

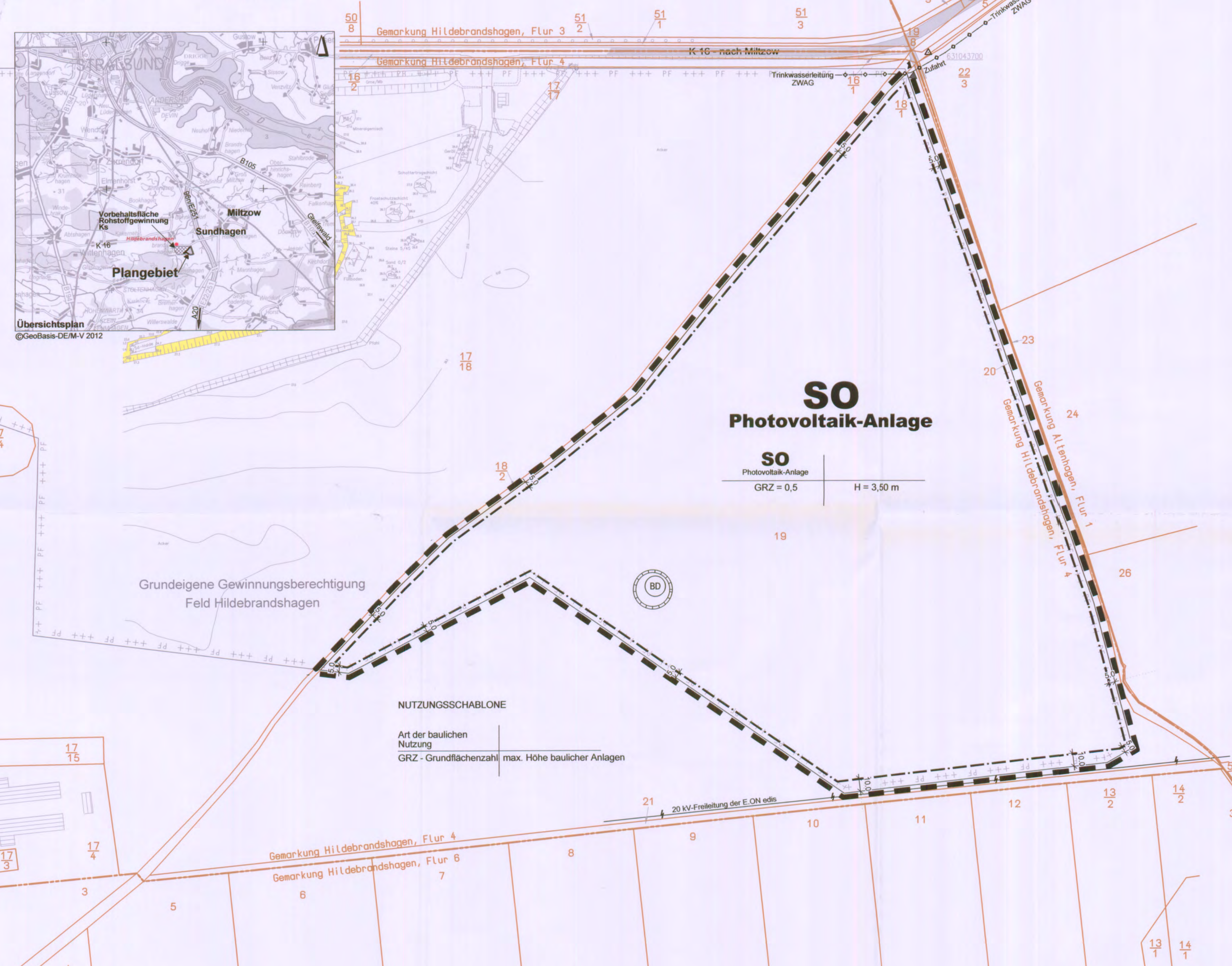
SATZUNG DER GEMEINDE SUNDHAGEN

über den Bebauungsplan Nr. 13

"Photovoltaikanlage Hildebrandshagen"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 2000

Gemeinde Sundhagen
Gemarkung Hildebrandshagen
Flur 4
Flurstück 19 (Teilfl.)



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen	Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen			II. Darstellung ohne Normcharakter		
SO Photovoltaik-Anlage	Art der baulichen Nutzung Sontige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik-Anlage	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO	Flur- bzw. Gemarkungsgrenze		
GRZ	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO	Flurstücksgrenze		
H	Höhe baulicher Anlagen		Flurstücksbezeichnung		
---	Bauweise, Baugrenzen Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO	Berechtigt planfestgestellte Grenze		
▲	Verkehrsflächen Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB	Punkt mit Höhenangabe (NHN)		
			gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundrißnetze des Landes M-V		
			Bemaßung mit Maßzahl, z.B. 5,0 m		

Teil B - Textl. Festsetzungen

- PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 1.1. **Baugebiet**
Sontiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Photovoltaik - Anlage
- 1.2. **Art der Nutzung im SO**
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in elektrischen Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, zulässig.
Zulässige Nutzungen sind im Einzelnen:
- Photovoltaikmodule
- Wechselrichterstationen
- Transformatoren
- Einzäunung bis 2,20 m Höhe
- 1.3. **Nutzungszeitraum / Folgenutzung nach § 9 (2) Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB**
Die Photovoltaikfreiflächenanlage ist nur als zeitlich begrenzte Zwischennutzung für 20 Jahre gemäß Förderzeitraum nach § 21 EEG zulässig.
Die Frist beginnt ab Beginn der Nutzungsaufnahme.
Als Folgenutzung wird der Kessabau festgesetzt.
- 2. Maß zur baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 2.1. **Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche. Auf- und Abträge des Geländes sind nicht zulässig.
Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.
- 2.2. **Zulässige Grundfläche § 19 Abs. 2 BauNVO**
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 überstelt wird.
Zur maßgeblichen Grundstücksfläche für die Berechnung der GRZ gehören nicht die Flächen des Vorranggebietes innerhalb des Plangebietes.
- 3. Niederschlagswasserabfuhr**
Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.
- II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
4. **Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB**
- 4.1. Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes, in dem der Eingriff zu erwarten ist wie folgt festgesetzt:
Umwandlung von Intensivacker (Ausgangszustand) zu Extensiv- Grünland innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.
Die anschließende Pflege der Grünlandflächen erfolgt unter Beachtung folgender Kriterien:
- kein Pestizideinsatz
- keine Flächenmahd, sondern Stoppelmahd, d.h. zeitversetzte Mahd von Teilflächen zur Gewährleistung verschiedener hoher Gras- und Staudenfluren, dabei Strohensassen von Staudenfluren über den Winter (Überwinterungsmöglichkeit von Insekten) insb. unter den Modulflächen.
- Erntemahd zum Schutz von Bodenbrütern nicht vor dem 31.07. eines jeden Jahres.
Ausnahme: Stoppelmahd direkt verschatteter Staudenfluren unmittelbar südseitig der Modulfläche ist ab 15. Juni eines jeden Jahres zulässig, sofern hierdurch nicht mehr als 1/3 der Gesamtfläche betroffen ist.
- Zur Aushagerung der Fläche ist die Mahdzeit in der Regel abzusynchronisieren.
Die Pflege ist zuvor mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
5. **Vorsorglicher Artenschutz**
- 5.1. **Einfriedigung**
Die Umzäunung des Plangebietes ist für Kleinsäuger bis zu 20 cm über dem Boden durchlässig zu gestalten.
- 5.2. **Artenschutzspezifische Bauzeitenregelung zur Vermeidung des Eintritts von Verbots- tatbeständen im Sinne von § 44 NatSchG**
Feldlerche und Wachtel
Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten Feldlerche und Wachtel außerhalb des Zeitraums 15.03. - 31.07.
Bauarbeiten während der Brutzeit der beiden Arten sind möglich, wenn die Fläche im Zeitraum 15.03. - 31.07. bis Baubeginn im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung durch Gruben, Eggen oder Pflügen vegetationsfrei gehalten wird.
- TEXTLICHE HINWEISE**
- Das Plangebiet des B-Planes liegt vollständig gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) im Vorranggebiet zur Rohstoffförderung Kiesland in Hildebrandshagen.
- 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 Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie
- abartiger Geruch
- anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
angemerkt, hat der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich dem Fachdienst Umwelt (Bodenschutz) des Landkreises Vorpommern-Rügen zu melden. Der Grundstückbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 9 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (AbfG) vom 27.08.1986 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 456) verpflichtet.
- Bodendenkmale**
Bauarbeiten im Bereich des gekennzeichneten Bodendenkmals bedürfen zwingend einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz M-V.
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des gekennzeichneten Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 8 Abs. 5 DSchG M-V), über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Dabei ist der Beginn der Erdarbeiten der unteren Denkmalgeschütztebene rechtzeitig und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalgeschütztebene des Landkreises Vorpommern-Rügen zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Bauauftragern des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Baumaßnahmen im Bereich von Trinkwasserleitungen**
Der ZWAG betreibt im Baugebiet Trinkwasserleitungen. Es können private Leitungen sich im Baufeld befinden. Diese Leitungen sind vor Schäden zu bewahren.
• Eine Bebauung (Bauwerke) neben den Leitungen kann nur in einem Abstand von mindestens 2 m (DVGW-Richtlinie W 403) von Außenkanal Rohr erfolgen.
• Die genaue Lage der Leitungen ist unsicher, daher ist durch die Baufirma, in Abstimmung mit dem ZWAG und zu Lasten des Veranlassers, Suchschachtungen durchzuführen. Die Verfüllung ist vom ZWAG abnehmen zu lassen.
• Bei Annäherung an Leitungen, Armaturen oder Schächte des ZWAG ist Handschachtung durchzuführen, anschließend ist der Bereich fachgerecht zu verfüllen und zu verdichten. Die Verfüllung ist vom ZWAG abnehmen zu lassen.
• Werden Armaturen oder Schächte in der Lage verändert, sind diese in Abstimmung mit dem ZWAG und zu Lasten des Veranlassers der neuen Oberkante Gelände anzupassen. Bei den Schächten ist eine Einleitstiefe von max. 500 mm einzuhalten.
• Es sind die Leitungen gemäß DIN 1988 und DIN 19630 zu verlegen, es sind die Abstände von mindestens 0,40 m zwischen den Leitungen einzuhalten.
• Einer Überbauung unserer Leitungen und Schächte wird nicht zugestimmt. Ist dieses unausweichlich, ist eine Flächenbefestigung in Pfisterform zu wählen. Die Leitung ist mit einem Schutzrohr zu versehen.
• Eine Mindestbedeckung von 1,20 m ist bei Druckleitungen grundsätzlich und bei Gefälleleitungen im Fahrbereich zu gewährleisten. Bei Gefälleleitungen außerhalb des Fahrbereiches ist eine Mindestüberdeckung von 0,80 m - 1,00 m zu gewährleisten.
- Landschaftsbild**
Zur Vermeidung bzw. Minderung etwaiger Eingriffe in das Landschaftsbild ist westlich des Plangebietes eine weggerechte Feldhecke neu anzulegen. (Lage sh. Übersichtplan). Die Maßnahme ist Bestandteil des Umweltberichtes. Die Pflanzung und Erhaltung der Hecke ist durch Grundrißbarkeit oder Baustell- und städtebaulichen Vertrag zu sichern.
- PLANGRUNDLAGE:**
ALK Karte des Kataster- und Vermessungsamtes (Hildebrandshagen Flur 4.dxf)
Planergänzungen von Geo-Projekt Schwerin

Satzung der Gemeinde Sundhagen über den Bebauungsplan Nr. 13 "Photovoltaikanlage Hildebrandshagen"

Präambel:
Aufgrund
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11.06.2013“ (BGBl. I S. 1548) sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11.06.2013“ (BGBl. I S. 1548),
- 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 2 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011“ (BGBl. I S. 1509)
wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.09.2013, ... und mit Genehmigung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom 08.01.2014, ... folgende Satzung der Gemeinde Sundhagen über den Bebauungsplan Nr. 13 "Photovoltaikanlage Hildebrandshagen" für das Gebiet Gemarkung Hildebrandshagen, Flur 4, Flurstück 19 (Teilfl.) bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen erlassen.

Verfahrensvermerk:

1.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.12.2012, ... Sundhagen, den 22.05.2014 Der Bürgermeister
2.	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 05.03.2013 beteiligt worden. Sundhagen, den 22.05.2014 Der Bürgermeister
3.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Hierzu hat der Vorentwurf in der Zeit vom 20.03.2013, bis zum 22.04.2013, ... im Amt Miltzow öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegen. Sundhagen, den 22.05.2014 Der Bürgermeister
4.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.03.2013, ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Sundhagen, den 22.05.2014 Der Bürgermeister
5.	Die Gemeindevertretung hat am 13.06.2013, ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Sundhagen, den 22.05.2014 Der Bürgermeister
6.	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 01.07.2013, ... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Sundhagen, den 22.05.2014 Der Bürgermeister
7.	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 15.07.2013, bis zum 15.08.2013, ... während der Dienststunden im Amt Miltzow, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, - welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar 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 und - 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, in der Zeit vom 28.06.2013, ... bis zum 28.06.2013, ... durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekanntgemacht worden. Sundhagen, den 22.05.2014 Der Bürgermeister
8.	Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 3.9.13 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagergerichteten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:25.000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:12.500) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Robel, den 3.9.2013
9.	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.09.2013, ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Sundhagen, den 22.05.2014 Der Bürgermeister
10.	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen wurden am 12.09.2013, von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am 12.09.2013, ... gebilligt. Sundhagen, den 22.05.2014 Der Bürgermeister
11.	Die Genehmigung dieser Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textliche Festsetzungen wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom 08.01.2014, ... Az.: 42.07.1.1, ... mit Auflagen erteilt. Die Auflagen werden erfüllt. Sundhagen, den 22.05.2014 Der Bürgermeister
12.	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen werden hiermit am 22.05.2014, ... ausgelegt. Sundhagen, den 22.05.2014 Der Bürgermeister
13.	Die Erteilung der Genehmigung der Satzung 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 am 22.05.2014, ... durch Aushang in der Zeit vom 22.05.2014, ... bis zum 22.05.2014, ... fortständig 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. 1 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit und Erhöhen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 1 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist am 22.05.2014, ... rechtskräftig geworden. Sundhagen, den 22.05.2014 Der Bürgermeister

Gemeinde Sundhagen Landkreis Vorpommern-Rügen

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 "Photovoltaikanlage Hildebrandshagen"