

Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 72/16 "PV-Anlage westlich der Bahnlinie Neustrelitz-Berlin" - Entwurf-

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 72/16 "PV-Anlage westlich der Bahnlinie Neustrelitz-Berlin", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

SO-SE Sondergebiet Sonnenenergie (Photovoltaik)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,5** Grundflächenzahl
- Hmax** maximale Höhe baulicher Anlagen in m über nächstgelegenen amtlich vermessenen Höhenpunkt
- Hmin** minimale Höhe Unterkante Module, Oberkante Bodenplatte in m für Betriebscontainer und Trafos über nächstgelegenen amtlich vermessenen Höhenpunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze**
- a** abweichende Bauweise

Verkehrsflächen

vorhandene private Erschließungsstraße

Grünflächen

private Grünfläche

Wasserflächen

Wassergraben

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Buchstabe **(A)**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Buchstabe **(G)**, Vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.3

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Darstellungen ohne Normcharakter

- vorh. private Erschließungsstraße
- Flurstücksgrenze
- bestehender Mast für Oberleitung
- Einfahrt
- Flurstücksnummer
- Angabe von Abständen bzw. sonstigen Maßen in Metern
- amtlich vermessener Höhenpunkt in m über NHN

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Das Sondergebiet Sonnenenergie (Photovoltaik) dient der Erzeugung von erneuerbarem Strom aus solarer Strahlungsenergie. Zulässig im SO-SE ist eine Photovoltaik-Anlage bestehend aus Unterkonstruktion und Modulen sowie Nebenanlagen wie Wechselrichter, Transformatoren und Betriebscontainer.
- Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche**
 - Bauweise**
In der festgesetzten abweichenden Bauweise ist die Errichtung von baulichen Anlagen, die eine Abstandsfläche gemäß § 6 LBauO M-V entwickeln, in Form einer Grenzbebauung auf den Grundstücksgrenzen zulässig. Gleichfalls sind Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m Länge zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksfläche**
Nebenanlagen gemäß Punkt 1 sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig, davon ausgenommen sind Wechselrichter.
 - Höhe baulicher Anlagen**
Die Betriebscontainer sowie Sammel- und Trafostationen sind bezüglich der Höhe der Fundamente hochwasserfrei, bezogen auf das Bezugshochwasser HW100, zu errichten.
Einfriedungen wie Drahtgeflechte inkl. Übersteigschutz dürfen eine Gesamthöhe von 2,40 m in Bezug auf den nächstgelegenen amtlich vermessenen Höhenpunkt nicht überschreiten.
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - In der Grünfläche **(A)** zur Anpflanzung von Gehölzen sind Sträucher der Pflanzliste im 1x1 m Verband in der Pflanzqualität 80/100 cm, 1xv, anzupflanzen. Es sind Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden: Öhrchen-Weide (Salix aurita), Grauweide (Salix cinerea), Mandelweide (Salix triandra), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Kreuzdom (Rhamnus catharticus), Schneeball (Viburnum opulus)
 - Freiflächen im Sondergebiet sind als extensives Grünland dünger-, herbizid- und pestizidfrei zu bewirtschaften und nicht vor dem 01.08. jedes Jahres zu mähen, höchstens 3 x jährliche Mahd, das Mähgut ist zu beseitigen.
 - (A)** Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft SPE-Fläche **(G)** ist als extensives Grünland dünger- und pestizidfrei zu bewirtschaften und nicht vor dem 01.08. jedes Jahres zu mähen; höchstens 3 x jährliche Mahd; das Mähgut ist zu beseitigen.
(B) Am Graben Nr. 2007/158e ist eine Austaschung 20 x 10 x 0,8 m (LxBxT) anzulegen.
 - In der Grünfläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen und die sich im Zuge der natürlichen Sukzession entwickelnden Gehölze zu erhalten.
 - Einfriedungen müssen mindestens 15 cm lichten Abstand zwischen Bodenoberfläche und der Unterkante der Einfriedung einhalten.
 - Mit dem Bau darf zwischen dem 15.03. und 15.07. nicht begonnen werden; begründete, mit dem Artenschutzrecht konforme Ausnahmen sind zulässig.
 - Es dürfen nur entspiegelte Module verwendet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:

Denkmalschutz

Gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz 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 Fundes erkennen, für die Benachrichtigung der unteren Denkmalschutzbehörde und die Sicherung der Fundstelle verantwortlich. Der Fund und seine Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Wasserschutz

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG, insbes. §§2-7a, 33) i.V.m. dem Landeswassergesetz M-V (LWaG, insbes. 3§ 5, 32, 39) ist die Benutzung von Grundwasser und Oberflächengewässern (z.B. Entnahme, Absenkung, Einleitung von Niederschlagswasser befestigter/bebauter Flächen) in Abhängigkeit von der Art der Benutzung erlaubnis- oder anzeigepflichtig (zuständig: Untere Wasserbehörde des Landkreises).

Hinweise:

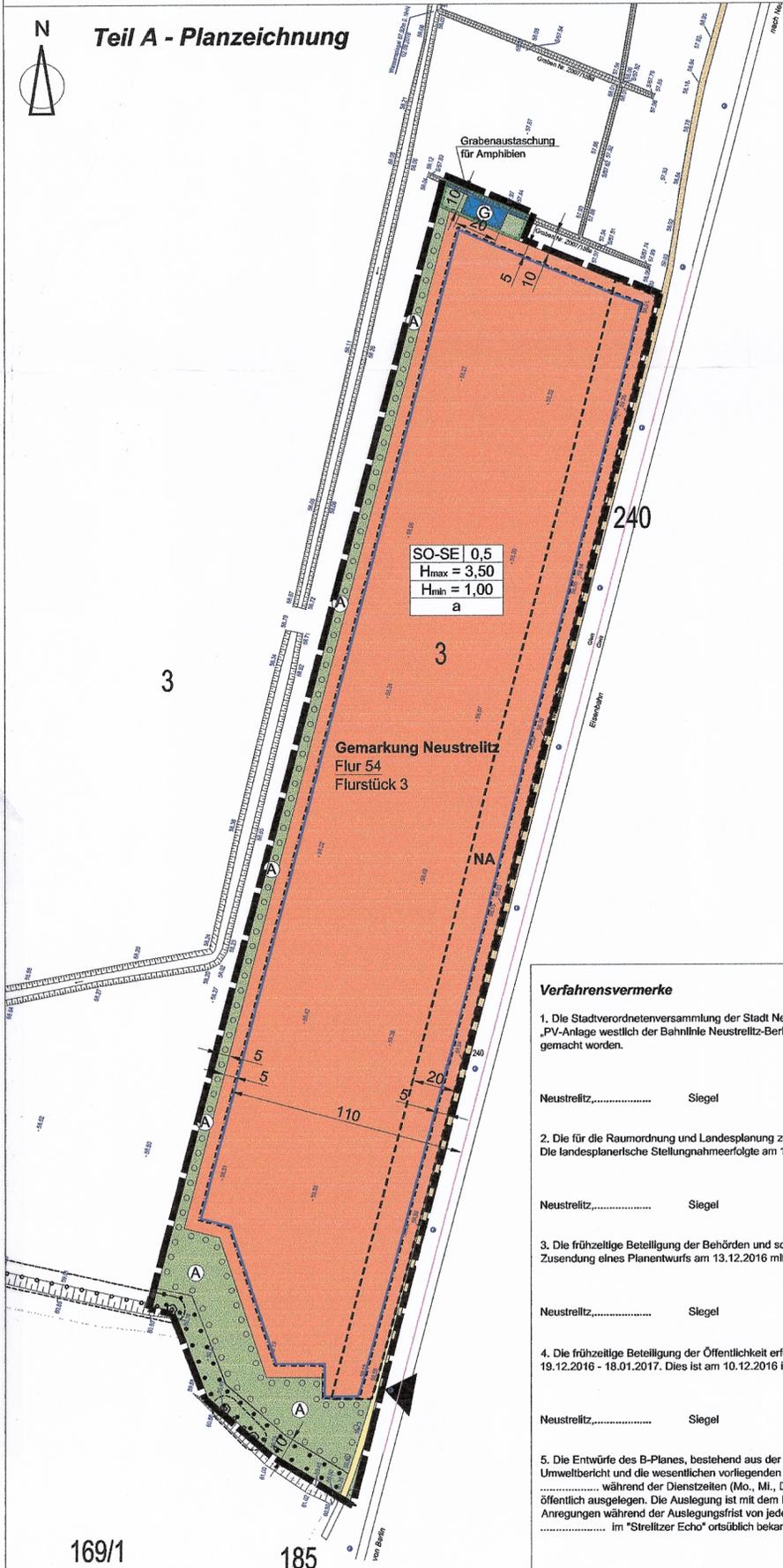
Hinweise zum Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Brunnen auf dem Gelände.

Hinweis Hochwasser

Auf der Fläche ist freispiegelndes Hochwasser möglich. Die PV-Anlage wird hochwasserresistent ausgeführt und betrieben (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.3 sowie zeichnerische Festsetzungen zu Hmin).

Teil A - Planzeichnung



Verfahrensvermerke

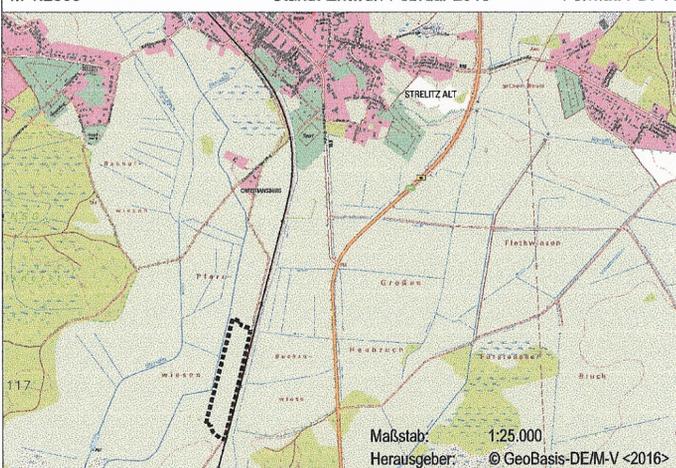
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustrelitz hat am 26.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72/16 „PV-Anlage westlich der Bahnlinie Neustrelitz-Berlin“ beschlossen. Dies ist am 25.06.2016 ortsüblich im "Strelitzer Echo" bekannt gemacht worden.
Neustrelitz, Siegel Andreas Grund (Bürgermeister)
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 13.12.2016 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 12.01.2017.
Neustrelitz, Siegel Andreas Grund (Bürgermeister)
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte durch Zusendung eines Planentwurfs am 13.12.2016 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 2017.
Neustrelitz, Siegel Andreas Grund (Bürgermeister)
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentlichen Aushang eines Vorentwurfs des B-Plans in der Zeit vom 19.12.2016 - 18.01.2017. Dies ist am 10.12.2016 im "Strelitzer Echo" bekannt gemacht worden.
Neustrelitz, Siegel Andreas Grund (Bürgermeister)
- Die Entwürfe des B-Planes, 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 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do., 7:15 - 18:00 Uhr; Di., 7:15-18:00 Uhr; Fr., 7:15 - 12:30 Uhr) nach §3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im "Strelitzer Echo" ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neustrelitz, Siegel Andreas Grund (Bürgermeister)
- Die Stadtvertretung hat die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen am behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neustrelitz, Siegel Andreas Grund (Bürgermeister)
- Der B-Plan „PV-Anlage westlich der Bahnlinie Neustrelitz-Berlin“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Neustrelitz, Siegel Andreas Grund (Bürgermeister)
- 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 Andreas Grund (Bürgermeister)
- Die Satzung über den B-Plan wird hiermit ausgefertigt.
Neustrelitz, Siegel Andreas Grund (Bürgermeister)
- Die Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt 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 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.
Neustrelitz, Siegel Andreas Grund (Bürgermeister)
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Form der ALK-Vorstufe vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neustrelitz, den Referatsleiter



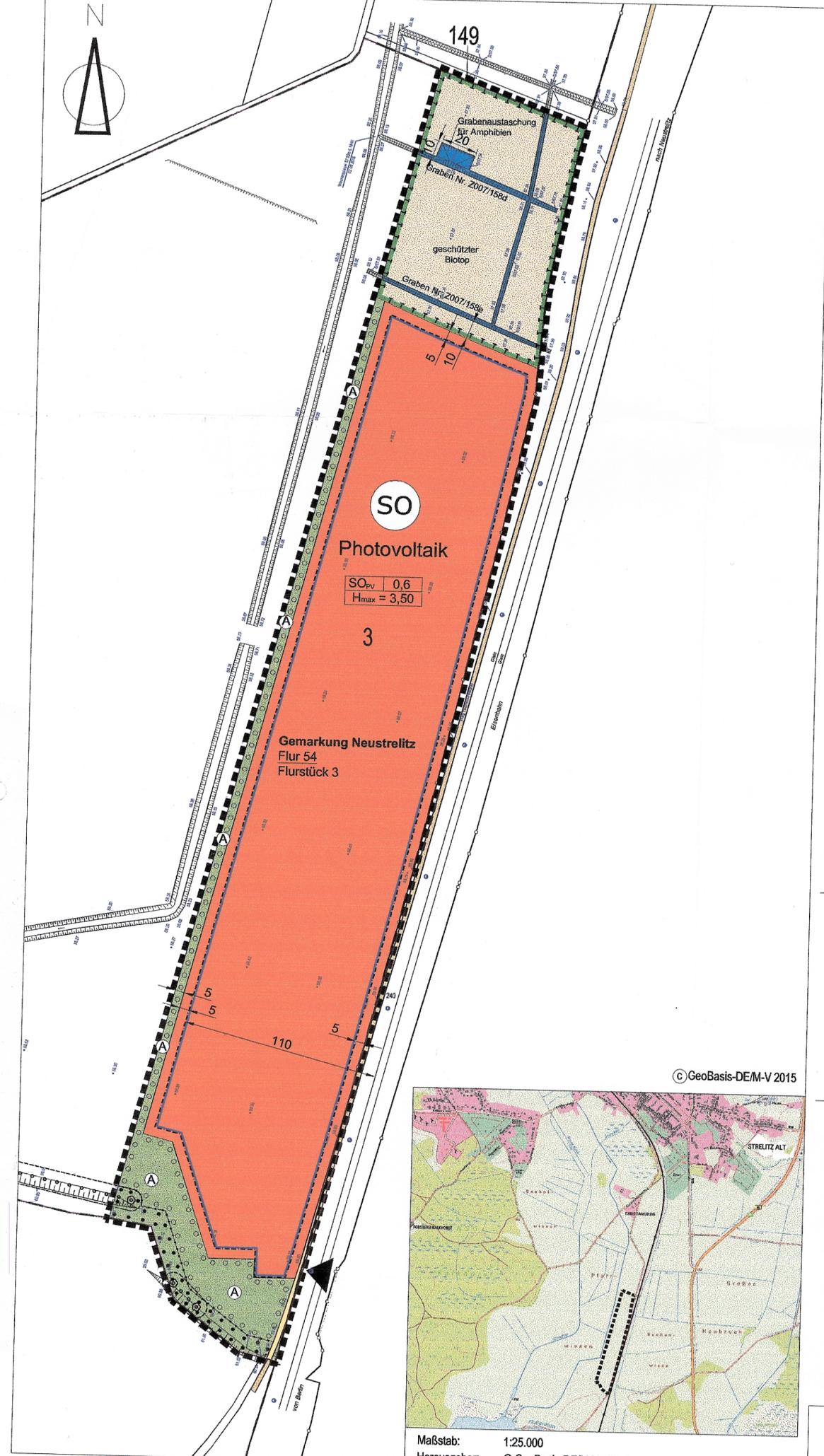
NEUSTRELITZ

LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

Bebauungsplan Nr. 72/16 "PV-Anlage westlich der Bahnlinie Neustrelitz-Berlin"
M 1:2000 Stand: Entwurf Februar 2018 Format: PDF A2



Maßstab: 1:25.000
Herausgeber: © GeoBasis-DE/M-V <2016>



Textliche Festsetzungen

- Nr. 1: Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
Im Sondergebiet Photovoltaik (SO PV) sind Anlagen zur Solarstromerzeugung, Wechselrichter, Transformatoren u. Betriebsgebäude zulässig.
- Nr. 2: Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Es wird in den Baugebieten eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m Länge sind zulässig. Die Überschreitung der Baugrenze ist nicht zulässig.
- Nr. 3: Überbaubare Grundstücksfläche und Gebäude-/Anlagenhöhe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die maximal überbaubare Grundfläche beträgt 60 % (GRZ max. 0,6) und die maximale Höhe baulicher Anlagen 3,5 m über dem nächstgelegenen vermessenen Höhenpunkt (über NHN). Die Fläche für Zentralwechselrichter, Transformatoren u. Betriebsgebäude darf insgesamt nicht größer als 200 m² sein.
- Nr. 4: Einfriedung** (§ 9 Abs. 4 BauGB)
In den Baugebieten sind offene Einfriedungen wie Drahtgeflechte bis zu einer Gesamthöhe von 2,40 m inkl. Übersteigschutz zulässig. Die Zaunfelder müssen mindestens 15 cm lichten Abstand zwischen Bodenoberfläche und der Unterkante des Zaunes einhalten.
- Nr. 5: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Der Zaun ist mit einer Kletterpflanze pro laufendem Meter zu begrünen. Es sind Arten der Planzliste zu verwenden.
In der Grünfläche zur Anpflanzung von Gehölzen sind Sträucher der Planzliste im 1x1 m Verband in der Pflanzqualität 80/100 cm, 1xv, anzupflanzen.
- Nr. 6: Pflege von Freiflächen im Sondergebiet** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Freiflächen im Sondergebiet sind als extensives Grünland dünger-, herbizid- und pestizidfrei zu bewirtschaften und nicht vor dem 01.07. jedes Jahres zu mähen.
- Nr. 7: Maßnahmen auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(A) Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als extensives Grünland dünger-, und pestizidfrei zu bewirtschaften und nicht vor dem 01.08. jedes Jahres zu mähen; das Mähgut ist zu beräumen.
(B) Am Graben Nr. Z007/158d ist eine Austaschung 20 x 10 x 0,8 m (LxBxT) anzulegen.
- Nr. 8: Baubeginn** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 Satz 2 BbgNatSchAG)
Mit dem Bau darf zwischen dem 15.03. und 15.07. nicht begonnen werden; begründete, mit dem Artenschutzrecht konforme Ausnahmen sind zulässig.
- Nr. 9: Entspiegelte Module** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 Satz 2 BbgNatSchAG)
Es dürfen nur entspiegelte Module verwendet werden.

Pflanzliste

- niedrige Sträucher für feuchte Standorte
- Öhrchen-Weide (*Salix aurita*)
- Grauweide (*Salix cinerea*)
- Mandelweide (*Salix triandra*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Kreuzdom (*Rhamnus catharticus*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)

Katastervermerk: Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des digital vom Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg übernommenen Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Im Bereich des B-Planes liegen Daten des öffentlich bestellten Vermessers Hans-Georg Täger aus der Vermessung vom 05.08.2016 zu Grunde.

Rechtsgrundlagen (werden im Entwurf aktualisiert)
Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) [in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748); in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) [vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)]; Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010*) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36); der Darstellung des Planinhaltes durch die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) [vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist]; Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) [in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 zuletzt geändert § 59 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323); des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) [vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist] und des mecklenburgischen Naturschutzausführungsgesetz § 20 Abs. 1 Nr. 1

Teil A - Zeichnerische Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO SO sonstiges Sondergebiet Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,6 Grundflächenzahl
3,50 maximale Höhe baulicher Anlagen über nächstgelegenen Höhenpunkt in m über NHN
- Füllschema der Nutzungsschablone**
Baugebiet | Grundflächenzahl
max. Höhe baulicher Anlagen
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
vorhandene Erschließungsstraße
- 5. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
private Grünfläche
- 6. Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Wassergraben
- 7. Flächen für die Landwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
Fläche Landwirtschaft
- 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
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. 25 Buchstabe a)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

9. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Darstellung

- geschützter Biotop geschützter Biotop (gemäß mecklenburgischem Naturschutzausführungsgesetz § 20 Abs. 1 Nr. 1)

Sonstige Darstellungen

- vorhandene Erschließungsstraße
- Flurstücksgrenze
- 93 Flurstücksnummer
- Einfahrt
- 48,42 Höhenpunkt in m über NHN

Flächenbilanz	
SO PV	5,17 ha
Grünflächen	0,58 ha
Erhalt	0,14 ha
Fläche Landwirtschaft	1,09 ha
Wassergräben	0,09 ha
Erschließungsstraße	0,02 ha
Gesamt	7,09 ha

Bebauungsplan Nr. 72/16
"PV-Anlage westlich der Bahnlinie Neustrelitz-Berlin"
gemäß § 8 BauGB

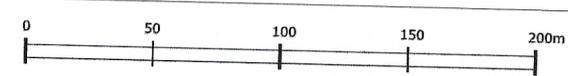
Stand: Vorentwurf; 27.09.2016

Stadt Neustrelitz Markt 1	Bundesland: MV Kreis: Meckl. Seenplatte Stadt: Neustrelitz Gemarkung: Neustrelitz Flur: 54	Projektnummer: 11-06-0801 Format: PDF A2 Maßstab: 1 : 2.000
------------------------------	--	---

Planverfasser

Unieqa Solar Projects GmbH
Kurfürstendamm 21
10719 Berlin
T.: 03537 - 2891 260
F.: 03537 - 2891 259

bearb.:
Dr. Andreas Wolfart
Dipl.-Biol.
Projektentwicklung
MWa
Projektentwicklung



Maßstab: 1:25.000
Herausgeber: © GeoBasis-DE/M-V <2016>

© GeoBasis-DE/M-V 2015