

Satzung der Stadt Waren (Müritz) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte über den Bebauungsplan Nr. 79 "Bürgersolaranlage Bahndreieck"



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtlichen Änderungen, sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtlichen Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 79 „Bürgersolaranlage Bahndreieck“, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textliche Festsetzungen, erlassen:

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Teil A - Planzeichnung, M: 1 : 2.000



Planzeichenerklärung

- Festlegungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
 - SO** sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21 BauNVO)
 - GRZ max. Grundflächenzahl
 - Bauhöhe max. Höhe baulicher Anlagen
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Verkehrsfächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
 - Einfahrt
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Gehweg sowie berechtigter Fahrverkehr (Versorgungs- und Landwirtschaftsfahrzeuge))
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Flächen für die Abwasserbeseitigung
 - Zweckbestimmung: Regenwasser
 - Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)
 - Grünflächen
 - privat
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB)
 - Umgränzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Stadwerke Waren GmbH, der Jowi Energieprojekte GmbH und der Deutschen Telekom Technik GmbH (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- nachrichtliche Übernahmen**
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 8 BauGB)
 - Kabel - Deutsche Telekom Technik GmbH
 - Leitungsbestand der Stadwerke Waren GmbH
 - Wasserversorgung
 - 1kV/20kV-Kabel
 - Gasleitung mit Steuerkabel
 - Wasserversorgung (außer Betrieb)
 - Leitungsbestand Müritz - Wasser-/ Abwasserzweckverband
 - Leitungsbestand Jowi Energieprojekte GmbH
 - Ltg. direkt an GOK
 - 20 kV-Leitung
 - Kabel unverlegt
 - Leitungsbestand E.DIS AG
 - Strom-MS
 - Strom-MS (stillgelegt)
 - Fernmelde
 - Umgränzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
 - gesetzlich geschütztes Biotop mit Nummer
- Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanzV 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter**
 - Flurstücksgrenze Bestand
 - Flurstücksnummer
 - Flurstücke im Geltungsbereich
 - Gebäude

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	max. Höhe baulicher Anlagen
SO	

Teil B - Text

- Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 und § 14 BauNVO) sonstiges Sondergebiet Photovoltaik (SO-Photovoltaik) zulässig sind:
 - fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art
 - Nebenanlagen/Gebäude für sonstige Betriebs-/Wartungsrichtungen
 - wasserdurchlässige Wege für den Bau, die Wartung und den Betrieb der Anlagen
 - Zum Schutz der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigerweise zu errichtenden Photovoltaikfreiflächenanlage ist die Errichtung eines maximal 2,50 m hohen Sicherheitszaunes zulässig. Die Einzäunung ist als Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)
 - Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,6 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche, ist die Fläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes Photovoltaik (SO-Photovoltaik). Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
 - Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)
 - Im SO-Photovoltaik werden folgende maximale Höhen festgesetzt:
 - für Photovoltaikanlagen: 3,50 m
 - Die Höhe der baulichen Anlage wird definiert als das senkrechte Maß zwischen den genannten Bezugspunkten, gemessen in der Modulschlingennitte bzw. der Mitte der Längsseite der baulichen Anlage. Untere Bezugspunkt ist die natürlich vorhandene Geländeoberfläche, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
 - Die Höhe der Gebäude und Nebenanlagen beträgt maximal 3,50 m. Als unterer Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude und Nebenanlagen gilt der Schnittpunkt des aufgehenden Wandteils mit der natürlichen Geländeoberfläche am tiefsten Punkt der baulichen Anlage. Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Begrenzungslinie der baulichen Anlage.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - Zaune, Wartungsflächen und Stellplätze gemäß § 12 (1) BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB)
 - Als kompensationsmindernde Maßnahmen erfolgt die Offenhaltung der Modulzwischenräume. Die technisch bedingte Freihaltung der Modulunter- und -zwischenräume von aufkommenden Mägen mittels einschüriger Jahreshand führt zu einer dauerhaften Entwicklung eines für Insekten, Wieserbrüter, jagende Fledermäuse gleichermaßen attraktiven Biotops. Zielbiotop ist eine artenreiche Staudenflur mit Magerrasen.
 - Die sich einstellende höherwertige Biotopfunktion ist hier durch folgendes Pflegemanagement zu gewährleisten:
 - einjährige Jahresmahd nicht vor dem 31.07. eines jeden Jahres mit Abransport des Mahdgutes
 - Kein Dünger- und Pestizideinsatz
 - Selbstbegrünung
 - Keine Bodenbearbeitung
 - Als Kompensation des Eingriffs sind auf den für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten privaten Flächen im westlichen Bereich des B-Planes folgende Maßnahmen zu realisieren:
 - Für den Kompensationsbedarf von 37,62m² FAQ (Flächenäquivalent) erfolgt die erstmalige Herstellung von Magerrasen und Integration der Fläche in die Biotoppflege als Magerrasen.
 - Zur schnellstmöglichen Herstellung einer geschlossenen Vegetationsdecke wird die Vermeidung von Oberflächenerosion ist nach Umbruch und Feinplanung eine Rasensaat vorzunehmen. Vorzugsweise ist hier auf zertifiziertes Regionalgut (FLL 2014 zertifizierte Artenzusammensetzung) des VVW (Verband deutscher Wildsamens- und Wildpflanzenproduzenten e.V.) oder BDP (Bundesverband Deutscher Pflanzensammler) zurückzugreifen; hier: Regionalmischung Magerrasen mäßig sauer, 70 % Gräser - 30% Kräutler, HK 3/UG 3 Nordostdeutsches Tiefland, Saatstärke 5 g/m²
 - In den ersten vier Jahren nach der Ausbringung der Regionalsaatmischung auf die Flächen ist je nach Bedarf häufiger zu mähen und das Mahgut abzutransportieren. Damit soll die Durchsetzung konkurrenzstarker ortsansässiger Unkräutern gegenüber den Zielarten gemindert werden.
 - Nach sichtbarer Aushagerung der Fläche ist das Pflegeregime gem. Pkt. 4.2 umzusetzen.
 - Die im östlichen Bereich des B-Planes ausgewiesenen, bislang der Sukzession unterliegenden Flächen von 36.651m² FAQ für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen als Flächenpool der Stadt Waren für zukünftige bauleitenspezifische Maßnahmen und sind dann bei Umsetzung durch geeignete Biotoppflege gem. Pkt. 4.2 zu Magerrasen zurückzuentwickeln. Hierbei sind die aktuell vorhandenen Holzreste aus artenschutzlicher Sicht zugunsten Neuntöter, Sperbergraswicke, Dorngraswicke und Schwarzkehlchen unbedingt zu erhalten, jedoch eine darüber hinaus gehende Vergrößerung des Flächenanteils an Gehölzen durch Mahd zu unterbinden. Alternativ ist die Maßnahme vollständig umzusetzen und der verbleibende Kompensationsüberschuss als Ökotoil bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anzumelden.
 - Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist für den Sicherheitszaun eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten.
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Generelle Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft sind während der Bauphase folgende Schutzmaßnahmen zu beachten:

 - flächensparende Anlage von Baustelleneinrichtungsfächen und Baustraßen,
 - Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes
 - ordnungsgemäße Entsorgung von festen Abfällen, Motoren, Schmierölen, Farbresten und sonstigen wasser- und bodengefährdenden Stoffen,
 - Einhaltung der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV beim Einbau standortfremden Bodenmaterials und Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen nach Ende der Bauarbeiten,
 - Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchV Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998 wird besonders hingewiesen),
 - unverzügliche Benachrichtigung der Ortspolizeibehörde beim Auffinden von Kampfmitteln oder anderen Gegenständen militärischer Herkunft sowie im Zweifelsfall

potenzielle Altlastverdachtsflächen

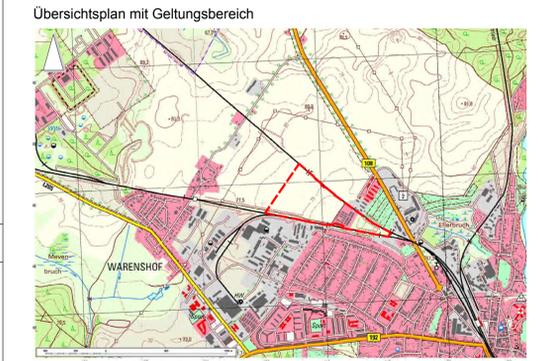
Alle bei Bau- und Erschließungsarbeiten aufgefundenen Verdachtsflächen sind dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend anzuzeigen. Erforderlichenfalls sind Verdachtsflächen durch eine Gefährdungsabschätzung zu untersuchen, um Gefahren für Umwelt und Allgemeinheit in Hinblick auf die geplante Nutzung auszuschließen.

Bodenmerkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde 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 hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zubehörs verlängert werden.

Artenschutz

Zum Artenschutz findet eine bauzeitliche Vermeidung für die potenziell und nachweislich im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten Anwendung. Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten vor dem 31.07. oder nach dem 31.07. eines jeden Jahres. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit durch Pflegen / Eggen vegetationsfrei zu halten, oder mit Hilfe von Flatterbändern das Anlegen einer Brutstätte zu verhindern.



Längenangaben erfolgen in Metern.

Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans ist die Liegenschaftskarte der Gemarkung Waren, Stadt Waren (Müritz)

Verfahrensvermerke

Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 27.04.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Warener Wochenblatt" am 04.06.2016 erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.08.2016 unterrichtet und zu Äußerung aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 16.06.2016 durchgeführt worden.

Die für die Raumordnung und Landschaftspflege zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 28.07.2016 beteiligt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 „Bürgersolaranlage Bahndreieck“, der Stadt Waren (Müritz) mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 „Bürgersolaranlage Bahndreieck“ sowie die Begründung haben in der Zeit vom Mo - Fr 8.00 - 12.00 Uhr und Mo, Mi, Do 13.30 - 16.00 Uhr, Di 13.30 - 17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit den Hinweisen, - welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, - dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und - 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, durch Veröffentlichung im "Warener Wochenblatt" am ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Bebauungsplan Nr. 79 „Bürgersolaranlage Bahndreieck“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Waren (Müritz), den

Möller
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerrichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerrichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht geprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den

Leiter des Katasteramtes

Die Satzung über den Nr. 79 „Bürgersolaranlage Bahndreieck“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Waren (Müritz), den

Möller
Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 79 „Bürgersolaranlage Bahndreieck“ 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, wurde am ortsüblich im "Warener Wochenblatt" bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Waren (Müritz), den

Möller
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplans sowie des bisherigen Verfahrensablaufs bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Folgende weitere Gesetzestexte waren für die Erarbeitung des Bebauungsplans maßgeblich:

- Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern (Abfallwirtschaftsgesetz - AbfWVG M-V) vom 15. Januar 1997 (GVBl. M-V 1997, S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juni 2012 (GVBl. M-V S. 186, 187),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298),
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG-MV) vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V 2010 S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVBl. M-V S. 431, 436),
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 6. Januar 1998 (GVBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert bzw. neugefasst durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 366, 379) und Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 392),
- Gesetz über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVBl. M-V 2010, S. 713),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 590), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 Satz 2 des Gesetzes vom 23. Mai 2017 (BGBl. I S. 1245),
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) vom 13. Januar 1993 (GVBl. M-V 1993, S. 42), mehrfach geändert durch Gesetz vom 09. November 2015 (GVBl. M-V S. 436),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Satzung der Stadt Waren (Müritz) (Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)

über den

Bebauungsplan Nr. 79 "Bürgersolaranlage Bahndreieck"

Entwurf, 17.08.2017