

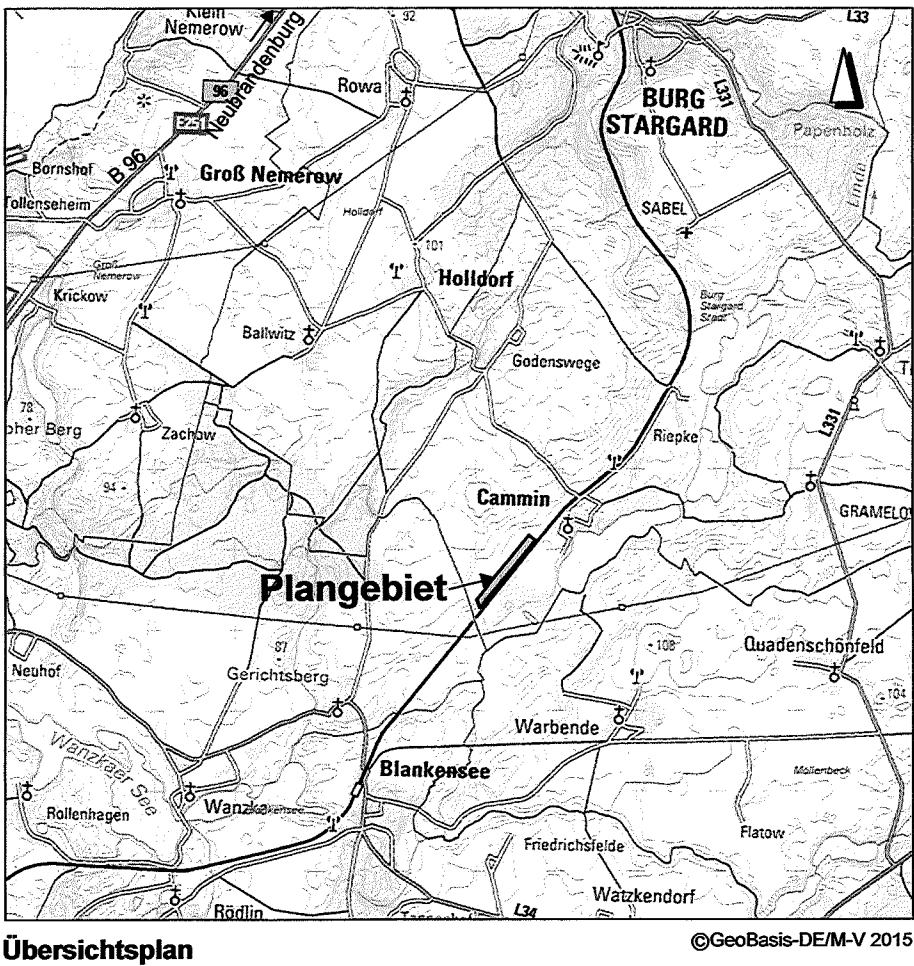
SATZUNG DER STADT BURG STARGARD

über den Bebauungsplan Nr. 18

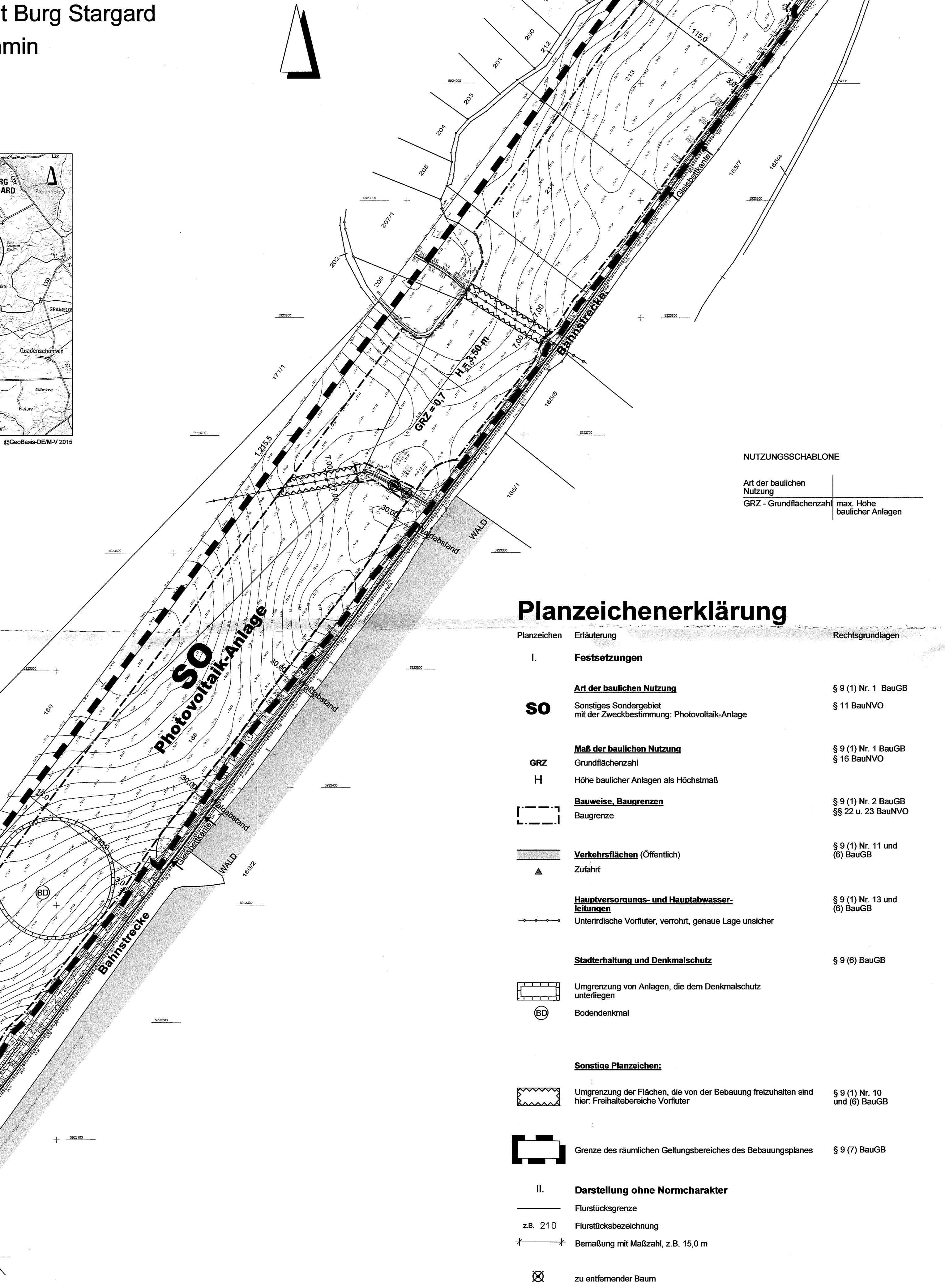
"Sondergebiet Photovoltaik Cammin"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 2000

Gemeinde Stadt Burg Stargard
Gemarkung Cammin
Flur 2



Übersichtsplan



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
SO	Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik-Anlage	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
GRZ	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
H	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	
Bauweise, Baugrenzen	Bauweise, Baugrenzen Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
Verkehrsflächen (Öffentlich)	Verkehrsflächen (Öffentlich) Zufahrt	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen Unterirdische Vorfluter, verrohrt, genaue Lage unsicher	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
Stadterhaltung und Denkmalschutz	Stadterhaltung und Denkmalschutz	§ 9 (6) BauGB
Sonstige Planzeichen:	Sonstige Planzeichen:	
Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	
Bodendenkmal	Bodendenkmal	
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Freihaltebereiche Vorfluter	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Freihaltebereiche Vorfluter	§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
Flurstücksgränze	Flurstücksgränze	
Flurstücksbezeichnung	Flurstücksbezeichnung	
Bemaßung mit Maßzahl, z.B. 15,0 m	Bemaßung mit Maßzahl, z.B. 15,0 m	
zu entfernter Baum	zu entfernter Baum	

Teil B - Textl. Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 1.1 Baugbiet**
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Photovoltaik - Anlage
- 1.2 Art der Nutzung im SO**
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in elektr. Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, zulässig.
Zulässige Nutzungen sind im Einzelnen:
- fest aufgeständerte Photovoltaikmodule
- Wechselrichterstationen
- Transformatoren
- Einzäunung bis 2,20 m Höhe (auch außerhalb der Baugrenzen)

Nutzungszeitraum / Folgenutzung nach § 9 (2) Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB
Die Photovoltaikanlagenanlage ist nur als zeitlich begrenzte Zwischennutzung für 30 Jahre zulässig. Die Frist beginnt mit dem Folgejahr nach Inbetriebnahme und endet am 31.12.2047. Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

2. Maß zur baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Als **unterer Bezugspunkt** der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche. Auf- und Abträge des Geländes sind nicht zulässig.

Als **oberster Bezugspunkt** gilt die oberste Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.

Die **Höhe baulicher Anlagen** wird als der senkrecht (lotrecht) gemessene Abstand des obersten Bezugspunktes zur vorhandenen Geländeoberfläche bestimmt.

- 2.2 Zulässige Grundfläche § 19 Abs. 2 BauNVO**
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 übersteilt wird.

3. Nebenanlagen nach § 14 (1) Bau NVO

Einfriedungen der PV-Anlage sind bis zu einer Höhe von 2,20 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.

Um eine Blendwirkung auf den Bahnverkehr gänzlich auszuschließen, ist über den gesamten Geltungsbereich entlang der Bahnstrecke innerhalb des Plangebietes ein Sichtschutzzaun mit einer Höhe von 2 m zu errichten.

4. Niederschlagswasserableitung

Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissions-schutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB

Lärmverursachende technische Anlagen, wie z.B. Wechselrichterstationen und Transformatoren sind im B-Plangebiet so anzuordnen, dass es nicht zu Belästigungen in der Nachbarschaft kommen kann.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB

Die Flächen beidseitig der vorhandenen Vorflutleitungen sind in einer Breite von 7,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Überbauung der Flächen ist nur zulässig, wenn die Rohrleitungen vor dem Aufbau der PV-Anlage erneuert wurden.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB

- 7.1. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes**
Zur Kompensation des zu erwartenden Eingriffs sind die Randflächen innerhalb des Geltungsbereiches von Acker in Extensivgrünland umzuwandeln. Diese Kompensationsmaßnahme hat einen Gesamtwert von 23.622,195 m² FAQ.

- 7.2. Die Umzäunung des Plangebietes ist für Kleinsäuger bis zu 20 cm über dem Boden durchlässig zu gestalten.**

TEXTLICHE HINWEISE

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

1.- Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes - Baum-Ersatzpflanzungen

Die Rodung von drei Einzelbäumen wird mit der Neupflanzung von 6 heimischen Laubbäumen der Qualität StU 10/16, 3x verpflanzt mit Ballen innerhalb des Gemeindegebietes kompensiert. Die Pflanzstandorte sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzustimmen.

2.- Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes - Ökokonto LRO-015

Für die vollständige Kompensation der durch die Realisierung der Planinhalte hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist das nachfolgende Ökokonto in Anspruch zu nehmen.

- LRO 015
- Naturwaldzelle Karow

Der Kompensationsbedarf beträgt 40.000 m² FAQ.

3.- Vorsorglicher Artenschutz

Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der in der Fläche potenziell brütenden Vögel (Feldlerche) nicht zwischen dem 20.03. und 31.07. eines Jahres oder die Fläche wird ab März so bewirtschaftet (Offenhalten durch Grubben), dass während oder unmittelbar vor Durchführung der Bauarbeiten keine Ansiedlung von Vögeln erfolgt.

Die technisch bedingte Freihaltung der Flächen von ankommenden Gehölzen mittels Mahd führt zu einer dauerhaften Entwicklung eines insbesondere für Insekten, Wiesenvögel und jagende Fledermäuse gleichermaßen attraktiven Biotops. Hierzu sind die Hinweise von GATZ 2011 bzw. der Pflege der Modulwirtschaftlichen zu berücksichtigen: Erntemahd nicht vor dem 1. Juli, kein Dünger- und Pestizideinsatz, maximal dreimalige Mahd pro Jahr, Selbstbegrünung oder Einsaat, keine Bodenbearbeitung.

Die Sicherung der oben beschriebenen Maßnahmen 1-3 wird durch städtebaulichen Vertrag geregelt.

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 Grundstückseigentümer 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 (AbfMG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Bodendenkmale

Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt. Gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der Bodendenkmale sicherzustellen. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 (5) DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

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.

PLANGRUNDLAGE

Vermessung und Übernahme von ALKIS-Daten vom Oktober 2015 durch:
Ingenieur- und Vermessungsbüro R. Werner
Feldstraße 3 - 17033 Neubrandenburg
Bezugssystem: S4205-3
Höhenystem: DHHN 92

Satzung der Stadt Burg Stargard

über den

Bebauungsplan Nr. 18

"Sondergebiet Photovoltaik Cammin"

Präambel:

Aufgrund

- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen und,
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,

wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..21.09.2016..... folgende Satzung der Stadt Burg Stargard über den Bebauungsplan Nr. 18 "Sondergebiet Photovoltaik Cammin" für das Gebiet Gemarkung Cammin, Flur 2 Flurstücke Nr. 168, 169, 209, 207/1, 210, 211, 213 und 214/1, (Teillflächen)

bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen erlassen.

Verfahrensvermerke:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 14.10.2015. Der Beschluss wurde am 24.10.2015 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Stargarder Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht.	Burg Stargard, den 19. 10. 2017	Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) beteiligt worden.	Burg Stargard, den 19. 10. 2017	Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer Bürgerversammlung am ..29.03.2016..... durchgeführt worden.	Burg Stargard, den 19. 10. 2017	Bürgermeister
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..17.03.2016.. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Burg Stargard, den 19. 10. 2017	Bürgermeister
5	Die Stadtvertretung hat am ..18.05.2016..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Burg Stargard, den 19. 10. 2017	Bürgermeister
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ..27.07.2016..... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Burg Stargard, den 19. 10. 2017	Bürgermeister
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..27.07.2016..... bis zum ..27.07.2016..... während der Dienststunden in der Stadt Burg Stargard, Bau- und Ordnungsamt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und • dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am ..18.06.2016..... im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Stargarder Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht worden.	Burg Stargard, den 19. 10. 2017	Bürgermeister
8	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. Rechtsirrtümer können nicht abgeleitet werden.	Neubrandenburg, den 17. 10. 2017	Leiter des Katasteramtes
9	Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ..21.09.2016..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Burg Stargard, den 19. 10. 2017	Bürgermeister
10	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen wurden am ..21.09.2016.. von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..21.09.2016..... gebilligt.	Burg Stargard, den 19. 10. 2017	Bürgermeister
11	Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom ..31.01.2017... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.	Burg Stargard, den 19. 10. 2017	Bürgermeister
12	Die Nebenbestimmungen wurden durch den zustandensändernden Beschluss der Stadtvertretung vom ..07.06.2017.. erfüllt, die Hinweise bescheidet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom ..02.08.2017.. bestätigt.	Burg Stargard, den 19. 10. 2017	Bürgermeister
13	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen werden hiermit am ..19. 10. 2017.. ausgefertigt.	Burg Stargard, den 19. 10. 2017	Bürgermeister
14	Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..19. 10. 2017.. im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Stargarder Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Burg Stargard unter der Internetadresse http://www.burg-stargard.de . In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist am 21. 09. 2016... rechtskräftig geworden.	Burg Stargard, den 23. 10. 2017	Bürgermeister

Stadt Burg Stargard

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 18

"Sondergebiet Photovoltaik Cammin"

"Sondergebiet Photovoltaik Cammin"