

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

Grundlage der Satzung ist die Bekanntmachung vom 21. November 2017, die am 4. Januar 2023 geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 23.03.2023 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:

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 Bezugsmerkmal 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 Mähen 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-/Sichtschutzecken, ausschließlich aus Sträuchern, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Nordseite ist vor Baubeginn zu bepflanzen. Die Pflanzungen dürfen zur Schaffung einer Zufahrt unterbrochen werden. Empfohlen werden folgende Pflanzen: Heister der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Strauchhassel. Ein Rückschnitt der Sträucher außerhalb der Brutzeit, nach vorübergehender und Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (uNB) ist zulässig, wenn die Leistung der PV-Anlage durch die Geoinze 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 Leitungsrecht möglichst keine Fundamente errichtet werden. Falls dies dennoch erforderlich werden sollte, sind diese Betonfundamente 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 Grundstück verlaufen 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.
4.4 Für die Trinkwasserleitung, die durch den Planungsbereich verläuft, wird ein 3 m breites Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes für Wasserver- und Abwasser-entsorgung Stralsburg festgesetzt. Damit die Leitung nicht beschädigt wird, 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, Brunnenreste, verfallene Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfallene Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Umenscherben, 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 Baulflächen vor Baubeginn vom Oktober bis Februar mit leichter Technik von oberirdischen Gelechtsbestandteilen zu befreien, zu mähen und zu umzäunen. Der ca. 40 cm hohe Schutzzaun ist mit Fluchttrampeln 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 betrauen. Ggf. ist durch diese eine Ausnahme-genehmigung 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, Bauherren, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherren und anderen Beteiligten.
V2 Die Bauarbeiten (Beräumung, Modellierung, Modul- und Zaunaufbau) sind nach dem Abmähnen der Zwischenflächen, unmittelbar nach der Baulfläche durch das abmahnde Büro, zu beginnen. Es ist eine ökologische Bauleitung einzuzubinden, die das Baufeld weiterhin nach Reptilien absucht, diese von der Fläche absammt und in Ersatzhabitate verbringt.
V3 Brungschehen von Bodenbrütern zwischen dem 01. März und 31. August ist durch Vergrünungsmaßnahmen zu verhindern. Die Bauarbeiten sind nach Baubeginn unterbrochen fortzusetzen, um brutwillige Individuen während der Bauarbeiten von der Fläche zu vergrämen.

3) Externe Kompensationsmaßnahmen

M1 Auf einem Teil des Flurstücks 135, der Flur 19 der Gemarkung Stralsburg (Uckermark) werden 2,5 ha Intensivacker gemäß HZE Punkt 2.31 durch spontane Begrünung in Grünland als Mähweide mit einer dauerhaften naturschutzrechtlichen Nutzung umgewandelt. Auf der Fläche gleichmäßig verteilt sind vor Baubeginn 20 Sträucher zu Gruppen von je zwei bis drei Stück der Arten Hundrose, Korneisbaug, Schneeball, Pfaffenhütchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Stein- und Sandhaufen gemäß CEF1 und 2 sind zu errichten. Aus der Verschnidung üblicher Pflegeverfahren mit den Vorgaben der HZE, resultiert für die extensive Mähweide folgender Pflegeplan:
Kleinräumige Vorgaben

- nach Ersteinrichtung Verzicht auf Umbruch und Ansaaten
- kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln
- kein Schleppen, Walzen und Singeln der Flächen in der Zeit vom 1.3. bis 15.9.
- Mahd mit Messerbalen
- Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes
- Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante
- Durchführung eines floristischen und ornithologischen Monitorings nach dem 1., 3. und 5. Jahr einschließl. Biotopkartierung, Erfassung der Fauna, Dominanz und Störungsarten, Beurteilung der Maßnahmenentwicklung sowie Pflegemaßnahmen

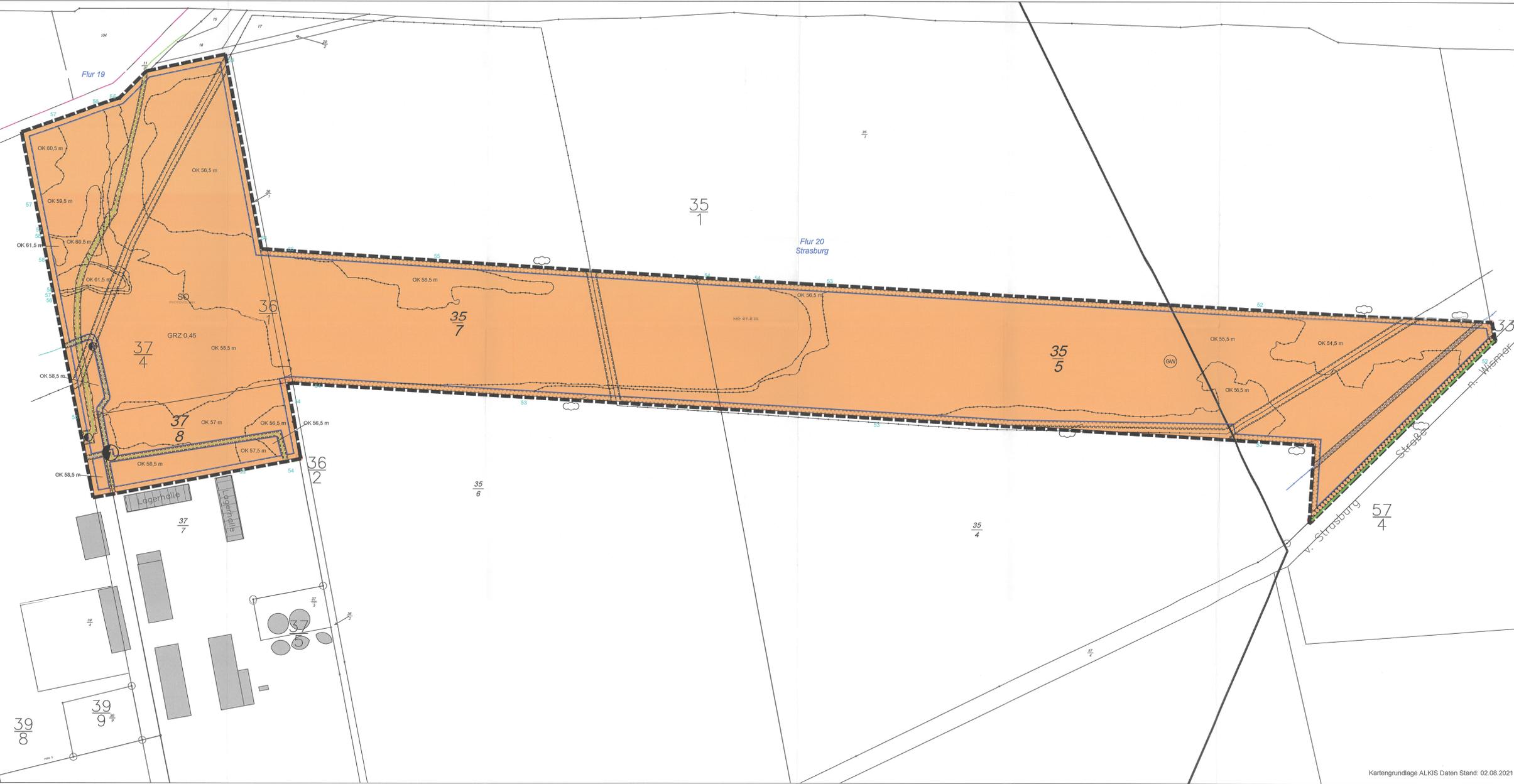
Arbeitschritte
vom 1. bis 5. Jahr:

- 2x jährliche Staffelmahd ab 01.09 ab 6. Jahr
 - 1 x jährliche Mahd ab 01.09

M2 Auf dem Flurstück 40 der Flur 20 der Gemarkung Stralsburg (Uckermark) ist vor Baubeginn 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 Dreibeck. Die Pflanzung 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.

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

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



4) Externe CEF-Maßnahmen

CEF 1 Für den Verlust von Reptilien- und Steinschmärtzerhabitaten sind gemäß Anlage 2 des AFB, sechs 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 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, Bauherren, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherren und anderen Beteiligten.
CEF 2 Für den Verlust von Reptilienhabitaten sind gemäß Anlage 2 des AFB, drei Sommerquartiere zu errichten. Dafür ist aus dem anstehenden sandigen Boden je eine Schichtung 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, Bauherren, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherren und anderen Beteiligten.
CEF3 Auf ca. 1 ha der Flurstücke 40, 43/2 der Flur 20 der Gemarkung Stralsburg (Uckermark) ist durch viermalige Staffelmahd im Jahr vom 01. August bis 28. Februar ein Ersatzhabitat für die Heubehlerche und die Zaunweiche zu schaffen (siehe Anlage 2 des AFB). Die Mahd ist mit Balkenmäher durchzuführen. Dabei muss das Mahdgut beseitigt werden. Versiepte Flächen bleiben erhalten. Stein- und Sandhaufen gemäß CEF1 und 2 sind zu errichten. Die Fläche sollte möglichst einen bruchähnlichen Charakter mit kurzgrasiger, ruderartiger Vegetation sowie vegetationsfreien Stellen annehmen. Das vorhandene Gewässer ist zur Verbesserung der Nahrungsverfügbarkeit zu erhalten und zu pflegen. Es ist ein ornithologisches Monitoring im 2./4./6. Jahr mit je 10 Terminen pro Jahr durchzuführen.

Planzeichenerklärung Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO
 Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaikanlage i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO
GRZ 0,45 Grundflächenzahl
OK 54,5 m Höhe baulicher Anlagen in ... m über DHHN 92 als Höchstmaß
Oberkante
- 3. Überbaubare Grundstückeflächen, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
 Baugrenze
- 4. Verkehrslinien § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Straßenbegrenzungslinie
- 5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
 verrohrtes Gewässer 2. Ordnung
 Privates Mittelspannungsstromkabel
 Trinkwasserleitung
- 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 Festsetzung 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
 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets § 16 Abs. 5 BauNVO

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 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

Flurstücksnummer
 Flurstücksgrenze
 Flurbereichszeichnung
 Gemarkung
 Höhe gemäß Geoportal M-V

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die am 4. Januar 2023 geändert worden ist.
Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 14. Juni 2021.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17.06.2021. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Stralsburger Anzeiger Nr. 10/2021 am 21.10.2021.
- 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.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 08.10.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am 08.12.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8, Photovoltaikanlage auf dem ehemaligen Agrarflugplatz" und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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 02.01.2023 bis 16.02.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 15.12.2022 im Stralsburger Anzeiger Nr. 12/2022 bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter „www.stralsburg.de“ ins Internet eingestellt und über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 14.12.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.03.2023 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 23.03.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Stralsburg, den 23.03.2023

Bürgermeisterin

9. Der katastermäßige Bestand am 03. April 2023 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 : 5000 entstanden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsburg, den 03. April 2023

Kataster- und Vermessungsamt

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

Stralsburg, den 04. April 2023

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 Erläuterung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 27.04.2023 durch Abdruck im Stralsburger Anzeiger Nr. 14/2023 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit ihm am 28.04.2023 in Kraft getreten.

Stralsburg, den 05. April 2023

Bürgermeisterin

Übersichtsplan M 1 : 20.000

