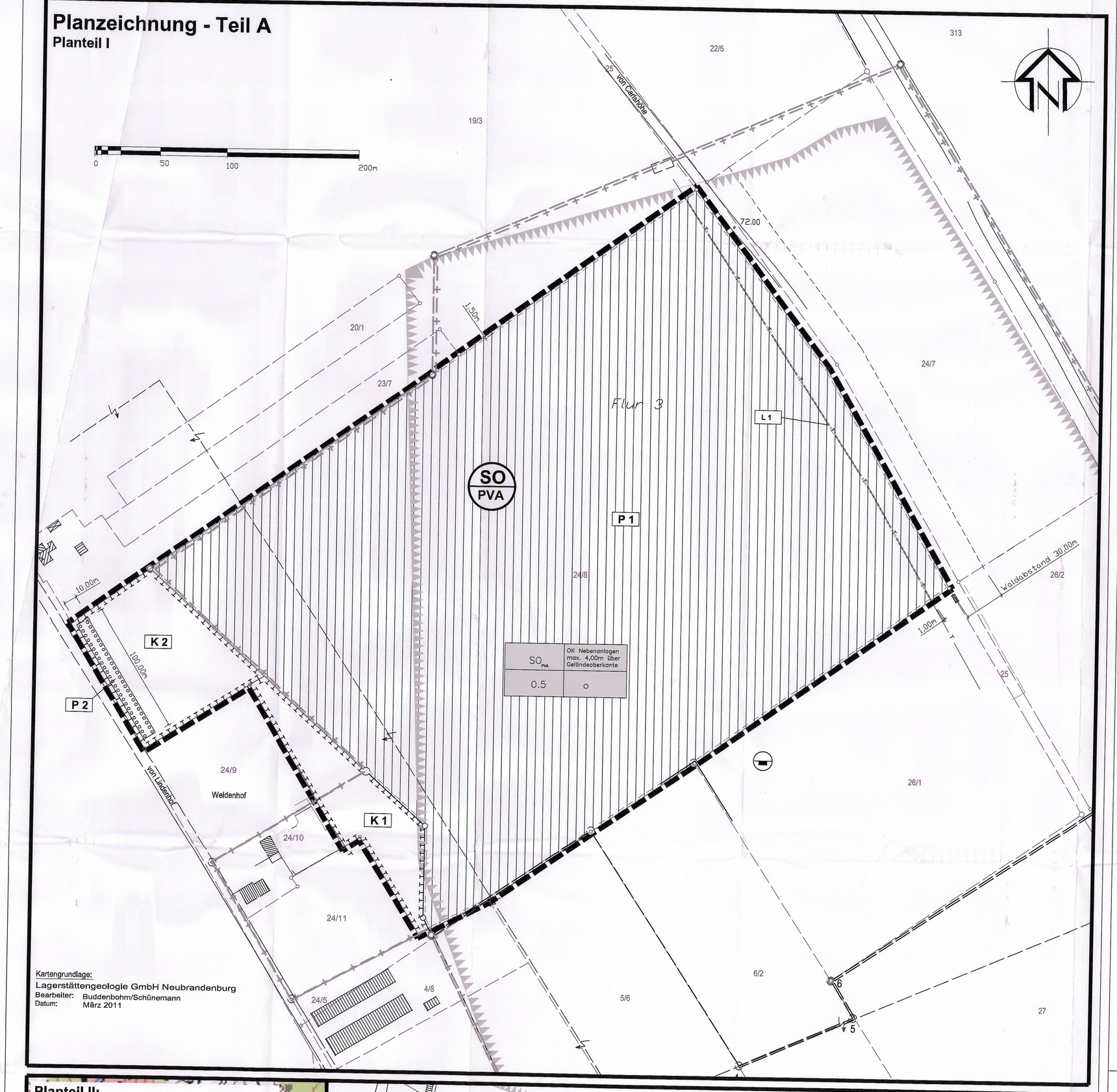
SATZUNG DER STADT BURG STARGARD

Bebauungsplan Nr. 16 „Errichtung von Photovoltaikanlagen in Lindenhof"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 18. April 2006 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 24.11.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Burg Stargard „Errichtung von Photovoltaikanlagen in Lindenhof", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

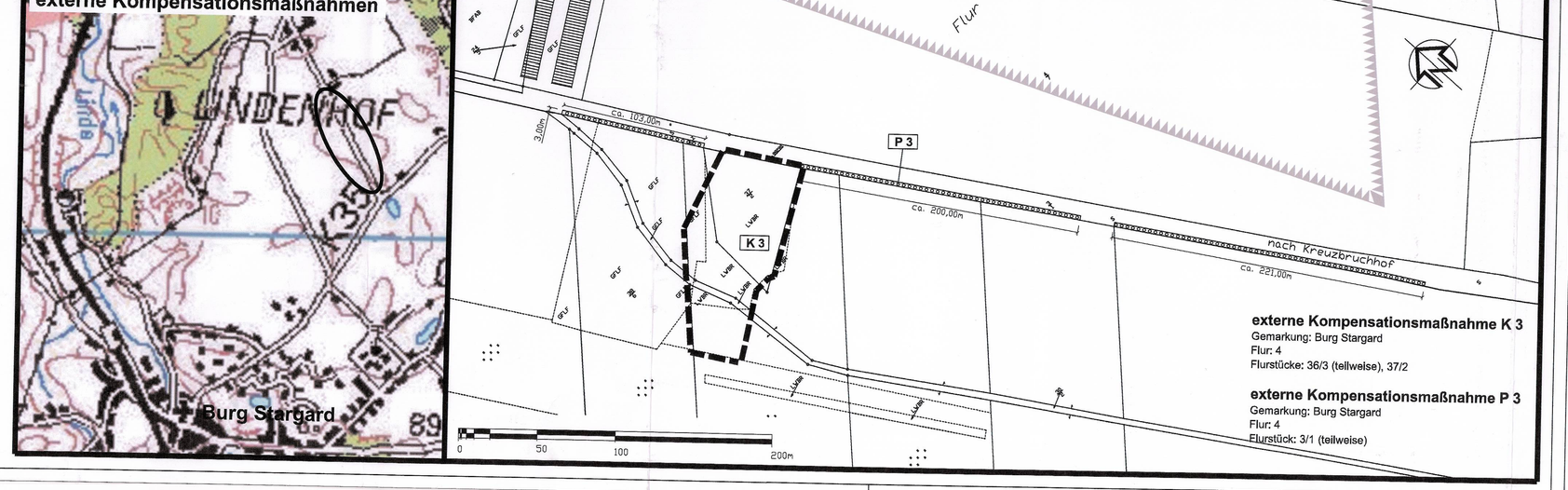
Planzeichnung - Teil A

Planteil I



Kartengrundlage:
Lagerstättengeologie GmbH Neubrandenburg
Bearbeiter: Buddenbohm/Schünemann
Datum: März 2011

Planteil II: externe Kompensationsmaßnahmen



externe Kompensationsmaßnahme K 3
Gemarkung: Burg Stargard
Flur: 4
Flurstücke: 36/3 (teilweise), 37/2

externe Kompensationsmaßnahme P 3
Gemarkung: Burg Stargard
Flur: 4
Flurstück: 3/1 (teilweise)

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Fläche Sonstiges Sondergebiet	§ 11 Abs. 2 BauNVO
SO PVA	Zweckbestimmung: Photovoltaikanlagen	
1.2 Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,5	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
OK 4,00m	Oberkante Gebäude als Höchstmaß über Geländeoberkante	§ 16 BauNVO
1.3 Bauweise, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 u. 3 Nr. 2 BauNVO
1.4 Flächen für Aufschüttungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen		§ 5 Abs. 2, Nr. 8, 25 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB
	Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (Übernahme aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burg Stargard)	§ 9 Abs. 1, Nr. 17 und Abs. 6 BauGB
1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB

2. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Geh.– Fahr,– und Leitungsrechten § 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB

3. nachrichtliche Übernahme

	Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen außerhalb des Geltungsbereichs (Übernahme aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burg Stargard)
	Grenze des Bodenschatzabbaugebiets (genehmigte Fläche innerhalb des Rahmenbetriebsplanes für den Bergbau)

4. Darstellung ohne Normcharakter

24/8	Flurstückseingrenzung mit Flurnummer
4 m	Maßkette
	vorhandene Wohnbebauung
	vorhandene Wirtschaftsgebäude
P 1	Teilbereich mit Nummerierung
	Stromleitung (Freileitung der e.on edis AG)
T	Fernmeldekabel (Deutsche Telekom AG)
72.00 o	Bestandshöhe
L 1	mit Leitungsrechten zu belastende Fläche mit Nummerierung

Nutzungsschablone

Gebietsbezeichnung	max. zulässige Höhe OK bauliche Anlagen über 72,00 m HN
Grundflächenzahl	Bauweise

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.09
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO- MV) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-N S. 194)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S. 560)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl.M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. 07. 2010 (GVOBl. M-V 383, 395)
- Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) vom 8. Februar 1993 (GVOBl. M-V 1993 S. 90), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66,84)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.07 (GVOBl. M-V S. 410,413)
- Hauptsatzung der Stadt Burg Stargard

Geltungsbereichsgrenzen:

Im Norden: die Ortslage Lindenhof, sowie die südliche Grenze der Flurstücke 19/3, 23/7, 25, Flur 3, Gemarkun g Burg Stargard

Im Süden: die nördliche Grenze der Flurstücke 4/8, 5/6, 6/2, 24/11 und 24/5, Flur 3, Gemarkung Burg Stargard sowie weitere Abgrabungsflächen des Rohstoffsicherungsgebiets (Kies) Kreuzbruchhof

Im Osten: die westliche Grenze des Flurstücks 25, Flur 3, Gemarkung Burg Stargard; in Teilen die Abgrabungsfläche sowie der Standortübungsplatz Neubrandenburg mit seinen Wald- und Wiesenflächen (Flurstück 24/7 und 26/2)

Im Westen: die östliche Grenze der Flurstücke 24/1, 24/9 und 24/10 3, Flur 3 Gemarkung Burg Stargard sowie die Kreisstraße K 35 (Verbindung zwischen Neubrandenburg - Cartshöhe und Burg Stargard)

Planungsgebiet: ca. 18,28ha

Text - Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs.1 BauGB] zum Bebauungsplan Nr. 16 „Errichtung von Photovoltaikanlagen in Lindenhof" der Stadt Burg Stargard

Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 2 BauNVO]

Art der baulichen Nutzung
Das Sonstige Sondergebiet Photovoltaikanlagen dient der Realisierung einer großflächigen Photovoltaikanlage.

Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen sowie für den Betrieb der Anlage notwendige Nebenanlagen (Wechselrichter, Verkabelung), Zufahrten und Wartungsflächen.

Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen
Als Oberkante baulicher Anlagen wird deren höchster Punkt bestimmt.

Für die Modultische wird eine maximale Höhe von 3,00m über Geländeoberkante festgesetzt.

Für einzelne Nebenanlagen (Wechselrichter) kann ausnahmsweise eine maximale Höhe von 4,00m zugelassen werden.

Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Die Photovoltaikanlagen ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB]

Minimierungsmaßnahmen:
Die Einfriedung des Solarparks ist im bodennahen Bereich für wandernde Tierarten durchlässig zu gestalten. Es sind Stahlgitter- oder Maschendrahtzäune in grüner Farbgebung zu verwenden. Die Zaunhöhe darf 3,0 m nicht überschreiten.

Kompensationsmaßnahmen:
Die im Planteil I mit K 1 gekennzeichnete Fläche ist durch regelmäßige Pflege zu einer artenreichen Wiesenfläche zu entwickeln. Die Pflege der Flächen erfolgt durch abschnittsweise jährliche Mahd in Abhängigkeit des Entwicklungsstandes der Vegetation und unter Berücksichtigung der Brutzeiten.

Die im Planteil I mit K 2 gekennzeichnete Fläche ist durch Ansaat einer Wiesenmischung mit gebietseigenem Saatgut zu artenreichem Grünland zu entwickeln. Die Pflege der Wiesenflächen erfolgt durch regelmäßige 2 x jährliche Mahd in Abhängigkeit des Entwicklungsstandes der Vegetation und unter Berücksichtigung der Brutzeiten.

Auf dem im Planteil II mit K 3 als externe Kompensationsmaßnahme gekennzeichneten Bereich werden Entsiegelungs- sowie Entrümpelungsmaßnahmen durchgeführt. Des Weiteren wird ein Bunker als Winterquartier für Fledermäuse hergerichtet.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte [§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB]

In der Fläche L 1 wird ein Leitungsrecht zugunsten der Deutsche Telekom AG festgesetzt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Folgende Pflanzgebote werden festgesetzt:
Die im Planteil mit P1 I gekennzeichnete Fläche ist nach Errichtung der Solarmodule der natürlichen Sukzession zu überlassen und zu einer artenreichen Wiese zu entwickeln. Die Flächen sind vom Eigentümer dauerhaft extensiv zu pflegen und zu unterhalten. Die Pflege der Wiesenflächen erfolgt durch 2 x jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes. Der Einsatz von chemischen Mitteln ist unzulässig.

Auf der im Planteil I mit P2 gekennzeichneten Fläche ist eine frei wachsende 100 m lange und 10 m breite Strauchhecke mit standortgerechten Laubsträuchern anzulegen. Es sind ausschließlich Strauchar ten gemäß Gehölzliste 2 in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Heister, H=100-150, 2xv, o. B. (10 Stk./100 m²)
- Sträucher, H=60-100 / 100-150, 2xv, o. B. (60 Stk./100 m²)

Die Pflanzung erfolgt vier- bis fünfreihig (Reihenabstand 1,50 m, Pflanzabstand 1,0 m-1,50 m). Zur nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze ist ein Pflanzabstand von 3,0 m einzuhalten. Die Hecke ist im Turnus von 8 bis 10 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

Auf der im Planteil II mit P3 als externe Kompensationsmaßnahme gekennzeichneten Fläche wird westlich entlang des Wirtschaftsweges (Flurstück 3/1) von Lindenhof nach Kreuzbruchhof eine Obstbaumreihe gepflanzt. Die Pflanzung der Obstbäume (Hochstamm, 3 x v. StU 12-14) erfolgt in 1,50 m Abstand zur Fahrbahn im Pflanzabstand von 7,0 m. Es sind vorrangig alte Obstbaumsorten zu verwenden. Die Pflanzungen sind vom Eigentümer dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Gehölzliste:
Acer campestre - Feldahorn
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
Malus domestica - Wildapfel
Malus sylvestris - Wildapfel
Pyrus pyraster - Wildbirne
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharitica - Kreuzdorn
Rosa canina - Hecken-Rose
Rosa glauca - Hecht-Rose
Rosa pimpinellifolia - Dünen-Rose
Rubus Idaeus - Himbeere
Rubus fruticosus - Brombeere
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Salix caprea - Salweide
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Zulässigkeit der festgelegten sonstigen Nutzung für einen bestimmten Zeitraum [§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB]

Die festgesetzte sonstige Nutzung Photovoltaikanlagen ist zeitlich begrenzt zulässig, ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bis zum 31.12.2032.

Realisierungszeitraum für Pflanzmaßnahmen gem. §9 Abs. 4 In Verbindung mit §11 Abs. 3 BNatSchG

Die Pflanzmaßnahmen sowie die externen Kompensationsmaßnahmen sind bist spätestens Herbst 2012 (3. Pflanzperiode nach Baubeginn) zu realisieren. Die Durchführungsbestimmungen der Maßnahme sind durch eine Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Burg Stargard festzuschreiben (Durchführungsvertrag), in der die Art der Maßnahme, der zeitliche Ablauf der Umsetzung, Kostenumfang und Zahlungsmodus zu regeln ist.

II. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund oder die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.
Anzeigepflicht besteht gem. § 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlasten und Bodenschutz
Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.
Werden in Bewertung dieser Auskünfte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen(Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung).

Abfall- und Kreislaufwirtschaft
Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Mecklenburg-Stelitz zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Vermessungsmarken
Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg Vorpommern mitzuteilen.

Kartengrundlage
Als Kartengrundlage dient die Vermessung der Lagerstättengeologie GmbH, Neubrandenburg, Ihlenfelder Straße 109, 17034 Neubrandenburg.
Stand: März 2011
Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN76.
Stand Kataster: März 2011

Verfahrensvermerke

1. Die Satdtvertretung Burg Stargard hat am 24.11.2010 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Errichtung von Photovoltaikanlagen in Lindenhof" der Stadt Burg Stargard beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Burg Stargard, den .....
.....
Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPlG M-V beteiligt worden.

Burg Stargard, den .....
.....
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ..... im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom **27.12.2010 bis 28.01.2011.**

Burg Stargard, den .....
.....
Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher sind am ..... gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden.

Burg Stargard, den .....
.....
Bürgermeister

5. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am ..... gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Burg Stargard, den .....
.....
Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 „Errichtung von Photovoltaikanlagen in Lindenhof" * der Stadt Burg Stargard, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden durch die Stadtvertretung am ..... gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg Stargard, den .....
.....
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Punktarte im Maßstab 1: 5,000 vorliegt Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, den .....
.....
Katasteramt

8. Die Stadtvertretung hat am ..... die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Burg Stargard, den .....
.....
Bürgermeister

9. Die Stadtvertretung hat am ..... den Bebauungsplan Nr. 16 „Errichtung von Photovoltaikanlagen in Lindenhof" der Stadt Burg Stargard, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum
Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Burg Stargard, den .....
.....
Bürgermeister

10. Das Anzeigeverfahren gemäß § 246 Abs. 1a BauGB ist durchgeführt worden. Rechtsverstöße wurden nicht geltend gemacht.

Burg Stargard, den .....
.....
Bürgermeister

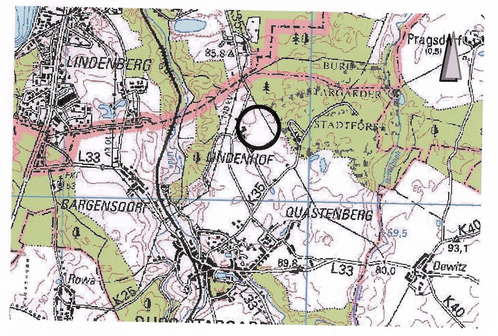
11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung sowie der beigefügten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgefertigt.

Burg Stargard, den .....
.....
Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan 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 am ..... durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§214 und 215 BauGB) sowie § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg- Vorpommern und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Burg Stargard, den .....
.....
Bürgermeister

Übersichtslageplan



Entwurf

Satzung der Stadt Burg Stargard
BEBAUUNGSPLAN NR. 16
"Errichtung von Photovoltaikanlagen in Lindenhof"

Gemarkung Burg Stargard, Flur 3
Flurstück 24/8

Auftraggeber: Stadt Burg Stargard
über Amt Stargarder Land
Mühlenstr. 30
17094 Burg Stargard

städtebauliche Planung : lutz braun architekt+stadtplaner
architekturfabrik:nb
Nonnenhofer Str. 19, 17033 Neubrandenburg
Tel. 0395 / 36 949-911 Fax -919

Planteil I: M 1:1.500
Planteil II: M 1:2.000

Datum: 30.03.2011