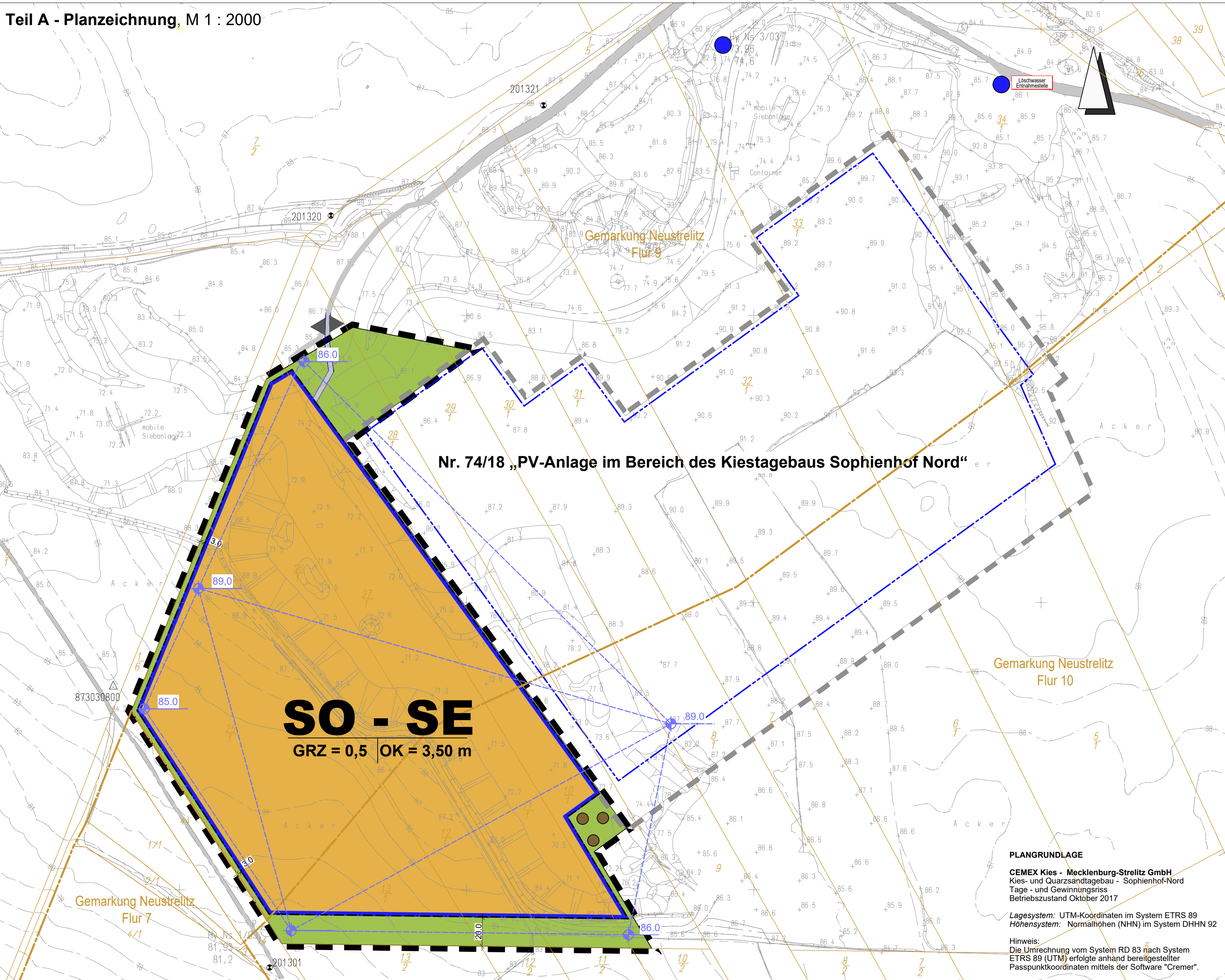


Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 75/21 „PV-Anlage im Bereich des Kiestagebaus Sophienhof Nord 2“

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) wird mit Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom folgende Satzung über den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 75/21 „PV-Anlage im Bereich des Kiestagebaus Sophienhof Nord 2“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
SO - SE	Art der baulichen Nutzung Sondergebiet Sonnenenergie mit Folgenutzung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 und 1.2	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 (1) BauNVO
0,5	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 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		§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
Ein- und Ausfahrt		
Grünflächen (privat)		§ 9 (1) Nr. 20
	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	Nummer des Flurstückes	
Geländehöhenpunkt, Normalhöhe (NN) im System DHHN 92		
Maßlinie mit Maßzahl in Meter, zum Beispiel 5,00 m		
Brauchwasserbrunnen		
Brunnen Br 1/2020 - neu als Löschwasserentnahmestelle		
Lagefestpunkt (TP) der amtlich geschützten Grundlagenetze		
Verkehrswege		
Steinhausen für Zauneidechsen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.4)		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 74/18		
Baugrenze innerhalb B-Plan Nr. 74/18		

NUTZUNGSSCHABLONE

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

Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung / befristete Nutzung § 9 (1) Nr. 1 sowie (2) BauGB**
 - 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
 - Trafostationen
 - 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 31.12.2047. Als Folgenutzung wird die bergbauliche Nutzung gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 05.12.2003 festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nrn. 1, 2 BauGB**
 - 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 ideale ebene Flächen der Geländeoberfläche, die jeweils durch 3 festgesetzte Höhenbezugspunkte bestimmt werden.
 - Einfriedungen der Photovoltaikfreiflächenanlage sind bis zu einer Höhe von 2,20 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Erdoberfläche und Unterkannte der Einfriedung sind 10 cm freizuhalten.
 - 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.
- Grünordnerische / naturschutzrechtliche Vorschriften § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 - 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.
 - Auf allen Flächen des Geltungsbereiches des B-Plans darf eine Bedarfsmahd erfolgen, welche nicht vor dem 15.07. durchzuführen ist.
 - Im gesamten Geltungsbereich des B-Plans ist ein Pestizideinsatz unzulässig.
 - Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind nach Inbetriebnahme der Photovoltaikfreiflächenanlage insgesamt 3 Eidechsenhöhlen (Durchmesser inklusive umlaufenden Sandkranz 3 m) neu anzulegen. Die Anlage dieser drei Habitate erfolgt zugunsten einer zusätzlichen Ansiedlung des Steinschmätzers in Form einer 2 – 2,5 m hohen Geröll- und Findlingschüttung, wobei in der unteren Hälfte eines jeden Hügels Steine mit 20 bis 50 cm, in der oberen Hälfte dagegen ausschließlich Findlinge von minimal 40 cm Durchmesser Verwendung finden.
 - Sämtliche Bauarbeiten zum Aufbau der Photovoltaikfreiflächenanlage sind zum Schutz der etwaig im Geltungsbereich des B-Planes brütenden Arten nach dem 15.07. durchzuführen. Sind Baumaßnahmen während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen im Zeitraum 15.03. – 15.07. bis Baubeginn 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.
 - Der Rückbau der Photovoltaikfreiflächenanlage ist im Zeitraum Anfang April bis Mitte Mai oder August bis Ende September vorzunehmen. Sofern Baumaßnahmen außerhalb dieses Zeitraums vorgenommen werden, sind sie durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.
 - Das auf den Modulflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.
 - Die Wege im Geltungsbereich sind mit Schotterrasen bzw. wasserdurchlässig zu befestigen.
 - Es ist ein umlaufender Schutzzaun zu errichten.
- Nachrichtliche Übernahmen**
 - 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.
 - 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.
- Hinweise**
 - 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 "Kiestagebaus Sophienhof Nord" wurde vom Munitionsbereichsdienst als kampfmittelbelastetes Gebiet ausgewiesen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbereichsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.
 - Alltlastenproblematik**
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

- Die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz hat am 05.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehend aus B-Plan Nr. 74/18 „PV-Anlage im Bereich des Kiestagebaus Sophienhof Nord“ und B-Plan Nr. 75/21 „PV-Anlage im Bereich des Kiestagebaus Sophienhof Nord 2“ beschlossen. Dies ist am 21.07.2018 ortsüblich im „Strelitzer Echo“ bekannt gemacht worden.
Neustrelitz, 13.01.2023 Grund Bürgermeister
- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPiG) beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 11.10.2018.
Neustrelitz, 13.01.2023 Grund Bürgermeister
- 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, 13.01.2023 Grund Bürgermeister
- 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, 13.01.2023 Grund Bürgermeister

- Der Entwurf des B-Plans Nr. 75/21 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 28.09.2021 bis zum 29.10.2021 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 Uhr – 18.00 Uhr, Di. 7.15 – 18.00 Uhr und Fr. 7.15 – 12.30 Uhr) sowie auf der Internetseite der Stadt öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dass Anregungen während der Auslegungsfrei von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können, am 11.09.2021 im „Strelitzer Echo“ ortsüblich bekannt gemacht worden, was ebenfalls auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht wurde. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich am 23.09.2021 von der Auslegung unterrichtet und Ihnen bis zum 29.10.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Neustrelitz, 13.01.2023 Grund Bürgermeister
- Nach der öffentlichen Auslegung wurden Teile des Planentwurfs geändert. Die davon Betroffenen wurden am 20.05.2022 um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24.06.2022 gebeten.
Neustrelitz, 13.01.2023 Grund Bürgermeister
- Der B-Plan Nr. 75/21 „PV-Anlage im Bereich des Kiestagebaus Sophienhof Nord 2“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wurde am 12.12.2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Neustrelitz, 13.01.2023 Grund Bürgermeister

- Die Satzung wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am 13.12.2022 der Kommunalabstimmung vorgelegt.
Neustrelitz, 13.01.2023 Grund Bürgermeister
- Die Satzung über den B-Plan Nr. 75/21 „PV-Anlage im Bereich des Kiestagebaus Sophienhof Nord 2“ wird hiermit ausgefertigt.
Neustrelitz, 13.01.2023 Grund Bürgermeister
- 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 14.12.2022 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, 16.01.2023 Grund Bürgermeister
- 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 16.01.2023 Amtsleiter
Kataster- und Vermessungsamt

