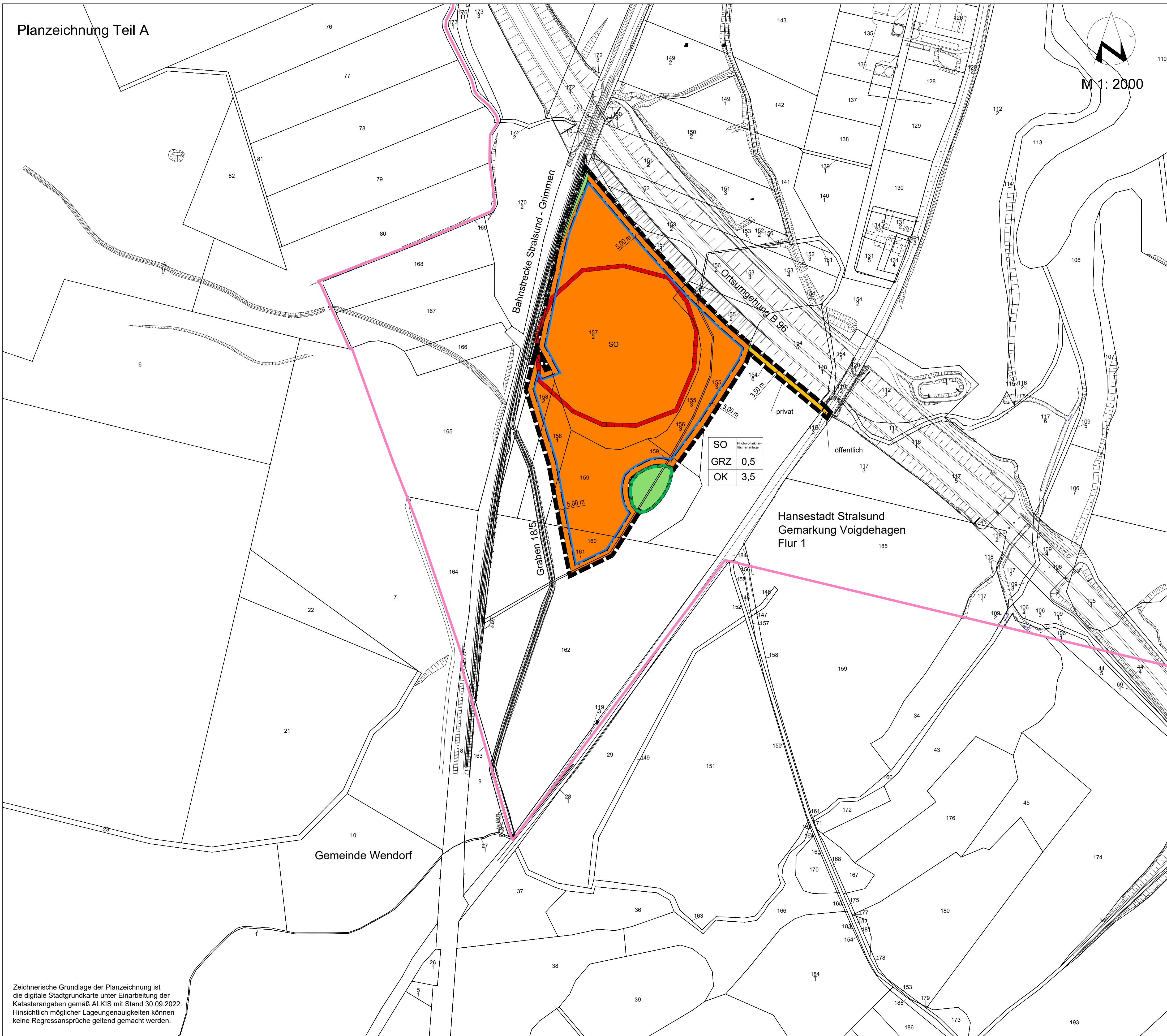


BEBAUUNGSPLAN NR. 79 DER HANSESTADT STRALSUND

"PHOTOVOLTAIKANLAGE SÜDLICH DER ORTSUMGEHUNG IM STADTTEIL VOIGDEHAGEN"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 79 „Photovoltaikanlage südlich der Ortsumgehung im Stadtteil Voigdehagen“, gelegen im Stadtteil Voigdehagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1. Festsetzungen

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

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage

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

OK 3,5 m Oberkante baulicher Anlagen höchstens 3,5 m über Gelände
GRZ 0,5 Grundflächenzahl

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Flächen mit bekannten Bodendenkmalen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: geschützte Biotope gem. § 20 NatSchAG M-V (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Bei schmalen Flächen nur flächige Darstellung ohne Randsignatur
Stadtgrenze

III. Plangrundlage

Vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstücksbezeichnung
Bemaßung in Metern

Textliche Festsetzungen Teil B

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das SO "PV-Freiflächenanlage" dient der Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen. Zulässig sind:
- Photovoltaikfreiflächenanlagen mit Photovoltaik-Modultischen und unbeweglich installierten Solarmodulen und den erforderlichen Aufständerungen sowie inneren Erschließungswegen.
- Gebäude und Anlagen für die technische Infrastruktur, Trafos- und Übergabestation, Steuerungs- und Überwachungseinrichtungen, Kabel und Kabelgräben,
- Einfriedungen mit transparenten Zaunanlagen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Eine Überschreitung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig

1.2.2 Überschreitung Oberkante baulicher Anlagen

Die festgesetzte Oberkante der baulichen Anlagen darf mit technisch bedingten Masten um bis zu 2,0 m überschritten werden.

2. Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

K1 Kompensationsmindernde Maßnahme: Die Zwischenmodulfächen und die von Modulen überschirmten Flächen werden zur Entwicklung einer extensiven Wiese/ Weide durch Einsaat begrünt oder der Selbstbegrünung überlassen. Eine Bodenbearbeitung sowie die Verwendung von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Im Falle einer Mahd darf diese maximal 2 x jährlich erfolgen. Das Mahgut ist abzutransportieren. Frühester Mahd-Termin ist der 1. Juli. Im Falle einer Schafbeweidung darf ein Besatz von 1,0 GVE nicht überschritten werden. Die Beweidung darf nicht vor dem 1. Juli beginnen.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodendenkmalschutz

Innerhalb der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Fläche mit Bodendenkmalen kann die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale gemäß § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung der Bedingung gebunden.

2. Trinkwasserschutzgebiet der Wasserversorgung Andershof

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone TWZ III des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserversorgung Andershof I gemäß Verordnung 132/23/77 vom 20.09.1977.

Hinweise

1. Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

2. Artenschutz

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird hingewiesen. Im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben sind insbesondere folgende Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen) zu beachten:

- Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung (inkl. Gehölzentnahme) und zur Errichtung der Photovoltaikanlage sind nur zulässig, wenn sie zwischen dem 10. September und 01. März durchgeführt oder zumindest begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Weiterhin ist im Baufeld die Bodenvegetation außerhalb der Brutzeit zu beseitigen (mittels Pflügen und Abschieben). Im Falle eines späteren Baubeginns ist das Baufeld bis zum Beginn der Baulätigkeiten offenzuhalten, um eine Ansiedlung bodenbrütender Arten zu verhindern (Herstellung und Aufrechterhalten einer Schwarzbrache).
- Im Zeitraum vom 01. Mai bis 10. September (Brutzeit des Wachtelkönigs) haben in einem Streifen von 50 Metern parallel zur Niederung des Grabens 18/5 lärmintensive Arbeiten (insbesondere Rammarbeiten) zu unterbleiben. Zur Überwachung wird eine ökologische Bauberwachung eingesetzt.
- Der Baustellenbereich zwischen dem Graben 18/5 und dem östlich davon liegenden Kleingewässer ist durch einen Amphibienschutzzaun abzusperren. Auf der baustellenzugewandten Seite sind selbstleuchtende Flangeimer (z.B. Ortbau Kleintunntunnel) in Abständen von 25 m aufzustellen. Der Zaun ist während der Dauer der Bauarbeiten fällig zu halten.

3. Biotopschutz

Die an das Sondergebiet angrenzende geschützte Baumhecke und das an den Geltungsbereich angrenzende Feuchtbios sind vor Beginn der Baulätigkeiten durch entsprechende Maßnahmen in Anlehnung an die DIN 19820 zu schützen (Abgrenzung mit einem Schutzzaun). Baggerate und Maschinen dürfen nicht im Wurzelbereich von Gehölzen abgestellt werden.

4. Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens sind insbesondere folgende Maßnahmen (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen) zu beachten:

- Zur Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen des Bodens ist der Mutterboden im Bereich der zu überbauenden Flächen und im Bereich von Kabelgräben abzuschieben, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung zu schützen und an geeigneter Stelle wiederzuverwenden.
- Bodenaushub, der im Zuge der Tiefbauarbeiten anfällt, ist getrennt nach Unter- und Oberboden am Ort in Mieten zwischenzulagern und später in den entsprechenden Schichtungen wieder einzubauen. Eine Durchmischung der Bodenschichten oder Beimischung von Fremdstoffen ist zu vermeiden.
- Die während der Bauzeit genutzten Verkehrs- und Montageflächen sind nach Ende der Bauzeit zu rekultivieren. Dazu sind alle baubedingten Fremdstoffe (Abfälle, Schotter, Vlies, Befestigungsmaterial, etc.) rückstandsfrei von den Flächen zu entfernen und eine Vermischung von Schotter, Füllsand und dem natürlichen Unterboden zu vermeiden.
- Durch die Baumaßnahmen verursachte nicht natürliche Verdichtungen sind zu beseitigen. Für den Unterboden ist eine geeignete Tiefenlockerung bis zur Untergrenze der Verdichtungszone durchzuführen. Es ist dafür zu sorgen, dass der Ober- und Unterboden auf rekultivierten Flächen durchwurzelbar und wasserundurchlässig ist.
- Nach Ende der Betriebszeit sind die Anlagen und Anlagenteile einschließlich der Kabel zurückzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

5. Drainagen

Sollten bei den Erdarbeiten Drainagen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen oder beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionstüchtig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trocken gefallen sind.

6. Kompensationsmindernde Maßnahme K1

Das Beweidungs-/ Pflegekonzept (Kompensationsmindernde Maßnahme K 1) ist spätestens vier Wochen nach Baufertigstellung der Unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung/ Prüfung vorzulegen. Die Maßnahme wird vertraglich für den Zeitraum des Betriebs der PV-Anlage gesichert.

7. Externer Ausgleich

Der Kompensationsbedarf von 10.403 m² Eingriffsflächenäquivalenten wird aus dem Überschuss einer dem Bebauungsplan Nr. 3.7 "Gewerbegebiet Stralsund Süd" zugeordneten Kompensationsfläche gedeckt (Maßnahme E2 Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung südlich des NSG Försterhofer Heide in der Gemeinde Wendorf).

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 27.01.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 3 am 30.03.2022 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG M-V mit Schreiben vom 12.07.2022 beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushangs vom 01.08.2022 bis 17.08.2022 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 17.11.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom 14.12.2022 bis 25.01.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. 10 vom 05.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Während des Auslegungszeitraumes waren die ausgelegten Unterlagen auch im Internet auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung und im Bau und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitpläne> einzusehen.
7. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan Nr. 79, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 am wird als lagerichtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS) im Maßstab 1 : 2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erfassen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 79 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 79

"Photovoltaikanlage südlich der Ortsumgehung im Stadtteil Voigdehagen"

