Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03/12 "Photovoltaikanlage Sprengersfelde" der Gemeinde Ferdinandshof

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000

Kartenrundlage ALK Stand 09/2012

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO PHOTOVOLTAIK — Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaikanlage
§ 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
GRZ 0,37 — Grundflächenzahl
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
Baugrenze

3. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie

4. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
private Grünflächen

4. Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB
Anpflanzen: Sträucher
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB
Erhaltung: Bäume

II. Kennzeichnungen
§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

III. Nachrichtliche Übernahmen
§ 9 Abs. 6 BauGB

Geschützter Baum § 18 NatSchAG M-V

IV. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

V. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Gebäudebestand (ALK)
Gebäudebestand (Nachtrag aus Luftbild)
Konzeptionelle Darstellung der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage mit Aufstellungsanordnung der geplanten Modultische
geplante Wechselrichterstation
geplante Trafostation
eingemessener Baum

Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993.
Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990 geändert am 22.07.2011.

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) m. W. v. 30.07.2011 sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.02.2013 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03/12 „Photovoltaikanlage Sprengersfelde", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

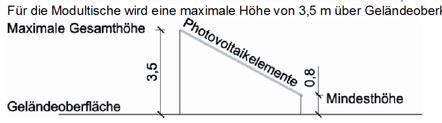
Der Bebauungsplan wird wie folgt umgrenzt:
Im Norden: durch Tierproduktionsanlage,
im Osten: durch örtliche Straße,
im Süden: durch Weideflächen und
im Westen: durch Weideflächen.

Text (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO
Das Sondergebiet Photovoltaikanlage dient der Realisierung einer großflächigen Photovoltaikanlage.
Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Trafo, Wechselrichter, Verkabelung), Zufahrten und Wartungsflächen.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Als Mindesthöhe der Modultische über der Geländeoberkante wird 0,8 m festgesetzt.
Für die Modultische wird eine maximale Höhe von 3,5 m über Geländeoberkante festgesetzt.



3. Festsetzung von Abstandsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB
Der Abstand zwischen den Reihen der Modultische wird mit mindestens 3,66 m festgelegt.

4. Pflegemaßnahmen auf den Bauflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Die Fläche für Photovoltaik-Anlagen ist außerhalb der baulichen Anlagen als Vegetationsfläche zu erhalten bzw. durch Einsaat mit Landschaftsrasen oder Selbstbegrünung wieder herzustellen. Die Fläche zwischen den Modulreihen ist mindestens 1 x und höchstens 3 x jährlich nach dem 15. Juli zu mähen. Im Bereich unter den Modultischen ist jährlich eine einmalige Mahd im Oktober zulässig. Eine extensive Beweidung der gesamten Fläche ist ebenso möglich. Das Mähgut ist zu entfernen. Auf eine Bodenbearbeitung sowie den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

5. Baufeldfreimachung
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Die Baufeldfreimachung (auch die notwendigen Holzungsarbeiten) ist in der Zeit 30.09.- 15.03. durchzuführen. Einschränkend gilt für den Abriss der Gebäude die Zeit vom 30.09. – 10.03.

6. Einfriedungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Durch einen Abstand von 15-20 cm vom Zaun zum Boden ist der Barrierewirkung für Klein- und Mittelsäuger entgegen zu wirken.

7. Habitatstrukturen für Zauneidechsen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Vor Beginn der Maßnahme ist die Fläche nach Zauneidechsen abzusuchen und abzusammeln. Die gefundenen Exemplare sind in den Bereich der vorher anzulegenden großen Lesesteinhaufen zu verbringen. Die Lesesteinhaufen (3 Stück) sind am südlichen Rand des Plangebietes an sonnenexponierten Standorten vor Beginn der Baufeldfreimachung in einer Größe von 4 x 2 x 1 m anzulegen. Im unmittelbaren Umfeld der Lesesteinhaufen sind die Flächen regelmäßig zu pflegen (1 x Mahd Oktober oder Beweidung), um das Zuwuchern der Lesesteinhaufen zu vermeiden. Zum Bau- der Lesesteinhaufen können im Innern auch beerdete Baumwurzeln mit verwendet werden. Anstelle eines Lesesteinhaufens kann auch ein Haufen aus beerdeten Baumwurzeln angelegt werden. Die Lesesteinhaufen sind dauerhaft auf der Fläche zu belassen.

8. CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Lage: Gemarkung Sprengersfelde Flur 1 Flurstück 60/3 Stallgebäude im Norden des Grundstückes; Entfernung zum Vorhaben 2 m
Vor Baubeginn bzw. vor Beginn der Brutzeit spätestens bis zum 10.03. sind 41 Rauchschwalbennester als künstliche Nisthilfen anzubringen und über die Standzeit der Photovoltaikanlage hinaus zu erhalten. Kleinere Fenster im Gebäude sind vom 15.03. – 15.09. dauerhaft geöffnet zu halten, um den Einflug der Rauchschwalben zu ermöglichen.

9. Habitatstrukturen für Schmetterlinge
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Um die Lebensbedingungen für Schmetterlinge zu verbessern, wird im Südosten des Plangebietes, eine Fläche von 10 x 5 m ohne PV-Module bei den Kastanien, durch eine jährliche späte Mahd nach der Samenreife (Ende September bis Anfang Oktober) zu einer artenreichen Wiese entwickelt. Das Mähgut wird entfernt.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB
Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen ist eine Feldhecke aus Sträuchern anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher hat im Verband (zweireihig, versetzt) von 1,0 x 1,5 m zu erfolgen. Die verwendeten Sträucher haben folgende Pflanzqualität aufzuweisen: 2 x verpflanzt, 60-100. Die Pflanzung ist für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Unterhaltungspflege) zu pflegen und zu wässern. Die Pflanzung ist wirksam gegen Wildverbiss zu schützen. Bei der Auswahl der Arten ist die Pflanzliste zu verwenden.
Pflanzliste

Sträucher	
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Hundsrose

11. Erhaltung von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB
Die vorhandenen Gehölzpflanzungen sind zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist eine Nachpflanzung vorzunehmen.

II. Hinweise

1) Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten 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.

2) Altlastverdachtsfläche
Sollten sich während der Durchführung des Bauvorhabens, Errichtung Photovoltaikanlage, Hinweise auf eine Gefahrensituation für die Schutzgüter insbesondere Boden und Grundwasser ergeben, ist die Untere Abfallbehörde/Immissionsschutz und Bodenschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald sofort zu informieren.

III. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

1. Einfriedungen
§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m inklusive Übersteigschutz zulässig. Blickdichte Materialien sind nicht zulässig.

2. Maß der Abstandsflächentiefe
§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V
Das Maß der Abstandsflächentiefe wird abweichend von § 6 LBauO M-V auf mindestens 1,83 m festgelegt. Daraus resultiert ein Abstand zwischen den Modulreihen von mindestens 3,66 m.
§ 6 Abs. 5 LBauO findet keine Anwendung.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ferdinandshof hat in ihrer Sitzung am 20.09.2012 den Beschluss gefasst, das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet der ehemaligen Tierproduktionsanlage Sprengersfelde einzuleiten. Der Beschluss ist durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof am 17.10.2012 Nr. 21/12 ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

3. Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 25.10.2012 bis zum 12.11.2012 in Form einer Auslegung während der Dienstzeiten im Amt Torgelow-Ferdinandshof informiert.

4. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.10.2012 Die benachbarten Gemeinden und die Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 14.11.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ferdinandshof hat in ihrer Sitzung am 13.12.2012 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 03/12 „Photovoltaik Sprengersfelde" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.12.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, der Umweltbericht und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Amt Torgelow-Ferdinandshof in der Zeit vom 27.12.2012 bis zum 31.01.2013 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.12.2012 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 25/2012 ortsüblich bekannt gemacht.

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ferdinandshof hat in ihrer Sitzung am 28.02.2013 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.02.2013 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ferdinandshof als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.02.2013 gebilligt.

Ferdinandshof, den ……

Siegel Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am …… sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

……, den ……

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gem. § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom …… unter Beachtung von Maßgeben und Hinweisen erteilt.

11. Die Maßgaben wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom …… erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom ……, AZ: …… bestätigt.

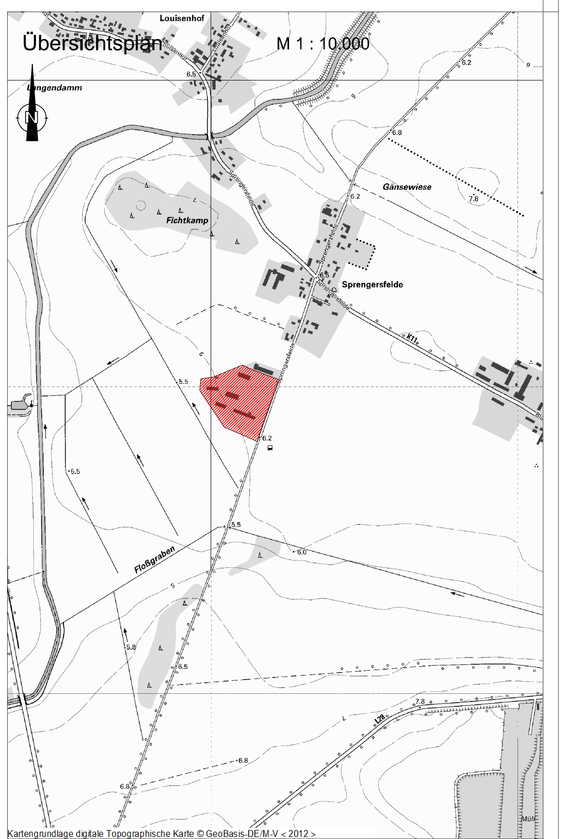
12. Der Bebauungsplan als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

13. Die Genehmigung des Bebauungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am …… im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. …./…. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am …… in Kraft getreten.

Ferdinandshof, den ……

Siegel Bürgermeister

Übersichtsplan M 1 : 10.000



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V < 2012 >

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 03/12
"Photovoltaikanlage Sprengersfelde"
Stand: Satzung Februar 2013

Planverfasser: Gudrun Trautmann