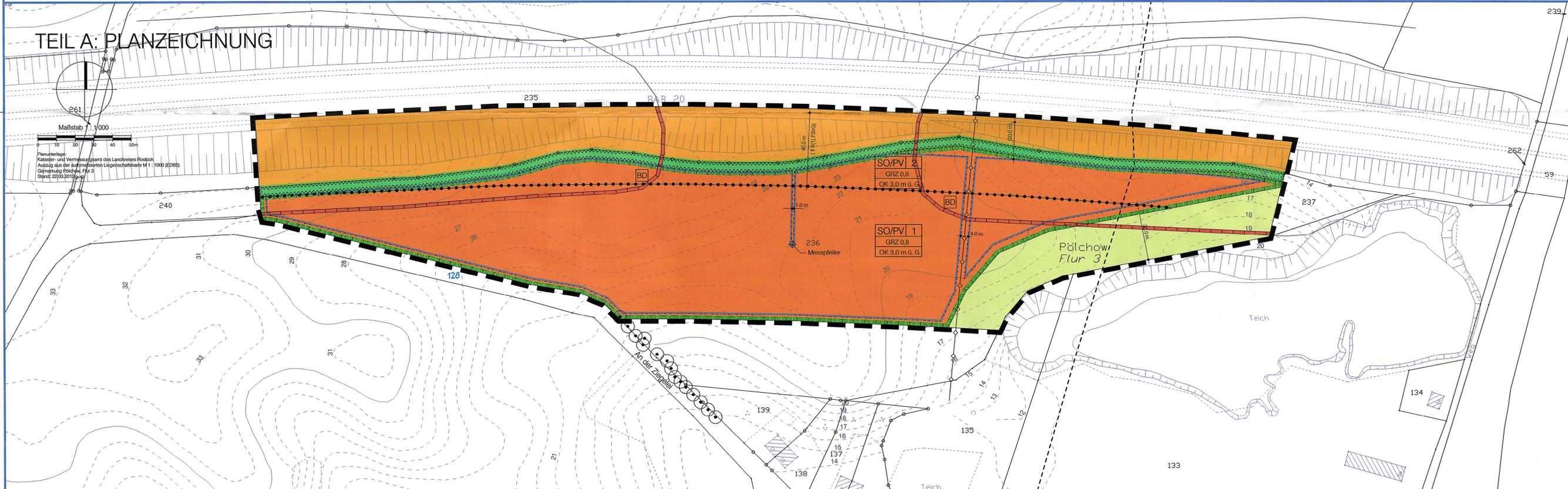


SATZUNG DER GEMEINDE PÖLCHOW

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.07 FÜR DAS SONDERGEBIET "PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE PÖLCHOW"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Pölchow vom 19.03.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 07 für das Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage Pölchow“ nördlich der Gemeindestraße „An der Ziegelei“, nordwestlich der ehemaligen Ziegelei Pölchow und südlich der BAB A20 entlang des Streckenabschnitts zwischen der Überführung Rostocker Straße/Kreuzkamp und dem Beginn der Warnowbrücke, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
SO/PV	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Photovoltaik mit zeitlicher Befristung (sh. TF 1.1, 1.2)	(§ 11 BauNVO) (§ 9 (2) BauGB)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
Höhe baulicher Anlagen		
OK	Oberkante als Höchstmaß über Gelände (sh. TF. 2.2.2, 2.2.3)	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
Baugrenze		
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)		
Öffentliche Verkehrsfläche, hier: BAB A20		
Straßenbegrenzungslinie		
GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
private Grünflächen	Zweckbestimmung: Fahrbahnaufweitung	
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18, Abs. 6 BauGB)		
Flächen für die Landwirtschaft		
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)		
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (sh. TF 4.1 - 4.6)		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (sh. TF 4.4)		(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN		
Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (sh. TF. 3.1)		(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Umgrenzung von Bodendenkmälern		(§ 9 (d) BauGB i.V.m. § 2 Abs. 5 und § 6 DSchG M-V)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten		(§ 1 Abs. 4 BauNVO)
II. KENNZEICHNUNGEN		
Kennzeichnung unterirdischer Leitungen hier: Strom - Mittel- und Niederspannung		
Kennzeichnung von Bäumen, die nach § 18 NatSchG M-V zu erhalten sind		
Kennzeichnung des 300-m-Abstands zu den Natura 2000-Gebieten DE 2138-302, DE 2137-401		

TEIL B: TEXT

- Art der baulichen Nutzung, Nutzungszeitraum, Folgenutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BauGB)
 - SO/PV - Sondergebiet Photovoltaik: Die Sondergebiete Photovoltaik dienen zeitlich befristet der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik. Zulässig sind bis zum 31.12.2042 - Photovoltaik-Modultische mit unbeweglich installierten Solarmodulen und den erforderlichen Aufständerungen - Gebäude und Anlagen für die technische Infrastruktur (Wechselrichter, Trafostation, Übertragungs- und Überwachungsanlagen) - ein Unterstand für Tiere, die dem Unterhalt und der Pflege der Fläche dienen, - Einfriednungen mit transparenten Zaunanlagen. Die Folgenutzung nach Aufgabe der Nutzung zur Solarstromerzeugung wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.
 - Im SO/PV 1 ist eine Verlängerung des Nutzungszentrums gem. Nr. 1.1 zulässig, solange eine Einspeisevereinbarung für den Solarstrom besteht. Im SO/PV 2 kann eine Verlängerung des Nutzungszentrums gem. Nr. 1.1 als Ausnahme gestattet werden, solange eine Einspeisevereinbarung für den Solarstrom besteht und soweit Ausbaubestimmungen oder geplante Straßenbaumaßnahmen an der BAB A20 nicht entgegenstehen. Spätestens sobald und soweit die Anlage bzw. Teile davon vom Stromnetz getrennt wurden oder nicht mehr zur Stromerzeugung benutzt werden, sind alle betroffenen baulichen Anlagen zurückzubauen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Eine Überschreitung der in Teil A festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO angeführten baulichen Anlagen ist unzulässig. (§ 19 (4) BauNVO)
 - Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug: (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage des natürlich anstehenden Geländes. Teil B Nr. 4.3 ist dabei zu berücksichtigen.
 - Die Photovoltaik-Modultische dürfen eine lichte Höhe von 0,60 m über dem natürlich anstehenden Gelände nicht unterschreiten.
 - Die in Teil A festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf durch Gebäude und Anlagen für die technische Infrastruktur um max. 1,50 m überschritten werden.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 10 BauGB)
 - Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen, einschließlich Zäune, unzulässig. Zäune müssen zu den Grundstücksgrenzen der BAB A20 einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Zufahrten, sonstige Fahrwege und Kfz-Stellplätze sind unbefestigt zu belassen oder mit wasserdurchlässiger Befestigungsart in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen. Zwischen den Modulreihen sind befestigte Wege unzulässig.
 - Für die Gründung und Befestigung der Modultische und für die Einfriednungen sind Ramm- und Bohrpfähle oder Erdanker vorzusehen; Betonfundamente und -sockel sind nur zulässig für die Gründung von Konstruktionen zur Überbrückung von Leitungsstrassen Dritter oder von Ackerdrainagen. Die Zulässigkeit flächiger Betonfundamente zur Gründung von Gebäuden und Anlagen für die technische Infrastruktur bleibt davon unberührt.
 - Geländemodellierungen sind mit Ausnahme kleinerer Abtrags- bzw. Auftragsmaßnahmen bis ca. 100 m² zum Ausgleich von kleinräumigen Geländeunebenheiten unzulässig.
 - Die Bodenfläche der Baugebiete SO/PV ist zu Grünland zu entwickeln und extensiv zu bewirtschaften. Dazu ist auf der Fläche - auch unterhalb der Modultische - eine Kräuter-Gräser-Mischung einzusäen. Nach einer 3-jährigen Entwicklungspflege ist die Fläche 1 bis 2 mal pro Jahr, jeweils nach dem 15. Juni zu mähen oder höchstens 5 x pro Jahr jeweils nach dem 01. Mai im Abstand von mind. 4 Wochen mit Schafen in einer Auftriebsstärke von höchstens 1,2 GVE/ha zu beweidet. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.
 - Bei der Anlage von Einfriednungen / Zaunanlagen ist eine Bodenfreiheit von 10-15 cm zu gewährleisten; die Anlage eines Sockels ist unzulässig.
 - An der Hangunterseite der Anlage ist eine Fang- und Versickerungsmulde für oberflächlich abfließendes Regenwasser anzulegen.

HINWEISE:

- Wenn während der Erarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)
- Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow. Die Nutzungsbeschränkungen der Schutzzoneverordnung vom 27.03.1980 sind zu beachten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LWaG anzuzeigen.
- Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen i.S.v. § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG im Zusammenhang mit bodenbrütenden Vögeln (Tötung, Zerstörung von Niststätten, sonst. erheblichen Störungen) sind Baufreimachungsmaßnahmen außerhalb dieses Zeitraums bis Februar zu beschränken. Bei Baufreimachungsmaßnahmen außerhalb dieses Zeitraums ist gegenüber der unteren Naturschutzbehörde sachkundig nachzuweisen, dass im Vorabensbereich das Eintreten der o.g. Verbotstatbestände im Zusammenhang mit Bodenbrütern ausgeschlossen ist.
- Auf die Waldeigenschaft der südöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Fläche (Flst. 133, 135) wird hingewiesen. Der gesetzliche Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V berührt Teile des Plangebietes. Die anerkannten Grundsätze einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft sind für die Waldflächen unverändert anzuwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.03.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet unter www.amt-warnow-west.de/landbote am 27.03.2012 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 04.04.2012 bis zum 04.05.2012 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 26.03.2012 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 21.08.2012 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 16.01.13 bis zum 05.03.13 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Dies wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 08.01.13 und am 31.01.13 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.09.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 21.09.2012 und am 19.03.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.03.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.03.2013 gebilligt.

Pölchow, 22.04.13

17.04.2013

17.04.2013

Bad Doberan, 17.04.2013

Pölchow, 22.04.13

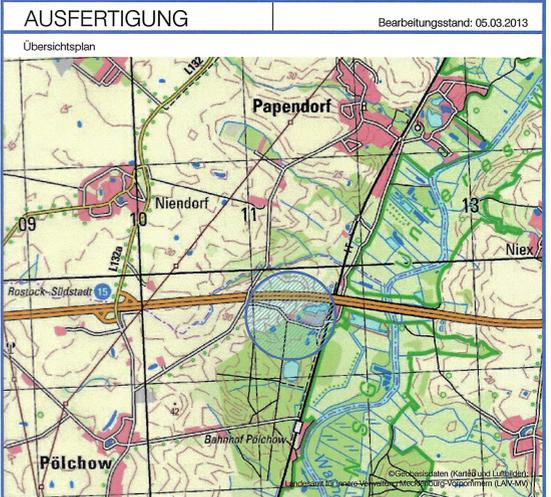
Pölchow, 07.05.2013
- Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 22.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 06.05.2013 in Kraft getreten.

Satzung der Gemeinde Pölchow

Landkreis Rostock

über den Bebauungsplan Nr. 07

für das Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage Pölchow“ nördlich der Gemeindestraße „An der Ziegelei“, nordwestlich der ehemaligen Ziegelei Pölchow und südlich der BAB A20 entlang des Streckenabschnitts zwischen der Überführung Rostocker Straße/Kreuzkamp und dem Beginn der Warnowbrücke



Pölchow, 19.03.2013

Dipl.-Ing. Wilfried Millahn | Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d
 bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59