SATZUNG DER STADT KRÖPELIN
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 für den „Solarpark Bahnlinie Kröpelin"

Teil A - Planzeichnung

M 1:2000

Nutzungsschablone

SO-PV	GRZ 0,5
OK 4,0	UK 0,8

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

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

SO-PV — Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage

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

GRZ — zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß

OK — zulässige Oberkante der Modultische als Höchstmaß in m über Bezugspunkt

UK — zulässige Unterkante der Modultische als Höchstmaß in m über Bezugspunkt

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

Baugrenze

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

Leitung oberirdisch

Leitung unterirdisch

E — Elektrizität

G — Gas

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, privat

Mähwiese, privat

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

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

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlage

vorhandene Flurstücksgrenzen

174 — Flurstücksnummern

5,0 — Bemaßung in m

- 36,7 — vorhandene Geländehöhen in m über NHN

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

Bahnanlagen

B — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - nach § 20 NatSchAG MV geschütztes Biotop

G — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - nach § 20 NatSchAG MV geschütztes Geotop

Plangrundlagen:
Vorab - Lage- und Höhenplan, Höhenbezug DHHN2016, Vermessungsbüro MAB Vermessung Vorpommern, Greifswald, Stand: Aug. 2023; digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2023; eigene Erhebungen

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Geogr. Lutz Peter

Lindenstraße 20
18439 Stralsund
Tel. 03831 281342

info@stadt-und-region.de www.stadt-und-region.de

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), wird nach Beschlussfassung der Stadt Kröpelin vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Solarpark Bahnlinie Kröpelin", begrenzt im Norden durch die Bundesstraße B 105, im Westen durch die Gemeindegrenze, im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Bahnlinie Wismar-Rostock und im Osten durch Waldflächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

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 einer lichten Höhe von maximal 4,0 m (OK) und einem Abstand vom hergestellten Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 0,8 m (UK).

1.2 Darüber hinaus sind in den Sonstigen Sondergebieten „Photovoltaikanlage" (SO-PV) auch außerhalb der Baugrenzen folgende Anlagen zulässig:
- Gebäude und Anlagen für den technischen Betrieb (wie Batteriespeicher, Wechselrichter, Steuerungs- und Überwachungseinrichtungen u.ä.),
- wasserdurchlässige Wege zur Sicherstellung der inneren Erschließung.

1.3 Im gesamten Plangebiet sind zulässig:
- Maschendraht-, Gitter- oder Stabstahlmatenzäune mit einer maximalen Höhe von 2,5 m mit Überstiegschutz und Kameraüberwachung sowie mit einem unteren Abstand vom hergestellten Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 0,1 m.

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

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

2.2 Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die anstehende Geländeoberfläche.

3. **Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
In den Flächen mit der Zweckbestimmung „Waldabstandsfläche", die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind bauliche Anlagen, auch Nebenanlagen, unzulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,5 m sowie Schalt- und Regelstationen, die dem Sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage" (SO-PV) dienen.

4. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)

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

4.2 Für die Gründung und Befestigung der Modultische sowie von Einfriedungen und sonstigen Zaunanlagen im Plangebiet sind Erdanker, Rammpfähle, Bohrpfähle oder Einzelfundamente zu verwenden. Das Einbringen von Streifenfundamenten und die Errichtung von Sockeln sind unzulässig.

4.3 Zur Eingriffsminderung sind die unbefestigten Bodenflächen im Sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage" (SO-PV), die Freiflächen unterhalb und zwischen den Photovoltaik-Modultischen, als extensiv genutzte Grünflächen für eine Mahd oder für eine Beweidung zu entwickeln. Bodenbearbeitung sowie die Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Eine Mahd ist ab dem 1. Juli maximal zweimal jährlich mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen.

4.4 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Mähwiese sind als Wiesenflächen zu entwickeln und mind. 2 x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ ist eberfalls die Beweidung zulässig.

4.5 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstofffreste) zurückzunehmen.

Hinweise

Eine Schädigung oder Beeinträchtigung der nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) geschützten Bäume einschließlich des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ist unzulässig. Generell sind die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten, insbesondere sind Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei ggf. Bodenauf- und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gutachterliche 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.

Das verbleibende Kompensationsserfordernis ist durch ein geeignetes Ökokonto auszugleichen.

Die Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zur Bundesstraße B 105 und zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Innerhalb des Plangebietes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bau- und Kunstdenkmale sowie keine Bodendenkmale bekannt.
Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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 Altlastverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung,, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Ablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigtümer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten 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.

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Stadt Kröpelin, Markt 1, 18226 Kröpelin, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

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

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 14.12.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet und durch Aushang erfolgt.

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

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Kröpelin durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 sowie den Entwurf der Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

5. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Veröffentlichung im Internet und durch Aushang bekannt gemacht worden. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 und der Entwurf der Begründung dazu haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Bauamt der Stadt Kröpelin während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches 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 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

, den (Siegel) Öffentl. best. Vermesser

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde gebilligt.

Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister

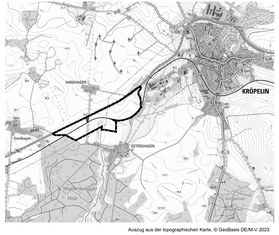
9. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kröpelin, 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 durch Veröffentlichung im Internet und ..... am ..... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 ist am ..... in Kraft getreten.

Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

SATZUNG DER STADT KRÖPELIN
über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7
"Solarpark Bahnlinie Kröpelin"

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 23.08.2023