

TEIL B – TEXT

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 DER STADT NEUBUKOW WINDPARK DER STADT NEUBUKOW/ GEMARKUNG BUSCHMÜHLEN ERWEITERUNG GELTUNGSBEREICH ZUR REGELUNG RÜCKBAU

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes für Windenergieanlagen sind Windenergieanlagen zulässig. Innerhalb des Gebietes ist an der jeweiligen Windenergieanlage jeweils die Errichtung eines Trafostationsgebäudes zulässig. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes für Windenergieanlagen sind untergeordnete betriebsbedingte Nebenanlagen zulässig.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes für Windenergieanlagen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig.

2. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im unmittelbaren Zusammenhang mit den Windenergieanlagen ist jeweils eine Nebenanlage für das Aufstellen und die Montage von Windenergieanlagen zulässig (Aufstellfläche für Montagefahrzeuge und Zufahrtsfläche).

3. FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist außerhalb von Bauflächen die Errichtung einer Trafo-übergabestation zum Umspannwerk zulässig.

4. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Gesamthöhe jeder Windenergieanlage (einschließlich Rotorspitze) darf 200,00 m über dem Gelände nicht überschreiten.

5. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sowie beispielhaft ohne Normcharakter dargestellte Wege innerhalb des Plangebietes dienen ausschließlich der Bewirtschaftung der Windkraftanlagen, den ansässigen - und die umliegenden Flächen bewirtschaftenden Landwirtschaftsbetrieben - sowie der Verlegung erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dürfen in einer Breite von maximal 5,0 m ausgebaut werden (Fahrspuren oder Schotterflächen). Von der Beschränkung der Breite der befestigten Flächen sind Schleppkurven ausgenommen, um die bessere Manövrierbarkeit herzustellen.

6. BEDINGTES BAURECHT (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 6.1 Im Zuge des Repowering ist der Rückbau der 5 vorhandenen Windenergieanlagen im Norden des Plangebietes Voraussetzung für die Neuerrichtung von Windenergieanlagen. Erst nach Rückbau der vorhandenen Anlagen ist der Neubau von Windenergieanlagen als Ersatzneubau zulässig.
- 6.2 Mit Ablauf der Bindefrist sind die im südlichen Bereich des Plangebietes zu Zwecken der Forschung und Technik errichteten Windenergieanlagen ersatzlos zurückzubauen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V

1. BEFESTIGTE FLÄCHEN

Die Zufahrten zu den Windenergieanlagen sind in einer Breite von 5,00 m in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Randstreifen sind unbefestigt in einer Breite von 0,50 m bis 1,00 m herzustellen. Von der Beschränkung der Breite der befestigten Flächen sind Schleppkurven ausgenommen, um die bessere Manövrierbarkeit herzustellen.

III. HINWEISE ZU GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anmerkung: Festsetzungen zur Grünordnung werden nicht getroffen. Anforderungen werden im Zuge der Abschichtung auf das Baugenehmigungsverfahren verlegt. Im Zusammenhang mit der Errichtung der Windenergieanlagen werden im BlmSch-Genehmigungsverfahren die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abschließend geregelt und deren Umsetzung gesichert. Innerhalb des Plangebietes vorhandene Bäume werden als Bestand dargestellt. Eine Erhaltungsfestsetzung erfolgt nicht, weil im Zuge von Wegeausbaumaßnahmen entsprechend detaillierte Überprüfungen zum Erhalt oder zum Erfordernis der Rodung von Einzelbäumen erfolgen.

IV. HINWEISE ZU AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

1. Anmerkung: Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Realisierung von Windenergieanlagen sind jeweils durch die Vorhabenträger entsprechend der Vorgaben aus dem BlmSch-Genehmigungsverfahren umzusetzen. Die Sicherung der Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im städtebaulichem Vertrag vor Satzungsbeschluss.
2. Die Kosten für die Realisierung von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sowie für notwendige Pflegemaßnahmen werden jeweils auf die Vorhabenträger bzw. Bauherrn der Windenergieanlagen übertragen. Dies wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vor Satzungsbeschluss geregelt.
3. Die Festlegung von Zeiträumen für die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt vor Satzungsbeschluss. Bedarfsorientiert ist unter Berücksichtigung

des Bestandes bei Um- oder Ergänzungsmaßnahmen an Windenergieanlagen über das Erfordernis von weiteren oder zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu entscheiden.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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 fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

VI. HINWEISE

1. VORBEUGENDER GEWÄSSERSCHUTZ UND GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 Abs. 1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der zuständigen unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen durchzuführender Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige untere Wasserbehörde.

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen im Außenbereich von mindestens 5,00 m zur Böschungsoberkante bzw. zur Rohraußenkante einzuhalten.

3. FESTPUNKTE DER AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZE

In der Örtlichkeit sind Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet (vermarkt). Die Vermessungsmarken (Höhen- und Lagefestpunkte) sind gemäß Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V gesetzlich geschützt und dürfen nicht in ihrer Lage entfernt oder verändert werden.

4. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

5. BODENSCHUTZ

Kenntnisse über Altlasten liegen derzeit nicht vor.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrat des Landkreises Rostock als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

6. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Leitungen der Ver- und Entsorger werden gemäß Planaufstellungsverfahren berücksichtigt. Leitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben macht der Versorgungsträger auf Anfrage. Der vorhandene Leitungsbestand innerhalb des Plangebietes ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen.

7. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Rostock erfolgen kann.

8. ARTENSCHUTZ

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden vorsorglich und allgemein gültig als Hinweis berücksichtigt:

Fledermäuse

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG beim Abbruch von Gebäuden bzw. von Gebäudeteilen und bei der Fällung von Großbäumen zu vermeiden, ist der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie die Fällung von Großbäumen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 15. April durchzuführen, in dem eine Nutzung durch Fledermäuse mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist.

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen bzw. am Fuße von Gehölzen brüten, die Gehölze im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März zu entfernen. Die Baufeldberäumung sollte ebenfalls in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. begonnen werden. Sofern die Arbeiten auf der Fläche nicht ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, sind Vergrämnungsmaßnahmen insbesondere für die Bodenbrüter einzuleiten.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind zum Schutz der Brutvögel, die in Gebäuden brüten, die Nester im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März zu entfernen.

Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Artengruppen Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung werden sowohl ein Gutachten zu den Auswirkungen des Schattenwurfs und ein Gutachten zu Auswirkungen des Lärms erstellt und zum Gegenstand der Beteiligungs- und Informationsunterlagen.

Dabei erfolgt eine Bewertung der Immissionsorte gemäß beigefügter Abbildung (Quelle Wind-Consult vom 15.09.2022).

Die Immissionsorte berücksichtigen dabei sowohl die Auswirkungen der vorhandenen Windenergieanlagen westlich und südöstlich der Stadt Neubukow.

Bez.	Adresse	Einstufung nach baulicher Nutzung	Immissionsrichtwerte	
			Tag / dB(A)	Nacht / dB(A)
IO-01	Questiner Straße 15, Rakow	Allgemeines Wohngebiet (Gemengelage)	58	43
IO-02	Questiner Straße 13, Rakow	Allgemeines Wohngebiet (Gemengelage)	58	43
IO-03	B-Plan-Granze SO "Hotel", Rakow	Allgemeines Wohngebiet	55	40
IO-04	Lindenallee 8, Rakow	Allgemeines Wohngebiet	55	40
IO-05	Hauptstraße 21, Buschmühlen	Kern-/Dorf-/Mischgebiet	60	45
IO-06	Hauptstraße 19/20, Buschmühlen	Allgemeines Wohngebiet	55	40
IO-07	Hauptstraße 2, Buschmühlen	Allgemeines Wohngebiet	55	40
IO-08	Kiefernweg 18, Neubukow	Reines Wohngebiet	50	35
IO-09	Wismarsche Straße 58, Neubukow	Kern-/Dorf-/Mischgebiet	60	45
IO-10	Waldweg 12, Questin	Allgemeines Wohngebiet	55	40
IO-11	Grüner Weg 6, Buschmühlen	Allgemeines Wohngebiet	55	40
IO-12	Wohnbaufläche FNP Neubukow	Allgemeines Wohngebiet	55	40
IO-13	B-Plan Nr. 13 süd	Allgemeines Wohngebiet	55	40
IO-14	B-Plan Nr. 13 nord	Allgemeines Wohngebiet	55	40
IO-15	B-Plan Nr. 11	Allgemeines Wohngebiet	55	40

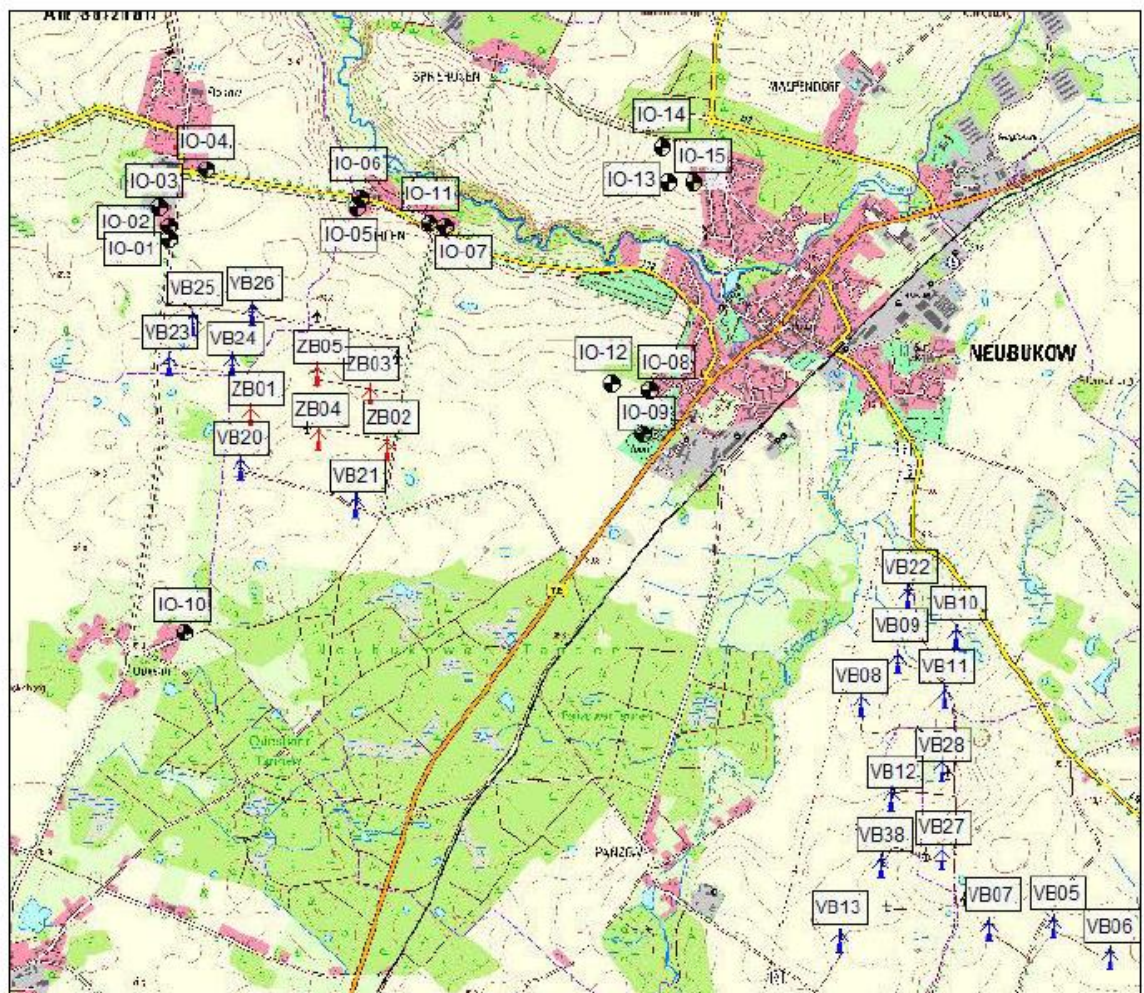


Abb. 1: Immissionsorte (Quelle Wind-Consult vom 15.09.2022)