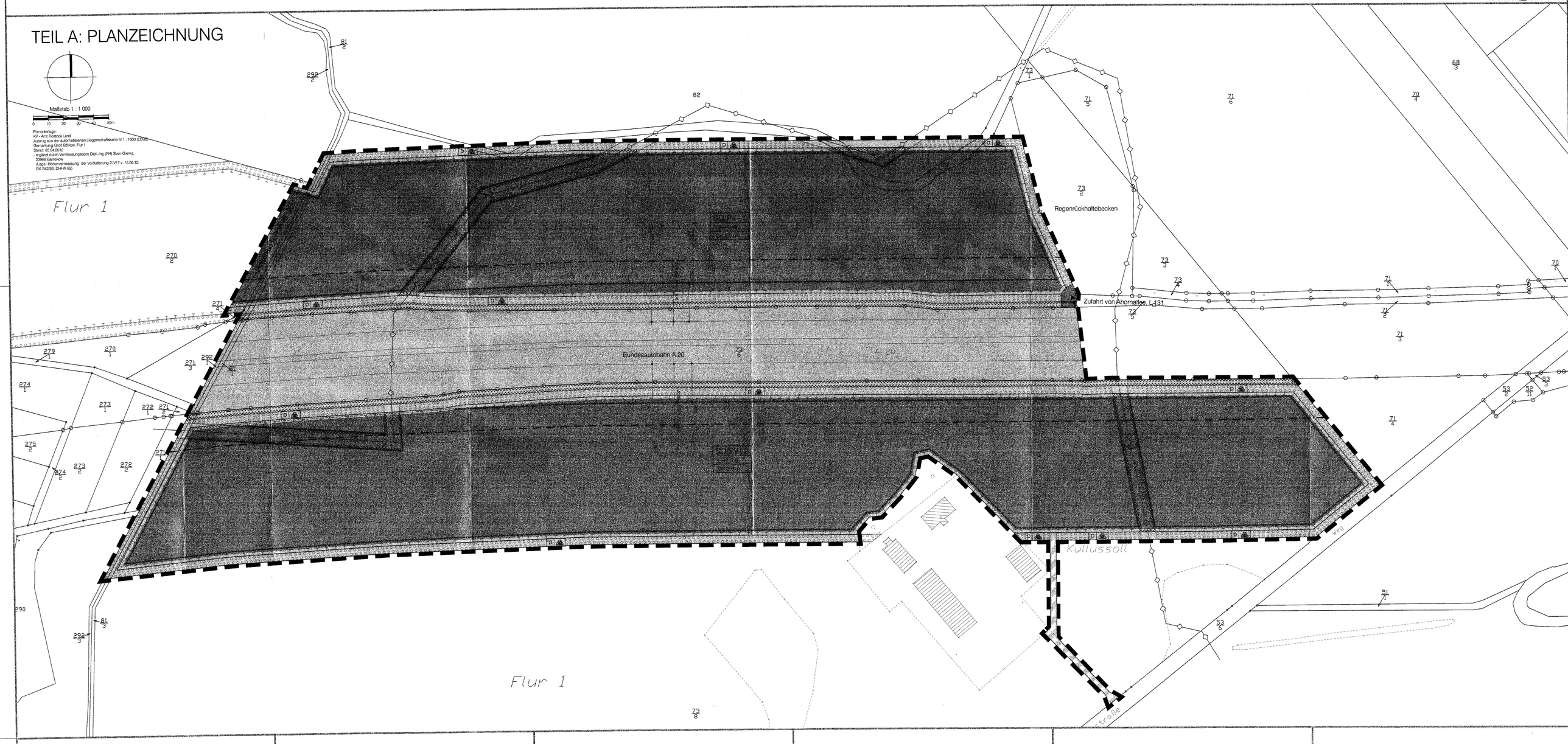
SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.26 FÜR DAS SONDERGEBIET "PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE GROSS BÖLKOW"

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 Satow vom 27.09.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 für das Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage Groß Bölkow" nördlich und südlich entlang der BAB A20, westlich von Groß Bölkow und nördlich von Bölkow Ausbau (Moorstraße), 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) (§ 11 BauNVO)

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

Öffentliche Verkehrsfläche, hier: BAB A20 (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 17 FStrG)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 bzw. Abs. 6 BauGB)

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Grundstückszufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

▲▼ Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (sh. TF. 3.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kennzeichnung der 40 m - Abstandslinie gem. § 9 (1) FStrG (sh. TF. 1.1)

Kennzeichnung unterirdischer Leitungen- beachte Hinweis B
hier: Vorfluter 2LV17-1-1, 2LV17-1-1 /A (WBV „Warnow-Beke")

Kennzeichnung sonstiger, privater Drainleitungen/Sammler - beachte Hinweis B

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 31.12.2042
- 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. Im Abstandsbereich bis zu 40 m von der Fahrbahnkante der BAB A20 ist eine Verlängerung der Nutzungsdauer nach Satz 3 nur als Ausnahme zulässig, soweit Ausbauabschnitten oder geplante Straßenbaugestaltungsmaßnahmen an der BAB A20 nicht entgegenstehen.
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. (Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Sven Gierka, 23968 Barnekow, 30.09.2013)

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 technische Infrastruktur um max. 1,50 m überschritten werden.

3. Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 10 BauGB)

3.1 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 4,0 m einhalten.

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. Die Zulässigkeit flächiger Betonfundamente zur Gründung von Gebäuden und Anlagen für die technische Infrastruktur bleibt davon unberührt.

4.3 Geländermodellierungen 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 (entspricht 12 Schafe/ha). 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 den mit Anpflanzgebot festgesetzten Flächen sind durchgehende 3-reihige Feldhecken anzulegen (Sichtschutzhecke). Neben den gem. Teil A zwingend festgesetzten Unterbrechungen der Anpflanzung sind auch bei bestehenden sonstigen Drainageleitungen zur Gewährleistung des Betriebs, der Unterhaltung und der Reparatur im Sinne des Meliorationsanlagen-Gesetzes im Bedarfsfalle weitere Unterbrechungen zulässig.
Die Anpflanzungen sind in den Reihen versetzt vorzunehmen. 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).
Nach der Wuchshöhe der Gehölzarten sind bei den im Süden und Westen des Geltungsbereichs 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. Die Anpflanzungen beidseitig entlang der BAB A20 sind aus nicht laubabwerfenden Gehölzarten anzulegen, die eine Wuchshöhe von mind. 3 m erreichen.
Die Anpflanzungen beidseitig entlang der BAB A20 sind vor Beginn jeglicher baulichen Nutzung der angrenzenden Baugebiete SO/PV 1 und SO/PV2 anzulegen. Die darüber hinaus gem. Teil A festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Photovoltaikanlage (Netzanschluss) folgenden Pflanzperiode herzustellen.
Für die Anpflanzungen sind die Arten der nachstehenden Pflanzliste in durchmischter Anordnung zu verwenden:

Beidseitig entlang der BAB A20:
Carpinus betulus Hainbuche
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare Liguster

sonstige Perimeterpflanzung:

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:	*Corylus avellana Haselnuß*
	Prunus spinosa Schlehe, Schwarzdorn
	Salix caprea Sal-Weide
	Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Für die Pflanzungen 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)

B Die Angaben dieses Planes zum Trassenverlauf der Vorfluter 2LV17-1-1, 2LV17-1-1 /A sowie zu sonstigen Drainageleitungen basieren auf alten, nicht überprüften Datenbeständen und erheben insgesamt keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Vor Errichtung der Modulständer, Erdarbeiten oder Bepflanzungen im Umfeld der Anlagen ist der genaue Verlauf in jedem Fall vermessungstechnisch oder ggf. durch Handschachtung zu ermitteln.
Die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz von Gewässern II. Ordnung und von Meliorationsanlagen sind einzuhalten.
Die Kreuzungen der Vorfluter 2LV17-1-1, 2LV17-1-1 /A durch weitre Medien (z.B. Elektrokabel) soll ≥ 1,0 m unter Rohrsohle im Schutzrohr erfolgen.

C Das Plangebiet liegt im Gebiet des Flurneuordnungsverfahrens „Bölkow - Matersen" (FNV). Es wird darauf hingewiesen, dass vor Umsetzung der mit diesem Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen und Baumaßnahmen nach § 34 FlurbG eine Genehmigung der Maßnahmen bei der Flurneuordnungsbehörde (StALU MM) einzuholen ist.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.05.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de am 09.05.2012 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 21.05.2012 bis zum 04.06.2012 durchgeführt worden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 07.05.2012 erfolgt.

5. Die Gemeindevertretung hat am 28.06.2012 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 17.12.2012 bis zum 25.01.2013 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 Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 07.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.06.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.

8. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 28.06.2012 und am 31.01.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 31.01.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 31.01.2013 gebilligt.

Satow, 01.02.2013 — Drese, Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am 25.01.2013 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Bad Doberan, 28.01.2013 — i.A. KV-Amt

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Bescheid des Landrates vom 2. 8. MRZ. 2013 Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss vom ..... erfüllt.

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

Satow, 05. APR. 2013 — 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 08.05.13 und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 09.04.2013 bis 08.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden 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 08.05.2013 in Kraft getreten.

Satow, i. A. MAI 2013 — Drese, Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Satow

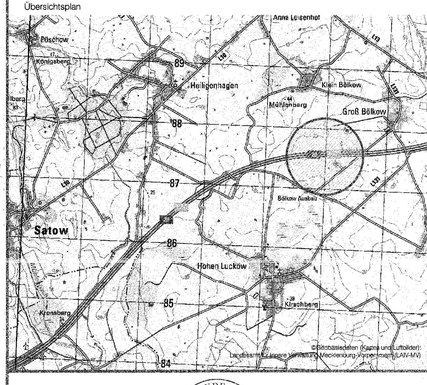
Landkreis Rostock

über den Bebauungsplan Nr. 26

für das Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage Groß Bölkow" nördlich und südlich entlang der BAB A20, westlich von Groß Bölkow und nördlich von Bölkow Ausbau (Moorstraße)

SATZUNG — Bearbeitungsstand: 25.01.2013

Übersichtsplan



Satow, 31.01.2013 — Drese, Bürgermeister

Dipl.- Ing. Wilfried Millahn — Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-01
bsd • Wamowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59