

Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den Bebauungsplan Nr. 37 „Photovoltaikanlage auf der stillgelegten Deponie“ nordwestlich des Neuendorfer Weges (Gemarkung Zinnowitz, Flur 1, Flurstücke 12, 137 [teilweise] und 131/4 [teilweise])

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt § 6, 46, 85 geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331) geändert wurde, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.02.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Photovoltaikanlage auf der stillgelegten Deponie“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

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

2.1 Im Sondergebiet Photovoltaikanlage darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.

2.2 Als Mindesthöhe der Modultische über der Geländeoberkante wird 0,8 m festgesetzt. Für die Modultische wird eine maximale Höhe von 3,0 m über Geländeoberkante festgesetzt.

3. Abweichende Maße der Abstandsflächentiefe § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V

Die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet beträgt 0,2 H, mindestens 1 m. Der Zaun ist als offene Einfriedung, die keine Abstandsflächen erzeugt, mit einer Höhe bis 2,2 m zulässig.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Nach Beendigung der Baumaßnahme werden die Modulunter-, Rand- und Zwischenflächen einmal jährlich nach dem 15. Juli gemäht oder beweidet. Das Mahdgut wird beraumt. Bodenbearbeitungen sowie Einträge chemischer Stoffe (z.B. Düngemittel und Pflanzenschutzmittel jeglicher Art) erfolgen nicht.

5. Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Die Fahr- und Leitungsrechte werden für die Eigentümer und Nutzer der des Grundstückes 12 und für öffentliche Leitungsträger als Begünstigte festgesetzt.

6. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Auf der 3 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern im Nordosten ist eine Reihe Sträucher im Abstand von 2 m zu pflanzen. Es sind Gehölze in der Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm folgender Arten zu verwenden und dauerhaft zu erhalten: Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius), Gold-Johannisbeere (Ribes aureum), Schlehe (Prunus spinosa) sowie Flieder (Syringa vulgaris). Die Sträucher können nach Bedarf auf Höhe und Breite geschnitten werden. (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

II. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

1. Einfriedungen § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V

Offene Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,20 m inklusive Übersteigschutz zulässig. Blickdichte Materialien sind nicht zulässig.

III. 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

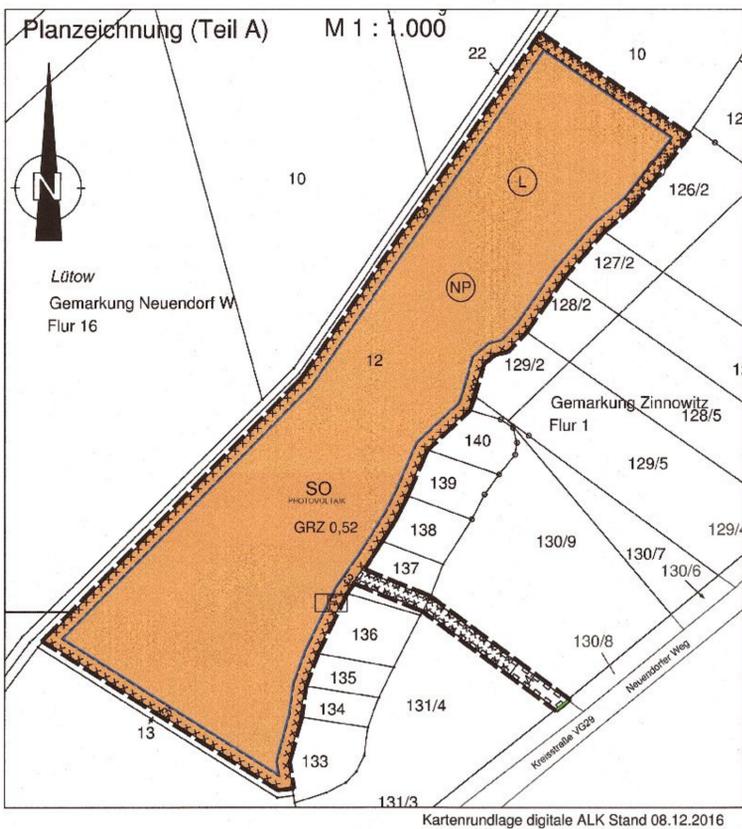
2) Artenschutz

- 2.1 Fällungen sind außerhalb des Zeitraumes 1. März - 30. September durchzuführen.
- 2.2 Es wird eine Begehung bezüglich Zauneidechsenvorkommen im April/Mai 2018 durchgeführt.
- 2.3 Nach Ablauf der Laufzeit der Module (30 Jahre), wird die Anlage abgebaut.
- 2.4 CEF-Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Über die Realisierung der nachfolgenden Maßnahme wird nach Abschluss einer weiteren Begehung zur Erfassung der Zauneidechse bis Mai 2018 entschieden. Zunächst wird ihre Umsetzung vorausgesetzt. Bei negativem Ergebnis der Artenaufnahme kann von einer Errichtung abgesehen werden. CEF1 Über die Realisierung der nachfolgenden Maßnahme wird nach Abschluss einer weiteren Begehung zur Erfassung der Zauneidechse bis Mai 2018 entschieden. Zunächst wird ihre Umsetzung vorausgesetzt. Bei negativem Ergebnis der Artenaufnahme kann von einer Errichtung abgesehen werden. Als Ersatz für potenzielle Winterquartiere der Zauneidechse sind zwei Bereiche von 3 m Breite und 5 m Länge einen Meter tief auszugraben. Die Grubensohle ist mit einem Gemisch aus Holzschnitzeln und Sand 20 cm stark zu belegen. Anschließend wird die Grube mit einer Mischung aus Feldsteinen von 20 bis 40 cm Durchmesser, toten Ästen, Zweigen und Wurzeln bis 1 m über Geländekante verfüllt und mit anstehendem Boden 10 cm überfüllt. Winterquartiere sind im Abstand von 20 bis 50 m zueinander anzulegen (WQ siehe Abbildung 12). Die CEF - Maßnahmen sind vor Baubeginn zu realisieren. Für die Planung und Betreuung der Maßnahme ist eine Fachkraft hinzuzuziehen. CEF 2 Über die Realisierung der nachfolgenden Maßnahme wird nach Abschluss einer weiteren Begehung zur Erfassung der Zauneidechse bis Mai 2018 entschieden. Zunächst wird ihre Umsetzung vorausgesetzt. Bei negativem Ergebnis der Artenaufnahme kann von einer Errichtung abgesehen werden. Als Ersatz für potenzielle Sommerquartiere der Zauneidechse ist ein Bereich von 15 m² ausgehobenen Erdstoffs auf einer Fläche von 3 x 5 m, auf 1m Höhe zwischen den Winterquartieren aufzuschütten (SQ siehe Abbildung 12). Die CEF - Maßnahmen sind vor Baubeginn zu realisieren. Für die Planung und Betreuung der Maßnahme ist eine Fachkraft hinzuzuziehen.

3) Kompensationsmaßnahmen

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen der Eingriffe im Plangeltungsbereich werden außerhalb des Geltungsbereichs externe Maßnahmen erforderlich.

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 "Photovoltaikanlage auf der stillgelegten Deponie" der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz nordwestlich des Neuendorfer Weges



Planzeichenerklärung Festsetzungen

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

Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaikanlage i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
GRZ 0,52 Grundflächenzahl

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

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

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 6
Anpflanzen: Sträucher

6. Sonstige Planzeichen

Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 5
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

Landschaftsschutzgebiet

Naturpark

Kennzeichnungen § 9 Abs. 5 BauGB

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Hinweise

geplante Löschwasserzisterne (96 m³)

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksnummer
 Flurstücksgrenze
 Flurbezeichnung
Zinnowitz Gemarkung

Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990, die zuletzt am 04.05.2017 geändert worden ist.
Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die zuletzt am 04.05.2017 geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz hat in ihrer Sitzung am 25.04.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Photovoltaikanlage auf der stillgelegten Deponie“ gefasst. Der Beschluss ist am 31.05.2017 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Usedomer Norden“ Nr. 05 vom 31.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
2. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig vom 10.07.2017 bis 11.08.2017 durch eine Auslegung des Vorentwurfes von der Planung unterrichtet.
3. 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 29.06.2017.
4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz hat in ihrer Sitzung am 17.10.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 „Photovoltaikanlage auf der stillgelegten Deponie“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 „Photovoltaikanlage auf der stillgelegten Deponie“, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Amt Usedom-Nord in der Zeit vom 04.12.2017 bis zum 12.01.2018 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 22.11.2017 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Usedomer Norden“ Nr. 11/2017 ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz hat in ihrer Sitzung am 20.01.2018 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Photovoltaikanlage auf der stillgelegten Deponie“ wurde am 20.02.2018 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Zinnowitz, den ...11. DEZ. 2018

Siegel

Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 27.02.2018 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte um Maßstab 1: 30000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den 27.02.2018

Landkreis Vorpommern-Greifswald
Kataster- und Vermessungsamt

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Photovoltaikanlage auf der stillgelegten Deponie“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am ... mit Auflagen und Hinweisen erteilt

11. Der Bebauungsplan Nr. 37 „Photovoltaikanlage auf der stillgelegten Deponie“ wird hiermit ausgefertigt.

Zinnowitz, den ...14. DEZ. 2018

Siegel

Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Photovoltaikanlage auf der stillgelegten Deponie“ sowie 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 13. DEZ. 2018 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Usedomer Norden“ Nr. ... vom ... 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 ... 13. DEZ. 2018 in Kraft getreten.

Zinnowitz, den ...21. DEZ. 2018

Siegel

Bürgermeister



Quelle: GAIA M-V

Bebauungsplan Nr. 37 "Photovoltaikanlage auf der stillgelegten Deponie" der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Stand: Januar 2018

Planverfasser: Gudrun Trautmann