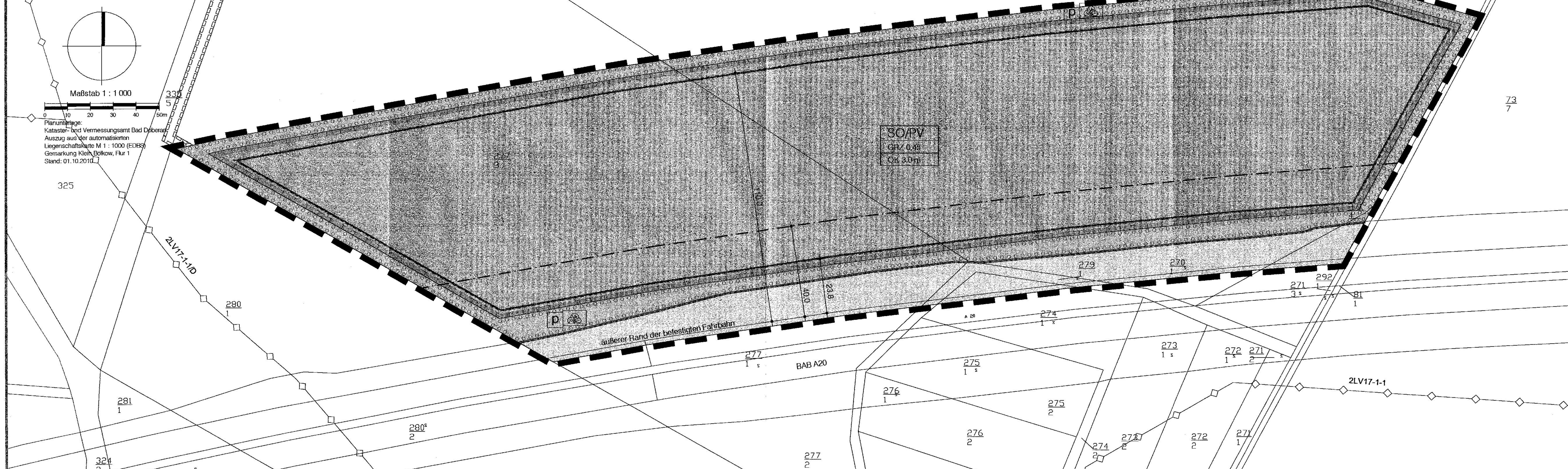
SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.25 FÜR DAS SONDERGEBIET "PHOTOVOLTAIKANLAGE KLEIN BÖLKOW"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Satow vom 26.05.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 für das Sondergebiet „Photovoltaikanlage Klein Bölkow" südlich von Klein Bölkow und nördlich der BAB A20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Bescheid des Landrates vom 20.06.2011 Az II/61/2/0.10 1305.1686 225 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss vom 30.06.11 erfüllt.

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Satow, 04. Juli 2011 (Siegel) Drese Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de am 04.07.2011 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 04.07.2011 in Kraft getreten.

Satow, 05. Juli 2011 (Siegel) Drese Bürgermeister

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 Wohnbaulandgesetztes 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)	(§ 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	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Öffentliche Verkehrsfläche, hier: BAB A20	
	Straßenbegrenzungslinie	
GRÜNFLÄCHEN		(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Grünflächen	
p	private Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	Eingrünung/Sichtschutzhecke	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Kennzeichnung der 40 m - Abstandslinie gem. § 9 (1) FStrG	
	Kennzeichnung unterirdischer Leitungen hier: Vorfluter 2LV17-1-1/D (WBV „Warnow-Beke")	
	Kennzeichnung der über ein Wegerecht zu sichernden privaten Zufahrt	

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung, Nutzungszeitraum, Folgenutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BauGB

1.1 SO/PV - Sondergebiet Photovoltaik: (§ 11 (2) BauNVO)
Das Sondergebiet Photovoltaik dient zeitlich befristet der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik.
Zulässig sind bis zum 31.12.2041
- Photovoltaik-Modultische mit unbeweglich installierten Solarmodulen und den erforderlichen Aufständerungen
- Gebäude und Anlagen für die technische Infrastruktur (Wechselrichter, Trafo- und Übergabestation, Steuerungs- und Überwachungseinrichtungen)
- ein Unterstand für Tiere, die dem Unterhalt und der Pflege der Fläche dienen,
- Einfriedungen mit transparenten Zaunanlagen.

Eine Verlängerung der Nutzungsdauer gem. Satz 2 ist zulässig, solange eine Einspeisevereinbarung für den Solarstrom besteht.
Spätestens sobald die Anlage vom Stromnetz genommen wurde oder nicht mehr zur Stromerzeugung benutzt wird, sind die baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches zurückzubauen.
Die Folgenutzung nach Aufgabe der Nutzung zur Solarstromerzeugung wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

2.1 Eine Überschreitung der in Teil A festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO angeführten baulichen Anlagen ist unzulässig. (§ 19 (4) BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug: (§18 Abs. 1 BauNVO)

2.2.1 Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage des natürlich anstehenden Geländes. Teil B Nr. 4.3 ist dabei zu berücksichtigen.

2.2.2 Die Photovoltaik-Modultische dürfen eine lichte Höhe von 0,60 m über dem natürlich anstehenden Gelände nicht unterschreiten.

2.2.3 Die in Teil A festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf durch Gebäude und Anlagen für die technische Infrastruktur um max. 1,50 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Kfz-Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

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

4.1 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.

4.2 Für die Gründung und Befestigung der Modultische und für die Einfriedungen sind Rammpfähle, Bohrpfähle oder Erdanker vorzusehen; Betonfundamente und -sockel sind nur zulässig für die Gründung von Konstruktionen zur Überbrückung von Leitungstrassen. Die Zulässigkeit flächiger Betonfundamente zur Gründung von Gebäuden und Anlagen für die technische Infrastruktur bleibt davon unberührt.

4.3 Geländemodellierungen sind mit Ausnahme kleinerer Abtrags- bzw. Auftragsmaßnahmen bis ca. 100 m² zum Ausgleich von kleinräumigen Geländeunebenheiten unzulässig.

4.4 Die Bodenfläche des Baugebietes 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 beweiden. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

4.5 Bei der Anlage von Einfriedungen / Zaunanlagen ist eine Bodenfreiheit von 15 cm zu gewährleisten; die Anlage eines Sockels ist unzulässig.

5. Anpflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 In dem mit Anpflanzgebot festgesetzten Streifen (Sichtschutzhecke) ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Photovoltaikanlage (Netzanschluss) folgenden Pflanzperiode eine durchgehende 3-reihige Feldhecke anzulegen. An Grundstückszufahrten und Leitungstrassen ist die Unterbrechung der Pflanzungen zulässig.
Die Abstände zwischen den Gehölzen sollen in der Reihe 1,0 m sowie zwischen den Reihen 1,5 m betragen (Pflanzdichte: 1 Strauch/ 1,5 m²). Die Anpflanzungen sind in den Reihen versetzt vorzunehmen. Nach der Wuchshöhe der Gehölzarten sind bei den im Süden und Westen gelegenen Pflanzungen die Reihen zum Plangebietsrand hin mit Sträuchern zunehmender Höhe (bis ca. 3m) anzuordnen. Die Heckenpflanzungen im Norden und Osten sind nach der Wuchshöhe pyramidal aufzubauen. Für die Pflanzung sind die Arten der nachstehenden Pflanzliste in durchmischter Anordnung zu verwenden; die Arten Hainbuche (Carpinus betulus) und Liguster (Ligustrum vulgare) sind dabei mit einem Mindestanteil von 30 % anzupflanzen.

Niedrige Sträucher:
Cytisus scoparius Besenginster
Rosa rugosa "Moje Hammerberg" Apfelrose
Rubus ceasius Kratzbeere
Mittelhohe Sträucher
Rosa canina Hundsrose
Rosa rubiginosa Wein-Rose
Rubus fruticosus Brombeere
Hohe Sträucher
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Frangula alnus Faulbaum
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus cathartica Purgier-Kreuzdorn
Salix caprea Sal-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Für die Pflanzung ist eine 3 jährige Entwicklungspflege zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Feldhecke ist zur Gewährleistung der Sichtschutzfunktion abschnittsweise fachgerecht zu verjüngen. Bei Verschattung der PV-Module im SO/PV ist ein Rückschnitt einzelner Gehölzgruppen der Pflanzungen auf eine Wuchshöhe von 3 m zulässig.

HINWEISE:

A Wenn während der Erdarbeiten 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)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.02.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de am 07.02.2011 erfolgt.

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

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 14.02.2011 bis zum 28.02.2011 durchgeführt worden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 11.02.2011 erfolgt.

5. Die Gemeindevertretung hat am 31.03.2011 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 14.04.2011 bis zum 13.05.2011 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de am 06.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.04.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.

8. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 31.03.2011 und am 26.05.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.05.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.05.2011 gebilligt.

Satow, 04. Juli 2011 (Siegel) Drese Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am ~~01.10.2010~~ 07.06.2011 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Bad Doberan, 07.06.2011 (Siegel) KV-Amt

Satzung der Gemeinde Satow

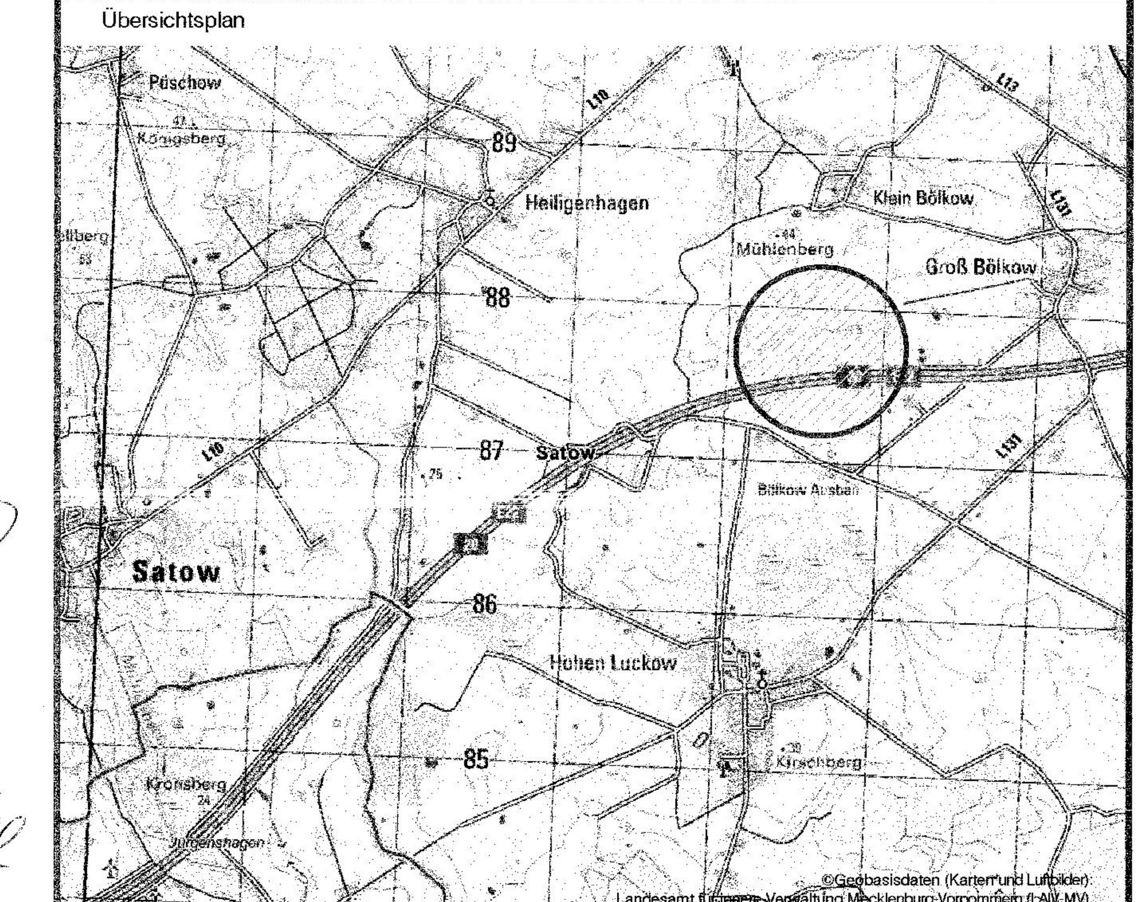
Landkreis Bad Doberan

über den Bebauungsplan Nr. 25

für das Sondergebiet „Photovoltaikanlage Klein Bölkow" südlich von Klein Bölkow und nördlich der BAB A20

AUSFERTIGUNG

Übersichtsplan



Satow, 04. Juli 2011 (Siegel) Drese Bürgermeister

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