

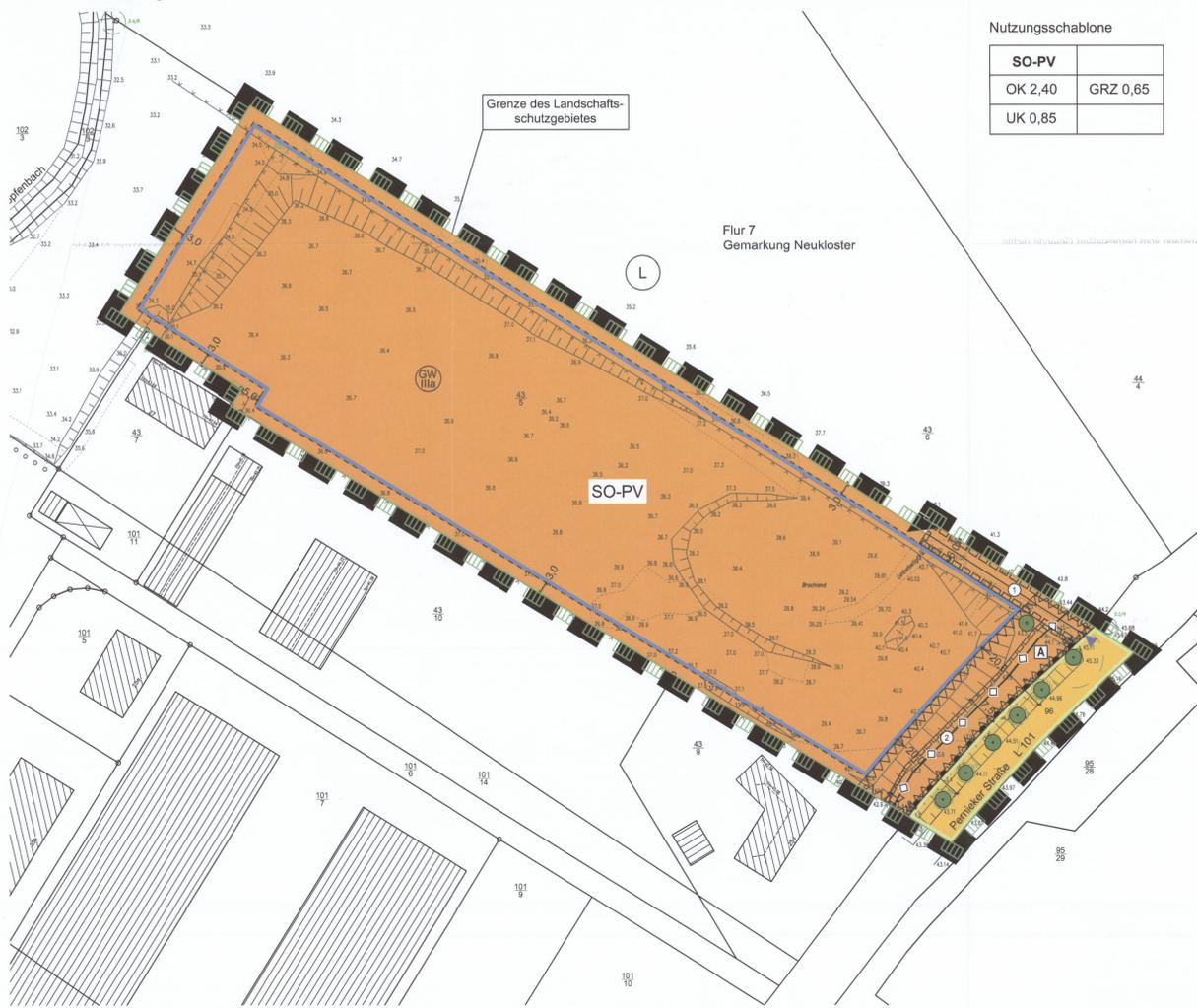
Satzung der Stadt Neukloster

über den Bebauungsplan Nr. 41 "Photovoltaikanlage Pernieker Straße"



M 1:750

Teil A - Planzeichnung



Nutzungsschablone

SO-PV	
OK 2,40	GRZ 0,65
UK 0,85	

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung 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)

SO-PV	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaikanlage
--------------	--

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

GRZ	zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
OK	zulässige Oberkante der Modulfläche als Höchstmaß in m über Bezugspunkt
UK	zulässige Unterkante der Modulfläche als Mindestmaß in m über Bezugspunkt

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

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
	Ein- und Ausfahrt

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

Leitung unterirdisch, Transportleitung Trinkwasser, ungefähre Lage

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

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Anbauverbotszone zur Landstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
①	Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger der Flurstücke 43/5 und 43/6 der Flur 7, Gemarkung Neukloster
②	Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorhandene Flurstücksgrenzen
43/5	Flurstücknummern
39,7	Geländehöhe in m über NNH (DHN 92)
7,5	Bemaßung in m

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

Flächen für die Wasserwirtschaft

	Schutzgebiet für Oberflächenwasser - Schutzzone IIIa
	Bäume, gesetzlich geschützter Bestand nach § 19 NatSchAG M-V mit Wurzelschutzbereich



Externe Kompensationsmaßnahme:
Ökotoiko der Landesforst M-V „Hintere Schwanten - LRO-021“ in der Gemeinde Krakow am See, Landkreis Rostock (Luftbild mit Flurgrenzen, © GeoBasis DEM-V 2019)

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Sohn, Wismar, Stand: Juni 2018;
digitale topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DEM-V 2017, eigene Erhebungen

Planverfasser:



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung der Stadt Neukloster vom 04.05.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 „Photovoltaikanlage Pernieker Straße“, gelegen nördlich der Pernieker Straße und westlich der L 101 Richtung Glasin, begrenzt im Nordosten und Nordwesten durch landwirtschaftliche Flächen, im Südosten durch die L 101 und im Südwesten durch die gewerbliche Nutzung an der Pernieker Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 - Das Sonstige Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO-PV) dient der Nutzung der Sonnenenergie mittels Solarzellen in Photovoltaikanlagen. Folgende Nutzungen sind zulässig:
 - Photovoltaik-Modultische mit unbeweglich installierten Solarmodulen, einer lichten Höhe von maximal 2,4 m (OK) und einem Abstand vom hergestellten Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 0,85 m (UK). Im Bereich von Böschungen dürfen die festgesetzten Höhen (OK) um maximal 1,0 m überschritten oder die festgesetzten Höhen (UK) um maximal 0,7 m unterschritten werden.
 - Darüber hinaus sind im Sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO-PV) auch außerhalb der Baugrenzen folgende Anlagen zulässig:
 - Gebäude und Anlagen für den technischen Betrieb (wie Wechselrichter, Trafo- und Übergabestationen, Steuerungs- und Überwachungseinrichtungen u.ä.),
 - wasserdurchlässige Fußwege zur Sicherstellung der inneren Erschließung,
 - Gitter- oder Stabstahlmatenzäune mit einer maximalen Höhe von 2,3 m mit Überstegelschutz und Kameraüberwachung sowie mit einem unteren Abstand vom hergestellten Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 0,15 m.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)
 - Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sind bis zu einem Maß von maximal 2,0 m über dem anstehenden Gelände zulässig.
 - Als Oberkante (OK) wird der höchste, als Unterkante (UK) wird der tiefste lotrecht ab Geländeoberkante gemessene Punkt der baulichen Anlagen definiert.
 - Die in den Sonstigen Sondergebieten „Photovoltaikanlage“ (SO-PV) festgesetzte maximale Oberkante der Modulfläche von 2,4 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.
 - Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Höhe der hergestellten Geländeoberfläche festgesetzt.
- Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Innerhalb der festgesetzten Fläche, der Anbauverbotszone zur Landstraße L 101, dürfen Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 1a BauGB)
 - Notwendige Zufahrten, Fahrwege und Stellplätze sind im Sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO-PV) in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.
 - Für die Gründung und Befestigung der Modulfläche sowie von Einfriedungen und sonstigen Zaunanlagen im Sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO-PV) sind Erdanker, Rammfähle, Bohrpfähle oder Einzelfundamente zu verwenden. Das Einbringen von Streifenfundamenten und die Errichtung von Sockeln sind unzulässig.
 - Zur Eingriffsminderung sind die unbefestigten Bodenflächen im Sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO-PV), die Freiflächen unterhalb und zwischen den Photovoltaik-Modultischen, als landwirtschaftlich genutzte Grünflächen für eine Beweidung oder Mahd zu entwickeln. Bodenbearbeitung sowie die Verwendung von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Der früheste zulässige Mahd- bzw. Beweidungstermin ist der 1. Juli. Eine Mahd ist maximal zweimal jährlich mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen. Bei einer Schafbeweidung ist ein Besatz von maximal 1,0 Großvieheinheiten pro Hektar einzuhalten.
 - Das im Sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (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.
 - Bei Pflege-, Instandsetzungs- und Wartungsarbeiten ist die Verwendung von gewässerverschmutzenden Substanzen unzulässig.
 - Innerhalb des Plangebietes ist ein einheimischer und standortgerechter Baum als Hochstamm in der Mindestqualität 2xv und StU 14-16 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumstandort kann nach örtlichen Erfordernis innerhalb des Plangebietes verschoben werden.

5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes muss zum Schutz der Umgebung vor schädlichen Blendwirkungen die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage so erfolgen, dass in Bezug auf Blendwirkungen auf benachbarte Nutzungen die Werte der Richtlinie der Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz mit dem Titel „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ eingehalten werden. Demnach werden Blendwirkungen durch Sonnenlichtreflexionen als zumutbar angesehen, wenn die astronomisch mögliche Einwirkzeit als wetterunabhängige Größe 30 min pro Tag und 30 h pro Jahr nicht überschreitet. Kommt es zu Überschreitungen sind entsprechende Sichtschutzmaßnahmen, z.B. eine Bepflanzung oder ein Zaun, zu realisieren. Die wirksame Höhe dieses Sichtschutzes ist entweder durch Berechnung oder durch Anzeigen über eine Messlatte anhand der nach Realisierung der Photovoltaikanlage vorliegenden Geländeoberfläche und der sichtbaren Modulflächen zu ermitteln.

Hinweise

Reflexionen von Photovoltaikanlagen stellen Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 3 Abs. 2 BImSchG). Die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage muss so erfolgen, dass in Bezug auf Blendwirkungen die Werte der Richtlinie der Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz mit dem Titel „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ eingehalten werden. Demnach werden Blendwirkungen durch Sonnenlichtreflexionen als zumutbar angesehen, wenn die astronomisch mögliche Einwirkzeit als wetterunabhängige Größe 30 min pro Tag und 30 h pro Jahr nicht überschreitet. Kommt es zu Überschreitungen sind entsprechende Sichtschutzmaßnahmen, z.B. eine Bepflanzung oder ein Zaun, zu realisieren. Die wirksame Höhe dieses Sichtschutzes ist entweder durch Berechnung oder durch Anzeigen über eine Messlatte anhand der nach Realisierung der Photovoltaikanlage vorliegenden Geländeoberfläche und der sichtbaren Modulflächen zu ermitteln.

Eine landwirtschaftliche Nutzung (extensive Wiesennutzung oder Beweidung) der Fläche innerhalb des Plangebietes darf erst aufgenommen werden, wenn eine bodenkundliche Untersuchung ergeben hat, dass bis in eine Tiefe von 10 cm unter Geländeoberkante der fertig hergestellte Geländeoberfläche (Flächentopografie) die Maßnahmenwerte gemäß Anhang 2 Nr. 2.3 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und unter Berücksichtigung der Bodenart 70% der Vorsorgewerte gemäß Nr. 4 BBodSchV unterschritten sind.

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIa des oberirdischen Einzugsgebietes der Warnow für das Wasserverk Rostock. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVVG Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Eine Schädigung oder Beeinträchtigung der nach § 19 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) geschützten Bäume einschließlich des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ist unzulässig. Generell sind die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten, insbesondere sind Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei ggf. Bodenauf- und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen.

Die Beseitigung von Gehölnen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gutachterliche 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.

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 bis zum Eintreffen von Mitarbeitern 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landes sind im Plangebiet keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastabgrenzungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen verpflichtet, dies unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Auch wenn das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als nicht kampfmittelbelastet bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechendem Voricht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutet kampfmittelverträgliche 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.

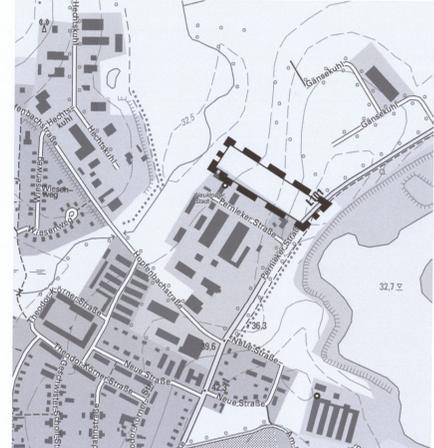
Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Rathaus Neukloster, Bauamt (Hofgebäude), Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Das verbleibende Kompensationserfordernis von 13.881 m² Eingriffsfächenäquivalent (EFA) ist durch das Ökotoiko der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern LRO-021 „Hintere Schwanten“ in der Gemeinde Krakow am See (Landkreis Rostock) auszugleichen.

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung über den Bebauungsplan Nr. 41 wurde am 03.04.2017 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 08.12.2018 erfolgt.
Neukloster, den 31. AUG. 2020 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 12.12.2018 beteiligt worden.
Neukloster, den 31. AUG. 2020 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 einschließlich der dazugehörigen Begründung wurde am 03.12.2018 von der Stadtvertretung gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung der Planung im Rathaus der Stadt Neukloster, Bauamt, in der Zeit vom 17.12.2018 bis zum 31.01.2019 sowie durch Bereitstellung im Internet durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 08.12.2018. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 30.09.2019 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neukloster, den 31. AUG. 2020 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 16.09.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Neukloster, den 31. AUG. 2020 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 07.10.2019 bis zum 08.11.2019 während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Neukloster, Bauamt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und waren im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, das Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, in der Ostseezeitung am 28.09.2019 und im Internet bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 30.09.2019 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neukloster, den 31. AUG. 2020 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 04.05.2020 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nicht erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neukloster, den 07. SEP. 2020 (Siegel) Öffentlich best. Vermesser
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.05.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neukloster, den 31. AUG. 2020 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.05.2020 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 41 einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.
Neukloster, den 31. AUG. 2020 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am 31. AUG. 2020 ausgearbeitet.
Neukloster, den 31. AUG. 2020 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 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 Ostseezeitung am 05.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Bei der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 05.09.2020 in Kraft getreten.
Neukloster, den 07. SEP. 2020 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Quelle: Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DEM-V 2017

SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER

über den Bebauungsplan Nr. 41 „Photovoltaikanlage Pernieker Straße“

gelegen nördlich der Pernieker Straße und westlich der L 101 Richtung Glasin, begrenzt im Nordosten und Nordwesten durch landwirtschaftliche Flächen, im Südosten durch die L 101 und im Südwesten durch die gewerbliche Nutzung an der Pernieker Straße

Satzungsnummer

04.05.2020