SATZUNG DER GEMEINDE GROß STIETEN
über den Bebauungsplan Nr. 5 "Solaranlage Fichtenhusen"

Teil A - Planzeichnung

M 1:1500

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO-PV — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Photovoltaikanlage

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ — zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
- OK — zulässige Oberkante als Höchstmaß in m über Bezugspunkt
- UK — zulässige Unterkante als Mindestmaß in m über Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Abstandsgrün, privat

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- GW III b — Schutzgebiet für die Grundwassergewinnung - Schutzzone III b der Trinkwassergewinnungsanlage Dorf Mecklenburg

Flächen für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 12/2 — Flurstücksnummern
- +40.29 — Höhenangabe in m ü. HN
- 20.0 — Bemaßung in m
- Böschung

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen sind Auskünfte über die mögliche Kampfmittelbelastung des Gebietes bei der zuständigen Behörde einzuholen. Auch wenn, dass Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als nicht kampfmittelbelastet bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutete kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, Stand: April 2012; eigene Erhebungen

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Groß Stieten vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 mit der Gebietsbezeichnung "Solaranlage Fichtenhusen", umfassend die Flurstücke 12/2, 14/1 (teilw.) sowie 16/128 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Groß Stieten, gelegen südlich und westlich der Verbindungsstraße von Groß Stieten nach Fichtenhusen und nördlich der Tierzuchtanlage Losten (Gemeinde Bad Kleinen), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1 Das Sonstige Sondergebiet Photovoltaikanlage (SO-PV) dient der Nutzung der Sonnenenergie mittels Solarzellen in Photovoltaikanlagen. Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Photovoltaik-Modultische mit unbeweglich installierten Solarmodulen, einer lichten Höhe von maximal 2,3 m (OK) und einem Abstand vom anstehenden Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 0,8 m (UK).
- Gebäude und Anlagen für den technischen Betrieb (wie Wechselrichter, Trafo- und Übergabestationen, Steuerungs- und Überwachungseinrichtungen u.a.).
- wasserdurchlässige Wege zur Sicherstellung der inneren Erschließung.

1.2 Darüber hinaus sind im definierten Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage auch außerhalb der Baugrenzen folgende Anlagen zulässig:
- Gitter- oder Stabstahlmattenzäune mit einer maximalen Höhe von 2,5 m einschließlich Übersteigschutz und Kameraüberwachung sowie mit einem unteren Abstand vom anstehenden Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 0,15 m.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

2.1 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist im SO-PV unzulässig.

2.2 Als Oberkante (OK) wird der höchste, als Unterkante (UK) wird der tiefste lotrecht ab Geländeoberkante gemessene Punkt der baulichen Anlagen definiert.

2.3 Die im SO-PV festgesetzte maximale Oberkante von 2,3 m darf bei Gebäuden und Anlagen, die dem technischen Betrieb sowie der Unterhaltung und Pflege der Photovoltaikanlage dienen, um max. 1,0 m überschritten werden.

2.4 Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Höhe der hergestellten Geländeoberfläche festgesetzt.

3. Planungen, Nutzungsregelungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Nr. 20 und Nr. 25a BauGB sowie § 1a BauGB)

3.1 Notwendige Zufahrten, Fahrwege und Stellplätze sind im SO-PV in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.

3.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

3.3 Für die Gründung und Befestigung der Modultische sowie von Einfriedungen und sonstigen Zaunanlagen im SO-PV sind Erdanker, Rammpfähle, Bohrpfähle oder Einzelfundamente zu verwenden. Das Einbringen von Streifenfundamenten und die Errichtung von Sockeln sind unzulässig.

3.4 Mit Ausnahme der Zufahrten, Fahrwege und Stellplätze sind die unbefestigten Bodenflächen im SO-PV als Grünfläche mit extensiver Bewirtschaftung zu entwickeln und somit jeweils nach dem 15. Juni maximal 2- bis 3-mal pro Jahr zu mähen. Alternativ zur Mahd ist auch eine Beweidung zulässig. Die Verwendung von chemischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

3.5 Das im SO-PV anfallende Regenwasser ist an Ort und Stelle zu versickern. Die dazu notwendigen Anlagen sind so anzulegen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ausgeschlossen ist.

3.6 Der Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch eine Belastung des Ökokontos des Amtes für das Biosphärenreservat Schaalsee "Renaturierung eines Abschnitts der Schlide nördlich des Woezer Sees" in Höhe eines Flächenäquivalents von 44.873 Punkten. Durch die Verrechnung mit dem Ökokonto werden die Eingriffe in Natur und Landschaft, unter Berücksichtigung der Festsetzung unter Punkt 3.7, vollständig ausgeglichen. Zwischen dem Eigentümer der mit dem B-Plan überplanten Sonstigen Sondergebietsflächen und dem Amt für das Biosphärenreservat Schaalsee ist eine vertragliche Vereinbarung zu treffen. Diese Vereinbarung ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorzulegen.

3.7 Über die unter Punkt 3.6 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen hinaus ist auf dem Wegeflurstück 16/128 der Flur 1, Gemarkung Groß Stieten, zwischen der Ortslage Groß Stieten im Westen und östlichen Grenze des Plangebietes, eine einseitige Baumreihe, bestehend aus mindestens 94 Großbäumen ausschließlich einheimischer Arten fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität Hochstamm, STU 16 cm bis 18 cm, 3x verpflanzt). Die Anpflanzung hat in Abstimmung mit der Gemeinde zu erfolgen.

3.8 Die unter den Punkten 3.6 und 3.7 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden dem Eigentümer der Flurstücke 12/2 und 14/1 der Flur 1, Gemarkung Groß Stieten, zugeordnet.

3.9 Die Flächen innerhalb der umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Flächen sind als Grünlandstreifen herzustellen bzw. zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften.

3.10 Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (z.B. Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) vollständig zu beseitigen.

3.11 Bei Pflege-, Instandsetzungs- und Wartungsarbeiten ist die Verwendung von gewässerverunreinigenden Substanzen unzulässig.

3.12 Gehölzbeseitigungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

3.13 Bei der Einfriedung der baulichen Anlagen ist ein Bodenabstand von ca. 10 cm - 15 cm einzuhalten.

3.14 Die Bauarbeiten sind vor dem Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu beginnen. Das Störungspotential ist aufrecht zu erhalten, so dass die Ansiedlung von Brutvögeln unterbunden und das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden kann. Anderenfalls ist ein Baubeginn erst ab dem 15. Juli zulässig.

3.15 Bei einer Bauausführung innerhalb der Amphibienmigrationszeiten ist die Herstellung von Amphibienleitsystemen zwischen dem Laichgewässer (Bierkuhle) und den nordöstlich davon befindlichen Landlebensräumen sicherzustellen und durch eine fachliche Begleitung der Arbeiten zu kontrollieren.

3.16 Zur Herstellung der allgemeinen Sicherheit und zum Erhalt der Uferschwalbenkolonielbrutröhlen an der Steilwand ist ausschließlich der untere Teil der Wand abzuböschen.

3.17 Nordöstlich der festgesetzten Wasserfläche (Bierkuhle) sind außerhalb der Baufläche mindestens 3 Lesesteinhaufen mit einer Grundfläche von 5 m x 3 m fachgerecht herzustellen.

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Huffmann
Dipl.-Geogr.
Lars Fricke
Hünenstraße 85
23966 Wismar
Tel. 03841 470 040-0
Fax 03841 470 040-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 5 wurde am 11.04.2012 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen am 27.4.12 erfolgt.

   Groß Stieten, den 28.4.12 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 07.05.2012 beteiligt worden.

   Groß Stieten, den 28.4.12 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 04.05.2012 bis zum 25.05.2012 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.05.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

   Groß Stieten, den 28.4.12 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 11.04.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Groß Stieten, den 28.4.12 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 06.09.2012 bis zum 08.10.2012 während der Dienstzeiten im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 29.08.2012 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, 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. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 11.09.2012 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Groß Stieten, den 28.9.12 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Wismar, den 11.04.2014 (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.12.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Groß Stieten, den 28.4.14 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 19.12.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 5 einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

   Groß Stieten, den 28.4.14 (Siegel) Der Bürgermeister

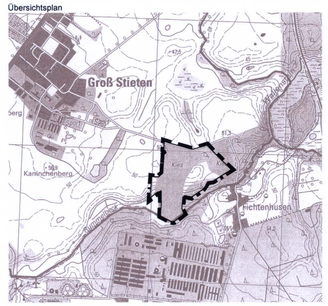
9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

   Groß Stieten, den 28.4.14 (Siegel) Der Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, wo der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.4.14 im Amtsblatt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Anschlag 30.4.14 in Kraft getreten.

    Groß Stieten, den 02.5.14 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



SATZUNG DER GEMEINDE GROß STIETEN

über den

Bebauungsplan Nr. 5
"Solaranlage Fichtenhusen"

umfassend die Flurstücke 12/2, 14/1 (teilw.) sowie 16/128 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Groß Stieten, gelegen südlich und westlich der Verbindungsstraße von Groß Stieten nach Fichtenhusen und nördlich der Tierzuchtanlage Losten (Gem. Bad Kleinen)

Satzungsbeschluss

19.12.2012