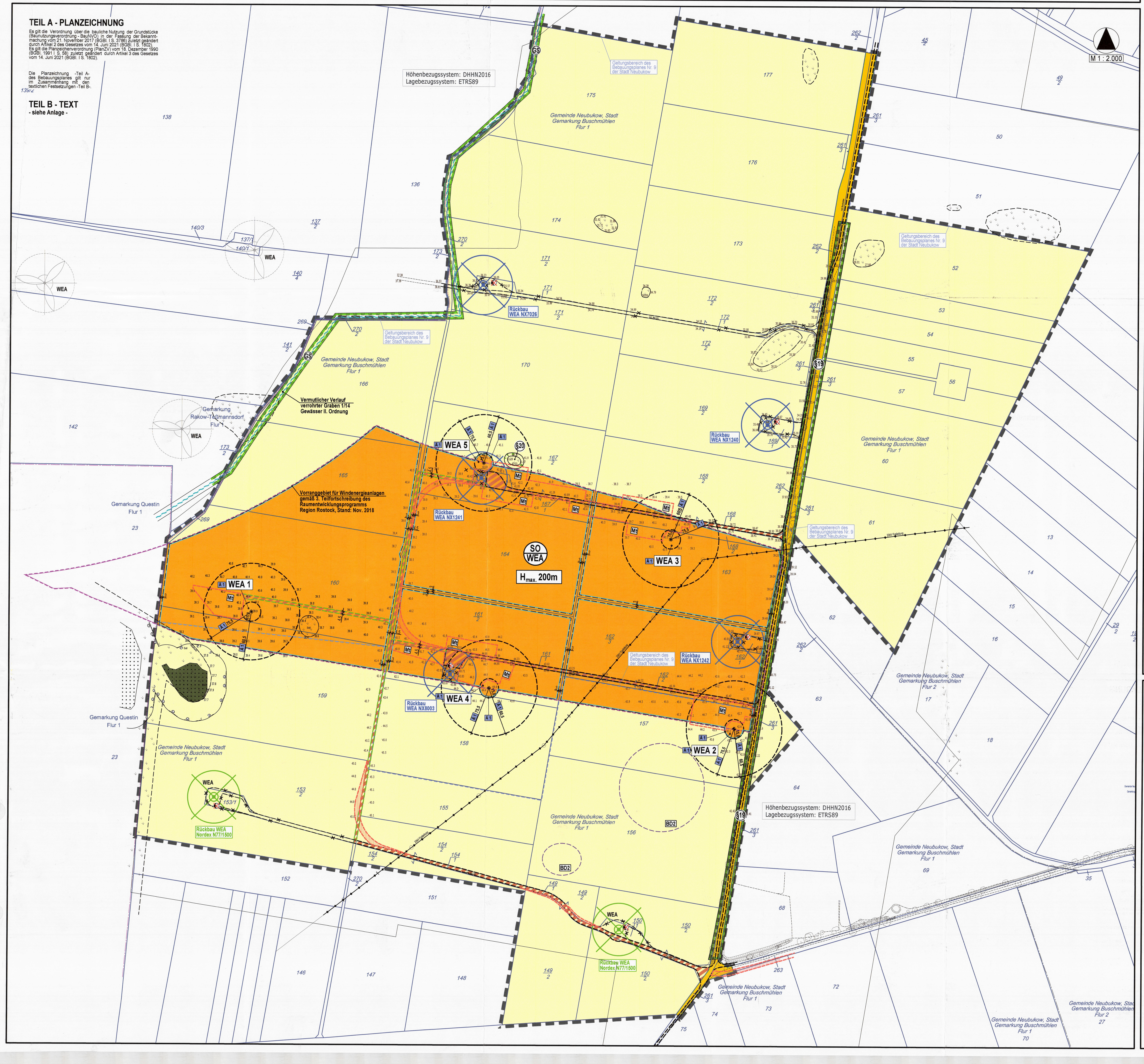
SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 „WINDPARK NEUBUKOW/ BUSCHMÜHLEN“ DER STADT NEUBUKOW
ZUR PLANUNGSRECHTLICHEN REGELUNG UND STEUERUNG DER ERRICHTUNG VON WINDENERGIEANLAGEN

TEIL A - PLANZEICHNUNG

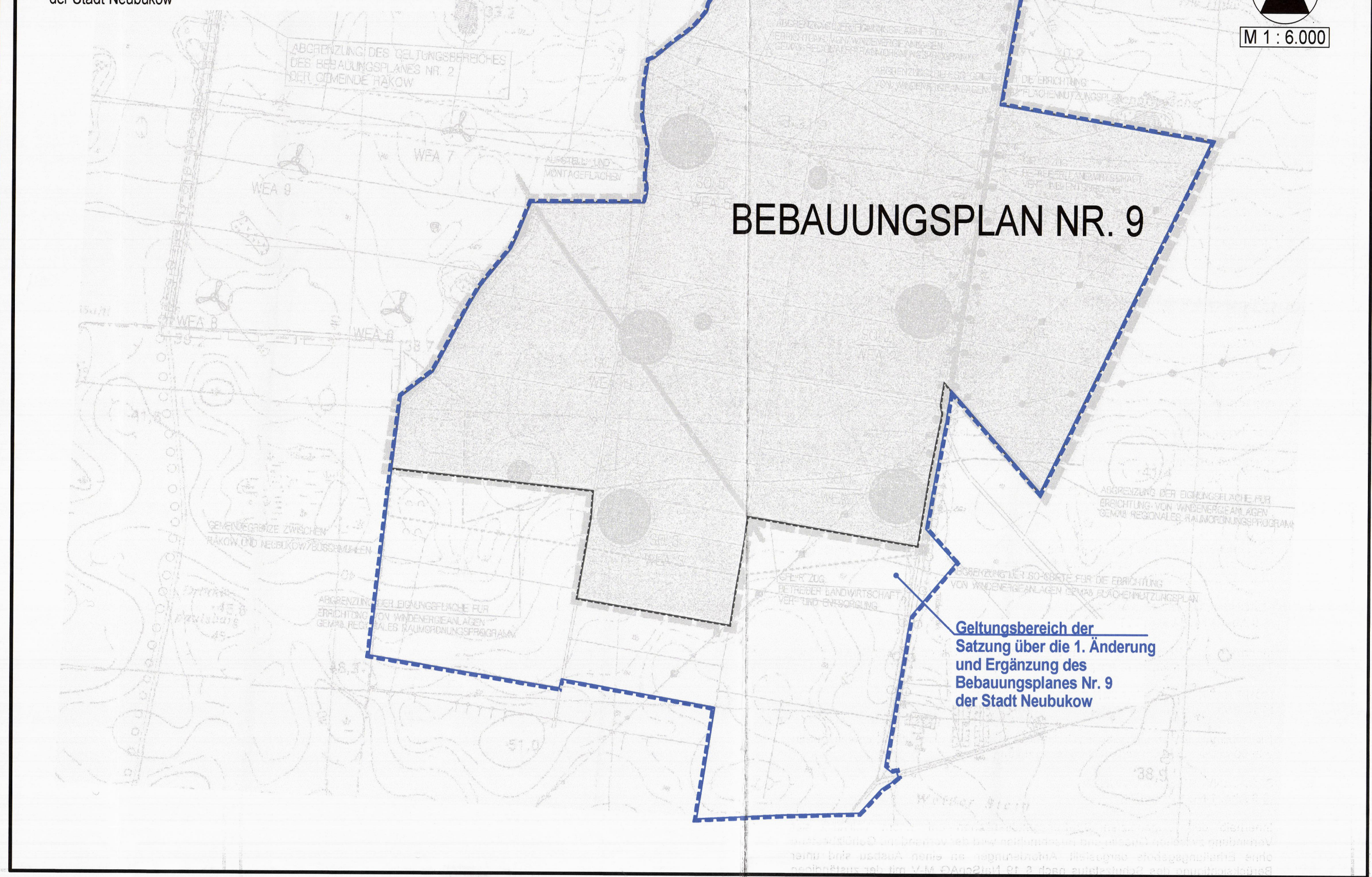
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

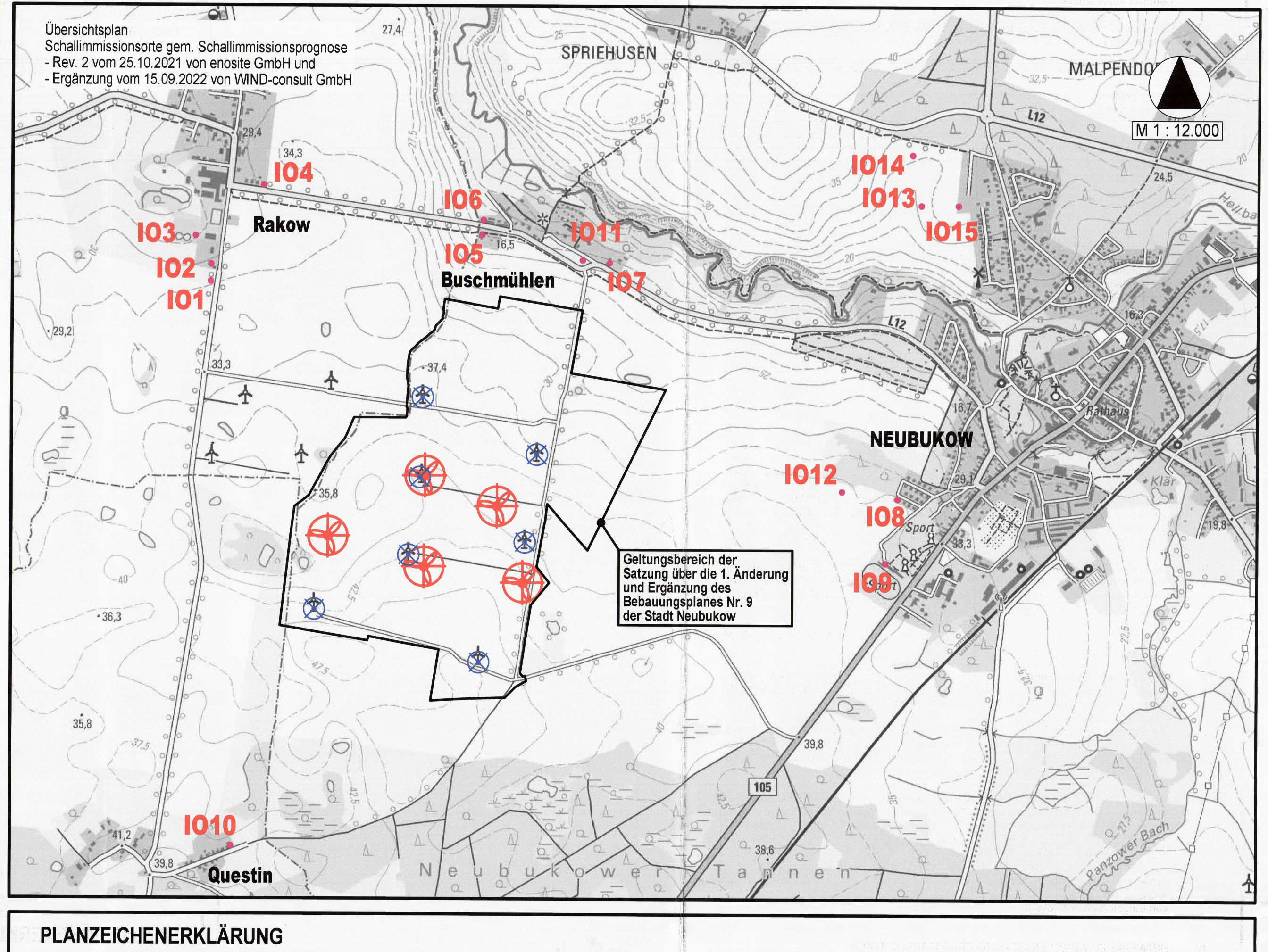
TEIL B - TEXT
- siehe Anlage -


M 1 : 2.000
Höhenbezugssystem: DHHN2016
Lagebezugssystem: ETRS89
WEA 1
WEA 2
WEA 3
WEA 4
WEA 5
SO WEA
Hmax. 200m
Rückbau WEA NX7026
Rückbau WEA NX1240
Rückbau WEA NX1241
Rückbau WEA NX1242
Rückbau WEA NX8003
Rückbau WEA Nordex N77/1500
Vorranggebiet für Windenergieanlagen gemäß 3. Teilfortschreibung des Raumentwicklungsprogramms Region Rostock, Stand: Nov. 2018
Vermutlicher Verlauf verrohrter Graben 1/14 Gewässer II. Ordnung
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Neubukow
Gemeinde Neubukow, Stadt Gemarkung Buschmühlen Flur 1
Gemeinde Neubukow, Stadt Gemarkung Buschmühlen Flur 2
Gemarkung Rakow-Teßmannsdorf Flur 1
Gemarkung Questin Flur 1
§19
§20
GS
BD2
Mt
Ä1
WEA
60,5
75,5
15,0

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Neubukow
(Stand: Satzung - März 2000)
mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Satzung
über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9
der Stadt Neubukow


M 1 : 6.000
BEBAUUNGSPLAN NR. 9
Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Neubukow

Übersichtsplan
Schallimmissionsorte gem. Schallimmissionsprognose
- Rev. 2 vom 25.10.2021 von enosite GmbH und
- Ergänzung vom 15.09.2022 von WIND-consult GmbH



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO WEA	Sonstige Sondergebiete - Windenergieanlagen (WEA)	§ 11 Abs. 2 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
$H_{max.}$ 200m	Maximal Höhe der WEA, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
	Fläche für die Landwirtschaft	
	Fläche für Wald	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
Mt	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen für zeitlich befristete (temporär) Nutzung: - Mt = Montageflächen, Kranstellplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	- temporäre Zufahrtswege, Baustraße (auch außerhalb des Plangebietes)	
GFL-R	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Neubukow	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Neubukow	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	Waldfläche, außerhalb des Plangebietes	
30m	Waldabstand, hier: 30m	
	verrohrter Graben, Gewässer II. Ordnung Nr. 1/14, vermutlicher Verlauf mit Gewässerschutzstreifen, hier: 5m	
BD2	Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung genehmigungsfähig ist, siehe Teil B - Text	
§19	Allee	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 19 NatSchAG M-V
§20	gesetzlich geschütztes Biotop Nr. 01282	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 NatSchAG M-V

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
	Gemarkungsgrenze / Flurgrenze
164	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandener Baum
	vorhandener Trafo
	vorhandene Böschung
42.1	Höhenangabe in Meter über NHN im DHHN2016
3	Bemaßung in Meter
	künftig entfallende Darstellung, Trafo
	künftig entfallende Darstellung, Böschung
	künftig entfallende Darstellung, Wege
⊗	künftig entfallende Darstellung/Rückbau der Windenergieanlage (WEA) im Zuge Repowering
⊗	künftig entfallende Darstellung/Rückbau der WEA für Forschung und Entwicklung nach Ablauf der Laufzeit
○	Standort geplante WEA (Rotorfläche/ -blatt)
	Grenze des Vorranggebiet für WEA gemäß 3. Teilfortschreibung des Raumentwicklungsprogramms, Region Rostock,
	Darstellung vorhandener Wege / geplanter Wegeausbau
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, oberirdisch - 20kV
WEA	Standort vorhandener genehmigter WEA - außerhalb des Plangebietes
Ä1 WEA 1	Bezeichnung der WEA mit Nr.
Ä1	Kennzeichnung der Änderung, Klarstellung und Ergänzung gemäß Abwägungsentscheidung der Stadt Neubukow mit Ä1

TEIL B - TEXT

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 „WINDPARK NEUBUKOW/BUSCHMÜHLEN“ DER STADT NEUBUKOW ZUR PLANUNGSRECHTLICHEN REGELUNG UND STEUERUNG DER ERRICHTUNG VON WINDENERGIEANLAGEN

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. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Die Standorte der Windenergieanlagen sind in den sonstigen Sondergebieten für Windenergieanlagen vorzusehen. Die Größe der Grundfläche der Fundamente der Windenergieanlagen darf je Windenergieanlage maximal 710 m² betragen. Die Rotorblätter dürfen die Flächen der Sondergebiete für Windenergieanlagen sowie die angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft überstreichen.

2.2 Der Rotor der Windenergieanlagen darf im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO die Baugrenzen innerhalb der sonstigen Sondergebiete für Windenergieanlagen überschreiten und die angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft maximal 60,50 m überstreichen.

3. 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).

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

Innerhalb des Plangebietes ist außerhalb von Bauflächen die Errichtung einer Trafoübergabestation zum Umspannwerk zulässig.

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

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

6. STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen auf einem Teilstück der Verbindung zwischen Questin und Buschmühlen wird der vorhandene Gehölzbestand ohne Erhaltungsgebote dargestellt. Anforderungen an einen Ausbau sind unter Berücksichtigung des Schutzstatus nach § 19 NatSchAG M-V mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

7. 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.

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

8.1 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.
Altanlagen dürfen bei entsprechender Nachweisführung zur Bestandssicherheit auf der Grundlage von unabhängigen Bestandssicherheitsgutachten solange weiter betrieben werden, bis die neuen Windenergieanlagen in Betrieb genommen werden.

8.2 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 maximal 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. 18, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

1. Das im Plangebiet auf Flächen für die Landwirtschaft festgesetzte § 20 NatSchAG M-V Biotop ist dauerhaft zu erhalten und zu sichern.

2. Die innerhalb des Plangebietes auf Flächen für die Landwirtschaft festgesetzten Waldflächen sind dauerhaft zu erhalten und die Anforderungen innerhalb der Waldabstandsflächen/Waldabstandslinien sind zu beachten.

3. Die Schutzanforderungen des nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumbestandes entlang des Verbindungsweges zwischen Buschmühlen und Questin sind im Zuge von Wegeausbaumaßnahmen zu beachten und mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen.

4. Anmerkung: Weitere 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 BImSch-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 BImSch-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 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet Bodendenkmale bekannt. Es handelt sich um Bodendenkmale (BD2) deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale durch eine anerkannte archäologische Grabungsfirma sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat gemäß § 6 (5) DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Bergung und Dokumentation sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein. 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. TRINKWASSERSCHUTZZONE

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich in den Trinkwasserschutzzonen III und IV der Grundwasserfassung Teßmannsdorf.

3. SCHUTZOBJEKTE DES NATURSCHUTZRECHTS

3.1 Biotop nach § 20 NatSchAG M-V
Das auf dem Flurstück 167/2 der Flur 1 Gemarkung Buschmühlen liegende gesetzlich geschützte Biotop DWR01282 „Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation“ ist während der Bauzeit durch einen mobilen Folien-Zaun zu schützen. Es ist ein Mindestabstand von 5 m zu dem geschützten Biotop von den temporären Bauflächen einzuhalten.

3.2 Gesetzlich geschützte Allee nach § 19 NatSchAG M-V
Auf dem Flurstück 261/3 der Flur 1 Gemarkung Buschmühlen sind die Anforderungen der gesetzlich geschützten Allee nach § 19 NatSchAG M-V zu beachten.

Die Anforderung an die Umsetzung von Baumaßnahmen, die vom StALU Mittleres Mecklenburg Rostock beabsichtigt sind, sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock zu führen.
Im Zuge der Abschichtung sind die Antragsverfahren außerhalb und unabhängig vom Verfahren der Bauleitplanung durchzuführen.

4. WALDFLÄCHEN

Flächen für Wald werden gemäß Vorgabe des Forstamtes Bad-Doberan gemäß Stellungnahme vom 02.02.2023 für das Flurstück 159 der Flur 1 Gemarkung Buschmühlen mit dargestellt. Die Waldabstandslinie von 30 m wird für den Schutz des Waldes beachtet.

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) bei der zuständigen unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen durchzuführender Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige untere Wasserbehörde. Durch die Baumaßnahmen betroffene unterirdische Anlagen wie zum Beispiel Meliorationsanlagen sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen und wieder anzubinden.

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.

2. 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 Auskunftsersuchen 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.

3. BODENSCHUTZ

Kenntnisse über Altlasten liegen gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock 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.

4. 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.

5. FESTPUNKTE DER AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZE - VERMESSUNGSPUNKTE

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom 20.12.2022 / 05.09.2023 befinden sich innerhalb des Plangeltungsbereiches keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. 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.

6. 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.

7. UNTERIRDISCHES GEWÄSSER

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft unterirdisch das Gewässer Nr. 1/14 als Gewässer II. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Hellbach-Conventer Niederung. Zum Gewässer II. Ordnung sind 5 m Gewässerrandstreifen einzuhalten.

8. ARTENSCHUTZ

Zur Wahrung der Belange des Artenschutzes werden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt. Weitergehende Anforderungen sind im Baugenehmigungs-/BImSch-Genehmigungsverfahren zu regeln.

8.1 Fledermäuse
Für Fledermäuse sind die pauschalen Abschaltzeiten über den Zeitraum vom 1. Mai bis zum 30. September, von 1 Stunde vor Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang bei Windgeschwindigkeiten < 6,5 m/s und Niederschlag < 2 mm/h anzuwenden (vergleiche LUNG (2016a) in Verbindung mit UMWELT UND PLANUNG (2021). Nach einem Monitoring über 2 Jahre kann auf diese Abschaltzeiten ggf. verzichtet werden.
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.

8.2 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. Sofern Nester betroffen sind, sind diese einer Art zuzuordnen und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Die Baufeldberäumung sollte ebenfalls in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. begonnen werden.
Zum Schutz der Brutvögel der Ackerflächen sollten die Bauarbeiten vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Sofern die Arbeiten auf der Fläche (Zuwegungen, Montage- und Kranstellflächen, sonstige temporäre Bauflächen) nicht ohne Unterbrechung (maximal 14 Tage) fortgesetzt werden, sind Vergrämungsmaßnahmen 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.

8.3 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.

8.4 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. BUNDESWEHR

Aufgrund der Bauhöhe von 200 m über Grund ragt der geplante Windpark bis 64 m in den Erfassungsbereich der LVR-Anlage ELMENHORST. Aus diesem Grund ist nach erfolgten Bauantrag eine Einzelfallprüfung erforderlich.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung wird das 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 27.09.2022).

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

Bez.	Adresse	Einstufung nach baulicher Nutzung	Immissionsrichtwerte Tag / dB(A)	Immissionsrichtwerte 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

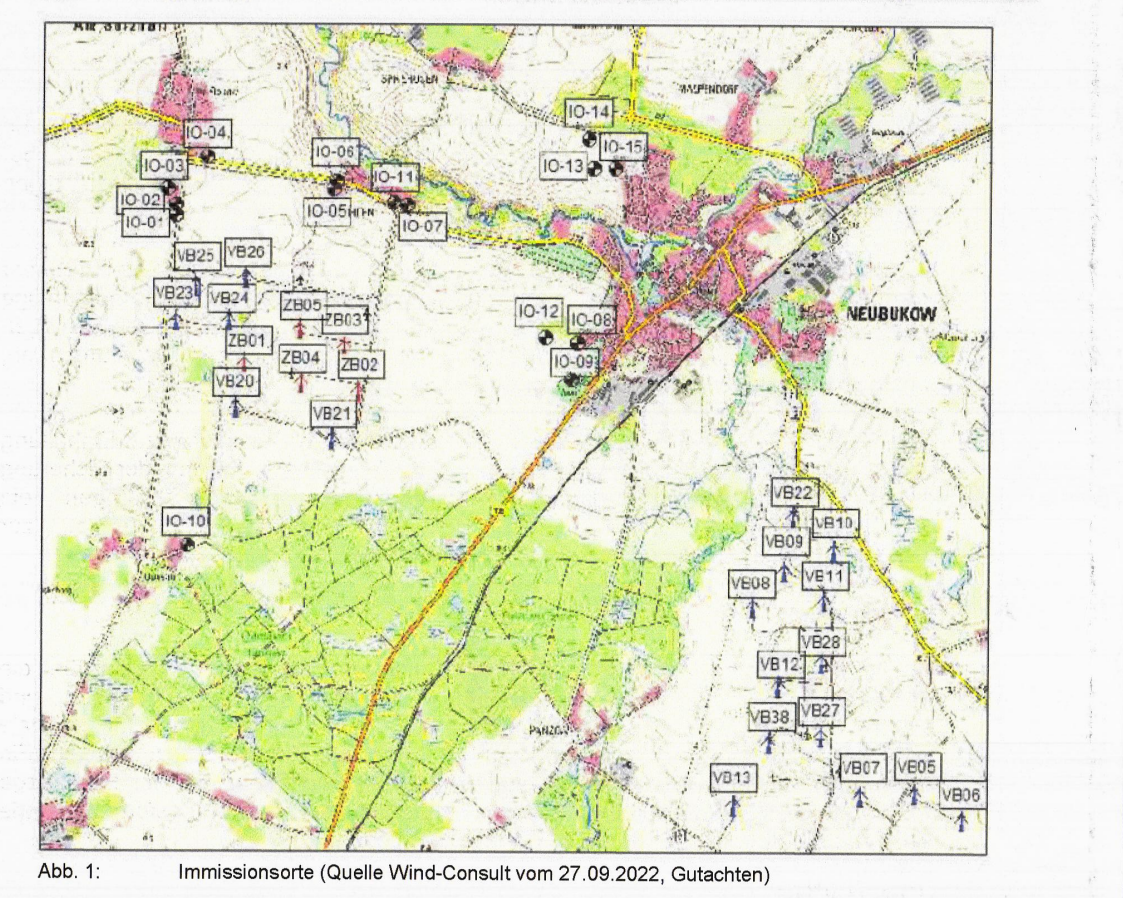


Abb. 1: Immissionsorte (Quelle Wind-Consult vom 27.09.2022, Gutachten)

11. STRAßENBAU

Entsprechend Stellungnahme des Landkreises Rostock, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde vom 19.09.2023 wird der Hinweis aufgenommen, dass in dem Falle, dass bei Errichtung baulicher Anlagen der Straße „Buschmühlen – Questin“ eine Befreiung vom Alleenschutz beantragt werden muss, diese unter Beteiligung der anerkannten Naturschutzvereinigungen erforderlich ist. Rechtsgrundlage ist § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V i.V.m. § 67 Abs. 1 und Abs. 3 NatSchAG M-V sowie § 30 NatSchAG M-V.

12. ALTANLAGEN

Altanlagen dürfen bei entsprechender Nachweisführung zur Bestandssicherheit auf der Grundlage von unabhängigen Bestandssicherheitsgutachten solange weiter betrieben werden, bis die neuen Windenergieanlagen in Betrieb genommen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21.05.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im “Ostseeanzeiger“ am 04.09.2019 erfolgt.

2. Die Stadtvertretung hat am 27.09.2022 den Vorentwurf der Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

3. Der Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 22.11.2022 bis zum 23.12.2022 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Neubukow, Bauamt, Burchardstraße 1a, 18233 Neubukow nach § 3 Abs. 1 BauGB öffent-lich ausgelegen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung im “Ostseeanzeiger“ am 12.11.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB jeweils mit Schreiben vom 16.12.2022 frühzeitig zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

6. Die Stadtvertretung hat am 27.06.2023 den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.09.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Der Entwurf de r 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 22.08.2023 bis einschließlich 04.10.2023 während folgender Zeiten: Montag bis Freitag 09:00 – 12:00 Uhr, Dienstag 14:00 – 18:00 Uhr und Donnerstag 14:00 – 17:00 Uhr gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Neubukow, Bauamt, Burchardstraße 1a, 18233 Neubukow öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im “Schaukasten“ vom 04.08.2023 bis 20.10.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Neubukow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet. Der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden ergänzend unter www.neubukow.de/bauleitplanung in das Internet eingestellt.

Neubukow, den 05.05.2025 (Siegel) Roland Dethloff
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 am 05.05.2025 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Rostock, den 05.05.2025 (Stempel)
Unterschrift

10. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in der Sitzung der Stadtvertretung am 20.02.2024, Ergänzung 28.05.2024 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11. Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Neubukow wurde nach der öffentlichen Auslegung in Teilen geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.09.2024 durchgeführt.
Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Betroffenenbeteiligung am 10.12.2024 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neubukow, den 05.05.2025 (Siegel) Roland Dethloff
Bürgermeister

12. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 10.12.2024 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 10.12.2024 gebilligt.

Neubukow, den 05.05.2025 (Siegel) Roland Dethloff
Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, werden hiermit ausgefertigt.

Neubukow, den 05.05.2025 (Siegel) Roland Dethloff
Bürgermeister

14. Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 durch die Stadtvertretung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung mit Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im „Schaukasten“, vom 12.05.25 bis 27.05.25 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 28.05.2025 ~~Tag der Bekanntmachung~~ in Kraft getreten.

Neubukow, den 02.06.2025 (Siegel) Roland Dethloff
Bürgermeister

SATZUNG

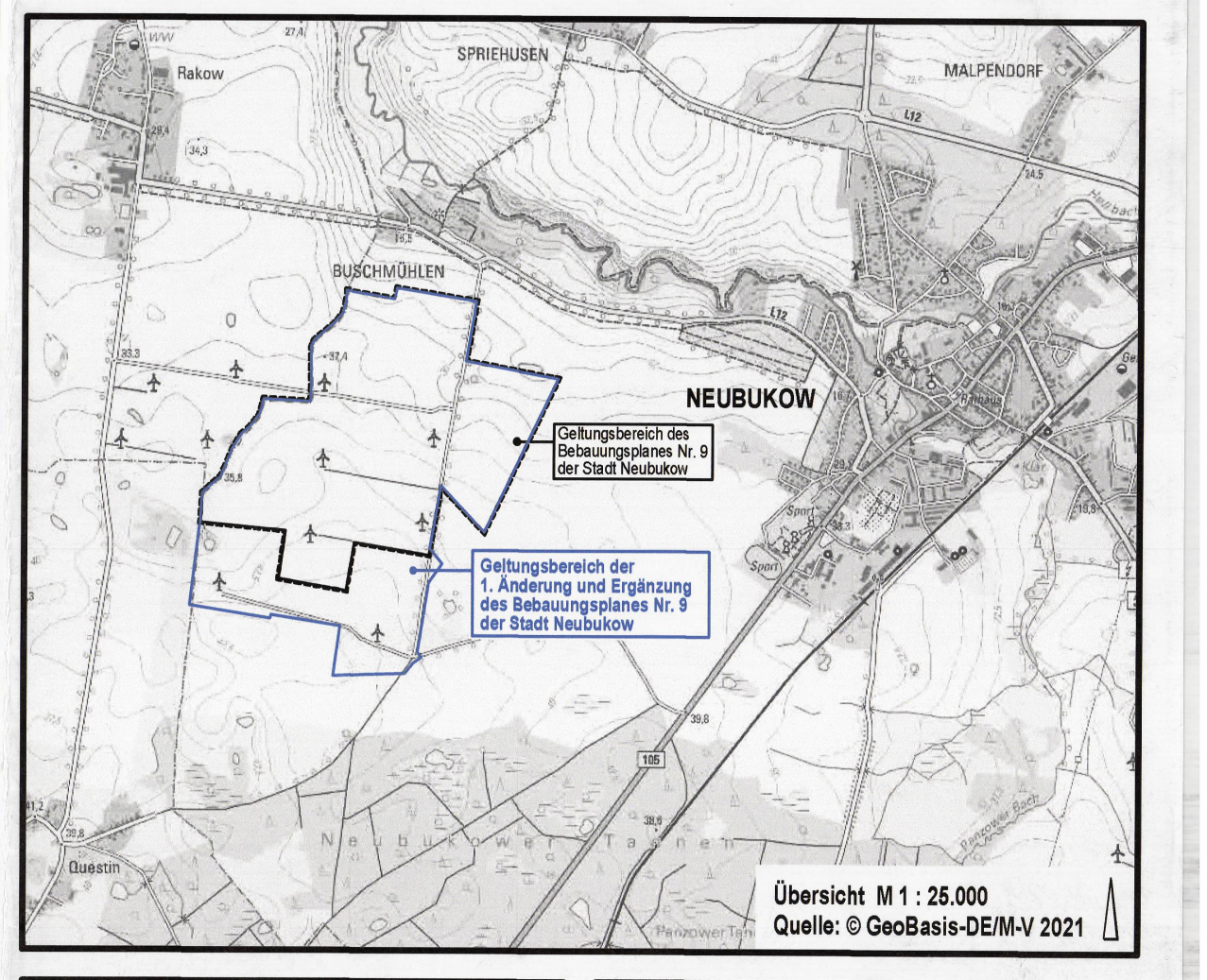
DER STADT NEUBUKOW ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 „WINDPARK DER STADT NEUBUKOW / GEMARKUNG BUSCHMÜHLEN“
GEMÄSS § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neubukow vom 10.12.2024 folgende Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Neubukow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

SATZUNG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 „WINDPARK NEUBUKOW/ BUSCHMÜHLEN“ DER STADT NEUBUKOW

ZUR PLANUNGSRECHTLICHEN REGELUNG UND STEUERUNG DER ERRICHTUNG VON WINDENERGIEANLAGEN


NEUBUKOW
MALPENDORF
SPRIEHUSEN
BUSCHMÜHLEN
Rakow
Questin
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Neubukow
Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Neubukow
105

Übersicht M 1 : 25.000
Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2021

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 10. Dezember 2024
SATZUNG