



BEBAUUNGSPLAN NR. 80 DER BARLACHSTADT GÜSTROW - AM AUGRABEN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V 2006, S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow vom 21.05.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 80 - Am Augraben bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) dient im Rahmen einer Zwischennutzung gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB mit dem Tag der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes auf einen Zeitraum von 25 Jahre begrenzt der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. Zulässig sind insbesondere Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Umspannstationen, Wechselrichterstationen, Verkabelung, Wartungsflächen und Zufahrten.

1.1.2 Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,45 begrenzt.

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

1.2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bebaute Flächen durch die Einsaat von standortheimischem Saatgut oder durch Selbstbegrünung als naturnahe Wiese zu entwickeln. Die Mahd dieser Flächen ist unter Berücksichtigung avifaunistischer Anforderungen und den speziellen Anforderungen von Wiesentrütern nicht vor dem 1. Juli eines Jahres zulässig. Das Mähgut soll zur Aushagerung entfernt werden. Bodenbearbeitungen sowie der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

1.2.2 Die mit B gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Feldhecke zu entwickeln. Dazu sind die Pappeln zu roden. Je 100 m² Pflanzfläche sind jeweils 10 Sträucher der Arten *Rosa rubiginosa*, *Rosa tomentosa*, *Rosa canina*, *Cornus sanguinea*, *Rhamnus catharticus*, *Corylus avellana* in der Qualität 60/100, jeweils 15 Sträucher der Art *Prunus spinosa* in der Qualität 60/100 und 20 Sträucher der Art *Crataegus monogyna* in der Qualität 60/100 anzupflanzen.

1.2.3 Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Rast- und Nahrungshabitat für Limikolen zu entwickeln. Dazu ist das Ausbreiten einer Vegetationsdecke durch den Einstau von Wasser zu verhindern. Im Zeitraum ab April eines jeden Jahres ist ein maximales Stauziel von 0,2 m so abzusichern und zu regeln, dass beginnend ab jeweils Anfang Juli die ersten Schlickflächen freifallen. Als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über HN 76. Die künstliche Wasserzufuhr ist auf die Betriebsdauer der Freiflächen-Photovoltaikanlage begrenzt.

1.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V

1.3.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 3,00 m innerhalb des sonstigen Sondergebietes zulässig. Zum Schutz der Mittel- und Kleinsäuger müssen in Einfriedungen Öffnungen von mindestens 10 x 20 cm Größe in Bodennähe im Höchstabstand von 15 m eingerichtet werden, um dauerhaft einen Durchschlupf zu gewährleisten. Ordnungswidrigkeiten im Falle eines vorsätzlichen oder fahrlässigen Handelns auf der Grundlage des § 84 LBauO M-V können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 I 1509)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)
SO EBS sonstiges Sondergebiet Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Höhe baulicher Anlagen ok 15,50 als Höchstmaß in Metern über HN 76

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
private Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Aufschüttung

8. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

II. Darstellung ohne Normcharakter

vorh. Gebäude
vorh. Böschung
vorh. Wege
Bemessung in Meter
vorh. Höhe in Meter über HN 76
Schnitt A - A
Kataster

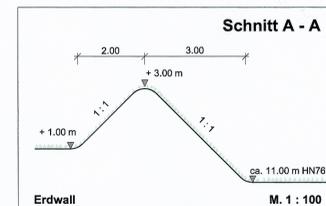
Plangrundlage

Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros WAGNER / WEINKE, Güstrow 25.11.2011, Höhenbezug HN 76, Lagebezug S 42/83 (3°)



PLANZEICHNUNG TEIL A

Maßstab: 1:250



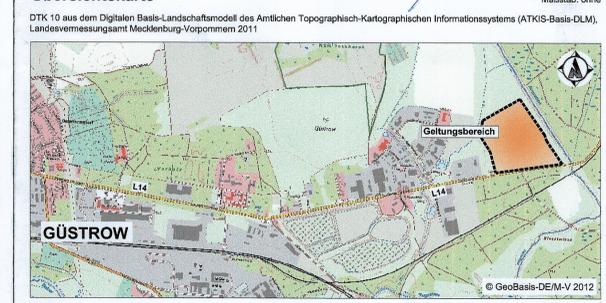
Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1:1.250 dargestellt und umfasst eine Gesamtfläche von 19,8 ha. Er erstreckt sich im Außenbereich auf die Flurstücke 9/4 und 6/16 der Flur 26 in der Gemarkung Güstrow.
Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:
• im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Flurstück 6/11, Flur 26 in der Gemarkung Güstrow)
• im Süden durch die Glasewitzer Chaussee als Landesstraße L 14 (Flurstück 10, Flur 26 in der Gemarkung Güstrow)
• im Westen durch Ausgleichsflächen für das Gewerbegebiet Glasewitzer Burg (Flurstücke 6/11 und 6/15 der Flur 26 in der Gemarkung Güstrow)

Hinweise
• Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.
• Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abtoriger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 25.08.98 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Umweltamt des Landkreises anzuzeigen.
• Hinzuweisen ist auf die Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502 sowie auf die sich aus § 4 BBodSchG für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG i. V. m. § 2 Abs 1 BodZV vom 21.04.2012 anzuordnen. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 sind zu beachten.
• Es gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom 02.07.2001. Bäume mit einem Stammumfang >1m sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Über Ausnahmen zu deren Beseitigung befindet die Untere Naturschutzbehörde. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Bauarbeiten die anerkannten Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen und in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen, insbesondere die RAS-LP4 und die DIN 18920 in der jeweils geltenden Fassung.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 15.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 - Am Augraben beschlossen.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 26.04.2011 durchgeführt worden. Ein Soziplingtermin hat am 17.05.2011 stattgefunden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 15.12.2011 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.02.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat am 15.03.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung mit dem Umweltbericht haben in der Zeit vom 26.03.2012 bis zum 27.04.2012 während folgender Zeit: Mo von 9:00 - 12:00 und 13:00 - 15:00 Uhr, Di von 9:00 - 12:00 und 13:00 - 16:00 Uhr, Do von 9:00 - 12:00 und 13:00 - 17:00 Uhr und Fr von 9:00 - 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Güstrower Stadtanzeiger als Sonderausgabe am 16.03.2012 öffentlich bekannt gemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Der katastermäßige Bestand am 10. NOV. 2011 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.
Güstrow 04. JUNI 2012 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.05.2012 geprüft. Das Ergebnis ist nachfolgend dargestellt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift, wurde am 21.05.2012 von der Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung werden gebilligt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift wird hiermit ausgesetzt. Die Begründung mit dem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung werden gebilligt.
- 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 im Güstrower Stadtanzeiger am 01.08.2012 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verjährungs- und Fortwährenden und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fähigkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Übersichtskarte



Barlachstadt Güstrow
Bebauungsplanes Nr. 80
Am Augraben
Verfahrensstand: Satzung
Maßstab: 1 : 1.250
27.04.2012
Entwurfsbearbeitung:
BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH, Gerstenstraße 9, 17034 Neubrandenburg
BAULEITPLANUNG - HOCHBAUPLANUNG - TIEFBAUPLANUNG