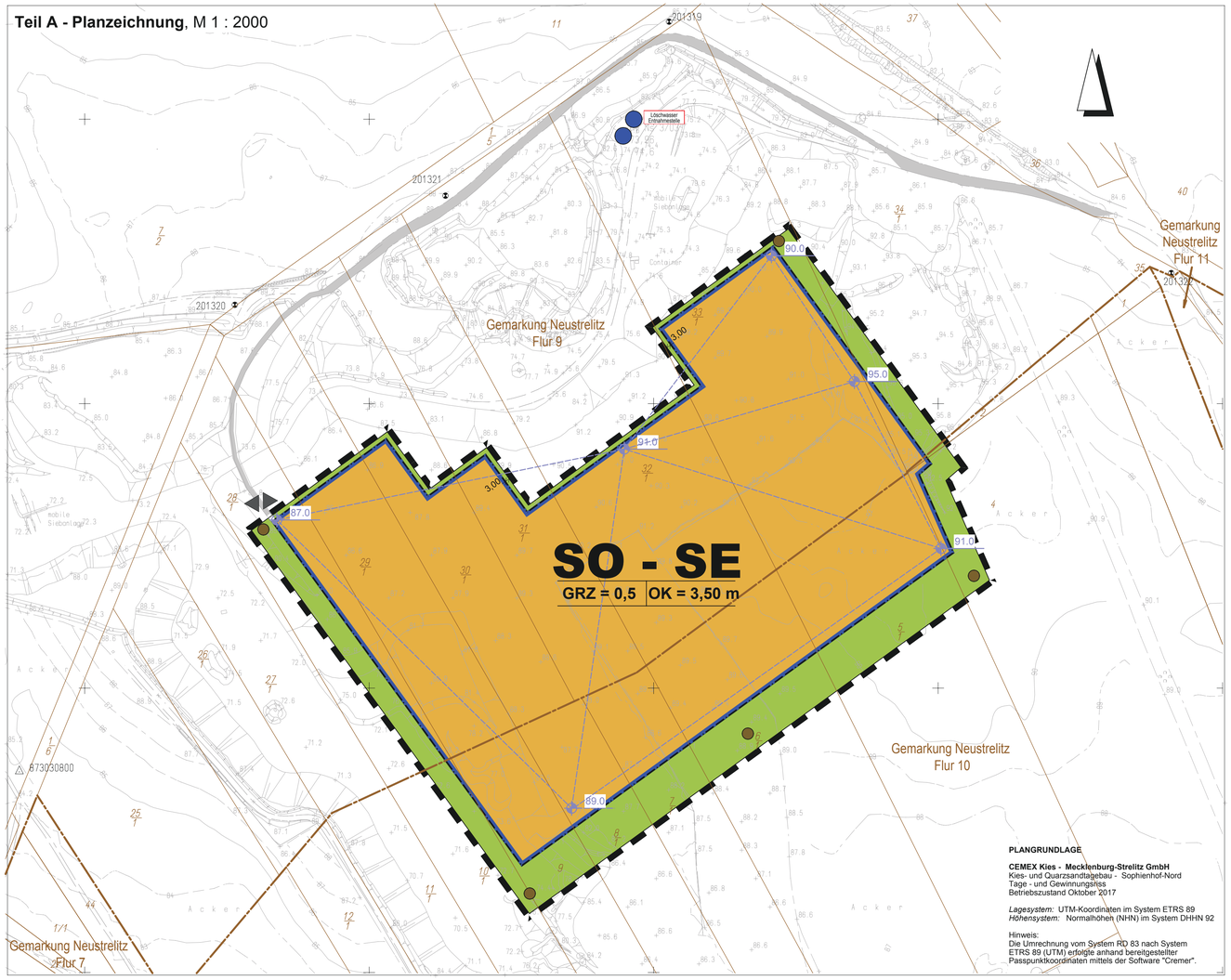
Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 74/18 „PV-Anlage im Bereich des Kiestagebaus Sophienhof Nord“

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird mit Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 24.10.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 74/18 „PV-Anlage im Bereich des Kiestagebaus Sophienhof Nord“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 2000



PLANGRUNDLAGE

CEMEX Kies - Mecklenburg-Strelitz GmbH
Kies- und Quarzsandtagebau - Sophienhof-Nord
Tage - und Gewinnungsriss
Betriebszustand Oktober 2017

Lagesystem: UTM-Koordinaten im System ETRS 89
Höhensystem: Normalhöhen (NHN) im System DHHN 92

Hinweis:
Die Umrechnung vom System RD 83 nach System ETRS 89 (UTM) erfolgte anhand bereitgestellter Passpunktkoordinaten mittels der Software "Cremer".

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	**Festsetzungen**	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO - SE	Sondergebiet Sonnenenergie mit Folgenutzung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2	§ 11(1) BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,5	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
OK 3,50 m	maximale Oberkante der baul. Anlagen über unterer Bezugsebene (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1)	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO
	Verkehrsflächen	
	Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
	Grünflächen (privat)	§ 9 (1) Nr. 15
	Eingriffskompensation (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1)	
	Sonstige Planzeichen:	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II.	**Nachrichtliche Übernahmen / Darstellungen ohne Normcharakter**	
	Festgesetzter Höhenbezugspunkt (System DHHN 92)	
	Flur- bzw. Gemarkungsgrenze	
	Flurstücksgrenze	
z.B. 32 / 87.5	Nummer des Flurstückes Geländehöhenpunkt, Normalhöhe (NHN) im System DHHN 92	
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, zum Beispiel 5,00 m	
	Brauchwasserbrunnen	
Löschwasser Entnahmestelle	Brunnen neu als Löschwasserentnahmestelle	
873030800	Lagefestpunkt (TP) der amtlich geschützten Grundlagenetze	
	Verkehrswege	
	Steinhaufen für Zauneidechsen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.4)	

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
GRZ - Grundflächenzahl	OK - maximale Höhe baulicher Anlagen

Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung / befristete Nutzung § 9 (1) Nr. 1 sowie (2) BauGB

1.1. Innerhalb des Sondergebiets Sonnenenergie sind die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaikfreiflächenanlage zur Umwandlung von Solarenergie in elektrischen Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, zulässig. Zulässige Nutzungen sind im Einzelnen:
- fest aufgeständerte Photovoltaikmodule
- Wechselrichterstationen
- Transformatoren.

1.2. Die Photovoltaikfreiflächenanlage ist nur als zeitlich begrenzte Zwischennutzung für maximal 25 Jahre zulässig. Die Frist beginnt mit dem Folgejahr nach Rechtsverbindlichkeit des B-Plans und endet am 31.12.2045. Als Folgenutzung wird die bergbauliche Nutzung gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 05.12.2003 festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nrn. 1, 2 BauGB

2.1. Die Höhe der baulichen Anlagen wird als senkrecht (lotrecht) gemessener Abstand des obersten Bezugspunktes der baulichen Anlage zur ideellen unteren Bezugsebene bestimmt. Als oberster Bezugspunkt gilt die oberste Begrenzungslinie der baulichen Anlagen. Die unteren Bezugsebenen sind ideelle ebene Flächen der Geländeoberfläche, die jeweils durch 3 festgesetzte Höhenbezugspunkte bestimmt werden.

2.2. Einfriedungen der Photovoltaikfreiflächenanlage sind bis zu einer Höhe von 2,20 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Erdoberfläche und Unterkante der Einfriedung sind 10 cm freizuhalten.

2.3. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Grundflächen aller baulichen Anlagen anzurechnen. Als anrechenbare Grundfläche der Module gilt die Fläche, die durch die Module überstellt wird.

3. Grünordnerische / naturschutzrechtliche Vorschriften § 9 (1) Nr. 20 BauGB

3.1. Zur Kompensation des durch die Errichtung und die zeitlich befristete Nutzung der Photovoltaikfreiflächenanlage hervorgerufenen Eingriffs in die Natur und Landschaft ist die Entwicklung von Rohboden bzw. Acker zu einer artenreichen Staudenflur durchzuführen. Dies gilt für den entsprechenden unter Punkt 1.2. begrenzten Zeitraum auf den festgesetzten Grünflächen.

3.2. Auf allen Flächen des Geltungsbereichs des B-Plans darf jährlich eine einmalige Mahd erfolgen, welche nicht vor dem 15.07. durchzuführen ist.

3.3. Im gesamten Geltungsbereich des B-Plans ist ein Pestizideinsatz unzulässig.

3.4. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind nach Inbetriebnahme der Photovoltaikfreiflächenanlage insgesamt 5 Eidechsenhügel (Durchmesser inklusive umlaufenden Sandkranz 3 m) neu anzulegen.

3.5. Sämtliche Bauarbeiten zum Aufbau der Photovoltaikfreiflächenanlage sind zum Schutz der etwaig im Geltungsbereich des B-Plans brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 10.03. – 31.07. durchzuführen. Sind Baumaßnahmen während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit durch Pflügen/Eggen vegetationsfrei zu halten oder ist mithilfe von vor dem 10.03. installierter Flatterbänder das Anlegen von Brutstätten zu verhindern. Diese Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

3.6. Der Rückbau der Photovoltaikfreiflächenanlage ist im Zeitraum Anfang August bis Ende September vorzunehmen. Sofern Baumaßnahmen außerhalb dieses Zeitraums vorgenommen werden, sind sie durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.
Sollte unmittelbar nach Rückbau der Photovoltaikfreiflächenanlage die Wiederaufnahme der Kiesgewinnung geplant sein, ist zur Vermeidung von Bruten in der darauffolgenden Brutperiode (10.03. – 31.07.) die abzubauende Fläche vollständig von Vegetation zu befreien.

3.7. Das auf den Modulflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

3.8. Die Wege im Geltungsbereich sind mit Schotterrasen bzw. wasserdurchlässig zu befestigen.

4. Nachrichtliche Übernahmen

4.1. Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

4.2. Gewässerschutz
Gemäß § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden. Beeinträchtigungen sind sicher auszuschließen. Es ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/Grundwassers führen könnten.

5. Hinweise

5.1. Munitions- und Kampfmittelbelastungen
Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde prinzipiell nicht auszuschließen.
Ein Teilbereich des "Kiestagebau Sophienhof Nord" wurde vom Munitionsbergungsdienst als kampfmittelbelastetes Gebiet ausgewiesen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

5.2. Altlastenproblematik
Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekannte Bodenbelastungen, wie
- auffälliger Geruch,
- anormale Färbungen,
- verunreinigte Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Abfälle, alte Ablagerungen u.ä.

angetroffen, hat der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu melden.
Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg- Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz hat am 05.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plans) Nr. 74/18 „PV-Anlage im Bereich des Kiestagebaus Sophienhof Nord“ beschlossen. Dies ist am 21.07.2018 ortsüblich im „Strelitzer Echo“ bekannt gemacht worden.

Neustrelitz, 20.11.19 Siegel Grund Bürgermeister

2. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 11.10.2018.

Neustrelitz, 20.11.19 Siegel Grund Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte durch Zusendung eines Planentwurfs am 18.09.2018 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 30.10.2018.

Neustrelitz, 20.11.19 Siegel Grund Bürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentlichen Aushang eines Vorentwurfs des B-Plans in der Zeit vom 25.09. – 30.10.2018. Die ist am 15.09.2018 im „Strelitzer Echo“ bekannt gemacht worden.

Neustrelitz, 20.11.19 Siegel Grund Bürgermeister

5. Der Entwurf des B-Plans, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie die Begründung mit dem Umweltbericht sowie den relevanten Stellungnahmen haben in der Zeit vom 08.05.2019 bis zum 07.06.2019 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) sowie auf der Internetseite der Stadt öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können, am 27.04.2019 im „Strelitzer Echo“ ortsüblich bekannt gemacht worden, was ebenfalls auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht wurde. Die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden schriftlich am 26.04.2019 von der Auslegung unterrichtet und Ihnen bis zum 07.06.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neustrelitz, 20.11.19 Siegel Grund Bürgermeister

6. Nach der öffentlichen Auslegung wurden Teile des Planentwurfs geändert. Die davon Betroffenen wurden am 31.07.2019 um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.08.2019 gebeten.

Neustrelitz, 20.11.19 Siegel Grund Bürgermeister

7. Der B-Plan Nr. 74/18 „PV-Anlage im Bereich des Kiestagebaus Sophienhof Nord“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wurde am 24.10.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Neustrelitz, 10.11.19 Siegel Grund Bürgermeister

8. Die Satzung wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am 18.11.19 der Kommunalaufsicht angezeigt.

Neustrelitz, 26.11.19 Siegel Grund Bürgermeister

9. Die Satzung über den B-Plan Nr. 74/18 „PV-Anlage im Bereich des Kiestagebaus Sophienhof Nord“ wird hiermit ausgefertigt.

Neustrelitz, 20.11.19 Siegel Grund Bürgermeister

10. 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 07.12.19 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 weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

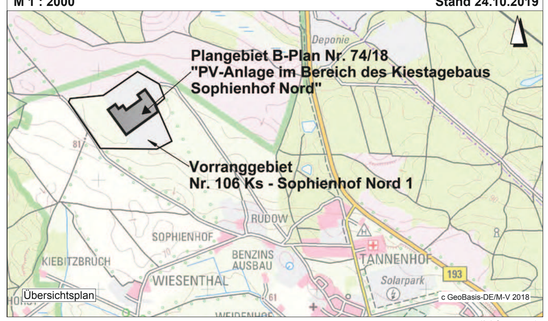
Neustrelitz, 10.12.2019 Siegel Grund Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen wird am 04.11.19 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.

Neubrandenburg, 04.11.19 Siegel Amtsleiter i.A. Kater, 9.12.19
Kataster- und Vermessungsamt

NEUSTRELITZ
LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

Bebauungsplan Nr. 74/18 "PV-Anlage im Bereich des Kiestagebaus Sophienhof Nord"
M 1 : 2000 **Stand 24.10.2019**



Kopie Satzungsexemplar

H/B = 580 / 780 (0.45m²)