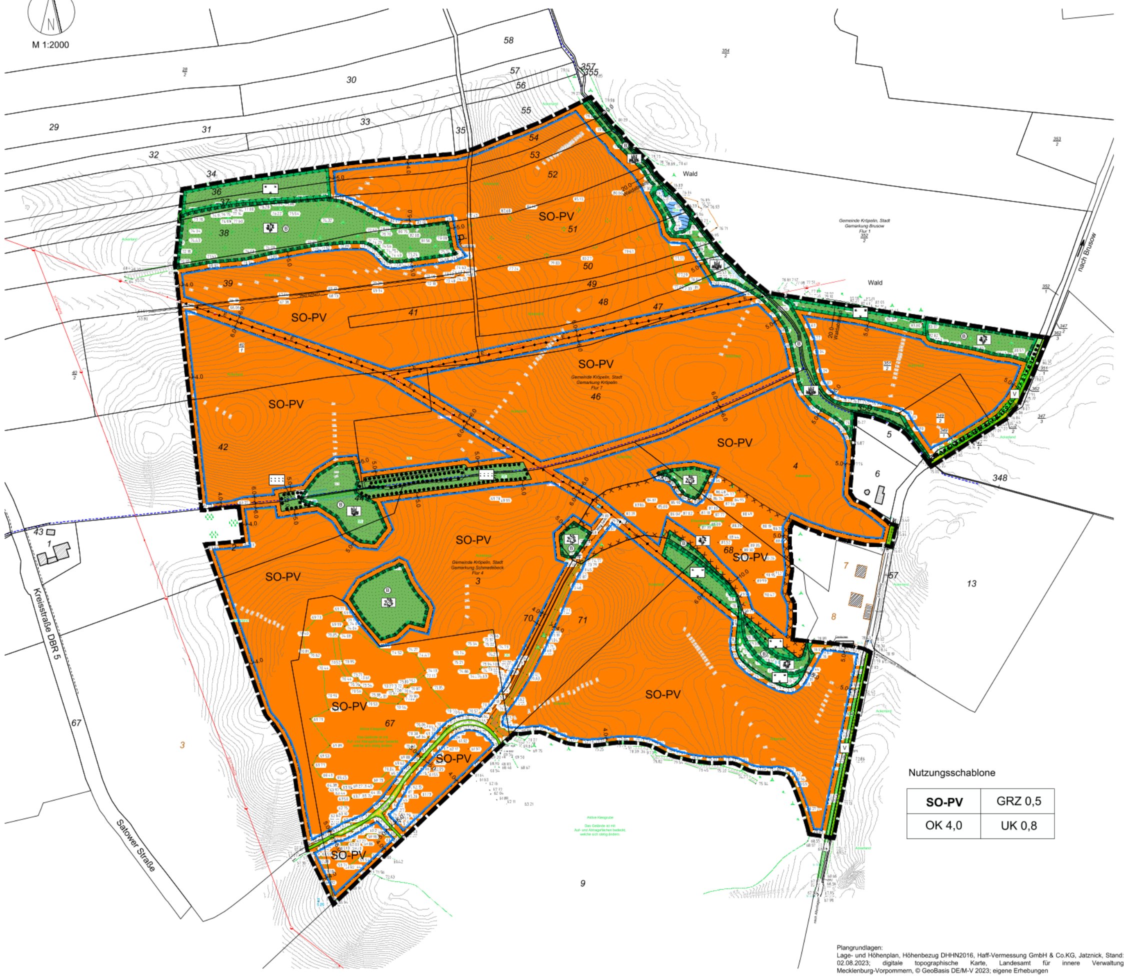
SATZUNG DER STADT KRÖPELIN
über den Bebauungsplan Nr. 19 „PVA Schmadebeck“

Teil A - Planzeichnung

M 1:2000



Nutzungsschablone

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

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Höhenbezug DHHN2016, Haff-Vermessung GmbH & Co.KG, Jatznick, Stand: 02.08.2023; digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2023; eigene Erhebungen

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung

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

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Leitung oberirdisch

E — Elektrizität

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

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Innere Erschließung, privat

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, privat

Grünfläche, öffentlich

V — Verkehrsgrün, öffentlich

Mähwiese, privat

Hecke, privat

Grabenbegleitgrün, privat

Feuchtbiotop, privat

Trockenbiotop, privat

Feldgehölz, privat

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

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

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

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

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

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

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlage

vorhandene bauliche Anlage aus Luftbild

vorhandene Flurstücksgrenzen

46 — Flurstücksnummern

5,0 — Bemaßung in m

· 84,74 — vorhandene Geländehöhen in m über NHN

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 Bebauungsplan Nr. 19 "PVA Schmadebeck", gelegen nordöstlich der Bützower Straße und der Satower Straße in Schmadebeck und nordöstlich des Landweges nach Brusow, begrenzt im Süden durch den Kiessand-Tagebau und im Norden durch Ackerflächen, 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 06. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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 Stabstahlmattenzäune mit einer maximalen Höhe von 2,5 m mit Übersteigschutz 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. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

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

3.2 Für die Gründung und Befestigung der Modultische sowie von Einfriedungen und sonstigen Zaunanlagen sind Erdanker, Rammpfähle, Bohrpfähle oder Einzelfundamente zu verwenden. Das Einbringen von Streifenfundamenten und die Errichtung von Sockeln sind unzulässig. Auf der abgedeckten, ehemaligen Mülldeponie sind die PV-Anlagen abweichend davon nur aufgeständert zulässig.

3.3 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.

3.4 Die privaten Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Mähwiese“ sind als Wiesenflächen durch spontane Begrünung zu entwickeln und als einschürige Mähwiese nicht vor dem 1. September zu mähen. Je nach Standort ist höchstens einmal jährlich zu mähen aber mind. alle 3 Jahre. Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ ist ebenfalls die Beweidung zulässig.

3.5 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grabenbegleitgrün“ ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und zu erhalten sowie vor Beeinträchtigungen zu schützen.

3.6 Die gesetzlich geschützten Biotope nach § 20 NatSchAG M-V sind innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Trockenbiotop“ zu schützen und zu erhalten.

3.7 Die gesetzlich geschützten Biotope nach § 20 NatSchAG M-V innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feuchtbiotop“ sind zu schützen und zu erhalten. Pflegeschnitte an vorhandenen Gehölzen sind zulässig. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind an etwa gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen.

3.8 Die gesetzlich geschützten Biotope nach § 20 NatSchAG M-V mit der Zweckbestimmung „Feldgehölz“ ist zu erhalten und zu pflegen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind an etwa gleicher Stelle gleichwertig und artgleich zu ersetzen. Pflegeschnitte an vorhandenen Gehölzen sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind an etwa gleicher Stelle gleichwertig und artgleich zu ersetzen.

3.9 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün ist die gesetzlich geschützte Baumreihe nach § 19 NatSchAG M-V zu schützen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflegeschnitte an vorhandenen Gehölzen sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind an etwa gleicher Stelle gleichwertig und artgleich zu ersetzen. Weitere vorkommende Vegetation innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün ist zu erhalten und zu pflegen.

3.10 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, Fremdstoffreste) 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.

Nach dem § 19 NatSchAG M-V und nach dem Alleenerlass für Mecklenburg-Vorpommern (AlErl M-V) sind Alleen gesetzlich geschützt. In der Folge von Beeinträchtigung oder Fällungen von Allee-Bäumen sind diese zu ersetzen und nach dem Alleenerlass M-V durch Ersatzleistungen auszugleichen.

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.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher, sowie sonstige Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920, fachgerecht zu schützen. Das schließt den Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) mit ein. Beschädigte oder abgegangene Gehölze durch die Baumaßnahmen sind an etwa gleicher Stelle artgleich zu ersetzen. Sollte ein baulicher Eingriff im Wurzelbereich vorgesehen werden, ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

Das verbleibende Kompensationserfordernis ist durch ein geeignetes Ökokonto auszugleichen.

Die Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zur Bützower Straße bzw. Satower Straße (K 5) 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, 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 Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen 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, 18236 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 25.10.2022. 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 Bebauungsplanes Nr. 19 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 Bebauungsplan Nr. 19 unberücksichtigt bleiben können, am .... durch Veröffentlichung im Internet und durch Aushang bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 und der Entwurf der Begründung dazu haben in der Zeit vom .... bis zum .... im Bauamt der Stadt Kröpelin während der Dienststunden öffentlich ausgelegen und waren im Internet einsehbar. 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 Bebauungsplan Nr. 19, 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

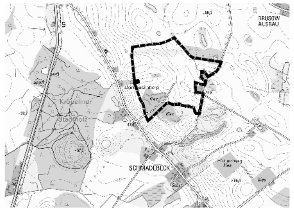
9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

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 Bebauungsplan Nr. 19 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
Bebauungsplan Nr. 19
"PVA Schmadebeck"

gelegen nordöstlich der Bützower Straße und der Satower Straße in Schmadebeck
und nordöstlich des Landweges nach Brusow,
begrenzt im Süden durch den Kiessand-Tagebau
und im Norden durch Ackerflächen

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 06.10.2023