SATZUNG DER GEMEINDE ZEPELIN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "SOLARPARK ZEPELIN"

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1 : 2 000

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

0 50 100 150 200 250 m

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

I Festsetzungen

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

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
SO	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Freiflächen - Photovoltaikanlage -	§ 11 BauNVO

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

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
0,8	Grundflächenzahl	§ 19 Abs.1 BauNVO

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
a	abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Zeichen	Erklärung
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Priv	Private Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
▲	Ein- und Ausfahrt

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB)

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Bäume, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

II Sonstige Planzeichen

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB

III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechts

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Zeichen	Erklärung
Ⓗ	gesetzlich geschütztes Biotop (hier: naturnahe Feldhecken)
Ⓢ	gesetzlich geschütztes Biotop (hier: Soll)

IV Darstellung ohne Normcharakter

Zeichen	Erklärung
FLUR 1	Flurnummer
Zepelin	Gemarkung
43	Flurstücksnummern
	Flurstücksgrenzen
10	Bemaßung, alle Angaben in Meter
SO 1	Flächenbezeichnung der Teilgebiete des sonstigen Sondergebietes
M1	Flächenbezeichnung der Teilgebiete für Maßnahmen
	110 Meter Seitenstreifen zur Gleisanlage
	200 Meter Seitenstreifen zur Gleisanlage
	500 Meter Seitenstreifen zur Gleisanlage

Nutzungsschablone

Teilgebiete der sonstigen Sondergebiete	
Zweckbestimmung der Gebiete	
Grundflächenzahl	Bauweise

TEIL B TEXT

I Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO und § 14 BauNVO)

1.1 Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen zur Energiegewinnung über eine Photovoltaik-Freiflächenanlage.

1.2 Zulässig sind ausschließlich Modultische mit Solarmodulen, betriebsbedingte technische Anlagen, Zufahrten und Wartungsflächen sowie dem Nutzungszweck des Gebietes dienende Nebenanlagen.

1.3 Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages in beiderseitigem Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

1.4 Die Folgenutzung nach Rückbau von Modultischen mit Solarmodulen ist als Fläche für die Landwirtschaft zulässig. (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Die baulichen Anlagen dürfen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind Modultische mit einer Länge über 50,0 m zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a BauGB)

4.1 Die Flächen unter und zwischen den Modultischen sind, bis auf die maximal zu versiegelnden Flächen, als extensive Grünflächen zu erhalten und durch max. zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen.

4.2 Um die Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuger zu gewährleisten ist bei der Einfriedung der Baugebietsflächen ein Abstand zwischen Bodenoberkante und Unterkante Zaun von mindestens 15 cm einzuhalten.

4.3 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen M1 bis M12 sollen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß einer noch zu erstellenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

5. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

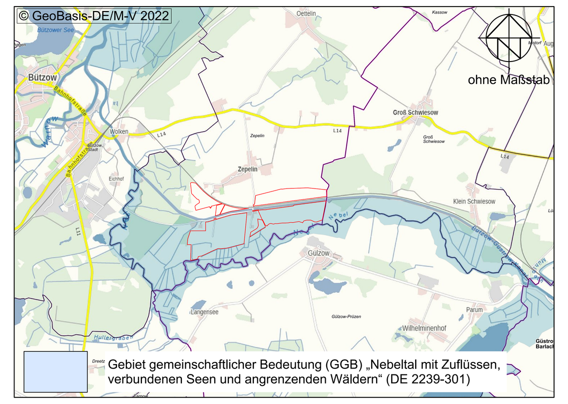
Es sind ausschließlich Photovoltaikmodule mit einer Anti-Reflexionsschicht zulässig.

6. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)

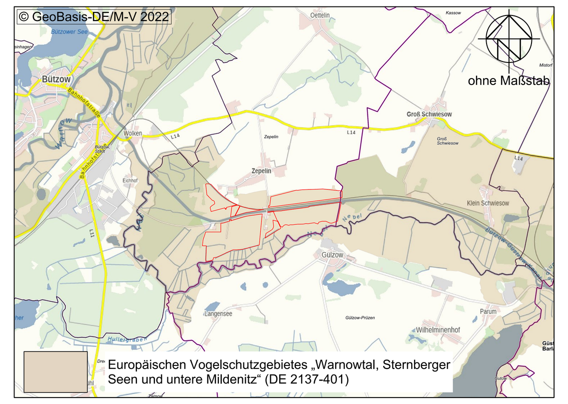
Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

II Nachrichtlich Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

Die sonstigen Sondergebiete SO3, SO4 sowie die Maßnahmenfläche M7 bis M11 befinden sich im Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ (DE 2239-301) mit 6.547 ha.



Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 befindet sich innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ (DE 2137-401).



III Hinweise

1. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der digitale amtliche Flurkartenauszug der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Rostock.

Stand Liegenschaftskataster: ....2022 (wird im weiteren Verfahren beantragt)

2. ...

Weitere Hinweise auf Grundlage fachbehördlicher Stellungnahmen und Fachplanungen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zepelin hat am **03.02.2022** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Solarpark Zepelin" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 26.11.2021 gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "........." .... und zusätzlich im Internet auf der Homepage des Amtes Bützow Land unter www.buetzow.de am erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am .... durchgeführt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am .... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Die Gemeindevertretung hat am .... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben in der Zeit vom .... bis .... während folgender Zeiten ... (Tag,Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Bützow Land sowie in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Einstellung in das Internet unter www.buetzow.de nach § 4a Abs. 4 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am **.........** durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt "..............." Nr. ... sowie vom .... bis zum .... im Internet auf der Homepage des Amtes Bützow Land unter www.buetzow.de ortsüblich bekanntgemacht worden.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zepelin, den .... Siegel

(Bürgermeister)

8. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und Bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Güstrow, den .... Siegel

(öffentl. bestellt. Vermessungsing.)

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 1) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom .... bis .... während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am **.........** durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt "........." Nr. ... sowie vom .... bis zum .... im Internet auf der Homepage des Amtes Bützow Land unter www.buetzower.de ortsüblich bekanntgemacht worden.

Zepelin, den .... Siegel

(Bürgermeister)

11. Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am .... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen Beschluss) gebilligt.

Zepelin, den .... Siegel

(Bürgermeister)

12. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ...., AZ .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden beachtet.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Zepelin, den .... Siegel

(Bürgermeister)

13. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interssierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilen, sind am .... (vom ... bis... durch Aushang) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenen Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am .... in Kraft getreten.

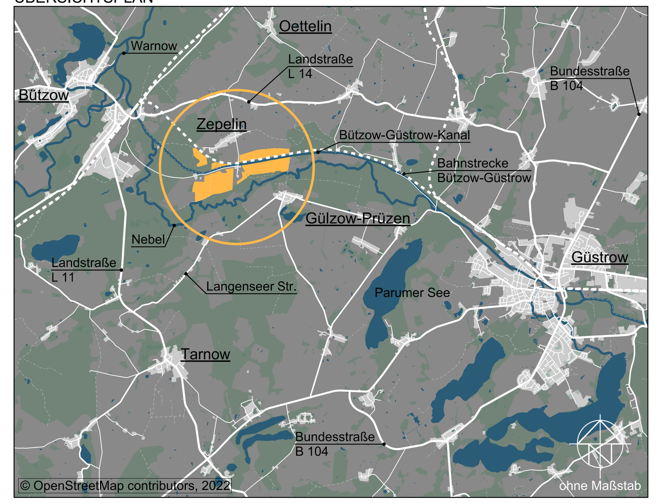
Zepelin, den .... Siegel

(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Zepelin vom .... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Solarpark Zepelin" für das Gebiet: südlich des Siedlungsbereiches Zepelin, entlang der Eisenbahnlinie Bützow-Güstrow und des Güstrow-Bützow Kanals, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER GEMEINDE ZEPELIN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3

"SOLARPARK ZEPELIN"

FÜR DAS GEBIET

"SÜDLICH DES SIEDLUNGSBEREICHES ZEPELIN, ENTLANG DER EISENBAHNLINIE BÜTZOW-GÜSTROW UND DES GÜSTROW-BÜTZOW KANALS"

VORENTWURF
AUGUST 2022

ARCHITEKTU + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN

Bearbeitet : M. Jürgens	Gezeichnet : M. Jürgens	Projekt Nr. : 2350