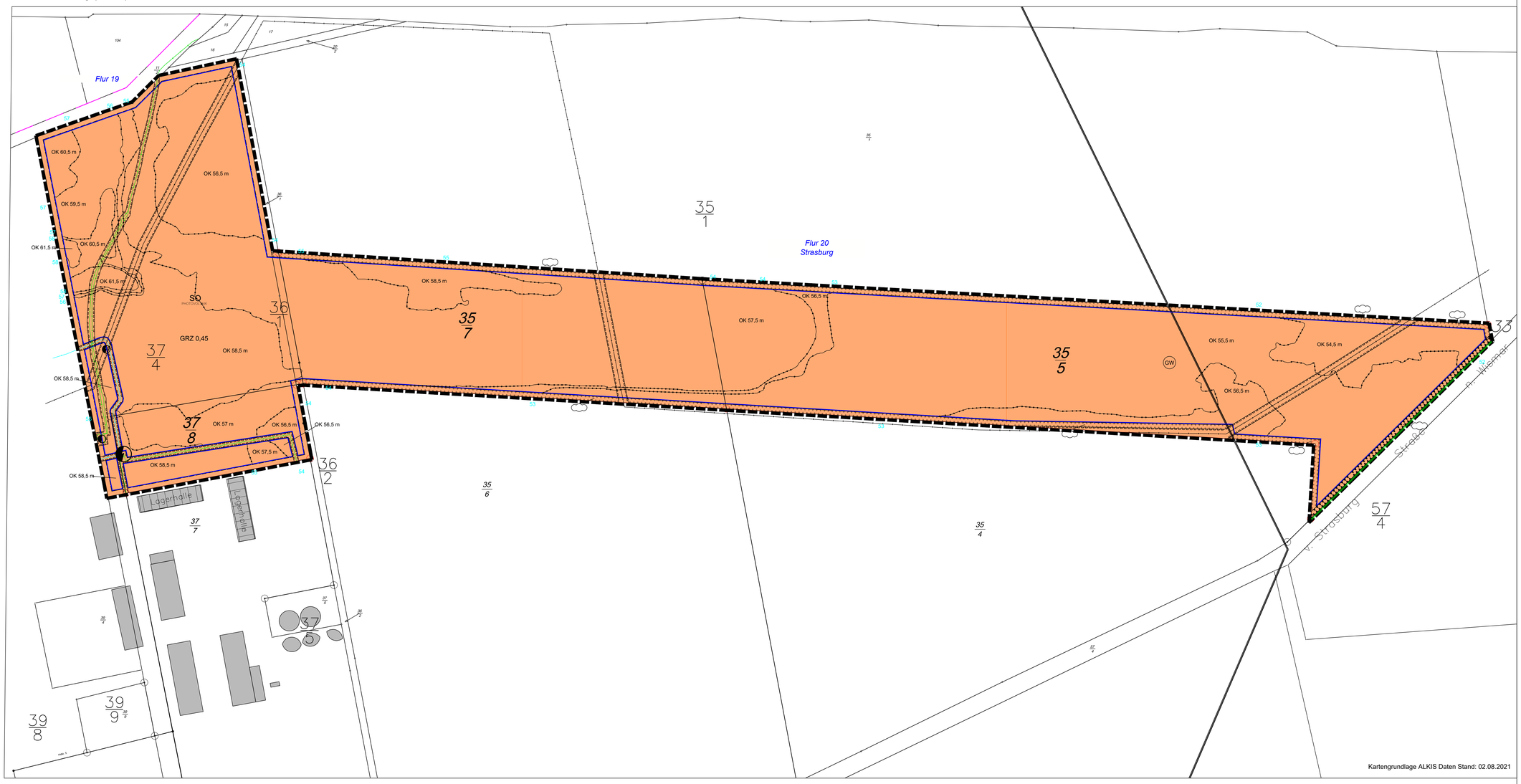
Satzung der Stadt Strasburg (Um.) über den Bebauungsplan Nr. 8 „Photovoltaikanlage auf dem ehemaligen Agrarflugplatz“ (Gemarkung Strasburg, Flur 20, Flurstücke 35/5, 35/7, 36/1 (teilweise), 37/4 (teilweise) und 37/8)
Aufgrund der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ……. folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Photovoltaikanlage auf dem ehemaligen Agrarflugplatz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Photovoltaikanlage auf dem ehemaligen Agrarflugplatz" der Stadt Strasburg (Um.)

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Text (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO
Das Sondergebiet Photovoltaikanlage dient der Realisierung einer großflächigen Photovoltaikanlage.
Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen, die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Trafo, Wechselrichter) und die Einfriedung.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1 Im Sondergebiet Photovoltaikanlage darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.
2.2 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (Höhensystem DHHN 92).

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
3.1 Die Modulrand- und Zwischenflächen dürfen nur außerhalb des Zeitraumes vom 01.März bis zu 01. August gemäht werden. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Das Mahdgut muss zeitnah entfernt werden. Das Mulchen des Aufwuchses ist nicht zulässig. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz ist zu verzichten. Alternativ ist eine Schafbeweidung möglich. (max. 10 Schafe/ha).
3.2 Im Bereich der Flächen zum Schutz vor Immissionen und zum Anpflanzen sind Blend-/Sichtschutzhecken, ausschließlich aus Sträuchern, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese dürfen zur Schaffung einer Zufahrt unterbrochen werden. Empfohlen werden folgende Pflanzen: Heister der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Strauchhasel. Ein Rück-schnitt der Sträucher außerhalb der Brutzeit, nach vorheriger Beantragung und Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (uNB) ist zulässig, wenn die Leistung der PV- Anlage durch die Gehölze beeinträchtigt wird.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
4.1 Für die verrohrten Gewässer 2. Ordnung wird ein 6 m breites Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes festgesetzt. Damit die verrohrten Gewässer nicht beschädigt werden, wird gewährleistet, dass in einem 6 m breiten Leitungerecht möglichst keine Fundamente errichtet werden. Falls dies dennoch erforderlich werden sollte, sind diese Betonfundament so kurz zu wählen, dass zu keiner Zeit ein Risiko für die Beschädigung der Leitung besteht. Eine Überdeckung der Leitungsrechte mit Modulen ist insoweit möglich, wenn sich der Vorhabenträger verpflichtet, im Schadensfall an der Leitung die Module auf eigene Rechnung zu demontieren und nach der Reparatur wieder aufzubauen.
4.2 Für die Stromleitungen der E.DIS Netz GmbH wird ein 3 m breites Leitungsrecht festgesetzt. Hier ist eine Überbauung unzulässig.
4.3. Für die privaten Stromleitungen, die über das Grundstückverlaufen wird ein Leitungsrecht für Dritte festgesetzt. Damit die Kabel nicht beschädigt werden, ist es nicht zulässig innerhalb des Leitungsrechts in den Boden einzudringen. Eine Überdeckung mit Modulen ist zulässig.

5. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Um Blendungen der Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße zu verhindern, wird ein 3 m hoher Erdwall errichtet.

II. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

1. Abstandsflächen
§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V
Der Zaun ist als Einfriedung mit einer Höhe bis 2,5 m zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahme

Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Trinkwasserschutzzone III verboten. Im Einzelnen ist dies im o. g. Regelwerk nachzulesen.

IV. Hinweise

1) Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

2) Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen
V1 Um die Tötung und Verletzung von Reptilien im Zuge der Bauarbeiten zu verhindern, sind die Bauflächen vor Baubeginn vom Oktober bis Februar mit leichter Technik von oberirdischen Gehölzbestandteilen zu befreien, zu mähen und zu umzäunen. Der ca. 40 cm hohe Schutzzaun ist mit Fluchtrampen zu bestücken. Die in die Eimer gelangten Tiere können so das Plangebiet verlassen. Zusätzlich sind die Individuen innerhalb der umzäunten Fläche abzusammeln. Mit der Planung und Durchführung der Maßnahme ist eine fachkundige Person zu betreuen. GGF. ist durch diese eine Ausnahmegenehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
V2 Die Bauarbeiten (Beräumung, Modellierung, Modul- und Zaunaufbau) sind nach dem Absammeln der Zauneidechsen, unmittelbar nach Freigabe der Baufläche durch das absammelnde Büro, zu beginnen. Es ist eine ökologische Baubegleitung einzubinden, die das Baufeld weiterhin nach Reptilien absucht, diese von der Fläche absammelt und in Ersatzhabitate verbringt.
V3 Brutgeschehen von Bodenbrütern zwischen dem 01.März und 31. August ist durch Vergrämungsmaßnahmen zu verhindern. Die Bauarbeiten sind nach Baubeginn ununterbrochen fortzusetzen, um brutwillige Individuen während der Bauarbeiten von der Fläche zu vergrämen.

3) Externe Kompensationsmaßnahme
M1 Außerhalb des Plangebietes werden 2,5 ha Intensivacker gemäß HzE Punkt 2.31 durch spontane Begrünung in Grünland als Mähwiese mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung umgewandelt.

M2 Als Ersatz für die Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen sowie Bäumen >50 cm Stammumfang, sind gemäß Baumschutzkompensationserlass 6 Bäume heimischer Arten und Herkunft in der Mindestqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m sowie einen Dreibock. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 4 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen.

4) Externe CEF-Maßnahmen
CEF 1 Für den Verlust von Reptilien- und Steinschmätzerhabitaten sind 3 Winterquartiere von 3 m Breite und 5 m Länge einen Meter tief auszugraben. Anschließend wird die Grube mit einer Mischung aus im Plangebiet vorhandenen Abbruchmaterial, Steinen, toten Ästen und Wurzeln im Verhältnis 1:0,5 bis 1 m über Geländekante verfüllt. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
CEF 2 Für den Verlust von Reptilienhabitaten sind 3 Sommerquartiere zu errichten. Dafür ist aus dem anstehenden sandigen Boden je eine Schüttung mit einer Grundfläche von ca. 15 m² (3 m breit, 5 m lang) und einer Höhe von 1 m herzustellen. Diese sind im Wechsel mit den Winterquartieren anzulegen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
CEF3 Auf ca.3,3 ha der Flurstücke 40, 43/2, 44/2, 43/1, 44/1, 45, der Flur 20 der Gemarkung Strasburg (Uckermark) ist durch regelmäßige Mahd ein Ersatzhabitat für die Haubenlerche u.a. Offenlandbrüter zu schaffen (siehe Abbildung 11). Einmal jährlich ab dem 01. August (außerhalb des Brutzeitraumes der Haubenlerche von März bis Juli) ist im Bereich des Ersatzhabitats eine Mahd mit Balkenmäher durchzuführen. Dabei muss das Mahdgut beseitigt werden, die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Versiegelte Flächen bleiben erhalten. Das Ersatzhabitat sollte möglichst einen bracheähnlichen Charakter mit kurzrasiger, ruderaler Vegetation sowie vegetationsfreien Stellen annehmen.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

SO PHOTOVOLTAIK — Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaikanlage i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
GRZ 0,45 — Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen in .... m über DHHN 92 als Höchstmaß
OK 54,5 m — Oberkante

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
verrohrtes Gewässer 2. Ordnung
Privates Mittelspannungsstromkabel

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3.2
Anpflanzen: Sträucher

7. Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festetzung Nr. 4
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 3.2 und 5

Geltungsbereich des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

GW — Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Zweckbestimmung hier Trinkwasserschutzzone III
verrohrtes Gewässer II. Ordnung
Mittelspannungsstromkabel der E.DIS
Trafo

Hinweise

Niederspannungsstromkabel der E.DIS

Darstellungen ohne Normcharakter

35/7 — Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Flur 20 Strasburg 52 — Flurbezeichnung
Gemarkung
Höhe gemäß Geoportal M-V

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die am14. Juni 2021 geändert worden ist.
Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 14. Juni 2021.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17.06.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Strasburger Anzeiger Nr. 10/2021 am 21.10.2021.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 01.11.2021 bis 01.12.2021 durch Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 06.10.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am …….. den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Photovoltaikanlage auf dem ehemaligen Agrarflugplatz“ und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Photovoltaikanlage auf dem ehemaligen Agrarflugplatz“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom …….. bis …….. nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ……..im Strasburger Anzeiger Nr……/……. bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.strasburg.de“ ins Internet eingestellt und über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am …….. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 8 „Photovoltaikanlage auf dem ehemaligen Agrarflugplatz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Strasburg, den ……..

Siegel Bürgermeisterin

9. 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 Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : …… entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

……., den ……..

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Strasburg, den ……..

Siegel Bürgermeisterin

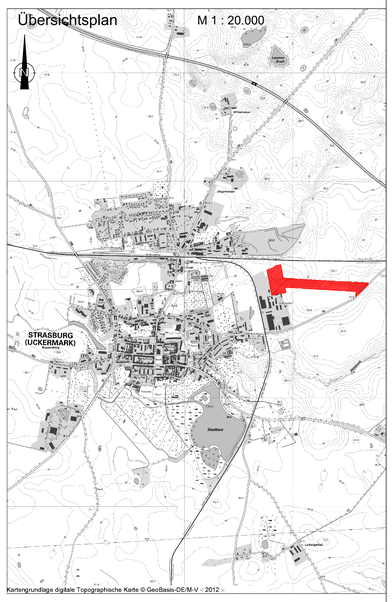
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 8 „Photovoltaikanlage auf dem ehemaligen Agrarflugplatz“ durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am …….. durch Abdruck im Strasburger Anzeiger Nr. ……/……. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mithin am …….. in Kraft getreten.

Strasburg, den ……..

Siegel Bürgermeisterin

Übersichtsplan

M 1 : 20.000



Bebauungsplan Nr. 8 "Photovoltaikanlage auf dem ehemaligen Agrarflugplatz" der Stadt Strasburg (Um.)
Stand: Entwurf Oktober 2022
Planverfasser: Planungsbüro Trautmann