



SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 40 "Fritscheshof - Am Carlshöher Wald"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509) sowie des § 96 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 "Fritscheshof - Am Carlshöher Wald", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Nutzungsschablone	
Gebietsbezeichnung	Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

SO PVA	OK bauliche Anlagen max. 5,00m über OK Gelände
0,5	a
QS	
TB 1	

Text (Teil B)

- Planungsrechtliche Festsetzungen** gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Bauordnungsverordnung (BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
Innerhalb des Sonstiges Sondergebiets Photovoltaikanlagen sind Modultische mit Solarmodulen sowie für den Betrieb der Anlage notwendige Nebenanlagen (Wechselrichter, Verkabelung, Einfriedung, Trafostationen), Zufahrten und Wartungsflächen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen wird auf 5,00m über Geländeoberkante festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Photovoltaikanlage ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Vermeidungsmaßnahmen:
Das Niederschlagswasser ist vor Ort auf Freiflächen zu versickern. Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens und der Schutz benachbarter Flächen sind nach DIN 16915 (Landschaftsbauarbeiten) durchzuführen.
Die Lärm- und Staubemissionen sowie Bewegungsruhe während der Baumaßnahmen sind so gering wie möglich zu halten.
Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, Baustoffe und sonstige Baustelleneinrichtungen dürfen nicht außerhalb der zu überplanenden Bereiche auf unversiegelten Flächen abgestellt werden, sofern diese nicht durch befahrbare Abdeckplatten geschützt werden.
Zum Schutz der Brutvogelfauna sind Modellierungsarbeiten, Füllungen (keine Rodungen) und die Mahd des Grundlandes im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen, wenn keine Brutaktivitäten vorliegen.
Zum Schutz der Zauneidechse und Amphibien ist vor Baubeginn ein Schutzzaun um das Plangebiet zu stellen, die innerhalb des umzäunten Geländes verbleibenden Individuen von Amphibien und Zauneidechsen mittels eingegrabener Eimer zu fangen sowie mit Handfängen abzusammeln und außerhalb des Plangebietes abzusetzen.

- Werden Erdarbeiten, das Entfernen von Wurzeln und Grasnarbe von Oktober bis April durchgeführt, ist der Zaun bereits im September zu stellen und sind die Tiere einzusammeln, um zu verhindern, dass eingegrabene Tiere (im Winterschlaf) getötet oder verletzt werden. Der Zaun ist bis zum Baubeginn zu erhalten.
- Es sind Leuchtmitteln mit einer Strahlung außerhalb des Ultraviolett-Bereiches (unter 380nm Wellenlänge) zu verwenden.
- Minimierungsmaßnahmen:
Auf der Sondergebietsfläche ist Landschaftsrasen für Trockenbereiche anzusäen und extensiv zu beweidet oder zu mähen. Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 10 bis 15 cm zu setzen, um das Plangebiet für Kleinlebewesen durchgängig zu gestalten.
Es sind reflexionsarme Solarmodule zu verwenden.
- Kompensationsmaßnahmen:
Auf der im Planteil A mit TB 1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und auf der Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrechte (L 1) ist Sukzession zuzulassen. Der entstehende Aufwuchs ist zur Gewährleistung der Besonnung der Solarmodule und zur Erhaltung eines xerothermophilen Lebensraumes regelmäßig auf mindestens 30 cm Höhe einzukürzen. Es sind 10 Lesesteinhaufen mit einer Größe von 0,5 bis 1 m² als Ausweich- und Ersatzlebensraum für Zauneidechsen anzulegen. Im Zentrum der Fläche ist in mindestens 20 m Entfernung zur Solaranlage Gehölzbusch mit 2 m Höhe zuzulassen. Hier sind Initialbepflanzungen mit 10 st Wildrosen durchzuführen.
Innerhalb des TB 1 sind 10 Lesesteinhaufen mit einer Größe von 0,5 bis 1 m² als Ausweich- und Ersatzlebensraum für Zauneidechsen anzulegen.
Der verbleibende Kompensationsbedarf wird durch Ökopunkte gedeckt.
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
In der Fläche L 1 wird ein Leitungsrecht zugunsten der ONTRANS VNG Gastransport GmbH festgesetzt.
 - Zulässigkeit der festgelegten sonstigen Nutzung für einen bestimmten Zeitraum** (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
Die festgesetzte sonstige Nutzung Photovoltaikanlagen ist zeitlich begrenzt auf 25 Jahre inkl. Anschlussjahr ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes zulässig. Als Folgenutzung, nach Ablauf dieser Frist, wird die bergbauliche Nutzung fortgesetzt.
 - Realisierungszeitraum für Pflanzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BNatSchG**
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn vorzunehmen. Die Durchführungsbestimmungen der Maßnahme sind durch eine Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Neubrandenburg festzuschreiben, in der die Art der Maßnahme, der zeitliche Ablauf der Umsetzung, Kostenumfang und Zahlungsmodus zu regeln sind.

Planzeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

	Sonstiges Sondergebiet Photovoltaikanlagen (SO PVA)	§ 11 Abs. 2 BauNVO
0,5	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
OK 5,00m	Oberkante bauliche Anlagen als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a	abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
---	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß an derer Flächen an die Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

	Ein-fahrt	
--	-----------	--
- Grünflächen** § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

	private Grünfläche	
--	--------------------	--
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB

	Um-grenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
--	---	--
- Sonstige Planzeichen**

	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Um-grenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Flurstücksgrenzen mit -nummer	
	Maßkette	
	Teilbereich mit Nummerierung	
	Zaun	
	Nutzungsartengrenze	
	Forst	
	Gasleitung der ONTRANS VNG Gastransport GmbH	
	Bestandshöhe	
	Endböschung	
- Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht**

	Bundesberggesetz (BBergG) Grenze des gültigen Hauptbetriebsplanes (gemäß Plan der Abbauführung 2010 - 2011)	§ 52 BBergG
	Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg (4. Änderung) i. d. F. vom 22.08.2007 § 5 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB	
	Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen QS - Quarzsand	

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.00 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-MV) vom 18.04.06 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVBl. M-V S. 323)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPKG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.05.98 (GVBl. M-V S. 253, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.04 (GVBl. M-V S. 295), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVBl. M-V S. 77)
- Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) vom 8. Februar 1993 (GVBl. M-V 1993 S. 90), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 311)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtsatzung Nr. 11, 11. Jahrgang), geändert durch Beschlüsse der Stadtvertretung vom 03.06.10, in Kraft am 01.01.10 (Stadtsatzung Nr. 6, 16. Jahrgang)

Hinweise:

- Wasserwirtschaft**
Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) zu erwarten sind, die nach der Umweltschutzvorsorge zu berücksichtigen sind, die Auswirkungen dieser auf das Gewässer zu untersuchen, insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.
- Bodendenkmalpflege**
Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Bauauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Altlasten und Bodenschutz**
Das Altlastenkriterium für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Golbberger Straße 12, 18273 Glöckow, anhand der Erfassung durch die Landkreise der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenregister sind erteilbar. Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenverfärbungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit der zuständigen Behörde nach § 2 Nr. 1 der Altlast- und Bodenschutzverordnung M-V i.V.m. § 4 der Landesbauordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden vom 0.08.2010 sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte abzustimmen.
- Werden in Bewegung dieser Auskünfte schädliche Bodenverfärbungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung).
- Altlast- und Krebsausfallrisiko**
Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die untere Altlast- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Regionalamt Neubrandenburg, zu kontaktieren. Der Grundstückseigentümer ist als Altlastenhalter nach §§ 10 und 11 Kreisaltlasten- und Altlastengesetz (KVA-AltG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.
- Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken**
Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.2010 (GVBl. M-V S. 713) des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Konkrete im Zuge der Baumaßnahmen zur Zerstörung oder Lageränderung von Grenzmarken, ist dies unverzüglich anzuzeigen. Das erforderliche Einbringen neuer Grenzmarken darf nur durch Vermessungsstellen vorgenommen werden. Die Antragstellung und Kostenübernahme bedarf obligat dem Verursacher, Zwischenhandlung und Unterlassung der Maßnahme ist Meldepflichtig geachtet werden.
- Umgang mit anfallenden Abfällen beim Rückbau**
Die bei der geordneten Bauabnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 5 KW-AltG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 10 KW-AltG).
- Verkehr**
Bei der Anbahnung an das öffentliche Straßennetz und bei Baustellen im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausfallenden Betrieb entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 SVO ist die Genehmigung auf Verkehrsraumerschließung beim Straßenverkehrsamt des Landkreises MS einzuholen. Der Antrag ist mind. 14 Tage vor Baubeginn einzuholen.
- Ver- und Entsorgungsleistungen**
Die vorhandenen Versorgungsleistungen haben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bestand zu halten. Die Versorgung der Baustelle ist durch die Baubehörde zu gewährleisten. Einzuhalten sind die Bestimmungen der Ver- und Entsorgungsleistungen, Neuan-schlüsse sowie An- oder Überbauungen sind mit den Medienträgern zu klären.
- Artenschutz**
Durch die Vorhabenstätigkeit von Baumaßnahmen sicherzustellen, dass eine Zerstörung von Fort-pflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten vermieden wird. Dementsprechend ist die Entfernung von Gehölzen sowie der Abbau und die Sanierung von Gebäuden der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld anzuzeigen. (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
- Bundesnaturschutz**
Seit dem 01.01.2009 sind die Betreiber von Photovoltaikanlagen gem. § 16 Abs. 2 S. 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) verpflichtet, Standort und Leistung dieser Anlagen der BNetzA, Außenstelle Dorfum, Standort Kassel, D-32, Kasselstr. 74, 34117 Kassel, zu melden.
- Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf NN.
Stand Topografie: Juli 2007 - Februar 2011
Stand Kataster: Dezember 2011

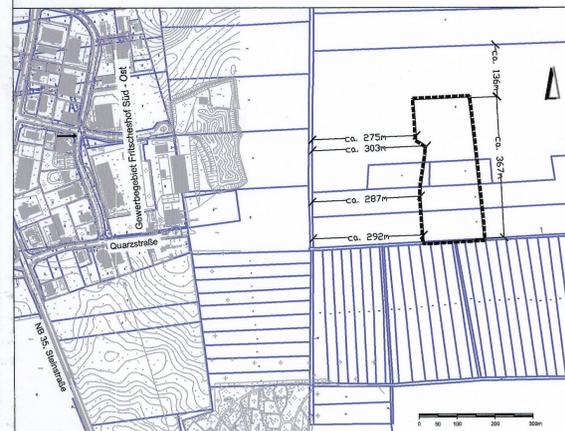
Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Einleitungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom 09.02.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 29.02.2012 erfolgt.
 - Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungs-gesetz (ROG) am 25.01.2012 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPKG).
 - Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 08.03.2012 bis 22.03.2012 durchgeführt worden.
 - Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 17.02.2012 erfolgt.
 - Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.02.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst-zeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt beschneigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Neubrandenburg, den Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt
- Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
 - Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.
- Neubrandenburg, den Der Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss 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, ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 der Hauptsatzung am im Stadtanzeiger orts-üblich 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 (§ 214f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit Ablauf des in Kraft getreten.

Geltungsbereichsgrenzen:

- Das Gebiet wird begrenzt durch,
- im Norden: durch den Feldweg, der südlich der Nutzungsartengrenze zwischen Klestzgebäude und Ackerfläche, ca. 367m, parallel zum Waldrand, innerhalb des Flurstücks 86/1, Flur 1, Gemarkung Küssow verläuft
 - im Süden: durch den Forstweg, der südlich der Grenze des Flurstücks 95, Flur 1, Gemarkung Küssow verläuft
 - im Osten: durch den Feldweg, der östlich der Nutzungsartengrenze innerhalb der Flurstücke 86/1, 90, 93 und 94, Flur 1, Gemarkung Küssow, verläuft
 - im Westen: durch die im Abstand von ca. 275 bis 303 m befindliche östliche Grenze des Flurstücks 155 (Wegflurstück), Flur 1, Gemarkung Küssow
- Planungsgebiet: ca. 5,23 ha

Übersichtsplan:



STADT NEUBRANDENBURG vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 40 "Fritscheshof - Am Carlshöher Wald"

Entwurf

Gemarkung: Küssow
Flur: 1

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung

Bearbeitungsstand: 21.06.2012

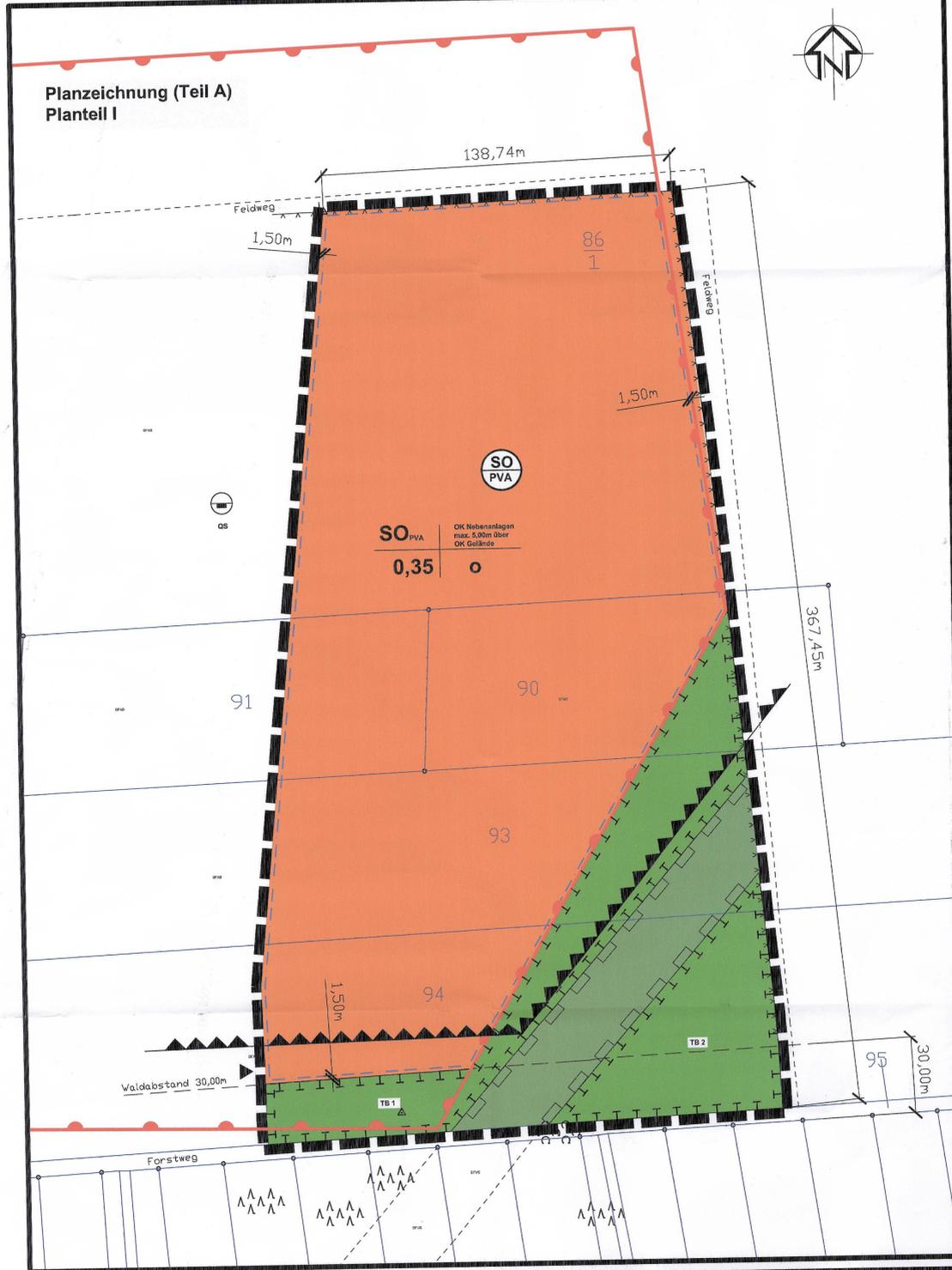
M: 1:1.000



SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 40 "Fritscheshof - Am Carlshöher Wald"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgenden Satzungen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40



Planzeichnung (Teil A)
Plantteil II -externe Kompensationsflächen-
Teilbereich

externe Kompensationsfläche - Gemarkung, Flur, Flurstück

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
 SO PVA Sonstiges Sondergebiet Photovoltaikanlage (SO PVA) § 11 Abs.2 BauNVO
 0,35 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 BauNVO
 OK 5,00m Oberkante Gebäude als Höchstmaß § 16 Abs. 2 BauNVO

2. überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - - - - - Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

3. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ an derer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr.4, 11 und Abs. 6 BauGB
 Einfahrt

4. Grünflächen § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr 15 und Abs. 6 BauGB
 private Grünfläche

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen § 5 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB
 Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen QS - Quarzsand

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB
 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
 Flurstücksgrenzen mit -nummer
 Maßkette
 TB 1 Teilbereich mit Nummerierung
 Zaun
 Nutzungsgrenze
 Forst

8. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht
 Bundesberggesetz (BBergG)
 Betriebsplangrenze (gem. Plan der Abbauführung 2010 - 2011) § 52 BBergG

Nutzungsschablone

Gebietsbezeichnung	Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
 SO PVA Sonstiges Sondergebiet Photovoltaikanlage (SO PVA) § 11 Abs.2 BauNVO
 0,35 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 BauNVO
 OK 5,00m Oberkante Gebäude als Höchstmaß § 16 Abs. 2 BauNVO

2. überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - - - - - Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

3. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ an derer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr.4, 11 und Abs. 6 BauGB
 Einfahrt

4. Grünflächen § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr 15 und Abs. 6 BauGB
 private Grünfläche

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen § 5 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB
 Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen QS - Quarzsand

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB
 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
 Flurstücksgrenzen mit -nummer
 Maßkette
 TB 1 Teilbereich mit Nummerierung
 Zaun
 Nutzungsgrenze
 Forst

8. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht
 Bundesberggesetz (BBergG)
 Betriebsplangrenze (gem. Plan der Abbauführung 2010 - 2011) § 52 BBergG

Nutzungsschablone

Gebietsbezeichnung	Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Einleitungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom 09.02.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am xx.xx.xx erfolgt.
- Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 25.01.2012 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeigegemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPG).
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom xx.xx.xx bis xx.xx.xx durchgeführt worden.
- Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am in Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt beschließt. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

- Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.

Neubrandenburg, den Der Oberbürgermeister

- Der Satzungsbeschluss 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, ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 der Hauptsatzung am im Stadtanzeiger 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 (§ 244 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.

Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit Ablauf des in Kraft getreten.

Text (Teil B)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
 Innerhalb des Sonstiges Sondergebietes Photovoltaikanlagen sind Modultische mit Solarmodulen sowie für den Betrieb der Anlage notwendige Nebenanlagen (Wechselrichter, Verkabelung, Einfriedung), Zufahrten und Wartungsflächen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im Sonstiges Sondergebiet Photovoltaikanlagen ist die Höhe xx,xx m HN.
 Für die Modultische wird eine maximale Höhe von 3,00m über Geländeoberkante festgesetzt.
 Für einzelne Nebenanlagen (Wechselrichter) kann ausnahmsweise eine maximale Höhe von 5,00m zugelassen werden.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
 Die Photovoltaikanlage ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Vermeidungsmaßnahmen:
 Das Niederschlagswasser ist vor Ort auf Freiflächen zu versickern.

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens und der Schutz benachbarter Flächen sind nach DIN 18915 (Landschaftsbauarbeiten) durchzuführen. Die vorhandene Vegetationsdecke im Bereich der PV-Anlage ist weitgehend zu erhalten.

Die Lärm- und Staubemissionen sowie Bewegungsruhe während der Baumaßnahmen sind so gering wie möglich zu halten.

Baummaschinen, Baustellenfahrzeuge, Baustoffe und sonstige Baustelleneinrichtungen dürfen nicht außerhalb der zu überplanenden Bereiche auf unversiegelten Flächen abgestellt werden, sofern diese nicht durch befahrbare Abdeckplatten geschützt werden.

Minimierungsmaßnahmen:
 Zum Schutz der Brutvogelfauna ist die Baufeldberäumung im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März mit leichter Technik durchzuführen, wenn keine Brutaktivitäten vorliegen.
 Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 10 bis 15 cm zu setzen, um das Plangebiet für Kleinlebewesen durchgängig zu gestalten.
 Die Beleuchtung ist unter Einsatz von Leuchtstofflampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Natriumdampf-Niederdrucklampen (gelbliches Licht) zu realisieren, um ein Anlocken der Insekten zu vermeiden und somit die Kollisionsgefahr "Solaranlagen- Fledermäuse" zu reduzieren. Die Beleuchtung ist im weißen Lichtspektrum warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin zu realisieren. Insektenfallen sind durch geschlossene Leuchten zu vermeiden.
 Reflexionen, Blendeffekte und Änderung des Lichtspektrums sowie Spiegelungen, welche Einflüsse auf Vögel und Fledermäuse haben können, sind zu vermeiden. Es sind reflexionsarme Solarmodule zu verwenden.
 Störungen des Grundwasserhaushaltes sind zu vermeiden und die Versorgung der Vegetation mit Regenwasser ist abzusichern. Daher ist unbelastetes Oberflächenwasser zu versickern.

Kompensationsmaßnahmen:
 Auf den Flächen TB 1 und TB 2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und auf der Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrechte ist Sukzession zuzulassen. Der entstehende Aufwuchs ist zur Gewährleistung der Besonnung der Solarmodule und zur Erhaltung eines xerothermophilen Lebensraumes regelmäßig auf mindestens 30 cm Höhe über Gelände einzukürzen. Es sind 10 Lesseleinheiten mit einer Größe von 0,5 bis 1 m² als Auswisch- und Ersatzlebensraum für Zaunleichen anzulegen
 Der verbleibende Kompensationsbedarf ist durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zu decken.

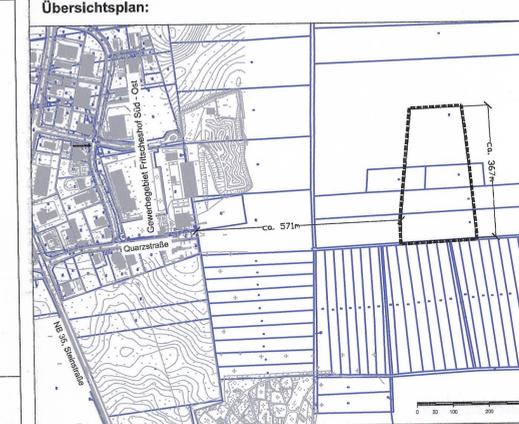
1.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 Es wird ein Leitungsrecht zugunsten der Verbundnetz Gas AG festgesetzt.

1.8 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 31.12.2040.

1.9 Realisierungszeitraum für Pflanzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BNatSchG
 Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn vorzunehmen. Die Durchführungsbestimmungen der Maßnahme sind durch eine Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Neubrandenburg festzuschreiben, in der die Art der Maßnahme, der zeitliche Ablauf der Umsetzung, Kostenumfang und Zahlungsmodus zu regeln sind.

Geltungsbereichsgrenzen:
 Das Gebiet wird begrenzt durch,
 Im Norden: durch den Feldweg, der südlich der Nutzungsgrenze zwischen Kestagebau und Ackerfläche, ca. 367m, parallel zum Waldrand verläuft
 Im Süden: durch den Feldweg, der nördlich der Grenze des Flurstücks 95, Flur 1, Gemarkung Küssow verläuft
 Im Osten: durch den Feldweg, der östlich der Nutzungsgrenze innerhalb der Flurstücke 86/1, 93 und 94, Flur 1, Gemarkung Küssow, verläuft
 Im Westen: durch die im Abstand von ca. 57m befindliche östliche Grenze des Gewerbegebietes Fritscheshof Süd - Ost

Plangebiet: ca. 6,5 ha



STADT NEUBRANDENBURG
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 40
"Fritscheshof - Am Carlshöher Wald"

Vorentwurf

Gemarkung: Küssow
 Flur: 1

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
 Abteilung Stadtplanung

Bearbeitungsstand: Januar 2012

M: 1:1.000