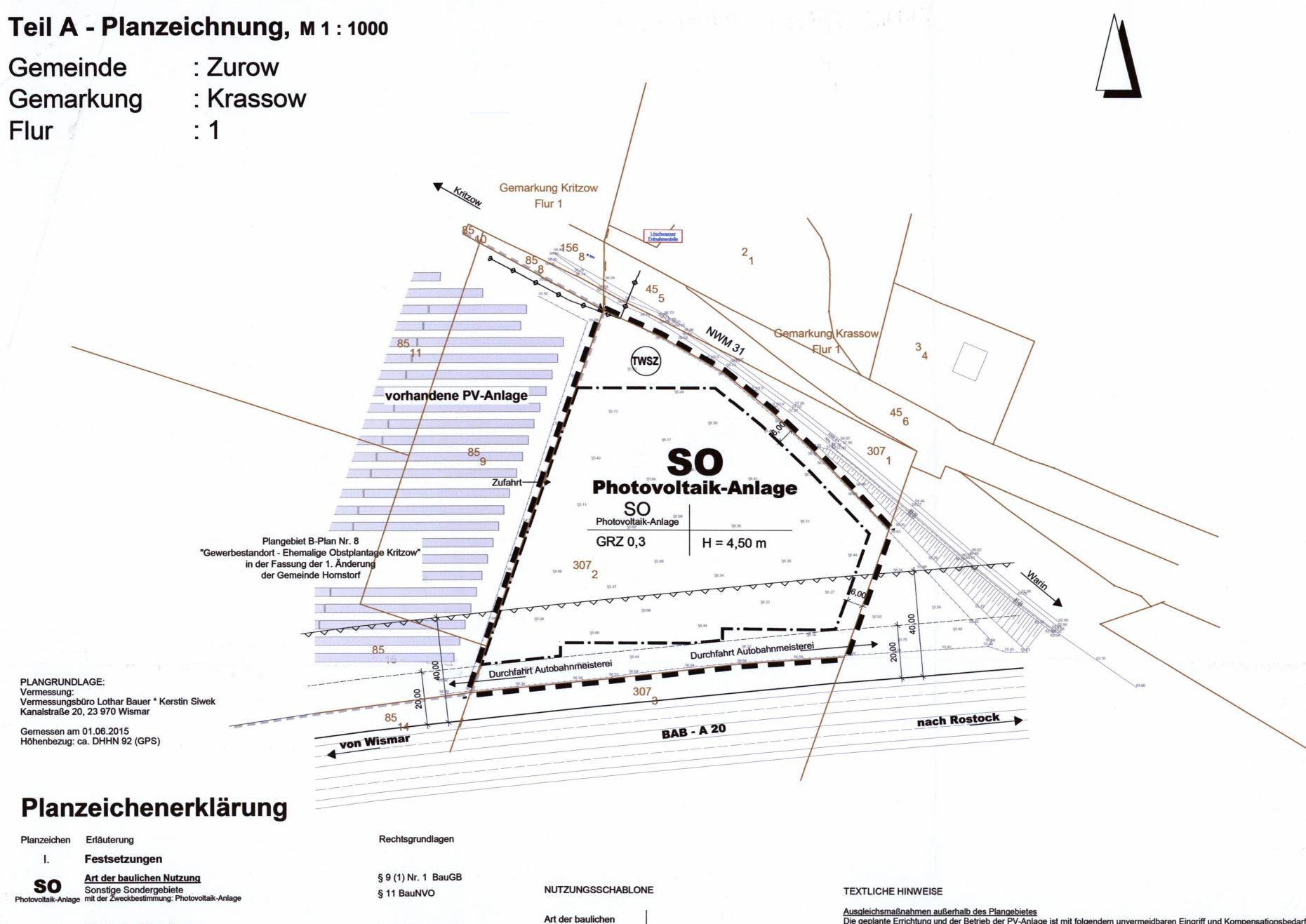
SATZUNG DER GEMEINDE ZUROW über den Bebauungsplan Nr. 15

"Photovoltaikanlage Zurow - Erweiterung ehemalige Obstplantage"



Nutzung

GRZ-Grundflächenzahl max. Höhe baulicher Anlagen

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
1.	Festsetzungen	
SO Photovoltaik-Anlage	Art der baulichen Nutzung Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik-Anlage	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
GRZ H	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl Höhe baulicher Anlagen	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
→	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen Elektroleitung 0,4 KV- Kabel	
	Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
	Gemarkungsgrenze	
	Flurstücksgrenzen	
z.B. 307/2	Nummer des Flurstückes	
वागागागा	Böschungen	
	Einfriedung , Zaun	
55.88*	Höhenpunkt	

Grenze Anbauverbotszone 40 m - nach §9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Bemaßung mit Maßzahl in Meter, z.B. 20,0

Autobahn (BAB)

Löschwasserentnahmestelle

Trinkwasserschutzzone III, WSG Wismar-Friedrichshof

Die geplante Errichtung und der Betrieb der PV-Anlage ist mit folgendem unvermeidbaren Eingriff und Kompensationsbedarf verbunden: FÄQ Eingriff Lebensräume und Flora: 5.049 m² EFÄ Die Kompensation des Eingriffs erfolgt, sofern die Umsetzung konkreter Kompensationsmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes nicht möglich sein sollte, durch die Inanspruchnahme einer oder mehrerer Ökokonten der Landschaftszone

Die Sicherung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.

Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg 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.

1. Schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens,

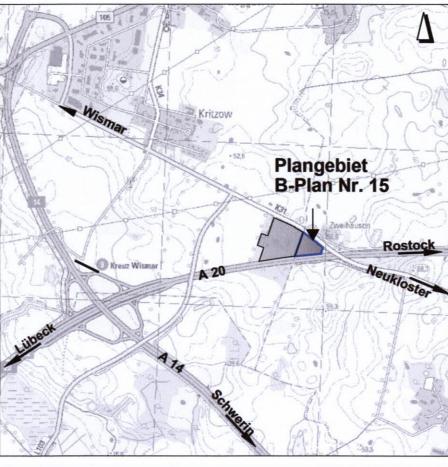
Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden. 2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind

- unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes 4. Mit der Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des
- Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
- 5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen
- 6. Auf dem Grundstück lagernde Abfälle, wozu auch mineralische Abfälle gehören, sind zu entfernen und ordnungsgemäß
- 7. Die LAGA (Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) M20 ist anzuwenden. Es besteht Deklarationspflicht bei

- 1. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Die Abfallentsorgung der Bauarbeiten abgeschlossen
- 2. Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen

Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Schutzzone III der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.



Übersichtsplan

Teil B - Text

- 1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGl
- - Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Errichtung und der Betrieb eine
 - Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in elektr. Strom, der in das öffentliche Netz eingespeis

 - Transformatoren
 - Stromspeicher in Batteriespeichersystem für den in der Anlage erzeugten Strom Einzäunung bis 2,20 m Höhe (auch außerhalb der Baugrenzen)
 - Unterhaltungs- und Wartungswege in wasserdurchlässiger Bauweise (auch außerhalb der Baugrenze)

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

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche. Auf-
- und Abträge des Geländes sind nicht zulässig. Als oberster Bezugspunkt gilt die oberste Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.
- Zulässige Grundfläche §19 Abs. 2 BauNVO
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Grundflächen baulicher Anlagen anzurechnen. Als anrechenbare Grundfläche der Module gilt die Fläche, die durch die Module überstellt wird. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist nicht zulässig.

3.0 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.

4.0 Niederschlagswasserableitung

Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

Die Einzäunung der PV-Anlage entlang der Bundesautobahn ist nur in einer blickdichten Ausführung zulässig.

5.0 Bebauung in der Anbauverbotszone entlang der BAB

Eine Bebauung innerhalb der Anbauverbotszone der BAB (Bereich zwischen den 20 m - Baugrenze und 40 m -Anbauverbotszone nach FStrG gemessen von der äußersten Fahrbahnkante der BAB) ist nur mit Zustimmung des zuständigen Landesamtes für Straßenbau und Verkehr zulässig.

NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB
- Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.

- Als kompensationsmindernde Maßnahme sind die Zwischenmodulflächen sowie die von Modulen überschirmten Flächen durch Einsaat zu begrünen oder der Selbstbegrünung zu überlassen
- Folgende Anforderungen für die Anerkennung als kompensationsmindernde Maßnahme sind zu beachten Grundflächenzahl (GRZ) = 0,75
- keine Bodenbearbeitung keine Verwendung von Dünge-oder Pflanzenschutzmittel
- maximal zweimal j\u00e4hrlich Mahd mit Abtransport des M\u00e4hgutes, fr\u00fchester Mahdtermin 1. Juli • anstelle der Mahd kann auch eine Schafbeweidung vorgesehen werden mit einem Besatz von max. 1,0

Großvieheinheit (GVE), nicht vor dem 1. Juli 2.0 Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen

Bauzeitenregelung zugunsten potenzieller Bodenbrüter (Feldlerche, Goldammer, Grauammer, Schafstelze, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Feldschwirl) Zum Schutz von Bodenbrütern sind alle Bauarbeiten außerhalb des Zeitraumes von Anfang März bis Ende Oktober durchzuführen. Abweichungen sind möglich, sofern unmittelbar vor den Bauarbeiten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sichergestellt werden konnte, dass die Fläche aktuell nicht von Bodenbrütern genutzt wird. Alternativ hat die Baufeldfreimachung vor dem 01. März zu erfolgen und es ist sicherzustellen, dass die Fläche bis zum Beginn der Bauarbeiten nicht von Bodenbrütern besiedelt wird.

- Gestaltung der Einfriedung zugunsten flugunfähiger geschützter Arten Das Gelände ist mit einer Umzäunung zu versehen, die wandernden Arten weiterhin den Durchgang erlaubt. Hierzu ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm vorzusehen oder alternativ im Abstand von maximal 15 m Öffnungen
- von 10 x 20 cm am unteren Rand des Zaunes anzubringen. Mahdregime zugunsten geschützter Insektenarten
- Auf der Fläche ist ein extensives Mahdregime zu etablieren, sodass dort vorkommende Insekten nicht
- Schutzmaßnahmen bei Erdarbeiten zugunsten flugunfähiger geschützter Arten Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen

Satzung der Gemeinde Zurow über den Bebauungsplan Nr. 15 "Photovoltaikanlage Zurow -**Erweiterung ehemalige Obstplantage**"

Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786),

- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Plan vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057)
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktobe 2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBI. M-V S. 221, 228) der Kommunalverfassung f
 ür das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachun
- 2011 (GVOBI. M-V 2011, S 777), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...03.09.2019... folgende Satzung der Gemeinde Zurow über de

Bebauungsplan Nr. 15 "Photovoltaikanlage Zurow - Erweiterung ehemalige Obstplantage" in Zurow für das Gebiet Gemarkung Krassow, Flur 1, Flurstück Nr. 307/2 bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B - Text erlassen.

1			a Kill	P		
1	Aufgestellt aufgrund des Au	fstellungsbeschluss	GEMEINDE ZU	4	05.12.2018	
	Zurow, den 0 1, OKT, 2	019		ENBUR	Der Bürgermeister	
2		und Landesplanur	To the second		t Schreiben vom24.01.2019 b	
	zurow, den 01.0KT.	2019	News	TENBURG.	Der Bürgermeister	
	Die frühzeitige Beteiligung	der Öffentlichkeit na	ch § 3 Abs 1 Bauc	B ist durchgefü	hrt worden. Dazu hat der Vorentwu	
3	Bebauungsplanes in der Ze	1 =		WBL	zur Einsichtnahme ausgelegen.	
	Zurow, den 0 1, OKT,	2019	NORDY WANTED	ZUROW	Der Bürgermeister	
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgäbenbereich durch die Planung berührt werden gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom24.01.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.					
			/ in the second		(M	
	Zurow, den 0 1, 0KT.	2019	EMBINDER	MECT	Der Bürgermeister	
	Die Gemeindevertretung ha Abs. 2 BauGB zur öffentlich			ebauungsplanes	s mit Begründung gebilligt und gema	
5				是是	le	
	Zurow, den 0 1. 0KT.	2019	SOME	NA CONTRACTOR OF THE PARTY OF T	Der Bürgermeister	
6	mit Schreiben vom13.06.	2019 über die öffe	her Belange, deren entliche Auslegung i	Aufgabenbereich formiert und ge	h durch die Planung berührt werder mäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe	
	Stellungnahme aufgeforder	t worden.	13/13/13		M	
	Zurow, den 0 1. OKT.	2019	PORDWES	TMECK	Der Bürgermeister	
	bekanntgemacht worden.		01.07.2019 dur	(金)	den Bekanntmachungstafeln orts Warin unter der Internetadresse	
	Zusätzlich erfolgte die Beka http://www.amt-neukloster-v		r Homepage des An	ites Neukloster-	Warin unter der Internetadresse	
	Zurow, den 0 1. OKT.	2019	NORDW	ESTMECK	Der Bürgermeister	
8	Der katastermäßige Bestand am 23.03.19 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lageric Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurka					
	Maßstab 1: 1500. vorliegt Wismar, den 23.09.20		e können nicht abgel	eitet werden 2	145.8	
			paegebenen Stellung	WAY W	fentlichkeit sowie die Stellungnahm	
9	Behörden und sonstiger Tra	iger öffentlicher Be	ange am03.09.20	19 geprüft. Da	as Ergebnis ist mitgeteilt worden.	
•	Zurow, den 0 1, OKT.	2019	TOWNER TO SEE		Der Bürgermeister	
10	Der Bebauungsplan, beste Gemeindevertretung als Gemeindevertretung vom	Satzung beschlos	sen. Die Begründ	dem Teil B	Text wurden am03.09.2019 waauungsplan wurde mit Beschlus	
	Zurow, den	2019		VESTIMENT	Der Bürgerrheister	
		ebauungsplan, bes	tehend aus Teil A	-	ng und dem Teil B - Text Wird	
	ausgefertigt.		MXREIS.	WE CAN		
11	0 1, OKT.	2019	1 47, 1 - 11	C-5/ W/		
11	Zurow, den		TORDW	ESTMECK	Der Bürgermeister	

Gemeinde Zurow

Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusamm Internet auf der Homepage des Amtes Neukloster-Warin eingestellt.

Landkreis Nordwestmecklenburg Satzung den Bebauungsplan Nr. 15 "Photovoltaikanlage Zurow -**Erweiterung ehemalige Obstplantage**