sind durch Einzäunung vor Wildverbiss zu schützen. Die Gehölze sind im Verband von 1,0 m x 1,5 m anzupflanzen. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt dabei 1,5 m. Zusätzlich ist beidseitig ein Krautsaum von 2 m Abstand gemessen vom Stammfuß anzulegen. Großkronige Bäume sind als Überhälter in einem Abstand von 15 - 20 m zu pflanzen. Es sind mindestens 5 Straucharten und mindestens 2 Baumarten aus folgender Liste zu verwenden: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corlus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Wildapfel (Malus sylvestris), Zitterpappel (Populus tremula), Schlehe (Prunus spinosa), Wildbirne (Pyrus pyraster), Stieleiche (Quercus robur), Hecken-Rose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus agg.) und schwarzer Holunder (Sambucus nigra). Die Sträucher sind in der Größe 60/100 cm, 3-triebig, und die Überhälter mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Zweibock zu sichern.

Der Krautsaum ist durch Selbstbegrünung oder Initialeinsaat mit regional- und standorttypischen typischem Saatgut („Regiosaatgut") herzustellen. Während der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen dem 1. Juni und dem 30. Oktober eine Aushagerungsmahd mit Abfuhr des Mähgutes vorzunehmen. Die Mahdhöhe beträgt dabei mindestens 10 cm über Geländeoberkante, es ist ein Messerbalken zu verwenden.

Während der Unterhaltungspflege erfolgt die Mahd des Krautsaumes nicht vor dem 1. Juli je nach Standort einmal jährlich aber mindestens alle 3 Jahre mit Abfuhr des Mähgutes. Die Mahdhöhe beträgt dabei mindestens 10 cm über Geländeoberkante, es ist ein Messerbalken zu verwenden.

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: Die Pflege der Gehölze erfolgt durch 1-2-malige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren. Die Bäume sind bei Ausfall nachzupflanzen, bei den Sträuchern erfolgt die Nachpflanzung ab einem Ausfall von mehr als 10 %. Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen erfolgen nach Bedarf. Die Verankerungen der Bäume werden nach dem 5. Standjahr entfernt. Der Abbau der Schutzeinrichtungen erfolgt bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren.

Unterhaltungspflege: Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern.

Ausgleichsmaßnahme 2 (M2) - Anlage einer Feldhecke mit vorgelagertem Krautsaum:

Anlage einer 3-reihigen Feldhecke (Breite 9 m) mit standortheimischen Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften. Alle Pflanzungen sind durch Einzäunung vor Wildverbiss zu schützen. Die Gehölze sind im Verband von 1,0 m x 1,5 m anzupflanzen. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt dabei 1,5 m. Zusätzlich ist nach Nordosten ein Krautsaum von 2 m und nach Südwesten ein Krautsaum von 4 m Abstand gemessen vom Stammfuß anzulegen. Großkronige Bäume sind als Überhälter in einem Abstand von 15 - 20 m zu pflanzen. Es sind mindestens 5 Straucharten und mindestens 2 Baumarten aus folgender Liste zu verwenden: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Wildapfel (Malus sylvestris), Zitterpappel (Populus tremula), Schlehe (Prunus spinosa), Wildbirne (Pyrus pyraster), Stieleiche (Quercus robur), Hecken-Rose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus agg.) und schwarzer Holunder (Sambucus nigra). Die Sträucher sind in der Größe 60/100 cm, 3-triebig, und die Überhälter mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Zweibock zu sichern.

Der Krautsaum ist durch Selbstbegrünung oder Initialeinsaat mit regional- und standorttypischen typischem Saatgut („Regiosaatgut") herzustellen. Während der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen dem 1. Juni und dem 30. Oktober eine Aushagerungsmahd mit Abfuhr des Mähgutes vorzunehmen. Die Mahdhöhe beträgt dabei mindestens 10 cm über Geländeoberkante, es ist ein Messerbalken zu verwenden.

Während der Unterhaltungspflege erfolgt die Mahd des Krautsaumes nicht vor dem 1. Juli je nach Standort einmal jährlich aber mindestens alle 3 Jahre mit Abfuhr des Mähgutes. Die Mahdhöhe beträgt dabei mindestens 10 cm über Geländeoberkante, es ist ein Messerbalken zu verwenden.

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: Die Pflege der Gehölze erfolgt durch 1-2-malige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren. Die Bäume sind bei Ausfall nachzupflanzen, bei den Sträuchern erfolgt die Nachpflanzung ab einem Ausfall von mehr als 10 %. Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen erfolgen nach Bedarf. Die Verankerungen der Bäume werden nach dem 5. Standjahr entfernt. Der Abbau der Schutzeinrichtungen erfolgt bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren.

Unterhaltungspflege: Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern.

Ausgleichsmaßnahme 3 (M3) - Anlage einer extensiven Mähwiese:
Umwandlung von Ackerflächen durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regional-typischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese. Es ist ein auf den Standort abgestimmter Pflegeplan und die Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle vorzulegen.

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: Entwicklungspflege durch Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes. Bei vermehrtem Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes oder anderer Problempflanzen sollen mit der uNB frühere Madtermine vereinbart und durchgeführt werden.

Unterhaltungspflege: Mahd nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes, je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre. Die Mahdhöhe beträgt dabei mindestens 10 cm über Geländeoberkante, es ist ein Messerbalken zu verwenden.

4. Realisierungszeitraum für Pflanzmaßnahmen in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) und Abs.6 BauGB

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn vorzunehmen. Die Durchführungsbestimmungen der Maßnahme sind durch eine Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Karlsburg festzuschreiben, in der die Art der Maßnahme, der zeitliche Ablauf der Umsetzung, Kostenumfang und Zahlungsmodus zu regeln sind.

5. Flächen mit Leitungsrechten [§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB]

In der Fläche L 1 wird ein Leitungsrecht zugunsten der ONTRAS Gastransport GmbH festgesetzt.

6. Aussagen und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Art der baulichen Nutzung sind ausschließlich Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger sich im Durchführungs- und Erschließungsvertrag verpflichtet hat.

II. Hinweise

1. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die rechtsverbindliche amtliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Kataster- und Vermessungsamt, Regionalstandort Anklam, Mühlenstraße 18c, 18389 Anklam. Stand Kataster: 22.05.2023

2. Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Die gegenwärtig bekannten Bodendenkmale machen jedoch nur einen sehr kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Angesichts der in der Umgebung des Vorhabens bekannten Bodendenkmale muss mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 (2) DSchG M-V gesetzlich geschützt.

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 (1), (2) DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden §11 Abs.3 DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

3. Bau- und Kunstdenkmale

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4. ONTRAS Gastransport GmbH/GasLINE und GDMcom

Im Geltungsbereich befindet sich eine Ferngasleitung FGL der Anlagenbetreiber ONTRAS Gastransport GmbH und GasLINE. Die beiliegende Schutzanweisung ist zwingend zu beachten. Bei der Planung/Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen wird im vorliegenden Fall ein Mindestabstand von 12 m zur Leitungsachse der FGL eingehalten. Dieser Trassenkorridor darf nicht überbaut werden. In diesem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können. Die ONTRAS-Anlagen müssen jederzeit, also auch während der Bauphase, in den Bauplänen dargestellten Arbeitsstreifen, auch mit Fahrzeugen, ungehindert erreichbar sein. Hierzu wird insbesondere auf Abschnitt III/1. der Schutzanweisung verwiesen.

Einer geplanten Einfriedung der Sonderfläche kann zugestimmt werden, wenn dem o.g. Anlagenbetreiber ein Zugang geschaffen wird. Die Einfriedung ist so herzustellen, dass die Zugänglichkeit der Anlagen innerhalb der Einfriedung bei Wartungs-/Instandhaltungsarbeiten oder im Havariefall - auch mit Fahrzeugen - für den zuständigen Betreiber/Dienstleister der Anlagen gewährleistet ist. Die Art der Zugangsmöglichkeit ist mit dem zuständigen Betreiber/Dienstleister im Zuge der Bauausführung vor Ort abzustimmen.

Die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich des Schutzstreifens sind so zu gestalten, dass dieser jederzeit ohne Einschränkungen begehbar, befahrbar und sichtfrei ist. Niveauänderungen des Geländes oder Anpflanzungen im Schutzstreifen der Ferngasleitung sind unzulässig. Hierzu wird insbesondere auf die Beachtung des Abschnitt III/6. der Schutzanweisung hingewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V BGBl. S.1033)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern** (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V)** vom 20. April 2005
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz-LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V S. 219)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1408)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV)** vom 13. Januar 1993 (GVOBl. M-V S. 42; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 90-1)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Karlsburg** in der Fassung der 1. Änderung vom 04.02.2020

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Karlsburg hat am ..... 2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Energiewandlungsanlage Karlsburg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... im Mitteilungsblatt des Amtes Züssow "Züssower Amtsblatt" und im Internet unter www.amt-zuessow.de über den Link „Bekanntmachungen" ortsüblich bekannt gemacht.

Karlsburg, den ....
Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPlG M-V beteiligt worden.

Karlsburg, den ....
Bürgermeister

3. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am ..... gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Karlsburg, den ....
Bürgermeister

4. Der Entwurf des vorabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Energiewandlungsanlage Karlsburg", die Begründung mit Umweltbericht und Anlagen, wurden durch die Gemeindevertretung am ..... gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich im Bauamt des Amtes Züssow, Pommersche Straße 27 in 17506 Gützkow zu den Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Karlsburg, den ....
Bürgermeister

5. Der vorabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 "Energiewandlungsanlage Karlsburg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht und Anlagen zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom ..... gebilligt.

Karlsburg, den ....
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am ..... 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: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den ....
Katasteramt

7. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Die Nebenbestimmungen wurden beachtet.

Der vorabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 "Energiewandlungsanlage Karlsburg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange, wird hiermit ausgefertigt.

Karlsburg, den ....
Bürgermeister

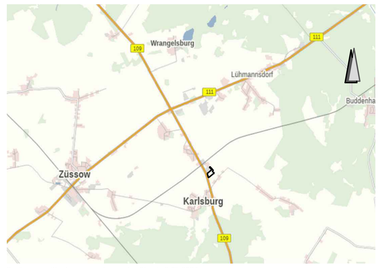
8. Die Genehmigung über die Satzung des vorabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Energiewandlungsanlage Karlsburg" und der Begründung mit Umweltbericht und Anlagen sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Amtes Züssow "Züssower Amtsblatt" und im Internet unter www.amt-zuessow.de über den Link „Bekanntmachungen" ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und 215 BauGB) sowie weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des §5, Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Karlsburg, den ....
Bürgermeister

Übersichtslageplan



Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de, Stand: 2.05.2023

VORENTWURF

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Energiewandlungsanlage Karlsburg" der Gemeinde Karlsburg

Gemarkung Karlsburg, Flur 2, Flurstücke 14/5 (teilweise) und 15

Auftraggeber: Gemeinde Karlsburg
der Bürgermeister
über Amt Züssow
Rathausstraße 1
17087 Altentreptow
Tel. 039603 2530

städtebauliche Planung: Planungsbüro Sebastian Müller
Oderstraße 38, 16259 Bad Freienwalde
Tel. 0172 15 49 525

Planteil I: M 1 : 2.000	Datum: 02.06.2023