SATZUNG DER GEMEINDE ZUROW
über den Bebauungsplan Nr. 13 "Solarpark Krassow/Schmakentin"

Teil A - Planzeichnung
M 1:2000

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

1. Festsetzungen

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

SO-PV — Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung Photovoltaikanlage

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

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

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Grünflächen

Abstandsgrün, privat

Sichtschutzpflanzung, privat

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Flächen für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Waldflächen

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 25 Abs. 6 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)

Kennzeichnung 40 m Abstandslinie gemäß § 9 Abs. 1 FSt.G

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

19/10 — Flurstücksnummern

73 — Höhenangabe in m ü. HN

20.0 — Bemaßung in m

Böschung

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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 in dem 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 Grundstücksbesitzer 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.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen sind Auskünfte über die mögliche Kampfmittelbelastung des Gebietes bei der zuständigen Behörde einzuholen. 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 Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutete 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.

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

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; Auszug aus der Liegenschaftskarte Nordwestmecklenburg, Flur 1, Gemarkung Krassow sowie Flur 1, Gemarkung Schmakentin, Stand 02.03.2012; Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Krull, Bantzkow, Stand: 1994, 1999; eigene Erhebungen

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Zurow vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 mit der Gebietsbezeichnung "Solarpark Krassow/Schmakentin", umfassend die Flurstücke 19/4, 19/9, 19/10 (teilw.), 19/11, 14/5, 17/8, 17/11, 17/12, 17/15, 17/16, 17/18, 18, 21/3 (teilw.), 23/2 (teilw.), 24/2 (teilw.) und 27/3 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Krassow sowie die Flurstücke 149, 150, 169/3 (teilw.) und 170/5 der Flur 1, Gemarkung Schmakentin, gelegen nördlich der Autobahn A 20 und beidseitig der Straße „Industriegebiet", 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. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 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 2,3 m (OK) und einem Abstand vom anstehenden Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 0,8 m (UK).
- Gebäude und Anlagen für den technischen Betrieb (wie Wechselrichter, Trafo- und Übergabestationen, Steuerungs- und Überwachungseinrichtungen u.ä.).
- wasserdurchlässige Wege zur Sicherstellung der inneren Erschließung.

1.2 Darüber hinaus sind auch außerhalb der Baugrenzen folgende Anlagen zulässig:
- Gitter- oder Stabstahlmattenzäune mit einer maximalen Höhe von 2,5 m einschließlich Übersteigschutz und Kameraüberwachung sowie mit einem unteren Abstand vom anstehenden Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 0,15 m.

1.3 Unmittelbar nach der dauerhaften Aufgabe der Stromerzeugung sind alle baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches zurück zu bauen.

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

2.1 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist in den SO-PV unzulässig.

2.2 Als Oberkante (OK) wird der höchste, als Unterkante (UK) wird der tiefste lotrecht ab Geländeoberkante gemessene Punkt der baulichen Anlagen definiert.

2.3 Die in den SO-PV festgesetzte maximale Oberkante von 2,3 m darf bei Gebäuden und Anlagen, die dem technischen Betrieb sowie der Unterhaltung und Pflege der Photovoltaikanlage dienen, um max. 1,0 m überschritten werden.

2.4 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 Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sichtschutzpflanzung" ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Photovoltaikanlage (Netzanschluss) eine durchgehende 3-reihige Feldhecke anzupflanzen. Insofern eine abschnittsweise Herstellung der Photovoltaikanlage erfolgt, ist auch eine abschnittsweise Realisierung der Heckenanpflanzung vorzusehen.
Bei der Anpflanzung sind Pflanzabstände von 1,00 m und Reihenabstände von 1,50 m (Pflanzdichte: 1 Strauch/ 1,50 m²) einzuhalten. Die Anpflanzungen sind in den Reihen versetzt vorzunehmen. Nach der Wuchshöhe der Gehölzarten sind in den Reihen zum Plangebietsrand hin Sträucher mit zunehmender Höhe, bis ca. 3,00 m anzuordnen. Für die Anpflanzungen sind die Arten nachstehender Gehölzliste zu verwenden:

Niedrige Gehölze	Cytisus scoparius (Besenginster)
	Rosa rugosa „Moje Hammerberg" (Apfelrose)
	Rubus ceasius (Kratzbeere)
Mittelhohe Gehölze	Rosa canina (Hundsrose)
	Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
	Rubus fruticosus (Brombeere)
Hohe Gehölze	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
	Corylus avellana (Haselnuß)
	Crategus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
	Frangula alnus (Faulbaum)
	Prunus spinosa (Schlehe, Schwarzdorn)
	Rhamnus cathartics (Purgier-Kreuzdorn)
	Salix caprea (Sal-Weide)
	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Für die Anpflanzungen ist eine dreijährige Fertigstellungs-/ Entwicklungspflege zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Zur Sicherung der Sichtschutzfunktion ist die Feldhecke abschnittsweise fachgerecht zu verjüngen. Bei Verschattung der Photovoltaik-Module im Plangebiet ist ein Rückschnitt einzelner Gehölzgruppen auf eine Wuchshöhe von 3,00 m zulässig.

3.2 Notwendige Zufahrten, Fahrwege und Stellplätze sind in den SO-PV in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.

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 ist unzulässig.

3.4 Mit Ausnahme der Zufahrten, Fahrwege und Stellplätze sind die unbefestigten Bodenflächen in den SO-PV als Grünfläche mit extensiver Bewirtschaftung zu entwickeln. Hierzu ist auf den Offenbodenbereichen die Ansaat einer Landschaftsrasenmischung für trockene Standorte vorzunehmen. Nach der Entwicklungspflege ist die Fläche, jeweils nach dem 15. Juni, 2 bis 3 mal pro Jahr zu mähen. Alternativ zur Mahd ist auch eine Beweidung zulässig. Die Verwendung von chemischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln 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 Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung festgelegt.

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Dipl.-Geogr. Lars Fricke
Krömerstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470 640-0
Fax 03841 470 640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 13 wurde am 15.05.2012 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in der Zeit vom bis zum durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln erfolgt.

   Zurow, den (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden.

   Zurow, den (Siegel) Der Bürgermeister

3. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 einschließlich der dazugehörigen Begründung wurde am 15.05.2012 von der Gemeindevertretung gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom bis zum durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln 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.

   Zurow, den (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Zurow, den (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13, 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 Dienstzeiten im Amt Neukloster-Warin gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 Bekanntmachungstafeln bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde bei der Bekanntmachung 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. 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.

   Zurow, den (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand 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 im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   , den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

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.

   Zurow, den (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 13 einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

   Zurow, den (Siegel) Der Bürgermeister

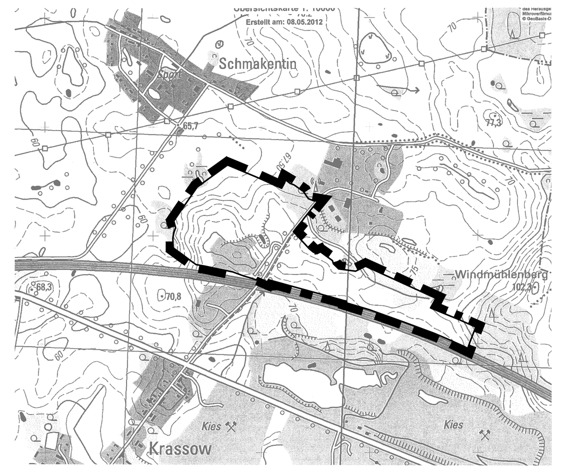
9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgefertigt.

   Zurow, den, (Siegel) Der Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss und 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 Bekanntmachungstafeln 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 mit Ablauf des in Kraft getreten.

    Zurow, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtplan



SATZUNG DER GEMEINDE ZUROW

über den

Bebauungsplan Nr. 13
"Solarpark Krassow/Schmakentin"

umfassend die Flurstücke 19/4, 19/9, 19/10 (teilw.), 19/11, 14/5, 17/8, 17/11, 17/12, 17/15, 17/16, 17/18, 18, 21/3 (teilw.), 23/2 (teilw.), 24/2 (teilw.) und 27/3 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Krassow sowie die Flurstücke 149, 150, 169/3 (teilw.) und 170/5 der Flur 1, Gemarkung Schmakentin, gelegen nördlich der Autobahn A 20 und beidseitig der Straße „Industriegebiet"

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 17.07.2012

SATZUNG DER GEMEINDE ZUROW
über den Bebauungsplan Nr. 13 "Solarpark Krassow/Schmakentin"

Teil A - Planzeichnung
M 1:2000

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; Auszug aus der Liegenschaftskarte Nordwestmecklenburg, Flur 1, Gemarkung Krassow sowie Flur 1, Gemarkung Schmakentin, Stand 02.05.2012; Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Krull, Bantzkow, Stand: 1994, 1999; eigene Erhebungen

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

1. Festsetzungen

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

SO-PV — Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung Photovoltaikanlage

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

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

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

o — offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
überörtlicher Radwanderweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

① Wasser- und Abwasserleitungen, unterirdisch
② Stromleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Grünflächen
Sichtschutzpflanzung, privat
Sukzessionsfläche, privat
extensive Mähwiese, privat

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Flächen für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Waldflächen

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 25 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Erhaltung von Bäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)

Sonstige Planzeichen

① Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Wismar zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
② Mit Leitungsrechten zu Gunsten E.ON edis AG zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
19/10 — Flurstücksnummern
73 — Höhenangabe in m ü. HN
20.0 — Bemaßung in m
Böschung

3. Nachrichtliche Übernahme

Flächen für die Wasserwirtschaft

GW III — Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Trinkwasserschutzzone III für Grundwassergewinnung

Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

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 Beauftragten 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 in dem 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 Grundstücksbesitzer 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 Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutete 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.

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

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Zurow vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 mit der Gebietsbezeichnung "Solarpark Krassow/Schmakentin", gelegen nördlich der Autobahn A 20 und beidseitig der Straße „Industriegebiet", 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. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 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 2,3 m (OK) und einem Abstand vom anstehenden Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 0,8 m (UK).
- Gebäude und Anlagen für den technischen Betrieb (wie Wechselrichter, Trafo- und Übergabestationen, Steuerungs- und Überwachungseinrichtungen u.ä.).
- wasserdurchlässige Wege zur Sicherstellung der inneren Erschließung.

1.2 Darüber hinaus sind auch außerhalb der Baugrenzen folgende Anlagen zulässig:
Gitter- oder Stabstahlmattenzäune mit einer maximalen Höhe von 2,5 m mit Übersteigschutz und Kameraüberwachung sowie mit einem unteren Abstand vom anstehenden Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindes tens 0,15 m.

1.3 Unmittelbar nach der dauerhaften Aufgabe der Stromerzeugung sind alle baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches zurück zu bauen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder wieder zu verwerten.

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

2.1 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist in den SO-PV unzulässig.

2.2 Als Oberkante (OK) wird der höchste, als Unterkante (UK) wird der tiefste lotrecht ab Geländeoberkante gemessene Punkt der baulichen Anlagen definiert.

2.3 Die in den SO-PV festgesetzte maximale Oberkante von 2,3 m darf bei Gebäuden und Anlagen, die dem technischen Betrieb sowie der Unterhaltung und Pflege der Photovoltaikanlage dienen, um max. 1,0 m überschritten werden.

2.4 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 Wiederverwertung zuzuführen.

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 Mit Ausnahme der Zufahrten, Fahrwege und Stellplätze sind die unbefestigten Bodenflächen in den SO-PV als Grünfläche mit extensiver Bewirtschaftung zu entwickeln und somit jeweils nach dem 15. Juni maximal 2- bis 3-mal pro Jahr zu mähen. Alternativ zur Mahd ist auch eine Beweidung zulässig. Die Verwendung von chemischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln 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 Der Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch eine Belastung des Ökokontos des Amtes für das Biosphärenreservat Schaalsee "Renaturierung eines Abschnitts der Schilde nördlich des Woezer Sees" in Höhe eines Flächenäquivalents von 99.924 Punkten. Durch die Verrechnung mit dem Ökokonto werden die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

3.7 Die unter den Punkten 3.6 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden dem Betreiber der Photovoltaikanlage zugeordnet. Zwischen dem Betreiber der Photovoltaikanlage und dem Amt für das Biosphärenreservat Schaalsee ist eine vertragliche Vereinbarung zu treffen. Diese Vereinbarung ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorzulegen.

3.8 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. Die Flächen sind als extensive Mähwiese bzw. als Sukzessionsflächen herzustellen bzw. zu erhalten.

3.9 Zwischen den SO-Flächen und der östlich verlaufenden Autobahn ist eine einreihige Hecke aus immergrünen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

3.10 Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (z.B. Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) vollständig zu beseitigen.

3.11 Bei Pflege-, Instandsetzungs- und Wartungsarbeiten ist die Verwendung von gewässerverunreinigenden Substanzen unzulässig.

3.12 Gehölzbeseitigungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

3.13 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. Anderenfalls ist ein Baubeginn erst ab dem 15. Juli zulässig.

3.14 Bei einer Bauausführung innerhalb der Amphibienmigrationszeiten ist die Herstellung von Amphibienleitsystemen zwischen den Laichgewässern und den nördlich davon befindlichen Landlebensräumen sicherzustellen und durch eine fachliche Begleitung der Arbeiten zu kontrollieren.

3.15 An den zum dauerhaften Erhalt festgesetzten Wasserflächen sind jeweils mindestens 2 Lesesteinhaufen mit einer Grundfläche von 5 m x 3 m fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Dipl.-Geogr. Lars Fricke
Krämerstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470 640-0
Fax 03841 470 640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 13 wurde am 15.05.2012 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in der Zeit vom 27.07.2012 bis zum 03.09.2012 durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln erfolgt.

   Zurow, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 18.09.2012 beteiligt worden.

   Zurow, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

3. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 einschließlich der dazugehörigen Begründung wurde am 15.05.2012 von der Gemeindevertretung gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 13.08.2012 bis zum 31.08.2012 durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 27.07.2012 bis zum 03.09.2012. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.08.2012 zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

   Zurow, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Zurow, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13, 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 Dienstzeiten im Amt Neukloster-Warin gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 Bekanntmachungstafeln bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde bei der Bekanntmachung 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. 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.

   Zurow, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand 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 im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   , den
   (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

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.

   Zurow, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 13 einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

   Zurow, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

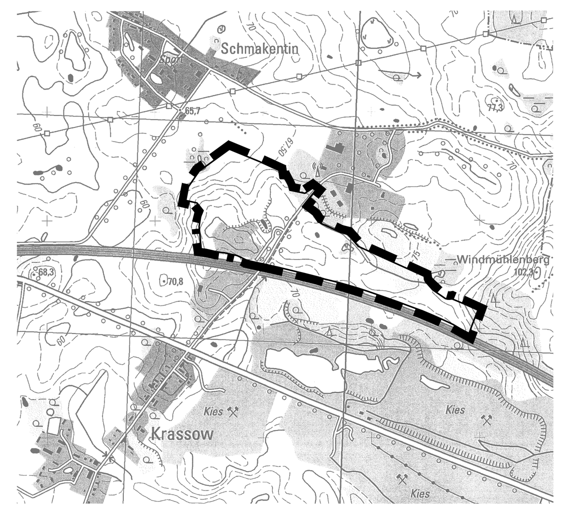
9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgefertigt.

   Zurow, den,
   (Siegel) Der Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss und 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 Bekanntmachungstafeln 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 mit Ablauf des in Kraft getreten.

    Zurow, den
    (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtplan



SATZUNG DER GEMEINDE ZUROW

über den

Bebauungsplan Nr. 13
"Solarpark Krassow/Schmakentin"

gelegen nördlich der Autobahn A 20 und beidseitig der Straße „Industriegebiet"

Entwurf

Bearbeitungsstand 30.11.2012