BEBAUUNGSPLAN NR. 81 DER BARLACHSTADT GÜSTROW - GLASEWITZER CHAUSSEE/AM STEINSITZ

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 (GVOBl. M-V 2006, S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow vom 21.05.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 81 - Glasewitzer Chaussee/Am Steinsitz 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 aus solarer Strahlungsenergie" (SO EBS) gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,45 begrenzt.

1.1.3 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 4,5 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über HN 76.

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 Wiesenbrütern nicht vor dem 1. Juli eines Jahres zulässig. Das Mähgut soll zur Aushagerung entfernt werden. Bodenbearbeitungen sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

1.2.2 Die mit B1 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Baumreihe zu erhalten.

1.2.3 Die mit B2 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als naturnahes Feldgehölz zu erhalten.

1.2.4 Die mit A 1 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Feldhecke zu entwickeln. 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.

1.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V

1.3.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 3,00 m innerhalb des 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 bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Im Plan Im Maßstab 1:1.250 dargestellt und umfasst eine Gesamtfläche von **42,5 ha.** Er erstreckt sich Im Außenbereich auf die Flurstücke 1/1, 1/6, 2/2 und 33 der Flur 27 sowie 12/3 und 13/4 der Flur 33 innerhalb der Gemarkung Güstrow.

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Glasewitzer Chaussee (Flurstücke 12/2, 13/2 und 13/3 der Flur 33 sowie 1/5 und 3 der Flur 27 Innerhalb der Gemarkung Güstrow)
- Im Osten durch vorhandene Gewerbenutnutzung und Grünland (Flurstücke 1/8, 4/3, 3 und 5/2 der Flur 27 Innerhalb der Gemarkung Güstrow)
- Im Süden durch die Bahnlinie nach Plaaz (Flurstück 9, Flur 27 In der Gemarkung Güstrow)
- Im Westen durch die Straße zum Steinsitz mit dem anschließenden Gewerbegebiet Rövertannen (Flurstücke 14/2 der Flur 33 In der Gemarkung Güstrow)

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. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Straßenverkehrsfläche

Ein- und Ausfahrt

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

5. 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

A1 - A2 — Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2.2 und 1.2.3

B — Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2.4

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellung ohne Normcharakter

vorh. Böschung

vorh. Wege

10.00 — Bemaßung in Meter

12.04 — vorh. Höhe in Meter über HN 76

13/4 — Kataster

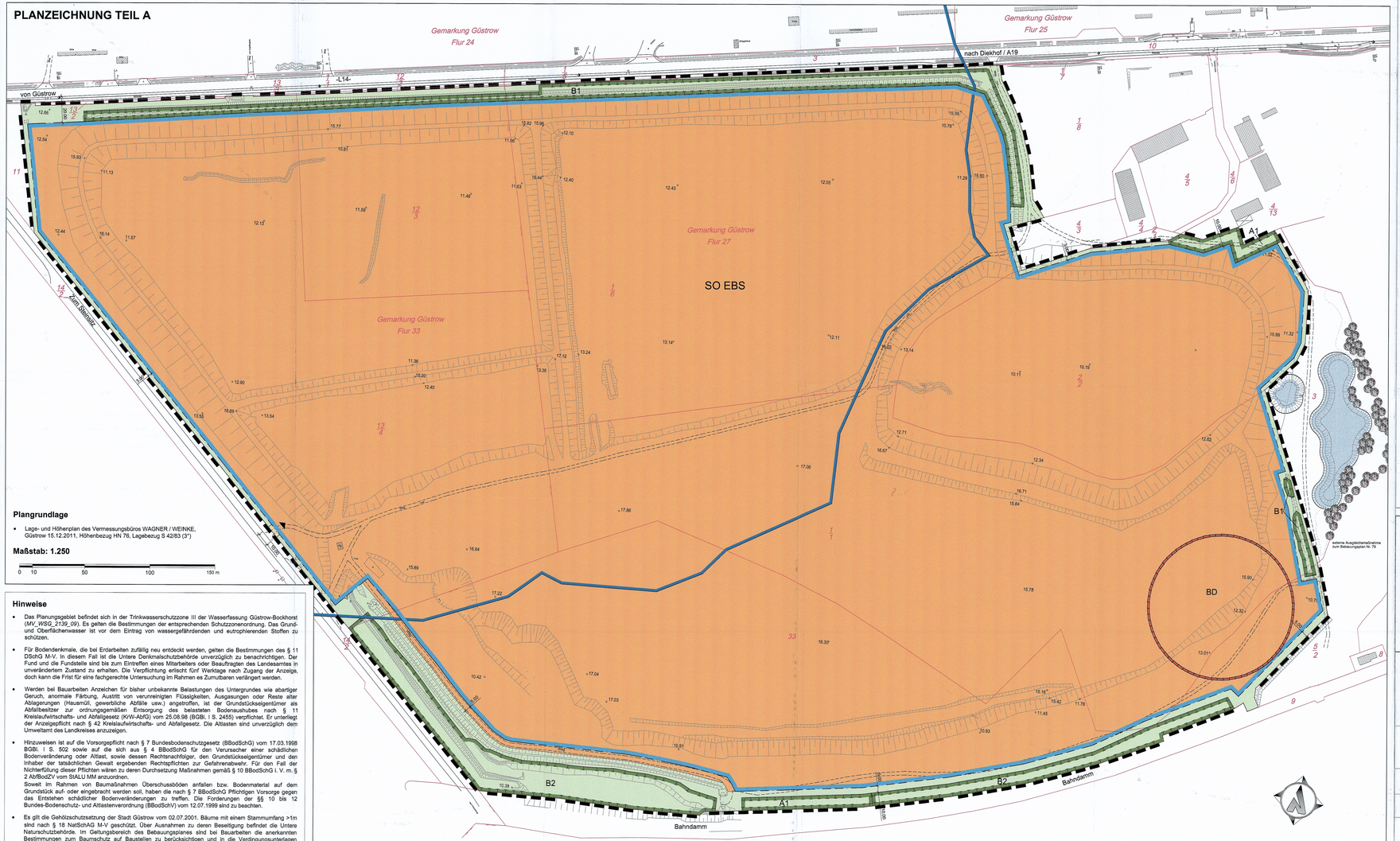
Flurgrenze

III. Nachrichtliche Übernahme

Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Güstrow-Bockhorst (*MV_WSG_2139_09*)

BD — Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Bodendenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)

PLANZEICHNUNG TEIL A



Plangrundlage

- Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros WAGNER / WEINKE, Güstrow 15.12.2011, Höhenbezug HN 76, Lagebezug S 42/83 (3°)

Maßstab: 1.250

0 10 50 100 150 m

Hinweise

- Das Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Güstrow-Bockhorst (*MV_WSG_2139_09*). Es gelten die Bestimmungen der entsprechenden Schutzzonenordnung. Das Grund- und Oberflächenwasser ist vor dem Eintrag von wassergefährdenden und eutrophierenden Stoffen zu schützen.
- 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 es Zumutbaren verlängert werden.
- Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger 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 AbfBodZV vom StALU MM 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

1. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 15.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 – Am Augraben beschlossen.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB ist mit Schreiben vom 28.04.2011 durchgeführt worden. Ein Scopingtermin hat am 17.05.2011 stattgefunden.

4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 15.12.2011 durchgeführt worden.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.02.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. 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.

Barlachstadt Güstrow, 25. MAI 2012 — Siegel — Der Bürgermeister Arne Schuldt

7. 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 Ihren 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 - 18.00 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 ausgelegen. 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 ortsüblich 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.

Barlachstadt Güstrow, 25. MAI 2012 — Siegel — Der Bürgermeister Arne Schuldt

8. Der katastermäßige Bestand am 10. NOV. 2011 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche gegenüber der ÖbVI können nicht geltend gemacht werden.

Güstrow, 04. JUNI 2012 — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Die Stellungnahme der Barlachstadt Güstrow hat die Stellungnahme der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.05.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Barlachstadt Güstrow, 25. MAI 2012 — Siegel — Der Bürgermeister Arne Schuldt

10. 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.

Barlachstadt Güstrow, 25. MAI 2012 — Siegel — Der Bürgermeister Arne Schuldt

11. Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift wird hiermit ausgefertigt. Die Begründung mit dem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung werden gebilligt.

Barlachstadt Güstrow, 10. JULI 2012 — Siegel — Der Bürgermeister Arne Schuldt

12. 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 Ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Barlachstadt Güstrow, 02. Aug. 2012 — Siegel — Der Bürgermeister Arne Schuldt

Übersichtskarte

Maßstab: ohne

DTK 10 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2011

Barlachstadt Güstrow

Bebauungsplanes Nr. 81 Glasewitzer Chaussee/Am Steinsitz

Verfahrensstand: Satzung

Maßstab: 1 : 1.250 — Mai 2012

Entwurfsbearbeitung:
BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH, Gerstenstraße 9, 17034 Neubrandenburg
BAULEITPLANUNG - HOCHBAUPLANUNG - TIEFBAUPLANUNG