

TEIL B: TEXT

I. Festsetzungen

- (§ 9 Abs. 1 BauGB)
1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
sonstige Sondergebiete „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ (SO_{PH})
 - 1.1 Die sonstigen Sondergebiete „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ dienen der Nutzung solarer Strahlungsenergie durch Anlagen der Photovoltaik.
zulässig sind:
 - Photovoltaik-Modultische mit unbeweglich installierten Solarmodulen und den erforderlichen Aufständern,
 - Gebäude und Anlagen für die technische Infrastruktur wie Wechselrichter, Trafo- und Übergabestation, Steuerungs- und Überwachungseinrichtungen,
 - Einfriedungen.
 - 1.2 Im Rahmen der nach Nr. 1.1 festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
(§ 12 Abs. 3 a i. A. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
 2. Höhenlage baulicher Anlagen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)
 - 2.1 Bei der Errichtung der Solarmodule darf der Abstand zwischen der Unterkante der Photovoltaik-Modultische und dem gewachsenen Boden ein Maß von 0,8 m nicht unterschreiten.
 3. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 3.1 Eine Überschreitung der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl errechneten zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.
 - 3.2 Die im Bebauungsplan festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf für notwendige Überwachungstechnik um 0,5 m überschritten werden.
 4. Von Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 4.1 Die von Bebauung freizuhalten Fläche ist dauerhaft von jeglicher Bebauung, auch von Einfriedungen, freizuhalten.
 5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lichtreflexionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 5.1 Zum Schutz vor störenden Blendwirkungen auf Zugführer auf der Bahnstrecke Bützow-Schwaan sowie auf Fahrzeugführer auf der Schwaaner Straße (K 14), die durch Reflexion des Sonnenlichts an den Solarmodulen hervorgerufen werden können, sind folgende Blendschutzmaßnahmen vorzusehen:
Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind auf ganzer Länge und bis in eine Höhe von 3 m über dem Boden Blendschutzeinrichtungen vorzusehen. Sie müssen geeignet sind, Reflexionen des Sonnenlichts von den Solarmodulen auf die Bahnstrecke Bützow-Schwaan sowie die Schwaaner Straße (K 14) zu unterbinden. Die Blendschutzmaßnahmen können auch in Verbindung mit der Einzäunung vorgesehen werden.
 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 6.1 Beidseitig der Bahnstrecke ist während der Bauarbeiten zwischen den schienenbegleitenden Saumstrukturen und den angrenzenden Baugebieten ein bodendichter, mindestens 60 cm hoher Reptilienschutzzaun zu errichten, um das Einwandern von Zauneidechsen in die Baustellenbereiche und damit das Töten von Tieren zu verhindern. Hierauf kann verzichtet werden, wenn die Erdarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.
 - 6.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Brachflächen mit der Nutzung als Mähwiese zu entwickeln. Die Ersteinrichtung erfolgt durch Selbstbegrünung. Die Flächen sind nach dem 1. September höchstens 1 x jährlich aber mindestens alle 3 Jahre mit Messerbalken und einer Mahdhöhe von 10 cm zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Jegliche sonstige Bearbeitung der Flächen wie Düngung, Einsaaten und Umbrüche sind unzulässig.
 - 6.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 12 Stein-/Totholzriegel als Habitate für Reptilien und weiteren Arten des Halboffenlandes wie Bodenbrüter anzulegen. Diese sind gleichmäßig auf die Flächen zu verteilen. Die Haufen sind in West-Ostausrichtung so anzulegen, dass eine größtmögliche Erwärmung stattfinden kann (max. 2 m x 5 m). Die Stein-/Totholzriegel sind bis 1 m tief und 1 m hoch auszubilden und kleinräumig mit nährstoffarmem Substrat anzufüllen. Es können auch Wurzelstöcke und -stubben als Sonnenplätze eingebracht werden.
 - 6.4 Zum Ausgleich des Habitatverlustes von vorkommenden Niststätten der Feldsperlinge durch den Rückbau von Betonleitungsmasten, sind vor Baubeginn am Gehölzbestand des Plangebietes 12 Stck. Nistkästen für Feldsperlinge anzubringen und dauerhaft zu sichern.
 - 6.5 Die Flächen unter und zwischen den Solarmodulen sind der Selbstbegrünung zu überlassen. Die Flächen sind höchstens zweimal jährlich, frühestens ab dem 1. Juli, zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie sonstige Bodenbearbeitungen wie Eggen, Grubbern etc. sind unzulässig. Alternativ können die Flächen ab dem 1. Juli eines jeden Jahres durch Schafe beweidet werden. Der Besatz ist auf 1,0 GVE je ha Baugebietsfläche zu beschränken.
 - 6.6 Um die Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuger zu gewährleisten ist bei der Einfriedung der Baugebietsflächen ein Abstand zwischen Bodenoberkante und Unterkante Zaun von mindestens 20 cm einzuhalten,

Zepelin,

(Siegel)

Hans Liesegang
Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Zepelin

Landkreis Rostock

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1

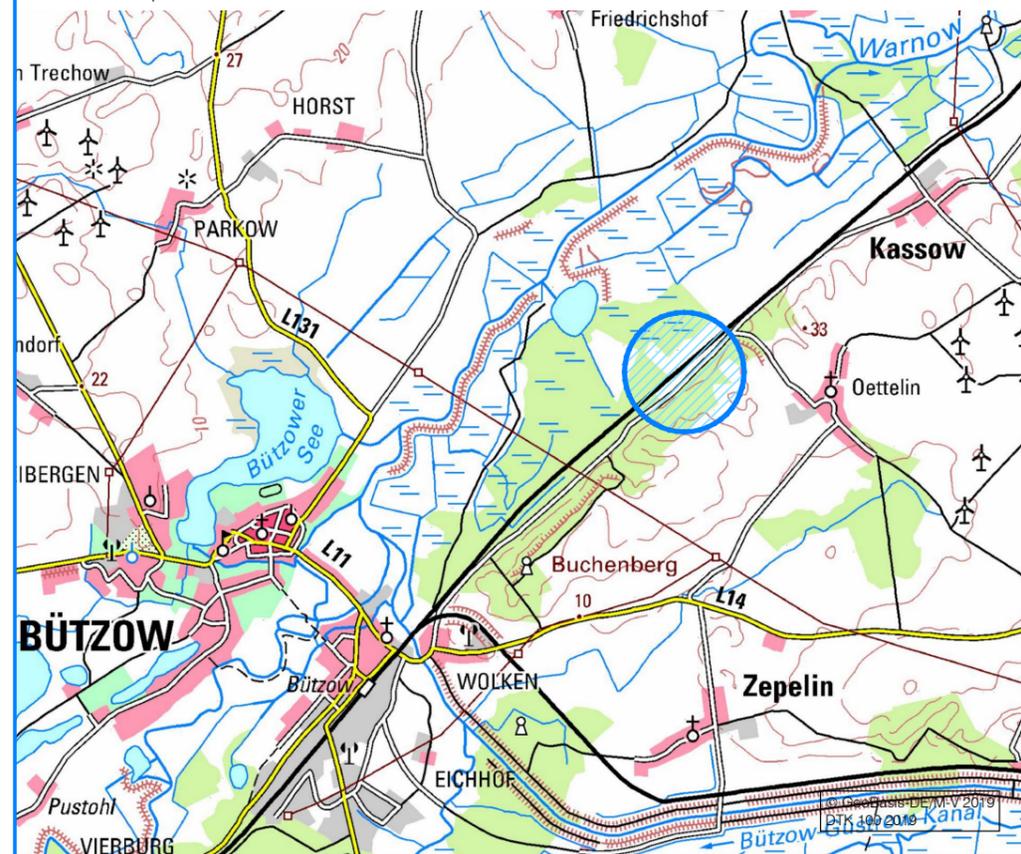
"Photovoltaik-Freiflächenanlage Oettelin"

westlich der Ortslage Oettelin und der Kreisstraße K 14
sowie beidseitig der Bahnlinie Bützow - Schwaan

ENTWURF

Bearbeitungsstand: 02.12.2020

Übersichtsplan M 1 : 55.000



Zepelin,

(Siegel)

Hans Liesegang
Bürgermeister

Dipl.-Ing. Reinhard Böhm Architekt für Stadtplanung, AKMV 2014-95-1-d

bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 41 • Fax (0381) 377 06 59

