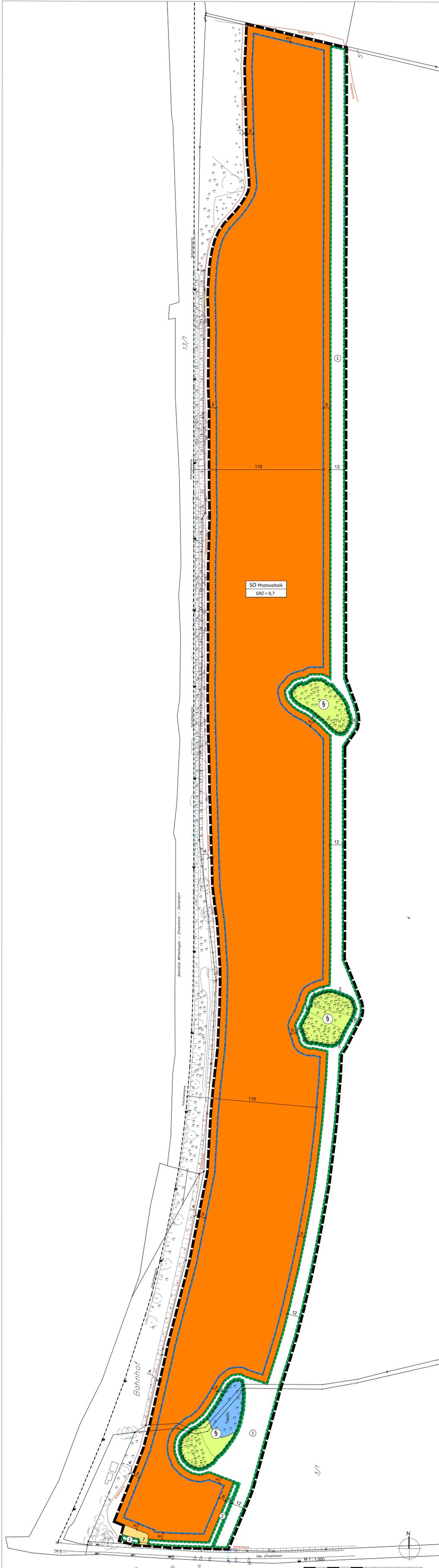


Teil A: Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).



Zeichenerklärung

Es gilt die Zeichenerklärung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- SO** Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik (s. textl. Festsetzung Nr. 1.1)
 - GRZ = 0,7 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Private Straßenverkehrsfläche (s. textliche Festsetzung Nr. 1.5)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Wasserfläche
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
- Flächen für die Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)**
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. textliche Festsetzung 1.7 und 1.8)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - gesetzlich geschütztes Biotop (Soll) gem. § 30 BNatSchG i.V. m. § 20 NatSchG M-V (s. textliche Festsetzung Nr. 1.9 und 1.10)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Schotterkante (Bahn)
 - Vorhandene Grundstücksgrenzen
 - z.B. 13/1 Flurstücksnummer
 - z.B. 5 Bemaßung in Meter
 - Baum
 - Vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

Teil B: Textliche Festsetzungen

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), geändert am 27. März 2020 (BGBl. I S. 587, 591).

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Das sonstige Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dient der Stromerzeugung durch Photovoltaik. Zulässig sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie einschließlich Nebenanlagen und notwendiger Betriebsanlagen, wie z.B. Wechselrichter, Trafostationen, Zuwegungen, Leitungen, Kameramasten und Einfriedungen. Die zusätzliche landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig.
- Die GRZ wird auf 0,7 festgesetzt. Die GRZ setzt sich zusammen aus den überschirmten Modulflächen, den Nebenanlagen und den notwendigen Betriebsanlagen.
- Der Abstand der Solarmodule über Geländeoberfläche muss mindestens 70 cm betragen. Die Höhe baulicher Anlagen darf höchstens 4,50 m betragen. Für technische Anlagen zur Überwachung (Masten) ist eine Überschreitung der festgelegten Maximalhöhe bis zu einer Gesamthöhe von 8 m zulässig. Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die gewachsene Geländeoberfläche.
- Einfriedungen sind nur als Hecke oder durchlässiger Zaun ohne Sockelmauer zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Über der Geländeoberfläche ist ein Freihalteabstand von mind. 15 cm freizuhalten. Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die gewachsene Geländeoberfläche.
- Im sonstigen Sondergebiet und in der privaten Straßenverkehrsfläche sind befestigte Wege und Zufahrten ausschließlich in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterterrassen, Oberflächen aus Gesteinskörnung wie z.B. Recycling-Baustoffgemische) herzustellen.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Die Zwischenmodulflächen, die von Modulen überschirmten Flächen und alle weiteren nicht versiegelten Flächen des Sondergebietes sind durch Selbstbegrünung oder Einsatz mit regional- und standorttypischem, blütenreichem Saatgut („Regiosaatgut“) zu begrünen und durch eine ein- bis zweischürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes ab dem 1. Juli oder eine Beweidung durch Schafe (maximal 1,0 Großvieheinheiten/ha) ab dem 1. Juli zu pflegen. Eine Bodenbearbeitung sowie die Verwendung von Düngern (mineralischer und organischer Dünger einschl. Gülle oder Klärschlamm) oder Pflanzenschutzmitteln (Insektizide, Fungizide, Herbizide und Wachstumsstoffe) sind unzulässig.
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Ordnungsnummer 1 sind als extensive Mähwiesen zu entwickeln und zu pflegen. Die Ersteinrichtung erfolgt durch Selbstbegrünung oder Einsatz von bis zu 50 % der Maßnahmenflächen mit zertifiziertem regional- und standorttypischem, blütenreichem Saatgut („Regiosaatgut“). Die Fläche ist anschließend durch eine Mahd höchstens einmal jährlich, mindestens jedoch alle 3 Jahre ab dem 1. September oder eine Beweidung durch Schafe (maximal 0,5 Großvieheinheiten/ha) ab dem 15. Juni zu pflegen. Das Mähgut muss vollständig abgefahren werden. Die Mahdhöhe muss mind. 10 cm über Geländeoberkante betragen und die Mahd mit Messerbalken erfolgen. Umbruch und Nachsaat - mit Ausnahme der o. g. blütenreichen Saatgutmischung - sind nicht zulässig. Walzen und Schoppen ist ausschließlich außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 15. September zulässig. Die Ausbringung von Düngern (mineralisch und organisch einschl. Gülle oder Klärschlamm) und von Pflanzenschutzmitteln (Insektizide, Fungizide, Herbizide und Wachstumsstoffe) ist nicht zulässig. Hochbauten jeglicher Art (einschließlich Zäune) und Bodenversiegelungen sind unzulässig. Das Befahren der Maßnahmenfläche ist für Pflegearbeiten an Zäunen zulässig.
- Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Ordnungsnummer 2 sind mindestens 2-reihige Strauchpflanzungen aus autochthonen, standorttypischen Arten im Pflanzabstand von maximal 1,5 m zwischen den Reihen und 1,0 m in den Reihen in der Pflanzqualität mind. 80 - 100 cm anzulegen. Es sind mindestens 5 Straucharten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:
 - Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel)
 - Corylus avellana* (Gemeine Hasel)
 - Eurogymus europaeus* (Europäisches Pfaffenhütchen)
 - Prunus spinosa* (Schlehe)
 - Rosa canina* (Gewöhnliche Hunds-Rose)
 - Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
 - Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)
 - Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn)
 Die Gehölzpflanzungen sind gegen Verbiss durch Weide- und Wildtiere zu schützen, soweit erforderlich. Es hat nachfolgend eine jährliche Mahd durch jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation, die Instandsetzung der Schutzzeiträume sowie bedarfsweise Bewässerung zu erfolgen. Eine Ersatzpflanzung ist bei Ausfall von mehr als 10 % der Sträucher vorzunehmen. Der Abbau der Schutzzeiträume bei gesicherter Kultur erfolgt frühestens nach 5 Jahren. Das Befahren der Maßnahmenflächen ist für Pflegearbeiten an Zäunen zulässig.
- Die Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (Sölle) sind vor Eingriffen zu schützen. Eine Entwässerung oder sonstige nachhaltige Beeinträchtigung ist unzulässig. Maßnahmen zur Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Funktions- und Leistungsfähigkeit der Biotope sind zulässig. Einfriedungen sind nur im Abstand von mindestens 5 m zulässig.
- Kabelverlegungen durch Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts sind mittels Horizontal-Spülbohrverfahren zulässig. Hierbei sind Start- und Zielgrube außerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Ordnungsnummer 1 und innerhalb der Baugrenze anzulegen. Die Bohrungen sind dabei möglichst in bewuchsfreien Bereichen zu legen.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)

Werbeanlagen

- Als Werbeanlage ist lediglich eine Informationstafel im Eingangsbereich mit einer maximalen Größe von 4 m² zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

HINWEISE

Artenschutz

- Die Artenschutzrechtlichen Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zum Schutz der Brutvögel ist eine Baufeldräumung nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

Gesetzlich geschützte Biotope

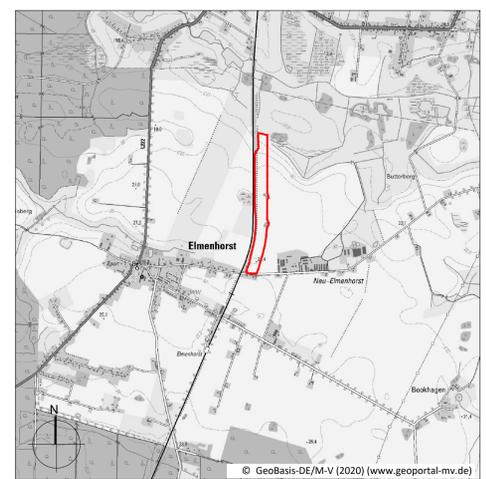
- Die vorhandenen Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) und zu erhalten. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Von diesen Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Bahnsicherheit

- Die Umzäunung der Anlage soll einen Abstand größer als 4 m vom Gleis haben. Befindet sich die Umzäunung innerhalb eines Bereiches von 4 m von mit Überleitung bespannten Gleisen (gemessen von Gleismitte bis zur Einfriedung) wäre diese gemäß DB Richtlinie 397.0204 mit Kunststoffbeschichtung und bahngereitem Prelldraht zu versehen.
- Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Krane, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 4 m einzuhalten. In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.
- Der Betreiber der geplanten Anlagen hat sicherzustellen, dass von den Modulen keine Blendwirkung auf den Eisenbahnverkehr und die am Eisenbahnverkehr beteiligten Personen (z. B. Triebfahrzeugführer) ausgeht.
- Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Immissionsschutz

- Die von der Bahnanlage auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) sind vom Betreiber der Anlagen hinzunehmen. Ansprüche gegen den Infrastrukturbetreiber der Bahnstrecke wegen der vom Betrieb ausgehenden Wirkungen bestehen nicht. Aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden.
- Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken und sind hinzunehmen.



Satzung der Gemeinde Elmenhorst über den Bebauungsplan Nr. 2 "Sondergebiet Photovoltaikanlage Neu-Elmenhorst" mit örtlichen Bauvorschriften nach LBauO M-V

Stand: Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung, 03.07.2020

ELBERG
STADTPLANUNG

Kruse und Ratjke Partnerschaft mbH
Architekt und Stadtplaner
Straßenbahring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-0, mail@elberg.de, www.elberg.de