

Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 60/08 für das Gebiet "Gelände nördlich des Biomasseheizkraftwerkes an der Kirschenallee"

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 23.10.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 60/08 für das Gebiet "Gelände nördlich des Biomasseheizkraftwerkes an der Kirschenallee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil - A) und den Text (Teil B), erlassen.



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- SO-GB Sondergebiet für gartenbauliche Erzeugung
- SO-RE Sondergebiet für regenerative Energieerzeugung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,8 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK 22 m Maximale Oberkante der baulichen Anlagen über Verkehrsfläche (private Zufahrt)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
- Fußweg

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- W vorhandene Trinkwasserleitung (unterirdisch)
- G vorhandene Gasleitung (unterirdisch)
- T vorhandene Telekommunikationskabel (unterirdisch)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- M 1-3 Kennzeichnung der konkreten Maßnahme lt. textlicher Festsetzung Nr. 3.2

Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenzen
- 6/24 Flurstücksnummer
- 10,0 Angabe von Abständen bzw. sonstigen Maßen in Metern

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Höhe Gebäude	

- derzeitiger Waldbestand (Waldumwandlung im Plangebiet)

- Fläche innerhalb des Waldabstandes i.S. Nr. 1.3.3. der textlichen Festsetzungen

- Bereits von der Waldumwandlung i.R. des B-Plans Nr. 56/07 erfasste Fläche

11. Die Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.05.2008 im "Strelitzer Echo" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach BauGB und KV M-V und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß BauGB bzw. KV M-V und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Vermerk zu den dargestellten Katastergrenzen und Flurstücksbezeichnungen:

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 04.11.2008 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Form der ALK-Vorstufe vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, den 04.11.2008 Referatsleiter

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu überbaubaren Grundstücksflächen

1.1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Die lt. § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- 1.1.2. Das Sondergebiet für gartenbauliche Erzeugung dient vorrangig der Unterbringung von Betrieben und Anlagen des Gartenbaus.

Zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe einschließlich Gewächshausanlagen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gartenbaubetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

- 1.1.3. Das Sondergebiet für regenerative Energieerzeugung dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Zulässig sind:

- Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse einschließlich Lagergebäuden und Lagerplätzen, außer Biogasanlagen,
- Geothermische Anlagen,
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe und Anlagen zur Erforschung und/oder Entwicklung erneuerbarer Energien.

- 1.1.4. Innerhalb des Bebauungsplans sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren jeweilige Schallemission folgende flächenbezogene Schalleistungspegel (LW*) nicht überschreitet:
- LW* = 65 dB(A)/m² am Tag (06.00 - 22.00 Uhr)
 - LW* = 50 dB(A)/m² in der Nacht (22.00 - 06.00 Uhr).

1.2. Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise um bis zu 10% überschritten werden. Untergeordnete Einzelbauteile und Nebenanlagen, können darüber hinaus ausnahmsweise mit größeren Höhen zugelassen werden.

- 1.2.2. Das zulässige Höchstmaß der Vollgeschosse (l) kann ausnahmsweise überschritten werden, sofern es dabei nicht zu einer Überschreitung der zulässigen bzw. nach Nr. 1.2.1. Satz 1 ausnahmsweise zulässigen Höhe kommt.

1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 1.3.1. In der festgesetzten abweichenden Bauweise darf die Länge der Gebäude 50 m unter Einhaltung der Grenzabstände überschreiten.

- 1.3.2. Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise durch Gebäudeteile im SO-GB entlang der B 96 um bis zu 10 m (unter Einhaltung eines Abstandes von 5 m zur Gasleitung) und im Übrigen um bis zu 5 m überschritten werden.

(Hinweis: Entlang der B 96 ist hierfür bei bau- oder nach anderen Vorschriften genehmigungspflichtigen Vorhaben die Zustimmung und bei ansonsten genehmigungsfreien Vorhaben die Genehmigung des Straßenbauamtes Neustrelitz erforderlich.) Sofern es nicht zu einer (teilweisen) Verlegung der vorhandenen Leitungen im östlichen Teil des SO-GB kommt, ist abweichend von der hier festgesetzten Baugrenze ein Abstand zum betreffenden Abschnitt der dortigen Gasleitung vom mindestens 5 m einzuhalten.

- 1.3.3. Auf den Flächen, die innerhalb eines 30-m-Abstandes zum Wald liegen, dürfen nur Anlagen errichtet werden, die nicht dem dauernden oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Darüber hinaus sind Nebenanlagen, Garagen und Stellflächen sowie lt. Nr. 1.3.2. ausnahmsweise zulässige Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Abstandsbereich lt. Satz 1 nur außerhalb des Wurzelbereichs der Bäume entlang der betreffenden Waldkante zulässig (Kronenbereich + 1,5 m).

2. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm-schutzmaßnahmen)

Ruhebedürftige Räume der gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO bzw. nach Nr. 1.1.2. ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind innerhalb eines Abstandes von 50 Metern zur westlichen Fahrbahnkante der B 96 nur auf der dieser Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig. Im übrigen sind vor Räumen schutzbedürftiger Nutzungen, die innerhalb dieses Abstandsbereichs errichtet werden, folgende resultierende Schall-dämmmaße sicherzustellen und nachzuweisen:

Gebäudefassade	Büro- und ähnliche Räume	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Wissenschaftliche Arbeitsräume
	erf. R _{w, res.}	des Außenbauteiles in dB	
Nord	30	35	40
Ost	40	45	50
Süd	33	35	40

3. Grünordnerische Festsetzungen

- 3.1. Flächen für Stellplätze sind je angefangenen sechs Stellflächen durch Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von mindestens einem einheimischen standortgerechten Baum zu gliedern.

- 3.2. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einschließlich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Erhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen zu realisieren:
- a) Auf den mit M 1 gekennzeichneten Flächen ist ein Waldmantel aus niedrigen Bäumen und Sträuchern (Strauchanteil > 50 %) sowie ein daran anschließender Saum aus Kräutern und Gräsern mit einer Pflanzdichte von mind. einer Pflanze je 1,5 m² anzulegen. Danach sind die Flächen der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- b) Der im Bereich der Fläche M 2 vorhandene Gehölzbestand ist durch Unterpflanzung mit standortgerechten Laubbäumen zu verdichten und naturnah anzulegen. Danach ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- c) Auf den Flächen M 3 sind Baumhecken mit einer oder mehreren Baumarten unterschiedlichen Alters anzulegen, wobei die Deckung der Baumschicht mindestens 80 % betragen muss. Über drei Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzunehmen, die bedarfsweise Bewässerung einschließt. Seitlich ist ein ein Meter breiter Krautsaum einzurichten, der nur alle drei bis fünf Jahre zu mähen ist.

- 3.3. Bei den Pflanzungen auf den Flächen M 1 und M 3 gemäß Nr. 3.2. sind heimische Sträucher und Bäume der folgenden Arten zu verwenden:
- Bäume: Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus sylvestris (Gewöhnliche Kiefer), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche); Sträucher: Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel), Crataegus laevigata (Zweigriffiger Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn),

Padus avium (Gewöhnliche Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schwarzdorn), Rhamnus cathartica (Puriger-Kreuzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Rubus idaeus (Himbeere), Rubus vulgaris (Gewöhnliche Brombeere).

- 3.4. Für (aus natürlichen Gründen) abgängige, nach Nr. 3.1. und Nr. 3.2. zu pflanzende oder zu erhaltende Bäume und Sträucher ist innerhalb eines Jahres an gleicher Stelle eine Nachpflanzung vorzunehmen.

- 3.5. Das auf den Grundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen.

- 3.6. Folgende Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen sind außerhalb des Plangebiets durch die Stadtwerke Neustrelitz GmbH umzusetzen:
- a) Auf dem Flurstück 34/2 der Flur 16 der Gemarkung Neustrelitz ist auf einer Fläche von 9,92 ha die Aufforstung von 6,47 ha Kiefer sowie 3,45 ha Rot- und Roblinie mit Waldrandgestaltung (als Ersatz für die Waldumwandlung im Plangebiet) vorzunehmen.
- b) Auf dem Flurstück 41 der Flur 4 der Gemarkung Mechow (Forstamt Lüttenhagen, Revier Triependorf) ist eine Fläche von 6 ha mit Traubeneichen einschließlich Waldrandgestaltung (als Ersatz für die Waldumwandlung im Plangebiet) aufzuforsten.
- c) Auf den Flurstücken 195 und 198 der Flur 2 der Gemarkung Lärz ist auf 5 ha eine standortgerechte Aufforstung vorzunehmen.

- 3.7. Unbebaute und nicht zur Versiegelung vorgesehene Flächen zwischen Gebäuden und bestehen bleibenden Waldbereichen sind zu Trockenrasenflächen zu entwickeln. Die Verbuschung der Flächen ist durch regelmäßige Mahd zu verhindern.

4. Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1. Gemäß § 11 DSchG M-V ist der Finder archäologischer Denkmäler bzw. auffälliger Bodenverfärbungen sowie der Leiter der entsprechenden Arbeiten, der Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstands erkennen, für die Benachrichtigung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege und die Sicherung der Fundstelle verantwortlich. Der Fund und seine Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

- 4.2. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG, insbes. §§ 2-7a, 33) i.V.m. dem Landeswassergesetz M-V (LWVG, insbes. §§ 5, 32, 39) ist die Benutzung von Grundwasser (z. B. Entnahme, Absenkung, Einleitung von Niederschlagswasser befestigter/bebauter Flächen) in Abhängigkeit von der Art der Benutzung erlaubnis- oder anzeigepflichtig. Zuständige Behörde ist gemäß § 108 LWaG der Landrat des Landkreises Mecklenburg-Strelitz (untere Wasserbehörde).

- 4.3. Gemäß § 20 (1) Satz 1 des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) müssen bauliche Anlagen einen Abstand von 30 m zum Wald einhalten. Gemäß § 20 (3) LWaldG bedarf es für die baulichen Anlagen, die gemäß Nr. 1.3.3. allgemein zulässig sind oder zugelassen werden können, keiner gesonderten Entscheidung zur Zulassung von Ausnahmen im Sinne von § 20 (2) LWaldG.

5. Hinweise

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Leitungsbestand muss bei Bedarf (Näherung baulicher Anlagen) lageseitig vor Ort konkret festgestellt werden. Er beruht nur zum Teil auf digitalen Vermessungsunterlagen. Insbesondere die dargestellten Telekommunikationskabel (Übernahme aus einem nicht maßstabsgerechten Lageplan) sowie die Gasleitung entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs konnten mangels Darstellung in digitalen Lageplänen hinsichtlich ihres Trassenverlaufs nur grob übernommen werden.

Verfahrensvermerk

1. Die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz hat am 17.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) beschlossen. Dies ist am 19.04.2008 ortsüblich im "Strelitzer Echo" bekannt gemacht worden.

Neustrelitz, 20.04.08 Siegel
Günther
Bürgermeister

2. Der für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 20.03.2008 die Planung angezeigt beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 23.05.2008.

Neustrelitz, 20.04.08 Siegel
Günther
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte durch Zusendung eines Planvermerks am 20.03.2008 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 21.04.2008.

Neustrelitz, 20.04.08 Siegel
Günther
Bürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentlichen Aushang eines Vorentwurfs des B-Plans in der Zeit vom 07.04. - 25.04.2008. Dies ist am 05.04.2008 im "Strelitzer Echo" bekannt gemacht worden.

Neustrelitz, 20.04.08 Siegel
Günther
Bürgermeister

5. Die Entwürfe des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung mit dem Umweltbericht und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 29.04. - 26.05.2008 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 - 16.00 Uhr, Di. 7.15 - 18.00 Uhr und Fr. 7.15 - 12.30 Uhr) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.04.2008 im "Strelitzer Echo" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neustrelitz, 20.04.08 Siegel
Günther
Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 29.04.08 - 26.05.08 eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen am 03.07.2008 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neustrelitz, 20.04.08 Siegel
Günther
Bürgermeister

7. Der Entwurf des B-Plans ist nach der öffentlichen Auslegung vom 29.04.08 - 26.05.08 geändert worden. Daher haben die Entwürfe des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 03.07.2008 bis zum 26.05.2008 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 Uhr - 16.00 Uhr, Di. 7.15 - 18.00 Uhr und Fr. 7.15 - 12.30 Uhr) erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu den geänderten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.05.2008 im "Strelitzer Echo" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neustrelitz, 20.04.08 Siegel
Günther
Bürgermeister

8. Der B-Plan "Gelände nördlich des Biomasseheizkraftwerkes an der Kirschenallee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.06.2008 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde beigelegt.

Neustrelitz, 20.04.08 Siegel
Günther
Bürgermeister

9. Die Satzung über den B-Plan wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am 27.06.2008 der Kommunalaufsicht angezeigt.

Neustrelitz, 20.04.08 Siegel
Günther
Bürgermeister

10. Die Satzung über den B-Plan wird hiermit ausgestellt.

Neustrelitz, 20.04.08 Siegel
Günther
Bürgermeister