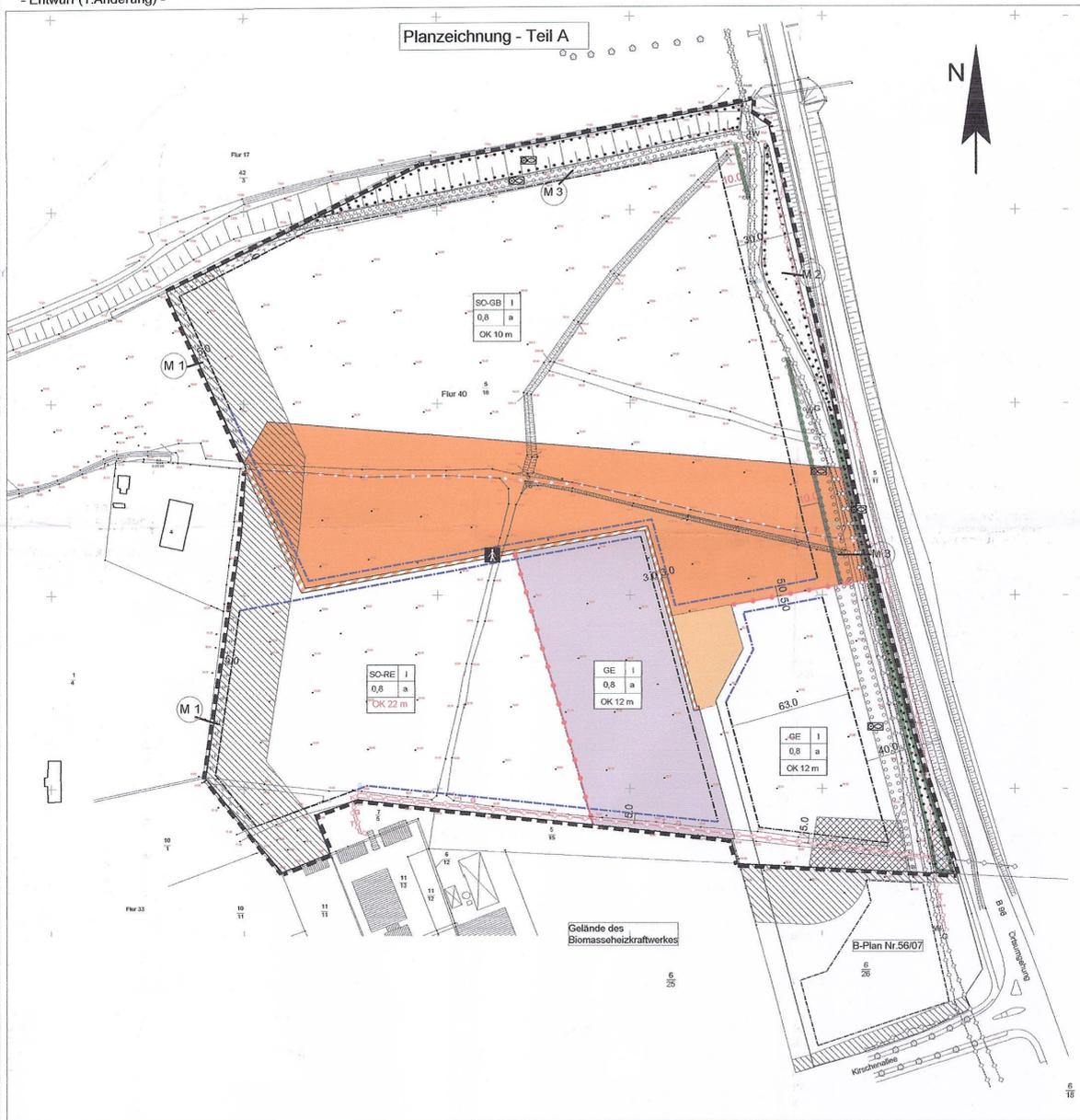


Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 60/08 für das Gebiet "Gelände nördlich des Biomasseheizkraftwerkes an der Kirschenallee"

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 60/08 für das Gebiet "Gelände nördlich des Biomasseheizkraftwerkes an der Kirschenallee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), erlassen.

- Entwurf (1. Änderung) -



Planzeichnerklärung

Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- SO-GB Sondergebiet für gartenbauliche Erzeugung
- SO-RE Sondergebiet für regenerative Energieerzeugung

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

- 0,8 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK 22 m Maximale Oberkante der baulichen Anlagen über Verkehrsfläche (private Zufahrt)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsfächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
- Fußweg

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- vorhandene Trinkwasserleitung (unterirdisch)
- vorhandene Gasleitung (unterirdisch)
- vorhandene Telekommunikationskabel (unterirdisch)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Kennzeichnung der konkreten Maßnahme lt. textlicher Festsetzung Nr. 3.2.

Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenzen
- 6/24 Flurstücksnummer
- 10,0 Angabe von Abständen bzw. sonstigen Maßen in Metern

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Höhe Gebäude	

derzeitiger Waldbestand (Waldumwandlung im Plangebiet)

- Fläche innerhalb des Waldabstandes i.S. Nr. 1.3.3. der textlichen Festsetzungen
- Bereichs von der Waldumwandlung i.R. des B-Plans Nr. 56/07 erfasste Fläche

- 11. Die Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den leicht Auskunft zu erhalten ist, sind am im "Strelitzer Echo" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach BauGB und KV M-V und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß BauGB bzw. KV M-V und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Vermerk zu den dargestellten Katastergrenzen und Flurstücksbezeichnungen:

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

Teil B - Textliche Festsetzungen (Geänderter Entwurf)

1. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu überbaubaren Grundstücksflächen

1.1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Die lt. § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.1.2. Das Sondergebiet für gartenbauliche Erzeugung dient vorrangig der Unterbringung von Betrieben und Anlagen des Gartenbaus.

Zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe einschließlich Gewächshausanlagen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gartenbaubetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

- 1.1.3. Das Sondergebiet für regenerative Energieerzeugung dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Zulässig sind:
- Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse einschließlich Lagergebäuden und Lagerplätzen, **außer Biogasanlagen**,
- Geothermische Anlagen,
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe und Anlagen zur Erforschung und/oder Entwicklung erneuerbarer Energien.

- 1.1.4. Innerhalb des Bebauungsplans sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren jeweiliger Schallemissionswert folgende flächenbezogene Schalleistungspegel (LW²) nicht überschreitet:
- LW² = 65 dB(A)/m² am Tag (06.00 - 22.00 Uhr)
- LW² = 50 dB(A)/m² in der Nacht (22.00 - 06.00 Uhr).

1.2. Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise um bis zu 10% überschritten werden. Untergeordnete Einzelbauteile und Nebenanlagen, können darüber hinaus ausnahmsweise mit größeren Höhen zugelassen werden.
- 1.2.2. Das zulässige Höchstmaß der Vollgeschosse (I) kann ausnahmsweise überschritten werden, sofern es dabei nicht zu einer Überschreitung der zulässigen bzw. nach Nr. 1.2.1. Satz 1 ausnahmsweise zulässigen Höhe kommt.

1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 1.3.1. In der festgesetzten abweichenden Bauweise darf die Länge der Gebäude 50 m unter Einhaltung der Grenzabstände überschreiten.

- 1.3.1. Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise durch Gebäudeteile *im SO-GB entlang der B 96 um bis zu 10 m (unter Einhaltung eines Abstandes von 5 m zur Gasleitung) und im Übrigen um bis zu 5 m überschritten werden. (Hinweis: Entlang der B 96 ist hierfür die Zustimmung des Straßenbauamtes Neustrelitz erforderlich.) Sofern es nicht zu einer (teilweisen) Verlegung der vorhandenen Leitungen im östlichen Teil des SO-GB kommt, ist abweichend von der hier festgesetzten Baugrenze ein Abstand zum betreffenden Abschnitt der dortigen Gasleitung vom mindestens 5 m einzuhalten.*

- 1.3.3. Auf den Flächen, die innerhalb eines 30-m-Abstandes zum Wald liegen, dürfen nur Anlagen errichtet werden, die nicht dem dauernden oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Darüber hinaus sind Nebenanlagen, Garagen und Stellflächen sowie nach Nr. 1.3.2. ausnahmsweise zulässige Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Abstandsbereich lt. Satz 1 nur außerhalb des Wurzelbereichs der Bäume entlang der betreffenden Waldkante zulässig (Kronenbereich + 1,5 m).

2. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzmaßnahmen)

Ruhebedürftige Räume der gemäß § 8 (3) Nr.1 BauNVO bzw. nach Nr. 1.1.2. ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind innerhalb eines Abstandes von 50 Metern zur westlichen Fahrbahnkante der B 96 nur auf der dieser Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig. Im übrigen sind vor Räumen schutzbedürftiger Nutzungen, die innerhalb dieses Abstandsbereichs errichtet werden, folgende resultierende Schalldämmmaße sicherzustellen und nachzuweisen:

Gebäudefassade	Büroräume und ähnliches		Aufenthaltsräume in Wohnungen		Wissenschaftliche Arbeitsräume	
	erf. R ²	w _{res}	des Außenbauteiles in dB			
Nord	30		35		40	
Ost	40		45		50	
Süd	33		35		40	

3. Grünordnerische Festsetzungen

- 3.1. Flächen für Stellplätze sind je angefangenen sechs Stellflächen durch Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von mindestens einem einheimischen standortgerechten Baum zu gliedern.

3.2. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einschließlich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Erhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen zu realisieren:

- a) Auf den mit M 1 gekennzeichneten Flächen ist ein Waldmantel aus niedrigen Bäumen und Sträuchern (Strauchanteil > 50 %) sowie ein daran anschließender Saum aus Kräutern und Gräsern mit einer Pflanzdichte von mind. einer Pflanze je 1,5 m² anzulegen. Danach sind die Flächen der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- b) Der im Bereich der Fläche M 2 vorhandene Gehölzbestand ist durch Unterpflanzen mit standortgerechten Laubbäumen zu verdichten und als naturnaher Waldrand anzulegen. Danach ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- c) Auf den Flächen M 3 sind Baumhecken mit einer oder mehreren Baumarten unterschiedlichen Alters anzulegen, wobei die Deckung der Baumschicht mindestens 80 % betragen muss. Über drei Jahre ist eine Entwicklungsplanung vorzunehmen, die die bedarfsweise Bewässerung einschließt. Seitlich ist ein ein Meter breiter Krautsaum einzurichten, der nur alle drei bis fünf Jahre zu mähen ist.

- 3.3. Bei den Pflanzungen auf den Flächen M 1 und M 3 gemäß Nr. 3.2. sind heimische Sträucher und Bäume der folgenden Arten zu verwenden:
Bäume: Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus sylvestris (Gewöhnliche Kiefer), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche); Sträucher: Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel), Crataegus laevigata (Zweigflügel Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Padus avium (Gewöhnliche Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schwarzdorn), Rhamnus cathartica (Puriger Kreuzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Rubus idaeus (Himbeere), Rubus vulgaris (Gewöhnliche Brombeere).
- 3.4. Für (aus natürlichen Gründen) abgängige, nach Nr. 3.1. und Nr. 3.2. zu pflanzende oder zu erhaltende Bäume und Sträucher ist innerhalb eines Jahres an gleicher Stelle eine Nachpflanzung vorzunehmen.
- 3.5. Das auf den Grundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen.
- 3.6. Folgende Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen sind außerhalb des Plangebietes durch die Stadtwerke Neustrelitz GmbH umzusetzen:
a) Auf dem Flurstück 34/2 der Flur 16 der Gemarkung Neustrelitz ist auf einer Fläche von 9,92 ha die Aufzucht von 6,47 ha Kiefer sowie 3,45 ha Roteiche und Robinie mit Waldrandgestaltung (als Ersatz für die Waldumwandlung im Plangebiet) vorzunehmen.
b) Auf dem Flurstück 41 der Flur 4 der Gemarkung Mechow (Forstamt Lüttenhagen, Revier Triepkendorf) ist eine Fläche von 6 ha mit Traubeneichen einschließlich Waldrandgestaltung (als Ersatz für die Waldumwandlung im Plangebiet) aufzuforsten.
c) Auf den Flurstücken 319 und 320/1 der Flur 1 der Gemarkung Krümmel ist auf 5 ha eine standortgerechte Aufforstung vorzunehmen.

4. Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1. Gemäß § 11 DSchG M-V ist der Finder archäologischer Denkmäler bzw. auffälliger Bodenverfärbungen sowie der Leiter der entsprechenden Arbeiten, der Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstands erkennen, für die Benachrichtigung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege und die Sicherung der Fundstelle verantwortlich. Der Fund und seine Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.
- 4.2. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG, insbes. §§ 2-7a, 33) i.V.m. dem Landeswassergesetz M-V (LWaG, insbes. §§ 5, 32, 39) ist die Benutzung von Grundwasser (z. B. Entnahme, Absenkung, Einleitung von Niederschlagswasser befestigter/bebauter Flächen) in Abhängigkeit von der Art der Benutzung erlaubnis- oder anzeigepflichtig. Zuständige Behörde ist gemäß § 108 LWaG der Landrat des Landkreises Mecklenburg-Strelitz (untere Wasserbehörde).
- 4.3. Gemäß § 20 (1) Satz 1 des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) müssen bauliche Anlagen einen Abstand von 30 m zum Wald einhalten. Gemäß § 20 (3) LWaldG bedarf es für die baulichen Anlagen, die gemäß Nr. 1.3.3. allgemein zulässig sind oder zugelassen werden können, keiner gesonderten Entscheidung zur Zulassung von Ausnahmen im Sinne von § 20 (2) LWaldG.

Die farbigen Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Änderungen gegenüber der bisherigen Fassung des B-Plans.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz hat am 17.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) beschlossen. Dies ist am 19.04.2008 ortsüblich im "Strelitzer Echo" bekannt gemacht worden.
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister
2. Der für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 20.03.2008 die Planung angezeigt beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte durch Zustimmung eines Planvermerks am 20.03.2008 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 21.04.2008.
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentlichen Aushang eines Vorankündigungs-B-Plans in der Zeit vom 07.04. - 25.04.2008. Dies ist am 05.04.2008 im "Strelitzer Echo" bekannt gemacht worden.
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister
5. Die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung mit dem Umweltbericht und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 29.04. - 28.05.2008 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 - 16.00 Uhr, Di. 7.15 - 18.00 Uhr und Fr. 7.15 - 12.30 Uhr) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten von waldbezogenen Informationen verfügbar sind, und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.04.2008 im "Strelitzer Echo" ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister
6. Die Stadtvertretung hat die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 29.04.08 - 28.05.08 eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen am 03.07.2008 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister
7. Der Entwurf des B-Plans ist nach der öffentlichen Auslegung vom 29.04.08 - 28.05.08 geändert worden. Daher haben die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 Uhr - 16.00 Uhr, Di. 7.15 - 18.00 Uhr und Fr. 7.15 - 12.30 Uhr) erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im "Strelitzer Echo" ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister
8. Der B-Plan „Gelände nördlich des Biomasseheizkraftwerkes an der Kirschenallee“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister
9. Die Satzung über den B-Plan wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am der Kommunalaufsicht angezeigt.
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister
10. Die Satzung über den B-Plan wird hiermit ausgefertigt.
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

