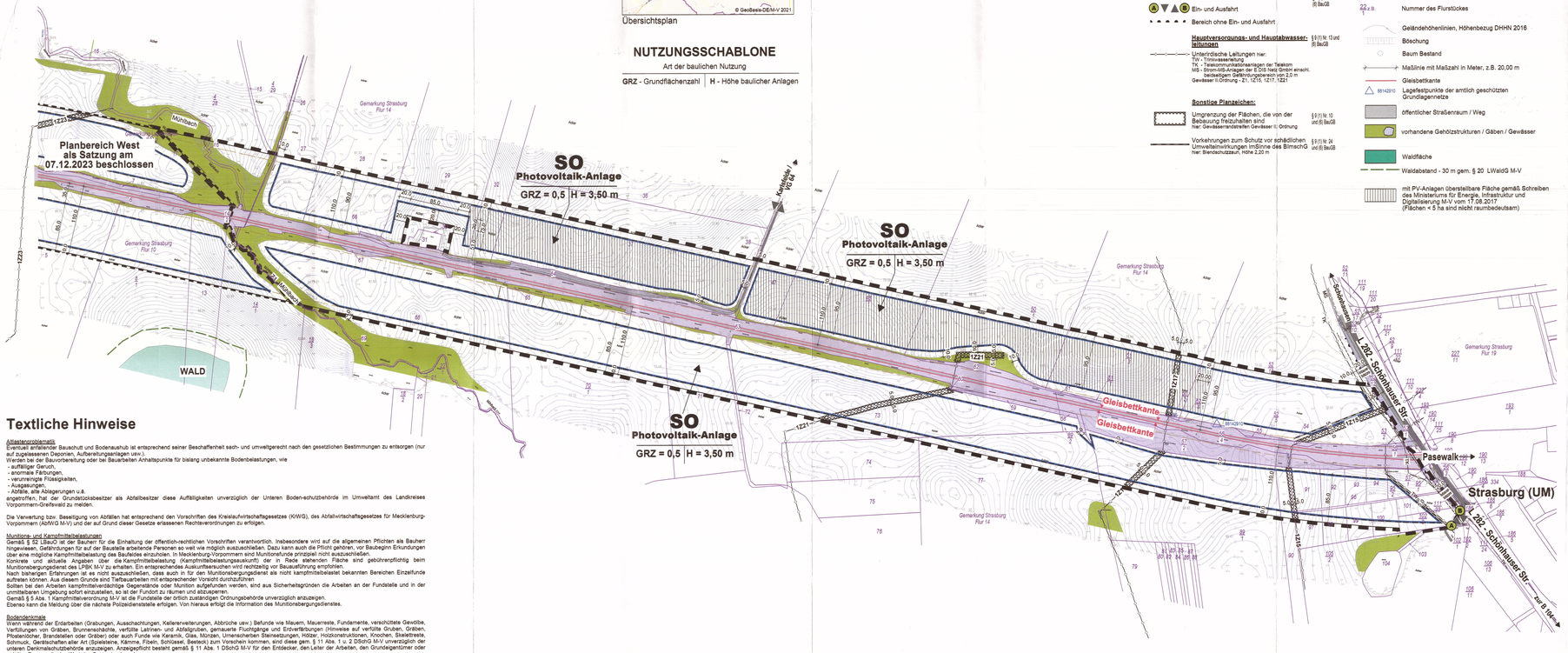
SATZUNG DER STADT STRASBURG (UCKERMARK)

über den Bebauungsplan Nr.13 "Sondergebiet Photovoltaikanlage - Stadt Strasburg (Uckermark) - Lauenhagen"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 3000

Gemeinde	Stadt Strasburg (Uckermark)		
Gemarkung	Strasburg	/	Lauenhagen
Flur	10 und 14	/	2



Übersichtsplan

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung

GRZ - Grundflächenzahl	H - Höhe baulicher Anlagen

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	**Festsetzungen**	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO Photovoltaik-Anlage	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage	§ 11(1) BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
H	Höhe baulicher Anlagen	§ 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	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasser-leitungen	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
	Unterirdische Leitungen hier: TW - Trinkwasserleitung MS - Strom-Mittelspannungsleitungen der Telekom NS - Strom-NS-Anlagen der E.DIS Netz GmbH einschl. beidseitigem Gefährdungsbereich von 2,0 m Gewässer II-Ordnung - 21, 1215, 1217, 1221	
	Sonstige Planzeichen:	
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Gewässerrandstreifen Gewässer II. Ordnung	§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB
	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImschG hier: Blendschutzzaun, Höhe 2,20 m	§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II.	**Nachrichtliche Übernahmen**	
	Bahnanlagen	§ 9 (6) BauGB
III.	**Darstellung ohne Normcharakter**	
	Flur- bzw. Gemarkungsgrenze	
	Flurstücksgrenze	
22 z.B.	Nummer des Flurstückes	
	Geländehöhenlinien, Höhenbezug DHHN 2016	
	Böschung	
	Baum Bestand	
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 20,00 m	
	Gleisbettkante	
8814291	Lagefestpunkte der amtlich geschützten Grundlagennetze	
	öffentlicher Straßenraum / Weg	
	vorhandene Gehölzstrukturen / Gäben / Gewässer	
	Waldfläche	
	Waldabstand - 30 m gem. § 20 LWaldG M-V	
	mit PV-Anlagen überstellbare Fläche gemäß Schreiben des Ministeriums für Energie, Infrastrutur und Digitalisierung M-V vom 17.08.2017 (Flächen < 5 ha sind nicht raumbedeutsam)	

Textliche Hinweise

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,
- Altfälle, alte Ablagerungen u.ä.

angetroffen, hat der Grundstückseibsitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich der Unteren Boden-schutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald 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.

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 prinzipiel nicht auszuschließen.
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.
Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen
Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen, so ist der Fundort zu räumen und abzusperren.
Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen.
Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.

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 Entlüftungen (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, Flöten, 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.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Baugebiet
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 bauliche Anlagen und Nutzungen sind im Einzelnen:
- fest aufgeständerte mono- oder polykristalline Photovoltaikmodule
- Wechselrichterstationen
- Trafostationen
- Batteriespeicher
- Einzäunung bis 2,20 m Höhe (auch außerhalb der Baugrenzen)

Nutzungszeitraum / Folgenutzung nach § 9 (2) Satz 1 Nr.1 und Satz 2 BauGB
Die Photovoltaikfreiflächenanlage ist nur als zeitlich begrenzte Zwischennutzung für 40 Jahre zulässig. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes. Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche ackerbauliche 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 (2) und (4) 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 überstellt wird.
Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl, GRZ 0,5, nicht zulässig.

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 Grundstücksfläche zulässig.

4. Ein- bzw. Ausfahrten an die Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

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 (Trafos) sind so anzuordnen, dass es nicht zu Belästigungen an Wohngrundstücken in der Nachbarschaft kommen kann.

Zur Vermeidung von Blendwirkungen durch Reflexionen ist die östliche Einfriedung der Solaranlage gegenüber der L 262 und der Nachbarschaftsbebauung als Blendschutzzaun auszubilden.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; §1a (3) BauGB

1.1. Eingriffskompensation
Der durch die Errichtung der PV-Anlage hervorgerufene Eingriff von 43.612 m² BFA wird durch die Entwicklung von Acker zu einer artenreichen Blaudenflur innerhalb des Geltungsbereiches vollständig ausgeglichen.
Zur Kompensation des Eingriffs sind Randflächen innerhalb des Geltungsbereichs einzuzäunen, um eine ungestörte Entwicklung von Ackerflächen zu einer artenreichen Staudenflur zu gewährleisten, die in das Mahd- bzw. Beweidungsregime zwischen und unter den Modulen integriert wird. Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes generieren ein Kompensationsflächenäquivalent von 150.137 m² KFÄ.
Der Einsatz von Pestiziden im gesamten Geltungsbereich ist unzulässig.

2. Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen

2.1 Bodenbrütende Vögel
Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der in den Acker(rand)flächen potenziell brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 31.07. ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit durch Pflügen/Grubbern/Eggen vegetationsfrei zu halten, oder mit Hilfe von Flatterbändern das Anlegen einer Brutstätte zu verhindern.

2.2 Kranich und Höckerschwan
Insbesondere zugunsten von Kranich und Höckerschwan sind zwei Korridore mit einer Breite von mindestens 20 m in der Umzäunung der PV-Anlage zwischen Kleingewässer-West sowie südlicher und nördlicher Ackerfläche freizuhalten.

2.3 Amphibien
Vom 01.03. bis 01.10. Errichtung von Amphibienzäunen, Kontrollen und Absammeln der Amphibienstadien im Umfeld der Biotop-Verbundachsen zwischen Mühlbach und Kleingewässer-West.

2.4 Bodenfreiheit der Einfriedung
Um Zerschneidungseffekte der Landschaft durch die Einfriedung zu minimieren und die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind die Einfriedungen der PV-Anlage mit einer Bodenfreiheit von 20 cm

PLANGRUNDLAGE
Ingenieur- und Vermessungsbüro Werner
Feldstraße 3
17033 Neubrandenburg
Mail: info@vermessung-werner.de
Fax: 0395 - 388 559 5
Tel.: 0395 - 388 559 4
Aufmaß: 03 - 04 2023
Bezugssysteme: EPSG 25833 & DHHN 2016
ALKIS-Daten: Grenzen (Stand 11/2021 aus Vorentwurf)

Satzung der Stadt Strasburg (Uckermark)
über den
Bebauungsplan Nr. 13
"Sondergebiet Photovoltaikanlage –
Stadt Strasburg (Uckermark) - Lauenhagen"

Präambel:
Aufgrund
- des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802

wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ...**21.03.2024**... folgende Satzung der Stadt Strasburg (Um.) über den Bebauungsplan Nr. 13 "Sondergebiet Photovoltaikanlage - Stadt Strasburg (Uckermark) - Lauenhagen" für das Gebiet östlich des Mühlbachs im 110 m – Bereich beidseits der Bahn
Gemarkung Strasburg: *Flur 14*, Flurstücke Nr. 511, 512, 524, 525, 532, 54, 55, 571, 572, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 69/2, 91, 92, 93, 94, 951, 952, 96, 101, 1023 und Teilflächen aus den Flurstücken Nr. ... 26, 27, 28, 29, 32, 37, 38, 47, 48/1, 50/1, 51/3, 52/13, 56/4, 68, 69, 70/1, 71, 72, 73, 74, 77, 89/1, 90, , 97, 98, 99, 100, sowie der *Flur 10*, Flurstück Nr. 14/2 und Teilfläche aus dem Flurstück 6 und der
Gemarkung Lauenhagen, *Flur 2*, Teilflächen aus den Flurstücken 4/28, 15, 16, 17

bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ...**17.09.2021**...
Strasburg (Um.), den 06.05.2024 Der Bürgermeister

2. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß §17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ...**12.11.2021**... beteiligt worden.
Strasburg (Um.), den 06.05.2024 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Dazu hat der Vorentwurf in der Zeit vom ...**25.11.2021**... bis zum ...**15.01.2022**... zu jedermanns Einsicht ausgelegen.
Strasburg (Um.) den 06.05.2024 Der 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 ...**25.11.2021**... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Strasburg (Um.), den 06.05.2024 Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am ...**09.08.2022**... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Strasburg (Um.), den 06.05.2024 Der Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...**08.07.2022**... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Strasburg (Um.), den 06.05.2024 Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B – Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...**08.08.2022**... bis zum ...**09.09.2022**... während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Strasburg (Um.) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen,
- welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Internetseite der Stadt unter www.strasburg.de, einsehbar 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

am ...**28.07.2022**... im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Strasburger Anzeiger" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die zusätzlichen Internetbekanntmachungen nach den Vorschriften des BauGB erfolgen über die Internetseite: https://plan.geodaten-mv.de/Bauleitplane.
Strasburg (Um.), den 06.05.2024 Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am ...**10. April 2024**... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur dann erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab
1 :1.250 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Anklam, den 10. April 2024 Siegel Landkreis Vorpommern-Greifswald Kataster- und Vermessungsamt

9. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...**21.03.2024**... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Strasburg (Um.), den 06.05.2024 Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurden am ...**21.03.2024**... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ...**21.03.2024**... gebilligt.
Strasburg (Um.), den 06.05.2024 Der Bürgermeister

11. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B – Text wird hiermit ausgefertigt.
Strasburg (Um.), den 06.05.2024 Der Bürgermeister

12. Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung 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 10.04.2024 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel „Strasburger Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die zusätzlichen Internetbekanntmachungen nach den Vorschriften des BauGB erfolgen über die Internetseite: https://plan.geodaten-mv.de/Bauleitplane.
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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Strasburg (Um.), den 14.06.2024 Der Bürgermeister

Stadt Strasburg (Uckermark)
Landkreis Vorpommern-Greifswald
Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 13
"Sondergebiet Photovoltaikanlage –
Stadt Strasburg (Uckermark) - Lauenhagen"