

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE BAUMGARTEN für das Sondergebiet „Energiepark Baumgarten“

Teil A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1062)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
	Sonstige Sondergebiete „Photovoltaik“	(§ 11 Abs. 2 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
	GRZ Grundflächenzahl	
BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)		
	Baugrenze	
	zeitlich begrenzt geltende Baugrenze (bis zum 31.12.2048), gemäß Genehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes bis auf 10m - danach entfallend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO)	
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)		
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	
	Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
	GUE Gesetzlich geschütztes Biotop
SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebiets
II. KENNZEICHNUNGEN	
	vorhandene Flurstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	Waldabstand (30 m) (§ 20 Abs. 1 Landeswaldgesetz M-V und § 1 Waldabstandsverordnung M-V)
	befristet geltender Waldabstand (10 m) bis zum 31.12.2048 – danach entfallend (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. Ausnahmegenehmigung der oberen Forstbehörde des Landes M-V)
	vorhandene Böschungen
	Nummer des Baugebiets
	vorhandene Höhe des Geländes über NN

TEIL B TEXT

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Die Sondergebiete „Photovoltaik“ dienen der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Zulässig sind nur:
 - Photovoltaikanlagen sowie
 - sonstige Anlagen und Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen.
 (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 - Die festgesetzte Nutzung als Sondergebiet „Photovoltaik“ gemäß 1.1 ist im Baugebiet 1 nur bis zum 30.06.2037 zulässig. Danach ist die Photovoltaikanlage zurückzubauen.

Ab dem 01.07.2037 sind im Baugebiet 1 nur die Errichtung und Führung eines Kiestagebaubetriebes für die Gewinnung im Trockenschnitt, die Aufbereitung des gewonnenen Bodenschutzes, die Durchführung der notwendigen Arbeiten für die Wiedernutzbarmachung bzw. Folgenutzung einschließlich der lokal begrenzten Verbringung von Fremdboden und den Rückbau der Tagesanlagen innerhalb des beantragten Feldes sowie die Gestaltung der bergbaulich genutzten Fläche zulässig.

 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich** § 1 a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG
 - Die Flächen innerhalb des Waldabstandes im Norden und Westen des festgesetzten Sondergebietes 2 sind durch Ansaat mit einer kräutereichen Landschaftsrassenmischung und extensive Mahd als naturnahe Wiese zu entwickeln. Die Fläche ist, auch zur Sicherung des Brandschutzes, zweimal pro Jahr zu mähen. Die erste Mahd darf erst nach dem 10. Juli, die zweite nach dem 15. September erfolgen. Das Mähgut ist zu entfernen, um dauerhaft eine Aushagerung des Bodens und damit eine Erhöhung der Artenvielfalt zu sichern.

Die Zwischen- und weiteren Randflächen zwischen den Modulen sollen ebenfalls im Charakter der naturnahen Wiesen entwickelt werden. Daher gelten hier die gleichen Vorgaben wie für die o.g. Randflächen.
 - Die offenen Bodenflächen unter den Modulen sind der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen.
 - Am östlichen Rand des festgesetzten Sondergebietes 2 verläuft eine Baumhecke mit Stiel-Eiche, Buche und Untervuch mit Wildkirsche, Weide u.a. heimischen Sträuchern. Es handelt sich um ein geschütztes Biotop. Während der Baumaßnahme ist der Traufbereich durch Einzäunung zu schützen.
 - Am südlichen Rand des festgesetzten Sondergebietes 2 zum Teil außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, verläuft eine nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Feldhecke, in der Schielehen dominieren und einzelne Eichen als Überhälter stehen. Es handelt sich um ein geschütztes Biotop. Während der Baumaßnahme ist der Traufbereich durch Einzäunung zu schützen.

Artenschutz

 - Um eine Betroffenheit von Brutvögeln zu vermeiden, haben die Beräumung der Bauflächen (einschließlich Entfernen der Gehölze) und der Baustart im Winterzeitraum (zwischen dem 01.10. und dem 29.02.) zu erfolgen. Alternativ können durch eine Kontrolle der Bauflächen auf mögliche Nutzung durch brütende Vogelarten vor Baubeginn die Baufeldfreimachung und der Baustart auch außerhalb des Winterzeitraumes erfolgen. Die Fällung der Gehölze ist dennoch nur zwischen dem 01.10. und dem 29.02. durchzuführen. Durch diese Maßnahme wird die Erfüllung der Verbotstatbestände (Tötung und Zerstörung von genutzten Fortpflanzungsstätten) vermieden. Nach dem Baubeginn ist ein kontinuierlicher Bauverlauf zu gewährleisten. Andernfalls sind nach mehrjährigen Pausen erneute Kontrollen zu einer möglichen Nutzung der Flächen durch die Arten (dann insbesondere durch Bodenbrüter) durchzuführen.
 - Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von potenziell vorkommenden Amphibien im Nahbereich der nordöstlich und nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Gewässer ist auszuschließen, dass durch die Baumaßnahmen die nördlichen und nord-westlichen Flächen außerhalb des Baufeldes durch Fahrzeuge und zur Lagerung in Anspruch genommen werden. Zum Schutz der Amphibien in der Zeit der Bauphase ist während der Wanderungen vor der Laich- sowie nach der Larvenentwicklungszeit das Aufstellen eines temporären Schutzzaunes an der nördlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs (zu den Teichen orientiert) im Zeitraum März bis Oktober erforderlich (Orientierung z. B. am Marktblatt für Amphibienschutz an Straßen (MAMs)).
 - Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Zauneidechsen auf den westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans anschließenden Flächen ist auszuschließen, dass durch die Baumaßnahmen die westlichen Flächen außerhalb des Baufeldes durch Fahrzeuge und zur Lagerung in Anspruch genommen werden.

Die Beräumung sowie die ggf. erforderliche Erdbewegung in der westlichen Hälfte des Vorhabensgebietes ist aus Vorsorgegründen im Zeitraum August-September durchzuführen, da in diesem Zeitraum die Zauneidechsen noch aktiv und deshalb ausreichend fluchtfähig sind und auch die Jungtiere fluchtfähig sind. Um diese Maßnahme durchführen zu können, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die die Fläche vorausgehend auf mögliche Brutvorkommen europäischer Vogelarten prüft, die zu diesem Zeitpunkt im Jahr voraussichtlich nicht mehr zu stattfinden.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme und zur Vermeidung des Verlustes potenzieller Habitate innerhalb des Baufeldes ist ein Sonn- und Überwinterungsplatz für Zauneidechsen auf einer Fläche von mindestens 5 m² im westlichen Drittel des Baugebietes anzulegen.

Hinweise

Waldabstand nach § 20 Abs. 1 Landeswaldgesetz M-V und § 1 Waldabstandsverordnung M-V: Nach § 20 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Dieser Abstand ist in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplans gekennzeichnet.

Die oberste Forstbehörde kann durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen bestimmen. Dies hat die oberste Forstbehörde mit Bescheid vom 05.04.2017 getan. Dabei wurde im nördlichen Teil des Sondergebietes befristet für einen Zeitraum von 30 Jahren einer Unterschreitung des Waldabstandes bis auf 10 m zugestimmt. Auch dieser Abstand ist in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplans gekennzeichnet. Für den befristeten Zeitraum von 30 Jahren können bauliche Anlagen bis auf 10 m an die Waldgrenze heran errichtet und genutzt werden (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 23 BauNVO). Danach gilt der reguläre Waldabstand von 30 m.

Bodendenkmalpflege: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintriften eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege - Archäologie und Denkmalpflege - M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Trinkwasserschutzzone: Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Warnow-Rostock.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.11.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Sondergebiet „Energiepark Baumgarten“ für einen Teil des ehemaligen Kiestagebaubetriebes Scheppendorf, zwischen dem bestehenden Solarpark im Osten, der Kreisstraße im Süden sowie Waldflächen und Kleingewässern im Westen und Norden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Kampfmittel: Das Bebauungsplangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbereinigungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelzufunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereinigungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Auskünfte über die konkrete und aktuelle Kampfmittelbelastung sind gebührenpflichtig beim Munitionsbereinigungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen ist rechtzeitig vor Bauausführung zu empfehlen.

Plangrundlage: Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Ingenieurbüros Lorenz, Vermessungs- und Katasterverwesen, Am Hechtgraben 15 in 18147 Rostock mit Stand vom 20.02.2017. Die angegebenen Höhen des Geländes beziehen sich auf das Höhensystem DHHN 92 im Lagensystem ETRS 89 UTM.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich: Die Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen durch Umsetzung von Maßnahmen außerhalb des Plangebietes. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb des Ökotoxos LRO-031 "Wiederherstellung des natürlichen Wasserregimes sowie Renaturierung von Moorflächen" Moorwald Krögerbrauk Flächenäquivalente zu erwerben und so den erforderlichen Ausgleich zu erbringen. Das Ökotoxonto liegt wie auch das Bebauungsplangebiet in der Landschaftszone 4 "Höherrücken und Mecklenburgische Seenplatte".

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.05.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Bützower Landkurier, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Baumgarten, am 06.07.2016 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 16.01.2017 bis zum 31.01.2017 durchgeführt. Dazu wurde durch Abdruck im Bützower Landkurier, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Baumgarten, am 04.01.2017 eingeleitet.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.12.2016 von der Planung unterrichtet und zur Ausfertigung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 23.05.2017 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2 mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit dem Umweltbericht und den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 15.06.2017 bis zum 17.07.2017 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedem am schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Bützower Landkurier, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Baumgarten, am 07.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.05.2017 die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden.
- Der katasternotwendige Bestand am 23.12.2016 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt beschienigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.09.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.11.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.11.2017 gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Bescheid des Landrats des Landkreises Rostock vom 08.09.2017, Az.: 64.1/327/17 erteilt.

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Baumgarten, 12.3.2018 (Siegelabdruck)

Peters
Bürgermeisterin

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 2 für das Sondergebiet „Energiepark Baumgarten“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im Bützower Landkurier, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Baumgarten, am 08.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 ist mit Ablauf des 08.09.2017 in Kraft getreten.

Baumgarten, 12.4.2018 (Siegelabdruck)

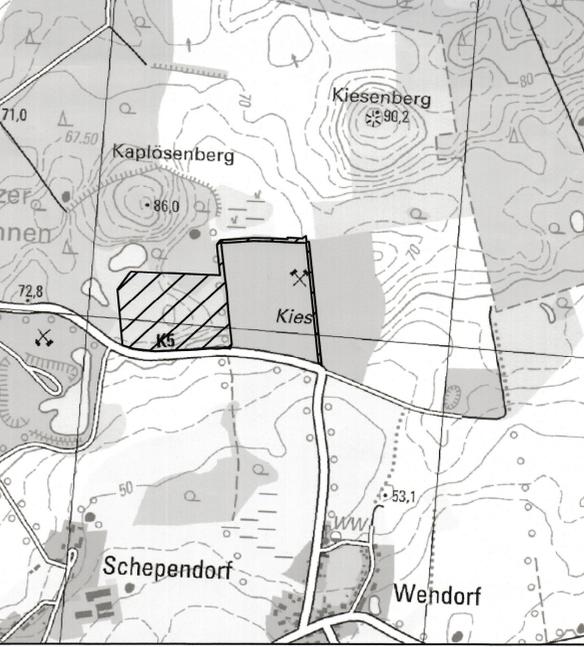
Peters
Bürgermeisterin

Verfasser
Baufeldplanung/
Umweltbericht/
Artenschutz-
fachbeitrag:

TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Treibeberger Str. 15
18107 Rostock
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart
Herr Dipl.-Ing. Rainer Kacan
Frau Dipl.-Stil. Janna Betke

FAX: (0381) 7703 450
TEL: (0381) 7703 434
E-MAIL: unwe@tuv-nord.de
TEL: (0381) 7703 452
E-MAIL: rkacan@tuv-nord.de
TEL: (0381) 7703 444
E-MAIL: jbetke@tuv-nord.de

Übersichtsplan Maßstab 1:10.000



Gemeinde Baumgarten
Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis Rostock

Bebauungsplan Nr. 2
für das Sondergebiet „Energiepark Baumgarten“

zwischen dem bestehenden Solarpark im Osten, der Kreisstraße im Süden sowie Waldflächen und Kleingewässern im Westen und Norden

Baumgarten, November 2017

Peters
Bürgermeisterin