

Stadt Eggesin Landkreis Vorpommern-Greifswald

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22/2020 "Solarpark Eggesin-Karpin-III"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gelten die nachfolgenden Festsetzungen:

1. FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 1 Abs. 1 und § 11 Abs. 2 BauGB)
Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 1 Abs. 1 und § 11 Abs. 2 BauGB Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung zur Nutzung erneuerbarer Energien SO, Photovoltaik festgesetzt. Zulässig sind nach dem Zweck der baulichen Nutzung ein Solarpark, d.h. die Modulfläche und alle erforderlichen Nebenanlagen. Somit besteht die Photovoltaikflächenanlage aus freistehenden Modulen, einer gemeinsamen Aufständerung, Invertoren mit Fundamenten, sowie Batteriekontrollern, einer oder mehreren Überlagerstationen, weiteren Löschwasserentnahmestellen, einem Zaun, Kamerarasten, Ventilationen, Zufahrten und Wartungsfleichen sowie Stellplätze für Wartungspersonal und für die Feuerwehr.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 und § 17 BauNV)
1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Auf der Grundfläche des § 17 Abs. 1 BauNV wird die Grundflächenzahl (Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) mit 0,47 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (Summe der Grundfläche der Vollgeschosse eines Gebäudes) wurde verzichtet.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 4 m überlände der baulichen Anlage (oberer Bezugspunkt) festgesetzt, Kamerarasten sind auf 8 m Höhe zu begrenzen. Der untere Bezugspunkt ist durch Höhenangaben auf der Planzeichnung definiert. Der Zaun ist auf eine Höhe von 2,0 m begrenzt.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauwV/BauN 116)

2.1 Abstandsflächen
Die baulichen Anlagen haben einen Mindestabstand von 3 m zu Grundstücksrändern. Damit die baulichen Anlagen errichtet werden können, wird ein zweiseitiges Abstandsflächenmaß von 15 m für Grundstücke und 12,5 m für Nord-Südlagen zwischen den Modulflächen als örtliche Bauvorschrift entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 86 Abs. 1 Nr. 5 festgesetzt.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

3.3.4 Weitere artenschutzrelevante Maßnahmen

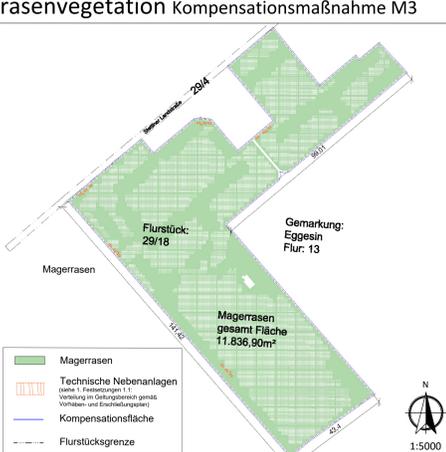
M1 Zwar konnte der Wiedehopf auf der Planungfläche als Brutvogel nicht festgestellt werden, wurde aber gelegentlich als Nahrungsgast beobachtet. Nahrungserwerbungen aus Brandenbühl zeigen, dass die Art an PV-Anlagen häufig zu Nahrungsgast auftritt und sehen auch unter den PV-Flächen vor. Es wird daher vorgezogen im ausgewählten Position am Ende der Fläche 3 Wiedehopfbrutkasten in Höhen von 0,5 bis 1,0 m auszubringen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen. Mehrfaches Monitoring ist erforderlich.

KARTENGRUNDLAGE

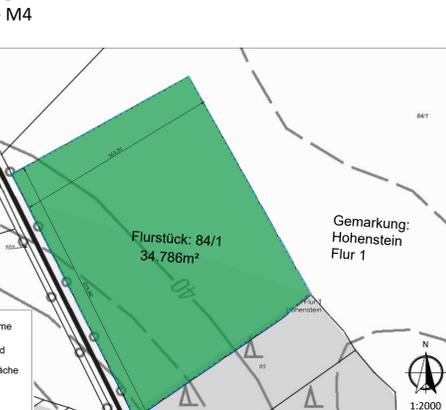
Als Kartengrundlage diente ein Lageplan mit Höhenangaben des Vermessers Dipl.-Ing. M. Krätzschel vom 08.12.2020



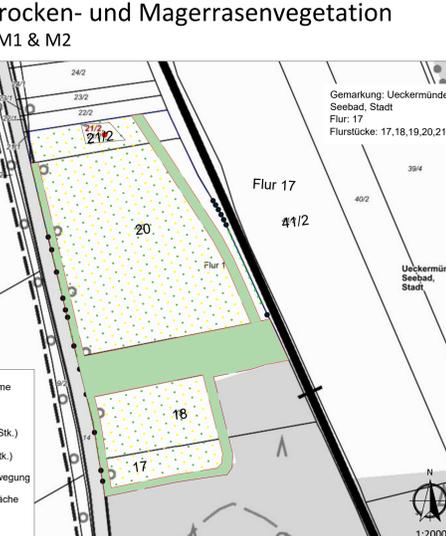
Entwicklung einer Trocken- und Mager-rasenvegetation Kompensationsmaßnahme M3



Aufforstung von 3,48ha Kiefern-mischwald siehe Hinweise M4



Anlage einer Streuobstwiese und einer Trocken- und Magerrasenvegetation siehe Hinweise M1 & M2



PLANZEICHNUNG (TEIL A 2)

Anschluss an Landesstraße L28



HINWEISE

- 1. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs**
- M1 Anlegen einer Streuobstwiese**
Als Ersatz für Einzelbäume auf dem Gelände erfolgt eine Anpflanzung einer 2,8 ha großen Streuobstwiese mit 507 Eichen, Äpfeln und Birnen in Ueckermünde, die von ca. 75 Bäumen als Ersatzpflanzung für Abblasse nach § 13 NatSchG-MV als zweifach bzw. einmahlig als Ersatz für private Vegetationsverluste (Definitive Umwandlung entsprechender Maßnahme M2) nachgeplant und kompensiert. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baupflanzung und (1) Nahrungsmittel-durchfallfähige. Aufkäufe sind zu ersetzen. Alternativ können Ausgleichsleistungen geleistet werden.
- M2 Anlegen einer Trocken- und Magerrasenvegetation durch Neuanlage auf derzeit als Ackerland genutzten Standorten**
Auf den Flächen der Gemarkung Ueckermünde, Flur 17, Flurstücke 17/18, 20 und 21/2 wird entsprechende Maßnahme M3 als O2-Festsetzung angelegt. Auf dem Flurstück 19 wird eine Trocken- und Magerrasenvegetation kultiviert, die in Verbindung mit der offenen Landschaft in der Umgebung als Brutzug für Offenlandvögel vorgesehen ist. Auf dem umgebenden Bereich wird ebenfalls Trocken- und Magerrasenvegetation kultiviert und bietet damit eine Umweltschutzfunktion. Die angepflanzten Bäume der Obststreuweiese bilden hier eine enge Verbindung mit der Umgebung. Die Trocken- und Magerrasenvegetation ist wertvoller Lebensraum für Bodenbrüter. Auf die Anwesenheit von Offenland- und anderen bodenorientierten Vögeln wird bei der Errichtung hingewiesen. Folgende allgemeine Vorgaben sind einzuhalten: Allgemeine Vorgaben: (1) Einsatz von standortgerechten bodenorientierten Vögeln wie bei der Errichtung hingewiesen. Folgende allgemeine Vorgaben sind einzuhalten: Allgemeine Vorgaben: (1) Einsatz von standortgerechten Regen-Saugart, (2) Verzicht auf Abtragen der Vegetationsdecke sowie Umbruch oder Ausweiden, (3) kein Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln, (4) kein Schlagen, Walzen und Striegeln der Flächen in der Zeit vom 1.3. bis 15.9., (5) Mahd erfolgt mit Messerbalen, (6) Mahd erfolgt nicht vor Ende Juli, gilt nicht bei Schafweidung, (7) Mahd erfolgt mit Ablauf des Mähgutes, (8) Mähhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante.
- 2. Bodenknämler**
Werden bei Erdatarbeiten Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Bodenschätze gemäß § 2 Abs. 1 DenkmVO um ein öffentliches Interesse besteht, ist die Untere Denkmalbehörde nach § 11 DMSG unverzüglich schriftlich zu benachrichtigen. Der Fund und das Fundstück sind bis zum Eintreffen des Mitarbeiter oder Beauftragten des Landesamts für Kultur und Denkmalpflege unverändert im Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erfüllt für Kultur nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.
- 3. Bodenveränderungen**
Während der Baumaßnahme außerhalb von Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserstände zu berücksichtigen sind. Die Grundwasserstände sind im Bereich der Baugruben während der Ausgrabungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden können, durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt 'Am Stettiner Hafl' am 11.04.2023 ersichtlich und im Internet unter <http://www.eggesin.de/buergerdienste/oeffentlichkeitsbeteiligungen> bekannt gemacht werden.
- 4. Bodenaushub und Abfälle**
Das Baumaterial ist nach Möglichkeit im Baugbiet zu belassen. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich bei dem Bodenaushub um Boden handelt, der die Grenzweite nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes für Produktions- und Gewerbeflächen erfüllt.
- 5. Erdarbeiten**
Sollten bei Erdarbeiten Dräunungen oder auch andere hier nicht erwahnte Erweichungsstellen angetroffen oder festgestellt werden, so sind diese in jedem Fall funktionsfähig wiederherzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren. Des gilt auch, wenn die vorgenannten Anlagen trockenverfestigt sind.
- 6. Kampfmittel**
Für das Baugbiet liegt eine negative Kampfmittelaufrufkarte des Landesamts für zentrale Aufgaben der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz vom 27.02.2020 vor. Das Baugbiet wird vor Beginn der Erdarbeiten an den betroffenen Gebieten mit Bodenaushub untersucht. Sollten hierbei Verdachtsmomente für Kampfmittel existenz auftreten, wird die Untersuchung in den betroffenen Bereichen wiederholt.
- 6. Besonderheiten beim Betrieb der Photovoltaik-Freiflächenanlage**
Die Zufahrt zur Solaranlage Karpin, Flurstück 29/16 ist durch den Tier zum Flurstück 29/15 zu sichern und darf durch den Betrieb der Photovoltaik-Freiflächenanlage nicht beeinträchtigt oder behindert werden. Die gewaltfreie Zugänglichkeit und sichere Zufahrt für die Feuerwehr ist, B. durch eine Feuerwehrdoppelbeleuchtung an der Toranlage, jederzeit zu gewährleisten.

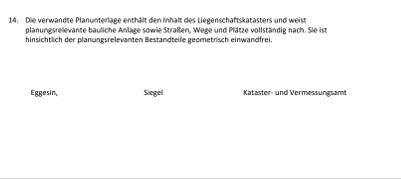
LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,47	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3. Baugrenze	§ 23 BauNV
4. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 22 BauNV
5. Private Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
6. Fläche für Wald und Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
7. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 30, 25 und Abs. 6 BauGB)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
8. Planzeichen ohne Normcharakter	
29/18	Flurstücksnummer
G5	Gebäudeumfang Abriss
Flurstücksgrenze	
Abbruch von Gebäuden	
Abbruch und Errichtung von Verkehrsfläche	
Benennung in Meter	
7,74 N.N	Höhenangaben mit Normalnull (NN)
Zaun	
Löschwasser	
CEP 2:	30m Freizeitanlagen
CEP 2:	10m Nischen, 5m Nischen in Gebäudeumgebung
CEP 3:	15m Nischen, 5m Nischen in Gebäudeumgebung
CEP 4:	12m Nischen, 5m Nischen in Gebäudeumgebung (überwiegend ohne Straßeneinwirkung)
CEP 5:	10m Nischen, 5m Nischen in Gebäudeumgebung
CEP 6:	10m Nischen, 5m Nischen in Gebäudeumgebung
M=1:	3m Nischen, 5m Nischen in Gebäudeumgebung
M1:	Abbruch gem. § 11 NatSchG-MV, Baum hoch 10m NatSchG geschützt

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (VB) mit dem Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung am 03.06.2021. Das Verfahren richtet sich nach § 12 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt „Am Stettiner Hafl“ am 11.5.2022 bekannt gemacht.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 3 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 17 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 1.3.2022 beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 7.3. bis 8.4.2022.
4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 1.3.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Nachkommungen wurden befragt.
5. Die Stadtvertretung hat am 09.03.2021 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung und Umweltverträglichkeitsstudie und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit den wesentlichen bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil C) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) haben in der Zeit vom 24.02.2023 bis zum 26.05.2023 während der Orientierung in der Stadtvertretung Eggesin, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden können, durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt 'Am Stettiner Hafl' am 11.04.2023 ersichtlich und im Internet unter <http://www.eggesin.de/buergerdienste/oeffentlichkeitsbeteiligungen> bekannt gemacht werden.
7. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.04.2023 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Durch die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2024 kam am ...2024 zu einem erneuten Entwurf und Auslegungsbefehl. Die erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte ordnungsgemäß in der Zeit vom ...2024 bis ...2024.
9. Die Stadtvertretung hat die vorangehenden Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil C) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) wurde am ... von der Stadtvertretung beschlossen.
11. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil C) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom, die Genehmigung erteilt.
12. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil C) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) wird hiermit aufgestellt.
13. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil C) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) kann auf Dauer während der Orientierung von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 6 Abs. 5 i. V. m. § 15 Abs. 1 der Hauptauslegung ... im amtlichen Mitteilungsblatt 'Am Stettiner Hafl' erteiltlich 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 und 215 BauGB hingewiesen worden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit Ablauf des ... wirksam geworden.
14. Die verwante Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist planungsrelevante Angaben an und enthält die räumliche Ausdehnung des Geltungsbereichs nach § 11 des Bundes-Bodenschutzgesetzes für Produktions- und Gewerbeflächen erfüllt.

Stad Eggesin Landkreis Vorpommern Greifswald



Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22/2020 Solarpark Eggesin-Karpin-III

Entwurf

Planungsstand: Oktober 2024

Vorhabenträger und Planungsbüro:
BEC-Energie Consult GmbH
Dr. Andreas Brunkmüller
Frank Kose, Pauline Gondok
Asterplatz 3, 12203 Berlin

Stadt Eggesin
Stettiner-Str. 1
17367 Eggesin