

SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "PHOTOVOLTAIKANLAGE GELBENSANDE" DER GEMEINDE GELBENSANDE

Teil A - Planzeichnung,
M: 1:1.000

Gemeinde Gelbensande
Gemarkung Gelbensande
Flur 1

Flur 2
Müritz



Planungsgrundlage:
Bezeichnung: Lageplan
Datum der Erstellung: 18.03.2018
Herausgeber: SonnenExpert GmbH, Strandstraße 91, 18055 Rostock
Kernzeichnung der vorgenommenen Änderung: Übernahme der dwg-Datei
Lagebezug: ETRS89 / UTM Zone 33N
Zweck der Verwirklichung: Planungsgrundlage

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik	§ 11 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 16-21 BauNVO
GRZ 0,60	max. Grundflächenzahl	
H _{max}	max. Höhe baulicher Anlagen	
	Bauweise, Bauvorgaben	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
	Baugrenze	

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
II.	Nachrichtliche Übernahmen	
	Flächen für Wald	§ 9 (6) BauGB i.V. mit § 2 LWaldG M-V
	Flächen für Wald	
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 (6) BauGB
	Trinkwasserleitung WWAV	

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
III.	Darstellung ohne Normcharakter	
	Flurstücksgrenzen Bestand vermarktet	
	Flurstücksgrenzen Bestand unvermarktet	
	Gemarkungsgrenze	
	Flurgrenze	
	Nutzungsartengrenze	
	Nummer des Flurstückes	
	Waldabstandsgrenze der baulichen Anlage, gem. Abstimmung mit Landesforst am 10.05.2016	
	Waldgrenze, gem. Abstimmung mit Landesforst am 10.05.2016	
	Absperrschieber Trinkwasser	
	Hydrant Trinkwasser	
	vorhandene Geländehöhe	

Teil B - Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 und § 14 BauNVO

1.1 Baugebiet
Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11(2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" festgesetzt.

1.2 Art der Nutzung im SO
Das Sondergebiet SO dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen einschließlich der zu deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen.
Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus
- Photovoltaikmodulen
- Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion)
- Wechselrichterstationen
- Transformatoren-/ Netzzeileinstationen
- Einfriedung

Zum Schutz der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigerweise zu errichtenden Photovoltaikanlagen ist die Errichtung eines maximal 2,50 m hohen Sicherheitszaunes innerhalb des sonstigen Sondergebietes Photovoltaik zulässig. Die Einzäunung ist als Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 (1) BauNVO
Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf max. 3,50 m über Geländehöhe für die PV-Gestelle sowie Nebenanlagen/ Gebäude und sonstigen elektrischen Betriebsanlagen festgesetzt.
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche (s. Planzeichnung).
Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.

2.2 Grundflächenzahl § 16 und § 19 (4) BauNVO
Die Grundflächenzahl wird auf max. 0,60 festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundfläche, ist die Fläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes Photovoltaik (SO-Photovoltaik) maßgebend. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.

3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung § 9 (1) Nr. 10 BauGB

3.1 Die Anforderungen nach § 20 LWaldG M-V finden Berücksichtigung. An der Nord- und Ostseite der Photovoltaikanlage ist ein Mindestwaldabstand von 24 m, an der Süd- und Westseite der Photovoltaikanlage ist ein Mindestwaldabstand von 22 m zu den baulichen Anlagen einzuhalten. Der Waldabstand gilt für alle baulichen Anlagen mit Ausnahme der Einzäunung.

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

4.1 Auf der Vorhabenfläche sind außerhalb des Bauftellers, sieben Lesestein- bzw. Wurzelhaufen (LxBlx = 6 m x 3 m x 1,5 m) in Kombination mit locker-sandigem Bodenmaterial anzulegen, die Reptilien neue Lebensräume, d.h. Sonnenplätze, Winterhabitate und Eiablagemöglichkeiten bieten. Aufgrund der begrenzten Belastbarkeit der Deponie mit Lastkraftfahrzeugen ist darauf zu achten, dass für Reptilienhabitate, die auf dem Deponiekörper liegen, leichte Materialien wie beispielsweise Wurzeln und Baumstämme genutzt und die schweren Steinriegel außerhalb des eigentlichen Deponiekörpers angelegt werden (s. Pkt. 6.2 Umweltbericht).

4.2 Um ein Zuwachsen der Reptilienhabitate zu verhindern und so einem Funktionsverlust entgegen zu wirken, ist 2-3 x pro Jahr ein 5 m breiter Streifen zu mähen, das Mahdgut ist in diesen Bereichen möglichst zu entfernen.

4.3 Als eingriffmindernde Maßnahme und zur technisch bedingten Freihaltung der Flächen von aufkommenden Gehözen hat die Offenhaltung der Modulzwischenräume und Deponieböschungen mittels einmaliger Jahresmahd im Spätherbst/Winter im Zeitfenster vom 01.11. - 28.02. zu erfolgen. Dies führt zur Erhaltung einer Staudenflur. Das Mahdgut kann auf der Fläche belassen werden (Mulchen).

4.4 Der Einsatz von Dünger und Pesticiden ist zu unterlassen.

II. HINWEISE

Generelle Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen
Zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft sind während der Bauphase folgende Schutzmaßnahmen zu beachten:
- flächensparende Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen
- Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes wasser- und bodengefährdenden Stoffen
- Einhaltung der Vorsorgewerte nach Artang 2 Nr. 4 BBodSchV beim Einbau standortfremden Bodenmaterials und Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen nach Ende der Bauarbeiten
- unverzügliche Benachrichtigung der Ortspolizeibehörde bei Auffindung von Kampfmitteln oder anderen Gegenständen militärischer Herkunft sowie im Zweifelsfall.

Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

Bodenschutz
Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.
Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussschichten anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchV Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S.3465), sind zu beachten. Es ist abzusichern, dass durch die Errichtung der Photovoltaikanlage einschließlich ihrer Nebenanlagen (Gründung, Leitungen, Fahrwege, Umzäunung) die bestehende Deponieabdeckung nicht beschädigt wird.

Kompensationen außerhalb des Geltungsbereiches
Die nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgleichende Restkompensation von 13.526 m² FAQ erfolgt durch folgende Maßnahmen:
- Um die Verbundfunktion zwischen Weg, Wald und Deponie zu verbessern, ist am nördlich der Deponie angrenzenden Graaler Landweg auf der Nordseite des Wegeflurstückes auf ca. 650 lfd. m mit einer durchschnittlichen Breite von 4 m zu entkesseln und anschließend für die Dauer des Betriebes der PV-Anlage 1x jährlich im Zeitfenster 01.11. bis 28.02. zu mulchen (s. Pkt. 6.1 Umweltbericht).
- Im Bereich des Flächennaturdenkmals "Feuchtwiese Gelbensande", Flurstück 5 der Flur 2 in der Gemarkung Rovershagen ist eine ca. 0,5 ha große, nordöstlich des Weges gelegene Teilfläche des Flächennaturdenkmals mittels Mahd als orchideenreiche Nasswiese auf Pflegevertragsbasis ab 01.01.2019 für die Dauer der Nutzung der Photovoltaikanlage weiter zu entwickeln und zu erhalten (s. Pkt. 6.3 Umweltbericht).

Artenschutz
Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:
- Bauzeitenregelung Brutvögel und Reptilien: Sämtliche Bauarbeiten erfolgen außerhalb des Zeitraums 01.03.-30.06.
- Sommer-Winterquartier Reptilien (ggf. auch Amphibien): Zur Vermeidung bzw. Minderung von möglichen Beeinträchtigungen bzw. zur Habitatsicherung bzw. -steigerung sind innerhalb der Fläche vorgelagerter Sandflächen anzulegen. Die vorhandenen Strukturen sind aus dem Baufeld zu verlagern. Überwinterung Heuschrecken: ca. 1/4 bis 1/3 der auf der Deponiefläche vorhandenen Hochstaudenflur wird nicht im Herbst / Winter (vgl. Maßnahmenbeschreibung bei Glattnatter), sondern im Frühjahr gemäht, um die larvale Überwinterung von Heuschrecken zu ermöglichen.
- Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist für den Sicherheitszaun eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten.

Brandschutz
Der Löschwasserbedarf ist mit 96 m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden zu bemessen. Eine Kapazität von 48 m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden wird aus dem Feuerlöschhydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes im unmittelbar angrenzenden Graaler Landweg bereitgestellt.
Der nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz abzudeckende Löschwasserbedarf von 48 m³ über 2 Stunden ist durch den Vorhandenheit von 48 m³ im Rahmen des Bauverfahrens als Objektschutz nachzuweisen.

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	max. Höhe baulicher Anlagen
SO	3,50 m

Präambel
Aufgrund
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.06.2018 folgende Satzung der Gemeinde Gelbensande über den einfachen Bebauungsplan Nr. 5 "Photovoltaikanlage Gelbensande" für das Gebiet Gemarkung Gelbensande, Flur 1 - Flurstück 33/6, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.06.2016.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch einen Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 07.07.2016 bis zum 25.07.2016 sowie vom 07.07.2016 bis 29.08.2016 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de erfolgt.

Gelbensande, den 14.06.2016
Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von der Gemeindevertretung gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom 22.07.2016 bis zum 22.08.2016 im Amt Rostocker Heide zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen.

Gelbensande, den 27.09.2016
Der Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.07.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gelbensande, den 28.09.2016
Der Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 17 Landesplanungsgesetz M-V (LPiG) mit Schreiben vom 13.07.2016 beteiligt worden.

Gelbensande, den 28.09.2016
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 07.09.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Gelbensande, den 28.09.2017
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, sind mit Schreiben vom 28.09.2017 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gelbensande, den 28.09.2017
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 04.10.2017 bis zum 06.11.2017 während der Darstellungsphase im Amt Rostocker Heide, Eichenallee 20 in 18182 Gelbensande nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Zeitgleich erfolgte die Einstellung ins Internet auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide.
Die öffentliche Auslegung wurde durch den Hinweis:
- welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und
- dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können,
durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 18.09.2017 bis zum 04.10.2017 sowie vom 18.09.2017 bis 01.11.2017 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de ortsüblich bekannt gemacht.

Gelbensande, den 28.09.2017
Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 20.03.2018 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung auf grob-erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Güstrow, den 20.09.2018
Das Katasteramt

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 21.05.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Gelbensande, den 16.07.2018
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurde am 21.06.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.06.2018 gebilligt.

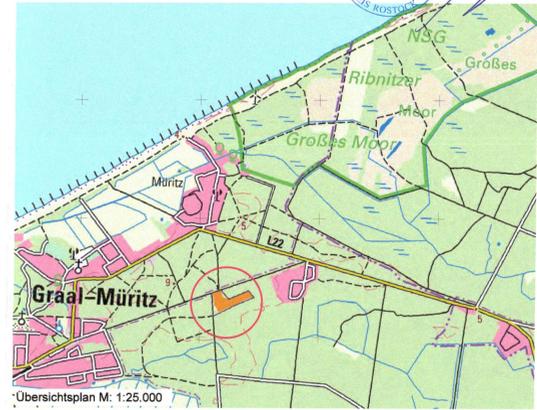
Gelbensande, den 16.07.2018
Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausfertigt.

Gelbensande, den 16.07.2018
Der Bürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 03.12.2018 bis zum 28.12.2018 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie vom 03.12.2018 bis zum 28.12.2018 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf der Bekanntmachung am 13.12.2018 in Kraft getreten.

Gelbensande, den 19.12.2018
Der Bürgermeister



Gemeinde Gelbensande
Landkreis Rostock
Satzung über den
einfachen Bebauungsplan Nr. 5
"Photovoltaikanlage Gelbensande"