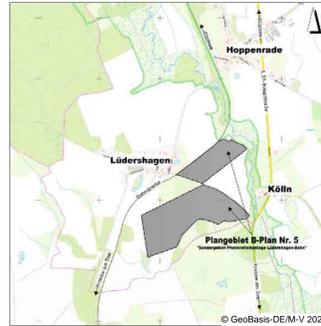
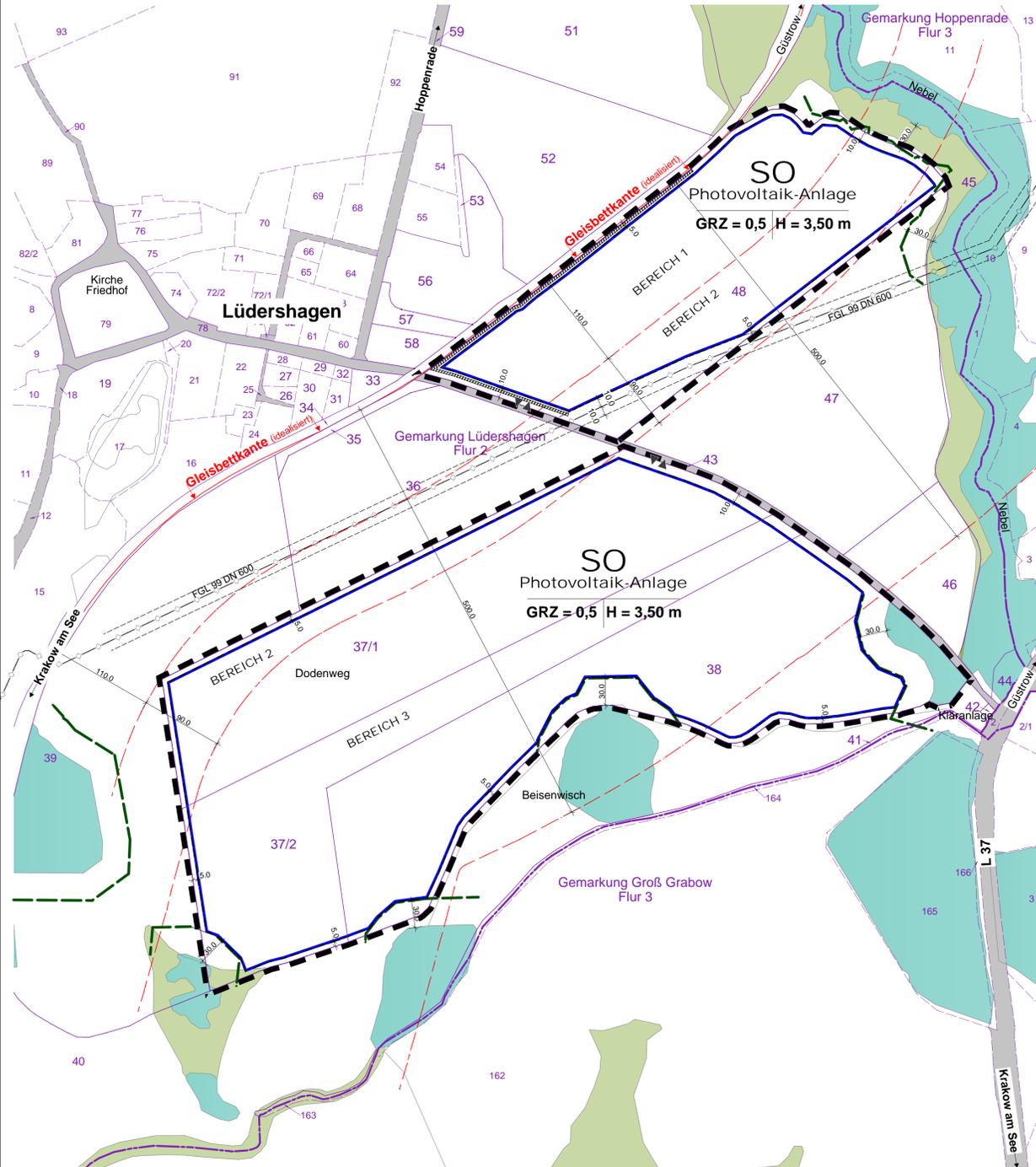


SATZUNG DER GEMEINDE HOPPENRADE

über den Bebauungsplan Nr. 5 "Sondergebiet Photovoltaikanlage Lüdershagen-Bahn"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 3000

Gemeinde Hoppenrade
Gemarkung Lüdershagen
Flur 2



Übersichtsplan

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage	§ 11 (1) BauVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauVO
H max	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauVO
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 (1) BauVO
	Verkehrflächen	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
▼▲	Ein- und Ausfahrt	
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
	Unterirdische Leitungen hier: ONTRAS Ferngasleitung FGL 99 - DN 600 mit beidseitigem Schutzstreifen	
	Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: einreihige Sichtschutzbepflanzung aus heimischen Laubgehölzen	
	Sonstige Planzeichen:	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (1) BauGB
	BEREICH 1 Streifen 110 m ab Gleisbettkante - entspr. EEG und Zielen LEP ca. 5,05 ha	
	BEREICH 2 Streifen von 110 m - 200 m - ab Gleisbettkante - entspr. EEG und Zielabweichung LEP ca. 6,03 ha	
	BEREICH 3 Streifen von 200 m - 500 m ab Gleisbettkante - entspr. EEG und Zielabweichung LEP ca. 19,74 ha	
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
	Flur- bzw. Gemarkungsgrenze	
	Flurstücksgrenze aus digitalem Katasterauszug	
	ergänzende Flurstücksgrenze (nur informativ) zeichnerische Übernahme aus Kartenportal GAIA	
	z.B. 37/1 Nummer des Flurstückes	
	Gleisbettkante - hier idealisiert	
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 7,00 m	
	vorhandene Waldflächen	
	Waldabstand - 30 m gem. § 20 LWaldG-M-V	
	vorhandene Gehölzstrukturen / Gäben / Gewässer	
	öffentlicher Straßenraum / Weg	
	NUTZUNGSSCHABLONE	
	Art der baulichen Nutzung	
	GRZ - Grundflächenzahl H - Höhe baulicher Anlagen	

PLANGRUNDLAGE
digitaler Katasterauszug
Lüdershagen_EPSGS5650_2022_09_21_09_43_02.dxf
Ergänzungen aus Geodatenportal
© GeoBasis-DE/M-V 2022

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Baugebiet
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauVO
Zweckbestimmung: Photovoltaik - Anlage

1.2 Art der Nutzung im SO
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in elektr. Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, zulässig.
Zulässige bauliche Anlagen und Nutzungen sind im Einzelnen:
- fest aufgeständerte mono- oder polykristalline Photovoltaikmodule
- Wechselrichterstationen
- Trafostationen
- Batteriespeicher
- Einzäunung bis 2,20 m Höhe (auch außerhalb der Baugrenzen)

Nutzungszeitraum / Folgenutzung nach § 9 (2) Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB
Die Photovoltaikfreiflächenanlage ist nur als zeitlich begrenzte Zwischennutzung für 30 Jahre zulässig. Die Frist beginnt mit dem Folgejahr nach Inbetriebnahme und endet am 31.12.2056. Nach Nutzungsaufgabe und Rückbau der PV-Anlage wird die landwirtschaftliche ackerbauliche Nutzung als Folgenutzung festgesetzt.

2. Maß zur baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauVO

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche.
Als oberster Bezugspunkt gilt die oberste Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.
Die Höhe baulicher Anlagen wird als der senkrecht (lotrecht) gemessene Abstand des obersten Bezugspunktes zur vorhandenen Geländeoberfläche bestimmt.

2.2 Zulässige Grundfläche § 19 (2) BauVO

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Grundflächen aller baulichen Anlagen anzurechnen. Als anrechenbare Grundfläche der Module gilt die Fläche, die durch die Module überstellt wird.

3. Nebenanlagen nach § 14 (1) Bau NVO

Einfriedigungen der PV-Anlage sind bis zu einer Höhe von 2,20 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Niederschlagswasserableitung

Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissions-schutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB

Lärmverursachende technische Anlagen, wie z. B. Wechselrichterstationen und Transformatoren sind so anzuordnen, dass es nicht zu Belästigungen an Wohngrundstücken in der Nachbarschaft kommen kann.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen der Entwurfsplanung unter Berücksichtigung eingehender Stellungnahmen in die Planung aufgenommen.

Textliche Hinweise

Altlastenproblematik
Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekannt Bodenbelastungen, wie
- auffälliger Geruch,
- anomale Färbungen,
- verunreinigte Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Abfälle, alte Ablagerungen u.ä.
angetroffen, hat der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich der Unteren Bodenenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Rostock zu melden.
Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (ABWVG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.
Munition- und Kampfmittelbelastungen
Gemäß § 52 LBayO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuleiten. In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde prinzipiell nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbegleitsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.
Bodenentnahme
Wenn während der Erarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock 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 sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiter, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Satzung der Gemeinde Hoppenrade über den Bebauungsplan Nr. 5 "Sondergebiet Photovoltaikanlage – Lüdershagen Bahn"

Präambel:
Aufgrund
• des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) sowie
• der 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),
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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),
wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von folgende Satzung der Gemeinde Hoppenrade über den Bebauungsplan Nr. 5 "Sondergebiet Photovoltaikanlage – Lüdershagen Bahn" für das Gebiet Gemarkung Lüdershagen, Flur 2, Flurstücke 37/1, 37/2, 38 und 48 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.

Vorgang	Ort	Person
1	Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppenrade hat in ihrer öffentlichen Sitzung am ... 28.09.2022 ... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Kraakow Seen-Kurier“ ortsüblich bekannt gemacht.	Die Bürgermeisterin
2	Hoppenrade, den	Die Bürgermeisterin
3	Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt worden.	Die Bürgermeisterin
4	Hoppenrade, den	Die Bürgermeisterin
5	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der Vorentwurf hat in der Zeit vom bis zum zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen.	Die Bürgermeisterin
6	Hoppenrade, den	Die Bürgermeisterin
7	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Die Bürgermeisterin
8	Hoppenrade, den	Die Bürgermeisterin
9	Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Die Bürgermeisterin
10	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Die Bürgermeisterin
11	Hoppenrade, den	Die Bürgermeisterin
12	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden Bauamt des Amtes Krakow am See gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Krakow am See sowie im Bau- und Planungsportal http://bplan.geodaten.de/Bauleitpläne einsehbar 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, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Kraakow Seen-Kurier“ am ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Krakow am See, Internetadresse https://www.amt-krakow-am-see.de/oeffentliche-bekanntmachungen/gemeinde-hoppenrade Hoppenrade, den	Die Bürgermeisterin
13	Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Leiter des Katasteramtes
14	Hoppenrade, den	Die Bürgermeisterin
15	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Die Bürgermeisterin
16	Hoppenrade, den	Die Bürgermeisterin
17	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.	Die Bürgermeisterin
18	Hoppenrade, den	Die Bürgermeisterin
19	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausgefertigt.	Die Bürgermeisterin
20	Hoppenrade, den	Die Bürgermeisterin
21	Der Beschluss über die Bebauungsplanansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Kraakow Seen-Kurier“ am ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Krakow am See unter https://www.amt-krakow-am-see.de/oeffentliche-bekanntmachungen/gemeinde-hoppenrade Hoppenrade, den	Die Bürgermeisterin
22	Darüber hinaus ist die Einsichtnahme der Satzung mit der Begründung im Internet auf dem Bau- und Planungsportal M-V unter dem Pfad https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitpläne/interaktive . Karte möglich. 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 Einsichtungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten. Hoppenrade, den	Die Bürgermeisterin

Gemeinde Hoppenrade
Landkreis Rostock

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Sondergebiet Photovoltaikanlage – Lüdershagen Bahn"

Vorentwurf Stand 14.02.2023

HB = 600 / 900 (0,54m)