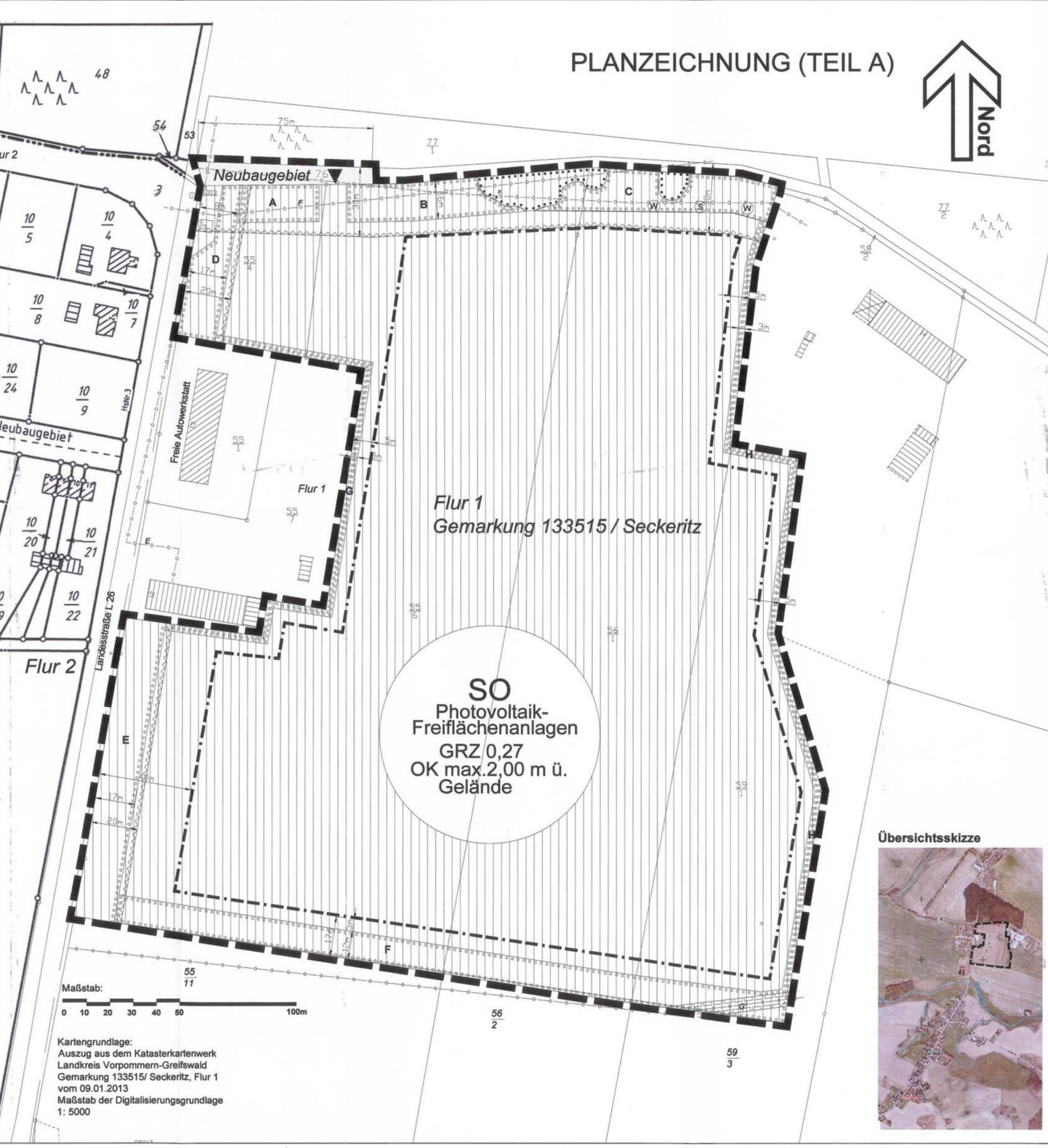


SATZUNG DER GEMEINDE ZEMITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "SONDERGEBIET PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGEN AM NEUBAUGEBIET"

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) i.V.m. der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Zemitz am 15.11.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlagen am Neubaugebiet" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- nach Planzeichnerverordnung (PlanZV)
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - GRZ 0,27 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 Abs. 3 BauNVO) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16, 17, 19 BauNVO
 - OK 2,00m Maß der maximalen Höhe baulicher Anlagen über der natürlichen Geländeoberfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
 - Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
 - Baugrenze
 - Verkehrflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Ein- und Ausfahrt
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
 - Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
 - CEF-Maßnahmen Zauneidechsenhabitat W - Winterquartier S - Sommerquartier § 44 Abs. 5 BNatSchG
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 "SO Photovoltaik-Freiflächenanlagen Am Neubaugebiet" § 9 Abs. 7 BauGB
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Gasversorgung Vorpommern GmbH § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Waldabstand 30m, Anbauverbot L26 20m) § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 - Bemaßung
 - Zeichenerklärung Kartengrundlage
 - Flurnummer / Flurgrenze
 - Flurstücknummer / Flurstücksgrenze
 - Gebäudebestand (lt. Flurkarte)
 - Bewuchs (Wald)
 - Nachrichtliche Übernahme
 - Gas-Hochdruckleitung
 - Fernmeldeleitung
 - Eit-Leitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Das Sondergebiet - Photovoltaikanlagen dient der Nutzung erneuerbarer Energien (Sonnenenergie) durch die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.
Zulässig sind:
 - Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien, hier der Solarenergie zur Stromerzeugung die mit der Nutzung der Solarenergie verbundenen Nebenanlagen (Zaun, Wege, Wechselrichterstationen, Gebäude, die der Unterbringung von Wartungstechnik dienen)
 - eine Werbeanlagen bzw. Hinweistafel bis zu einer Größe von maximal 6 m², die auf den Vorhabenträger oder einen im Gebiet ansässigen Gewerbetreibenden o. ä. hinweisen, sind an die Stelle der Leistung zulässig.
 - Bei der Errichtung der baulichen Anlagen des Sondergebietes ist ein Abstand von 30 m zum nördlich gelegenen Wald (§ 20 Abs. 1, LValdG v. 27. Juli 2011) und 20 m zu L26 freizuhalten. C Errichtung der Zaunanlage ist innerhalb dieser Abstände zulässig. Zur Abschirmung des auf der Landesstraße von Süden fließenden Verkehrs vor Blendwirkungen ist zum Zeitpunkt der Installation der Photovoltaik-Freiflächenanlage bis zur vollen Wirkung der Heckenanpflanzung gemäß Festsetzung 4.5 der Metallstabgitterzaun mit einer grünen PVC-Gewebefolie als Sichtschutz an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze herzustellen.
- Grundflächenzahl § 16 BauNVO
Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,27 festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundflächen ist neben der versiegelten Fläche die übertraufte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche maßgebend.
- Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO
Im gesamten Plangebiet ist als maximale Höhe der baulichen Anlagen 2,0 m, gemessen als senkrechtliches Maß von Oberkante-Mitte der baulichen Anlage bis zur dazugehörigen natürlichen Geländeoberfläche zulässig. (Vermeidungsmaßnahme VM 3)
- Führung von Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Das Verlegen von Erdkabel ist innerhalb der gesamten Sondergebietsfläche zulässig.
- Einfahrtbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die Unterbrechung der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist durch den Einfahrtbereich in ein maximalen Breite von 10 m zulässig.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Das Sondergebiet Photovoltaikanlagen ist außerhalb der baulichen Anlagen und der Gehölzflächen Vegetationsfläche zu erhalten bzw. durch Einsatz und Selbstbegrenzung wiederherzustellen. Die Flächen sind mindestens 1x und höchstens 3x jährlich nicht vor dem 15. Juli zu mähen bzw. zu beweidet. Das Mähen ist aus dem Geltungsbereich zu entfernen. Eine Entsorgung in angrenzende Naturflächen ist nicht zulässig. Auf eine Bodenbearbeitung sowie den Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. (VM 4).
- Die Einfriedung innerhalb des Sondergebietes ist mit einem durchgehenden Freihalteabstand von 15 bis 20 cm über der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger zu errichten. (VM 2)
- Auf den in der Planzeichnung mit A, B und C gekennzeichneten und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind vierreihige Hecken aus einheimischen Bäumen und Sträuchern mit einem 6,5 m breiten Bruchsaum anzulegen. Abstand der Außenreihe von der Grundstücksgrenze 4 m, Reihenabstand 1,5 m, Abstand in der Reihe 1,0 m.
- Baumarten (Pflanzqualität Heister Höhe > 1,0 m):
Acer campestre Feldahorn Pyrus communis Holzbirne
Acer platanoides Spitzahorn Quercus petraea Traubeneiche
Carpinus betulus Hainbuche

- Straucharten wie Straucher, Höhe 70 - 90 cm):
Cornus sanguinea Roter Hartriegel Prunus spinosa Schlehe
Crataegus monogyna Weißdorn Rosa canina Hundrose
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Viburnum lantana Schneeball
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
- 4.4 Auf den in der Planzeichnung mit D u. E gekennzeichneten und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind vierreihige Hecken aus einheimischen Sträuchern mit einem 6,5 m breiten Bruchsaum anzulegen. Abstand der Außenreihe zur Grundstücksgrenze beträgt 5 m, sonstige Abstände, Straucharten wie Festsetzung 4.3. Pflanzqualität Straucher, Außenreihe zur Grundstücksgrenze Höhe 100-150 cm, sonstige Reihen Höhe 70-90 cm.
- 4.5 Auf der in der Planzeichnung mit F gekennzeichneten und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche ist eine dreireihige Hecke aus einheimischen Sträuchern mit einem 5 m breitem Bruchsaum anzulegen. Abstand der Außenreihe von der Grundstücksgrenze 3 m, sonstige Abstände, Straucharten wie Festsetzung 4.3. Pflanzqualität Straucher, Außenreihe zur Grundstücksgrenze Höhe 100-150 cm, sonstige Reihen Höhe 70-90 cm.
Im Bereich der Gasleitung sind die Sträucher so zu pflanzen und zu pflegen, dass dauerhaft ein Strafen von 1 m Breite über der Leitung zu deren Überprüfung freigehalten wird. Der Pflegeschnitt ist in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- 4.6 Auf der in der Planzeichnung mit G und H gekennzeichneten und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind einreihige Hecken aus einheimischen Sträuchern anzupflanzen. Abstand der Strauchmitte von der Grundstücksgrenze 2 m, Abstand in der Reihe 1 m, Straucharten und Pflanzqualität wie Festsetzung 4.3.
- 4.7 Die Heckenpflanzungen sind spätestens im Herbst/ Winter des Jahres der Baufertigstellung vorzunehmen. Die Gehölze müssen die regionale Herkunft „Nordostdeutsches Tiefland“ aufweisen (§ 40 BNatSchG). Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 4.8 Die Heckenbepflanzung gem. Festsetzung 4.4 und 4.5 ist so auszuführen und die Pflege darauf einzustellen, dass permanent ein blücker Bewuchs ausgebildet ist.
- 4.9 Die Bauarbeiten zur Errichtung der PV-Anlage sind außerhalb der Brutperiode für Bodenbrüter durchzuführen. Das heißt, die Bauarbeiten müssen im Zeitraum 1. September bis 15. März erfolgen. Die Bauzeitenregelung kann durch die Durchführung einer Vergrämnungsmaßnahme bis 31.3. des Jahres (s. Begründung S. 67) umgangen werden. (VM 1)
- 4.10 Als Ersatz für potenzielle Winterquartiere der Zauneidechse sind im Krautsaum der Fläche C zwei Bereiche von je 2 m Breite und 5 m Länge 1m tief auszugraben und mit Feldsteinen, Totholz, Reisig verschiedener Größen zu füllen und 1 m hoch zu überdecken. Mit dem ausgehobenen Sand und weiterem Sand ist zwischen den Winterquartieren ein Sandhaufen mit einer Mindestgrundfläche von 15 m² und einer Höhe von 1 m als potenzielles Sommerhabitat (Fortpflanzungsbereich) zu errichten. Die Quartiere sind im Plan dargestellt. (CEF-Maßnahme 1)
Die CEF-Maßnahme für die Zauneidechse ist vor Baubeginn umzusetzen. (CEF-Maßnahme 2)
- 4.11 Die Entwicklung von Vegetationsflächen gemäß Festsetzung 4.1, die Anlagen von Hecken gemäß Festsetzung 4.3, 4.4 und 4.5 sowie die CEF-Maßnahmen gemäß Festsetzung 4.10 werden dem Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlagen als Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a zugeordnet.
- 5.0 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 10
Im Anschluss an die nördliche Baugrenze ist ein 7 m breiter und im Anschluss an die westliche, südliche und östliche Baugrenze ein 5 m breiter Brandschutzstreifen von jeglicher Bebauung und jeglichem Bewuchs freizuhalten.
- 6.0 Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4, § 86 Abs. 1 Nr. 1, 5 LBauO M-V
- 6.1 Einfriedungen - Zum Schutz der Anlage vor Fremdeinwirkung ist eine transparente Einzäunung bis zu einer maximalen Höhe bis zu 2 m mit Obersteilechutz zulässig. Bis zur vollen Wirkung der Heckenanpflanzung ist der Zaun als Sichtschutz mit grüner PVC-Gewebefolie gemäß Festsetzung 1.1 zu beplanken.
- 6.2 Werbeanlagen mit wechselndem Licht und Lichtauflagen sowie Laserlicht sind unzulässig.
- 6.3 Ordnungswidrigkeiten - Verstöße gegen die Bauvorschrift Nr. 6.1 und 6.2 können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 84 LBauO M-V geahndet werden.
- 7.0 Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen § 9 Abs. 6 BauGB
7.1 Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmälern Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.
- 7.2 Der Beginn der Erarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.
- 7.3 Wenn während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.
- 8.0 HINWEISE
- 8.1 Das ehemalige Trafostation im Geltungsbereich hat auf Grund seiner bildkünstlerisch gestalteten Fassade Bestandsschutz, der nur im Einvernehmen der Gemeinde mit dem Flächeneigentümer aufgehoben werden kann.
- 8.2 Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft ist folgender Ausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen:
8.2.1 Auf dem Flurstück 216/1, Flur 1, Gemarkung Bauer ist durch eine Initialpflanzung einheimischer Gehölze und Sukzession ein Feldgehölz zu entwickeln. Die Initialpflanzung soll neben 20 Obstbäumen in unterschiedlichen robusten lokal bewährten Arten und Sorten (siehe Begründung Punkt 11.2.5 und städtebaulicher Vertrag) als Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm je 4 Gehölzinseln aus einheimischen Sträuchern mit Flächen von 75m² und 45 m² und einer Pflanzdichte von 1,75 m x 1,75 m umfassen.
- Sträucher (Höhe > 80 cm):
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Crataegus monogyna Weißdorn
Ligustrum vulgare Liguster
Rosa canina Hundrose
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf dem Flurstück 216/1 erfolgt durch den Vorhabenträger gemäß § 135a Abs. 1 BauGB.
8.2.2 Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und gleichartig zu ersetzen.
8.2.3 Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft wird die Ökotoxikologische "Naturwald Bodor" in Anspruch genommen. Der Vorhabenträger und Eingriffsverursacher hat den prüfungen Nachweis des vollständigen Erwerbs der für die Kompensation erforderlichen 24.834 m² Kompensationsflächenäquivalent zu erbringen und die Abbuchung vom Ökotoxiko zu beantragen.
8.3 Die Ausführungsplanung für die Pflanzmaßnahmen im Bereich des Leitungsbestandes der Telekom ist vor Baubeginn mit der Telekom abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Zemitz vom 04.12.2012. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Am Peenestrom "Der Amtsblatt" vom 15. 05.2013.
Zemitz, 15.11.2016
Bürgermeisterin
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 LPiG M-V beteiligt worden.
Zemitz, 15.11.2016
Bürgermeisterin
- Die Öffentlichkeit ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 BauGB im Rahmen einer Gemeindevertretersitzung vom 24.07.2013 frühzeitig beteiligt worden. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB frühzeitig in die Planung einbezogen worden.
Zemitz, 15.11.2016
Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 19.02.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Zemitz, 15.11.2016
Bürgermeisterin
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Umweltbericht sowie den verfügbaren umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit vom 24.03.2014 bis zum 25.04.2014 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ordentlich bekannt gemacht worden.
Zemitz, 15.11.2016
Bürgermeisterin
- Entsprechend § 2 Abs. 2 BauGB sind die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 05.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Zemitz, 15.11.2016
Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Zemitz, 15.11.2016
Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.11.2016 geprüft. Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Zemitz, 15.11.2016
Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am 15.11.2016 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5.000 vorliegt. Rechtsverhältnisse können nicht abgeleitet werden.
Anklam, 15.11.2016
Stempel des KV-Amtes
Im Auftrag
Unterschrift
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlagen am Neubaugebiet", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Zemitz, 15.11.2016
Bürgermeisterin
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.12.2016 im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 44, 214, 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 der Kommunalverfassung M-V in der derzeit gültigen Fassung hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 02.12.2016 rechtskräftig geworden.
Zemitz, 08.12.2016
Bürgermeisterin

Gemeinde Zemitz Landkreis Vorpommern-Greifswald
Satzung über den B-Plan Nr. 1
"Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlagen am Neubaugebiet"

Gemeinde Zemitz,
Amt Am Peenestrom, Burgstraße 6, 17438 Wolgast

Planverfasser: Dipl.-Ing. E. Massmann, Architektin für Stadtplanung
Dipl.-Ing. U. Schürmann, Landschaftsarchitektin

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Planungsstand:
SATZUNG
Datum: 30.09.2016
Maßstab: 1: 1.000