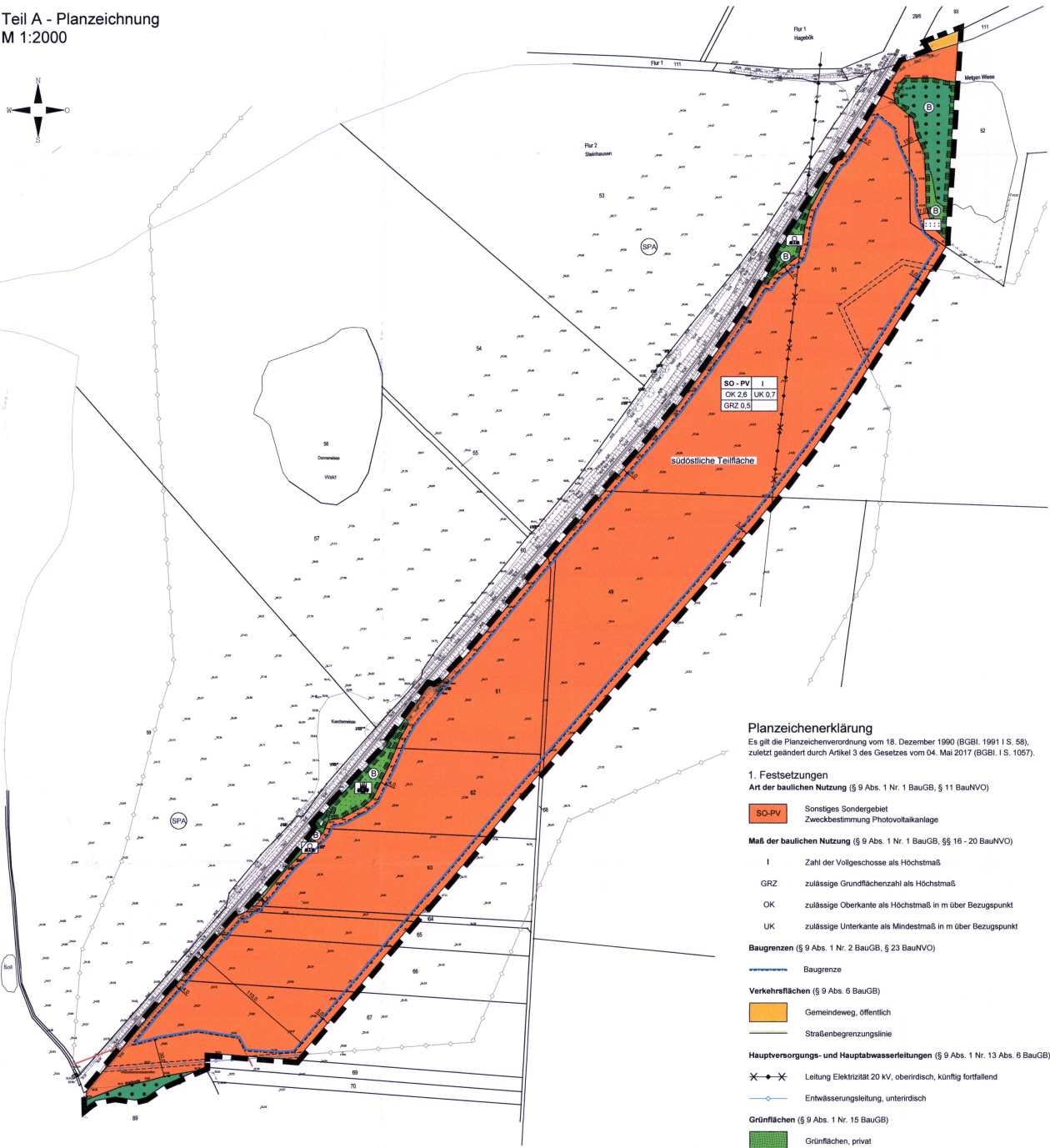


SATZUNG DER GEMEINDE NEUBURG
über den Bebauungsplan Nr. 15 "Freiflächenphotovoltaikanlagen an der Bahnstrecke Wismar - Rostock,
Bereich Steinhausen - Hagebökö"

Teil A - Planzeichnung
M 1:2000



Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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

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

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

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Gemeindeweg, öffentlich
Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 Abs. 6 BauGB)
Leitung Elektrizität 20 kV, oberirdisch, künftig fortfallend
Entwässerungsleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünflächen, privat
Grünfläche
Röhricht
Feuchtgebüsch

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 BauGB)
Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen
Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde Neuburg zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnr. 23
18,54
Geländehöhe in m über NN
Waldabstandslinie 30 m
Bemaßung in m

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
Europäisches Vogelschutzgebiet
Geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V

Präambel

Nach der Überleitungsvorschrift in § 245 c Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes vom 30.09.2017 (BGBl. I S. 2185), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Neuburg vom 19.04.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 mit der Gebietsbezeichnung "Freiflächenphotovoltaikanlagen an der Bahnstrecke Wismar - Rostock, Bereich Steinhausen - Hagebökö" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Art der baulichen Nutzung, Nutzung für einen bestimmten Zeitraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 11 BauNVO)
1.1 Die Sonstigen Sondergebiete "Photovoltaikanlage" (SO-PV) dienen der Nutzung der Sonnenenergie mittels Solarzellen in Photovoltaikanlagen. Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Photovoltaik-Modultische mit unbeweglich installierten Solarmodulen, einer lichten Höhe von maximal 2,6 m (OK) und einem Abstand vom hergestellten Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 0,7 m (UK)
1.2 Die Sonstigen Sondergebiete "Photovoltaikanlage" (SO-PV) auch außerhalb der Baugrenzen folgende Anlagen zulässig:
- Gebäude und Anlagen für den technischen Betrieb (wie Wechselrichter, Trafostation, Übertragungsstationen, Steuerungs- und Überwachungseinrichtungen u.ä.) nur außerhalb der Waldabstandsflächen von 15 m im Norden und 30 m im Süden, wasserdruckfähige Wege zur Sicherstellung der inneren Erschließung
- Gitter- oder Stabstahlmattenzäune mit einer maximalen Höhe von 2,6 m mit Übersteigenschutz und Kameraüberwachung sowie mit einem unteren Abstand vom hergestellten Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 0,15 m
1.3 Die Freiflächen unterhalb der Photovoltaik-Modultische sind als landschaftlich genutzte Grünflächen für eine Beweidung zu entwickeln.
1.4 Unmittelbar nach der dauerhaften Aufgabe der Stromerzeugung sind alle baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches zurückzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder wieder zu verwerten. Die ehemals bebauten Flächen können wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)
2.1 Als Oberkante (OK) wird der höchste, als Unterkante (UK) wird der tiefste lotrecht ab Geländeoberkante gemessene Punkt der baulichen Anlagen definiert.
2.2 Die in den SO-PV festgesetzte maximale Oberkante von 2,6 m darf bei Gebäuden und Anlagen, die dem technischen Betrieb sowie der Unterhaltung und Pflege der Photovoltaikanlage dienen, um max. 1,2 m überschritten werden.
2.3 Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Höhe der hergestellten Geländeoberfläche festgesetzt.

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. 20 BauGB sowie § 1a BauGB)
3.1 Notwendige Zufahrten, Fahrwege und Stellplätze sind im SO-PV in wasserdruckfähiger Befestigung auszuführen.
3.2 Wassergebundene Wege und Stellplätze sind auf Geotextilien in ausreichender Überlappung zu errichten oder es sind gleichwertige Maßnahmen zur Sicherung des Wege-Rückbaus vorzusehen.
3.3 Bei den Erdarbeiten anliegender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrsuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
3.4 Für die Gründung und Befestigung der Modultische sowie von Einfriedungen und sonstigen Zäunanlagen in den SO-PV sind Erdanker, Rammfähle, Bohrfähle oder Einzelfundamente zu verwenden. Das Einbringen von Streifenfundamenten und die Errichtung von Sockeln sind unzulässig. Bei der Gründung sind vorhandene Drainagen und Entwässerungsleitungen zu beachten und zu erhalten oder in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband umzuverlegen und bei Beschädigung zu ersetzen.
3.5 Zur Eingriffminderung sind die unbelasteten Bodenflächen in den SO-PV als landschaftlich genutzte Grünflächen für eine Beweidung zu entwickeln.
3.6 Die Flächen außerhalb der Einzulassung der PV-Anlagen in den Waldabstands-bereichen sind als Wiesflächen zu entwickeln und mind. 2 x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Innerhalb der Abstandsflächen zum Wald ist ein Waldbrandschutzstreifen von 2,0 m Breite anzulegen, der mind. 2 x jährlich umgebrochen wird.
3.7 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.
3.8 Bei Pflege-, Instandsetzungs- und Wartungsarbeiten ist die Verwendung von gewässerunverunreinigenden Substanzen unzulässig.
3.9 Bauarbeiten sind nur außerhalb der Brutzeit des Rotmilchs zwischen dem 12.8. und dem 10.3. des Folgejahres zulässig.

Hinweise

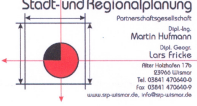
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodenkennzeichen bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der 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 Altlagernisse oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abblagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeige verpflichtet bei der unteren Altlastbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Auch wenn das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als nicht kampfmittelbelastet bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutet kampfmittelverdächtige 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.

Das entstehende Kompensationsdefizit soll teilweise durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden. Am Hagebökö Weg innerhalb der Flurstücke 111, Flur 1 der Gemarkung Hagebökö sowie innerhalb der Flurstücke 40/12 und 21, Flur 1 der Gemarkung Neuburg sollen als externe Kompensationsmaßnahme für die südöstliche Teilfläche 44 Hochstämme der Art Steileiche (Quercus robur) in der Mindestqualität 3xv, StU 16/18 angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Es ist ein Mindestabstand der Bäume untereinander von 10 m einzuhalten. Die festgesetzten Einzelbäume sind für die Dauer der Entwicklungsphase von drei Jahren mit Dreieck und durch geeignete Maßnahmen gegen Verbiss und Verdunstung zu sichern. Das verbleibende Kompensationsdefizit für die südöstliche Teilfläche von 26.580 m² KFA wird durch das Ökotopt-VR-022, Naturwald - Roter See II der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern ausgeglichen. Eine Reservierung der Ökopunkte sowie das Einverständnis der unteren Naturschutzbehörde liegen der Gemeinde vor.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 30 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gütliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.



Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 15 wurde am 15.12.2016 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in der Zeit vom 05.04.2017 bis zum 28.04.2017 durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungsstellen erfolgt.

Neuburg, den 23. Okt. 2018 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Neuburg, den 23. Okt. 2018 (Siegel) Die Bürgermeisterin

3. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 einschließlich der dazugehörigen Begründung wurde am 23.03.2017 von der Gemeindevertretung gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung der Planung im Bauamt Neuburg in der Zeit vom 24.04.2017 bis zum 12.05.2017 durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungsstellen in der Zeit vom 05.04.2017 bis zum 28.04.2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.04.2017 zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Neuburg, den 23. Okt. 2018 (Siegel) Die Bürgermeisterin

4. Die Gemeindevertretung hat am 21.09.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Neuburg, den 23. Okt. 2018 (Siegel) Die Bürgermeisterin

6. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 25.10.18 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob durchgeführt wird. Die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

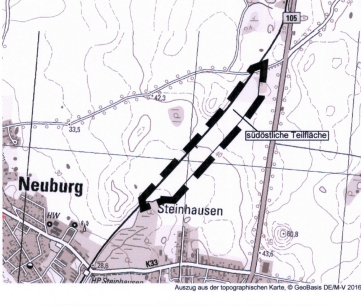
Wismar, den 19. 10. 18 (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.04.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neuburg, den 23. Okt. 2018 (Siegel) Die Bürgermeisterin

8. Der Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.04.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 15 einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Neuburg, den 23. Okt. 2018 (Siegel) Die Bürgermeisterin



SATZUNG DER GEMEINDE NEUBURG
über den
Bebauungsplan Nr. 15
"Freiflächenphotovoltaikanlagen
an der Bahnstrecke Wismar - Rostock,
Bereich Steinhausen - Hagebökö"
SATZUNGSBESCHLUSS
über die südöstliche Teilfläche
19.04.2018

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer & Siwek, Feb. 2017; topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2016; eigene Erhebungen