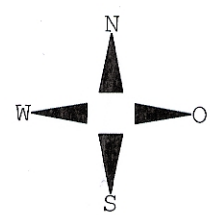


SATZUNG DER GEMEINDE NEUBURG
über den Bebauungsplan Nr. 15 "Freiflächenphotovoltaikanlagen an der Bahnstrecke Wismar - Rostock, Bereich Steinhausen - HageböK"

Teil A - Planzeichnung
M 1:2000



Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juni 2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Table with 2 columns: Symbol and Description. SO-PV is defined as 'Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaikanlage'.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

Table with 2 columns: Symbol and Description. I: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; GRZ: zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß; OK: zulässige Oberkante als Höchstmaß in m über Bezugspunkt; UK: zulässige Unterkante als Mindestmaß in m über Bezugspunkt.

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

Table with 2 columns: Symbol and Description. Blue dashed line represents the 'Baugrenze'.

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

Table with 2 columns: Symbol and Description. Orange rectangle: Straßenverkehrsfläche / Landweg, öffentlich; Grey line: Straßenbegrenzungslinie; Purple rectangle: Bahnanlagen.

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

Table with 2 columns: Symbol and Description. Line with cross-ticks: Leitung Elektrizität 20 kV, oberirdisch, künftig fortfallend.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Table with 2 columns: Symbol and Description. Green stippled rectangle: Grünflächen, privat; Green rectangle with 'x': Gehölzsaum; Green rectangle with 'x': Röhricht.

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Table with 2 columns: Symbol and Description. Green rectangle with dots: Flächen für Wald.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Table with 2 columns: Symbol and Description. Green rectangle with border: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Green rectangle with circles: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Sonstige Planzeichen

Table with 2 columns: Symbol and Description. Thick black line: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 (§ 9 Abs. 7 BauGB).

2. Darstellungen ohne Normcharakter

Table with 2 columns: Symbol and Description. Thin black line: vorhandene Flurstücksgrenzen; Number 23/4: Flurstücksnummern; Brown line: Geländehöhe in m über NHN; Red line: Waldabstandslinie 30 m; Arrow with 5.0: Bemaßung in m.

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Table with 2 columns: Symbol and Description. Green rectangle with border: Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts; Circle with SPA: europäisches Vogelschutzgebiet; Green rectangle with B: Feuchtbiotop.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Neuburg vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 mit der Gebietsbezeichnung "Freiflächenphotovoltaikanlagen an der Bahnstrecke Wismar – Rostock, Bereich Steinhausen – HageböK", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Art der baulichen Nutzung, Nutzung für einen bestimmten Zeitraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 11 BauNVO)

- 1.1 Die Sonstigen Sondergebiete "Photovoltaikanlage" (SO-PV) dienen der Nutzung der Sonnenenergie mittels Solarzellen in Photovoltaikanlagen. Folgende Nutzungen sind zulässig: - Photovoltaik-Modultische mit unbeweglich installierten Solarmodulen, einer lichten Höhe von maximal 2,6 m (OK) und einem Abstand vom hergestellten Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 0,7 m (UK). - Darüber hinaus sind auch außerhalb der Baugrenzen folgende Anlagen zulässig: - Gebäude und Anlagen für den technischen Betrieb (wie Wechselrichter, Trafostation, Überwachungsstationen, Steuerungs- und Überwachungseinrichtungen u.ä.) - wasserundurchlässige Wege zur Sicherstellung der inneren Erschließung - Gitter- oder Stahlgitterzaune mit einer maximalen Höhe von 2,6 m mit Übersteigenschutz und Kameraüberwachung sowie mit einem unteren Abstand vom hergestellten Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 0,15 m.
- 1.2 Die Freiflächen unterhalb der SO-PV sind als landwirtschaftlich genutzte Grünflächen für eine Beweidung zu entwickeln.
- 1.3 Die Freiflächen unterhalb der SO-PV sind als landwirtschaftlich genutzte Grünflächen für eine Beweidung zu entwickeln.
- 1.4 Unmittelbar nach der dauerhaften Aufgabe der Stromerzeugung sind alle baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches zurückzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder wieder zu verwerten. Die ehemals bebauten Flächen können wieder einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

- 2.1 Als Oberkante (OK) wird der höchste, als Unterkante (UK) wird der tiefste lotrecht ab Geländeoberkante gemessene Punkt der baulichen Anlagen definiert.
- 2.2 Die in den SO-PV festgesetzte maximale Oberkante von 2,6 m darf bei Gebäuden und Anlagen, die dem technischen Betrieb sowie der Unterhaltung und Pflege der Photovoltaikanlage dienen, um max. 1,2 m überschritten werden.
- 2.3 Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Höhe der hergestellten Geländeoberfläche festgesetzt.

3. Planungen, Nutzungsregelungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Nr. 20 und Nr. 25a BauGB sowie § 1a BauGB)

- 3.1 Notwendige Zufahrten, Fahrwege und Stellplätze sind im SO-PV in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.
- 3.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Verwertung zuzuführen. Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
- 3.3 Für die Gründung und Befestigung der Modultische sowie von Einfriedungen und sonstigen Zaunanlagen in den SO-PV sind Erdanker, Rammpfähle, Bohrpfähle oder Einzelfundamente zu verwenden. Das Einbringen von Streifenfundamenten und die Errichtung von Sockeln sind unzulässig.
- 3.4 Zur Eingriffsminderung sind die unbefestigten Bodenflächen in den SO-PV als landwirtschaftlich genutzte Grünflächen für eine Beweidung zu entwickeln. Die Verwendung von chemischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sowie eine Bodenbearbeitung ist unzulässig.
- 3.5 Das in den SO-PV anfallende Regenwasser ist an Ort und Stelle zu versickern. Die dazu notwendigen Anlagen sind so anzulegen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ausgeschlossen ist.
- 3.6 Die Flächen innerhalb der umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- 3.7 Bei Pflege-, Instandsetzungs- und Wartungsarbeiten ist die Verwendung von gewässerunreinigenden Substanzen unzulässig.
- 3.8 Die Bauarbeiten sind vor dem Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu beginnen. Das Störungspotential ist aufrecht zu erhalten, so dass die Ansiedlung von Brutvögeln unterbunden und das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden kann. Andernfalls ist ein Baubeginn erst ab dem 15. Juli zulässig.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Bauauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Auch wenn das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als nicht kampfmittelbelastet bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutet kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Das entstehende Kompensationsdefizit soll durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden. Diese werden im Rahmen der fortschreitenden Planung erarbeitet und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.

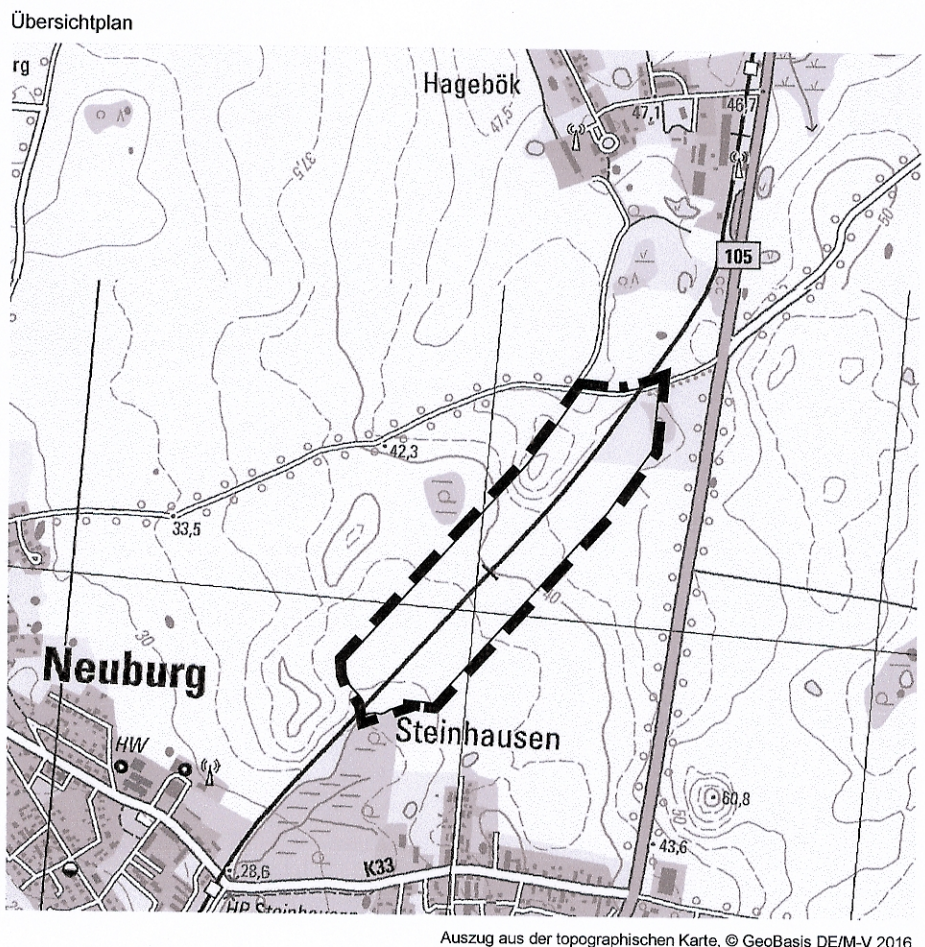
Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gütachtliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.



Verfahrensvermerke

- 1. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 15 wurde am 15.12.2016 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungsstellen erfolgt.
- 2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom ... beteiligt worden.
- 3. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 einschließlich der dazugehörigen Begründung wurde am ... von der Gemeindevertretung gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung der Planung im Bauamt Neuburg in der Zeit vom ... bis zum ... durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungsstellen in der Zeit vom ... bis zum ... Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- 4. Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienstzeit im Bauamt Neuburg gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungsstellen bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde bei der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz 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. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 6. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigsten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- 7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 8. Der Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 15 einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.
- 9. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ... , Az.: ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- 10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom ... erfüllt, die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Verfügung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ... , Az.: ... bestätigt.
- 11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ... ausgefertigt.
- 12. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 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, sind in der Zeit vom ... bis zum ... an den amtlichen Bekanntmachungsstellen bekannt gemacht worden. Bei der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.



SATZUNG DER GEMEINDE NEUBURG

über den

Bebauungsplan Nr. 15

"Freiflächenphotovoltaikanlagen an der Bahnstrecke Wismar – Rostock, Bereich Steinhausen - HageböK"

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 14.03.2017

Plangrundlagen:

Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer & Siwek, Feb. 2017; topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2016; eigene Erhebungen