

SATZUNG DER GEMEINDE ZUROW

über den Bebauungsplan Nr. 13 "Solarpark Krassow/Schmakentin"

Teil A - Planzeichnung
M 1:2000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

1. Festsetzungen

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

SO-PV

Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung Photovoltaikanlage

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ	zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
OK	zulässige Oberkante als Höchstmaß in m über Bezugspunkt
UK	zulässige Unterkante als Mindestmaß in m über Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- überörtlicher Radwanderweg

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Sichtschutzpflanzung, privat
- Sukzessionsfläche, privat
- extensive Mähwiese, privat

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- Waldflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzböden im Sinne des Naturschutzrechts, geschütztes Biotop (§ 20 NatSchG M-V)

Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Wismar zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Gemarkungsgrenze
- Flurstücksnummern
- Höhenangabe in m ü. HN
- Bemaßung in m
- Böschung

3. Nachrichtliche Übernahme

Flächen für die Wasserversorgung

- GW IIIA
- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Trinkwasserschutzzone IIIA für Grundwassergewinnung

Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wismar-Friedrichshagen. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Anlagen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Ausstritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Auftragsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Auch wenn das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als nicht kampftiefenbelastet bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Als diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutete kampftiefenverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Hamisch, Schwerin, 24.01.2013; topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; eigene Erhebungen

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Zurow vom 27.07.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 mit der Gebietsbezeichnung "Solarpark Krassow/Schmakentin", gelegen nördlich der Autobahn A 20 und beidseitig der Straße „Industriegebiet“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468).

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

- Die Sonstigen Sondergebiete "Photovoltaikanlagen" (SO-PV) dienen der Nutzung der Sonnenenergie mittels Solaranlagen in Photovoltaikanlagen. Folgende Nutzungen sind zulässig:
 - Photovoltaik-Module mit unbeweglich installierten Solarmodulen, einer lichten Höhe von maximal 2,3 m (OK) und einem Abstand vom anstehenden Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 0,8 m (UK).
 - Gebäude und Anlagen für den technischen Betrieb (wie Wechselrichter, Trafos und Übergabestationen, Steuerungs- und Überwachungseinrichtungen u.ä.).
 - wasserdurchlässige Wege zur Sicherstellung der inneren Erschließung.
- Darüber hinaus sind auch außerhalb der Baugrenzen folgende Anlagen zulässig:
 - Gitar- oder Statthaltemaststrukturen mit einer maximalen Höhe von 2,5 m mit Überstreichschutz und Kameraüberwachung sowie mit einem unteren Abstand vom anstehenden Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 0,15 m.
 - Unmittelbar nach der dauerhaften Aufgabe der Stromerzeugung sind alle baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches zurück zu bauen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder wieder zu verwerten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

- Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist in den SO-PV unzulässig.
- Als Oberkante (OK) wird der höchste, als Unterkante (UK) wird der tiefste lotrecht ab Geländeerhöhte gemessene Punkt der baulichen Anlagen definiert.
- Die in den SO-PV festgesetzte maximale Oberkante von 2,3 m darf bei Gebäuden und Anlagen, die dem technischen Betrieb sowie der Unterhaltung und Pflege der Photovoltaikanlagen dienlich, um max. 1,0 m überschritten werden.
- Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Höhe der hergestellten Geländeoberfläche festgesetzt.

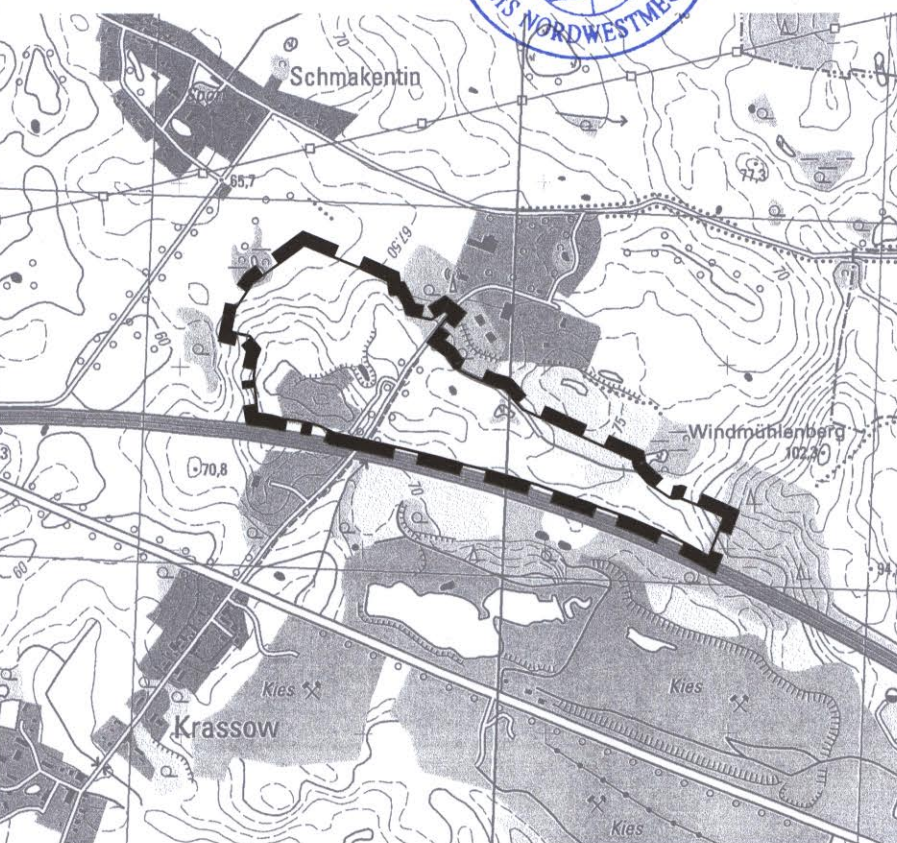
3. Planungen, Nutzungsregelungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Nr. 20 und Nr. 25a BauGB sowie § 1a BauGB)

- Notwendige Zufahrten, Fahrwege und Stellplätze sind im SO-PV in wasser-durchlässiger Befestigung auszuführen.
- Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Für die Gründung und Befestigung der Modulraster sowie von Einfriedungen und sonstigen Zäunungen in den SO-PV sind Erdanker, Rammpfähle, Bohrpfähle oder Einzelfundamente zu verwenden. Das Einbringen von Streifenfundamenten und die Errichtung von Sockeln sind unzulässig.
- Mit Ausnahme der Zufahrten, Fahrwege und Stellplätze sind die unbefestigten Bodenflächen in den SO-PV als Grünfläche mit extensiver Bewirtschaftung zu entwickeln und somit jeweils nach dem 15. Juni maximal 2- bis 3-mal pro Jahr zu mähen. Alternativ zur Mäh ist auch eine Beweidung zulässig. Die Verwendung von chemischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- Das in den SO-PV anfallende Regenwasser ist an Ort und Stelle zu versickern. Die dazu notwendigen Anlagen sind so anzulegen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ausgeschlossen ist.
- Der Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch eine Belastung des Ökokontos des Amtes für die Biosphärenreservat Schallsee "Renaturierung eines Abschnitts der Schilde nördlich des 'Woezer Sees' in Höhe eines Flächenäquivalents von 90.808 Punkten. Durch die Verrechnung mit dem Ökokonto werden die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.
- Die unter den Punkten 3.6 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden dem Betreiber der Photovoltaikanlage zugeordnet. Zwischen dem Betreiber der Photovoltaikanlage und dem Amt für die Biosphärenreservat Schallsee ist eine vertragliche Vereinbarung zu treffen. Diese Vereinbarung ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorzulegen.
- Die Flächen innerhalb der umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Flächen sind als extensive Mähwiese bzw. als Sukzessionsflächen herzustellen bzw. zu erhalten.
- Zwischen den SO-Flächen und der südlich verlaufenden Autobahn ist eine einreihige Hecke aus immigrenen Gehölzen als Sichtschutzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (z.B. Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffeinträge) vollständig zu beseitigen.
- Bei Pflanz-, Instandsetzungs- und Wartungsarbeiten ist die Verwendung von gewässerverschmutzenden Substanzen unzulässig.
- Gehölzbesetzungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes von 1.10. bis 28.02. durchzuführen.
- Die Bauarbeiten sind vor dem Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu beginnen. Das Störungspotential ist aufrecht zu erhalten, so dass die An siedlung von Blühinsekten unterbunden und das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden kann. Andernfalls ist ein Baubeginn erst ab dem 15. Juli zulässig.
- Bei einer Bauausführung innerhalb der Amphibienmigrationszeiten ist die Herstellung von Amphibienlebensystemen zwischen den Laichgewässern und den nördlich davon befindlichen Laichbereichen sicherzustellen und durch eine fachliche Begleitung der Arbeiten zu kontrollieren.
- An den zum dauerhaften Erhalt festgesetzten Wasserflächen sind jeweils mindestens 2 Leseleinheiten mit einer Grundfläche von 5 m x 3 m festgereicht herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Verfahrensvermerk

- Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 13 wurde am 15.05.2012 gefasst. Die ersatzliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in der Zeit vom 27.07.2012 bis zum 27.09.2012 durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungsstellen erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle hat die Satzung am 27.07.2012 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 einschließlich der dazugehörigen Begründung wurde am 15.05.2012 von der Gemeindevertretung gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 13.08.2012 bis zum 31.08.2012 durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungsstellen in der Zeit vom 27.07.2012 bis zum 03.09.2012. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung betroffen werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.09.2012 zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und die Ausprägung der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 18.12.2013 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu einschließlich der Dienstleistungen im Amt Neukostor-Warm gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 20.12.2013 bis zum 12.02.2013 durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungsstellen bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde bei der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsvorschriften 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. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung betroffen werden kann, sind mit Schreiben vom 20.12.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der katastermäßige Bestand am 27.07.2012 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt; die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 liegt vor. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.07.2013 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden am 26.02.2013 von der Gemeindevertretung gebilligt und beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 13 einschließlich der Dienstleistungen im Amt Neukostor-Warm vom 20.06.2013, Az.: 1305110-B-Plan Nr. 13-2013 mit Nachbetrachtung und Hinweis erteilt.
- Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Landräte des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 20.06.2013, Az.: 1305110-B-Plan Nr. 13-2013 mit Nachbetrachtung und Hinweis erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch die Gemeindevertretung am 26.07.2013 mit Verfügung der Landräte des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 26.07.2013, Az.: 1305110-B-Plan Nr. 13-2013 mit Nachbetrachtung und Hinweis erteilt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernach ausgearbeitet.
- Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 01.08.2012 bis zum 15.08.2012 an den amtlichen Bekanntmachungsstellen (inklusive bekannt gemacht worden. Bei der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Satzung sowie auf die Rechte der Betroffenen (z.B. 214, 215 BauGB) und wegen der Pflege und Erhaltung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 29.11.2013 in Kraft getreten.

Übersichtplan



SATZUNG DER GEMEINDE ZUROW
über den
Bebauungsplan Nr. 13
"Solarpark Krassow/Schmakentin"
gelegen nördlich der Autobahn A 20 und beidseitig der Straße „Industriegebiet“
SATZUNGSBESCHLUSS