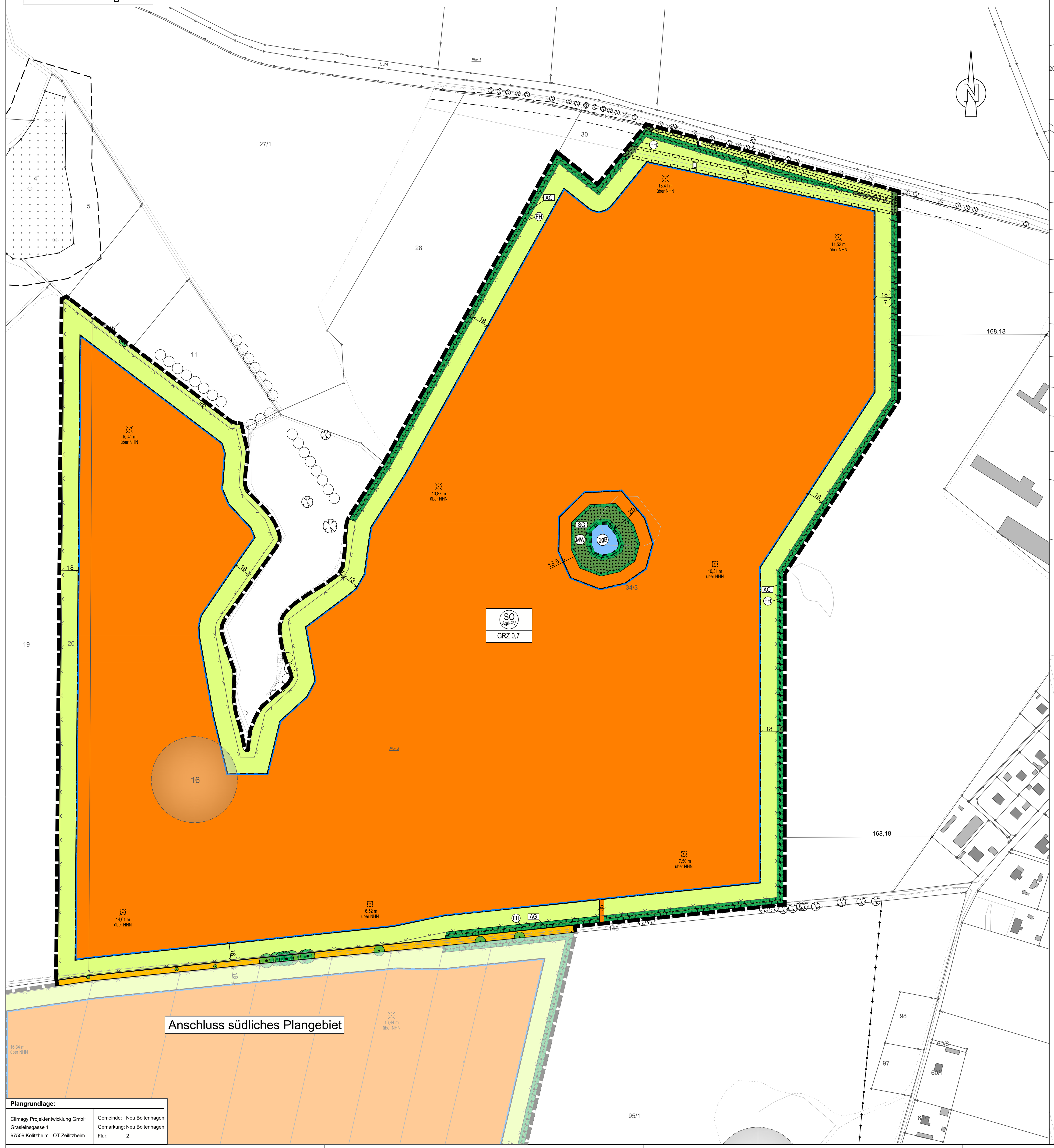
Satzung der Gemeinde Neu Boltenhagen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1
"Agri-PV Anlage südwestlich von Neu Boltenhagen"

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

M.: 1:2000

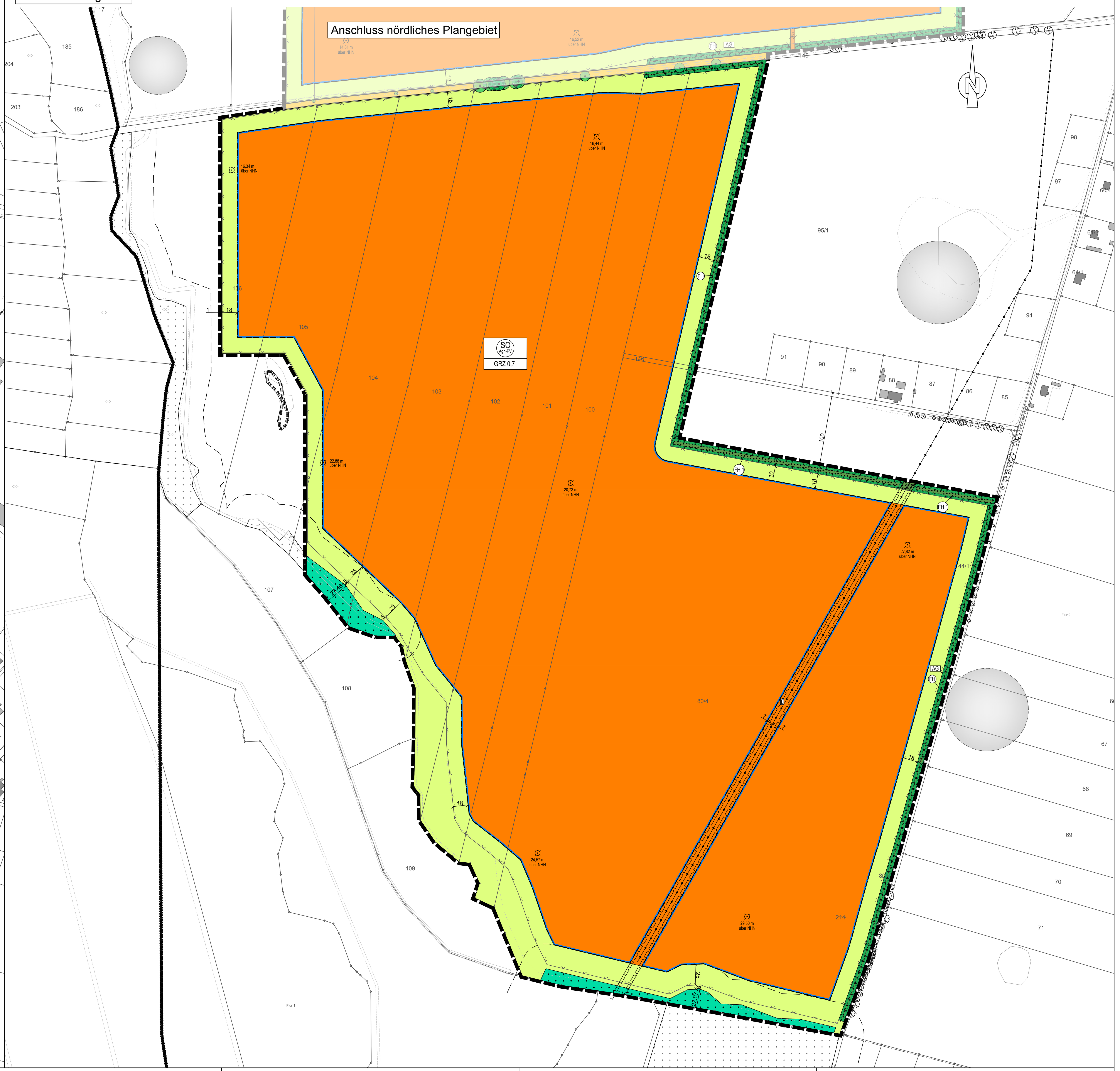
Nördliches Plangebiet



Plangrundlage:

Climagy Projektentwicklung GmbH	Gemeinde: Neu Boltenhagen
Gräsleinsgasse 1	Gemarkung: Neu Boltenhagen
97509 Kolitzheim - OT Zeilitzheim	Flur: 2

Südliches Plangebiet



Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 11 Nr. 2 BauNVO)

In den sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik" (SO Agri-PV) ist die kombinierte Nutzung für den landwirtschaftlichen Kulturanbau und die Stromproduktion mittels der Photovoltaik-Freiflächenanlage zulässig. Die Photovoltaik-Freiflächenanlage umfasst die Photovoltaikanlage bestehend aus Unterkonstruktion und Solarmodulen sowie die notwendigen Betriebseinrichtungen wie Wechselrichter, Trafostationen und sonstige Nebenanlagen wie Stromspeicher, Zuwegungen, Leitungen, Einfriedungen, usw.

Die landwirtschaftliche Nutzung hat gem. den Vorgaben der DIN SPEC 91434 zu erfolgen.

2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

2.1 In den sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik" (SO Agri-PV) wird eine minimale Höhe von 0,8 m festgesetzt. Die maximale Höhe der Solarmodule wird auf 5 m beschränkt. Sonstige bauliche Anlagen und Nebenanlagen dürfen mit einer Höhe von max. 4 m errichtet werden.

2.2 Für technische Anlagen zur Überwachung (Masten) ist eine Überschreitung der festgelegten Maximalhöhe bis zu einer Gesamthöhe von 8 m zulässig.

2.3 Die Festsetzungen erfolgen durch die Höhenangaben über der bestehenden Geländeoberfläche.

3. Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 und 5 BauNVO)

3.1. Abweichend von den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nicht zulässig.

3.2. Die Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windkraft gem. § 19 Abs. 5 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.3. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind Einfriedungen bis 2,20 m Höhe.

4. Mit Rechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Leitungsrechte sind bauliche Anlagen und das Anpflanzen von Gehölzen nicht zulässig. Das Errichten von Zuwegungen ist zulässig.

5. Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung von Erdkabeln ist auf allen Flächen der sonstigen Sondergebiete zulässig, sofern eine Verlegung nicht innerhalb der Kronentraufbereiche der vorhandenen Bäume zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m erfolgt. Eine Verlegung innerhalb der Maßnahmenflächen ist nicht zulässig.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feldhecke" (FH) sind gemäß der Maßnahme 2.21 der HzE zu einer 3-reihigen naturnahen Feldhecke zu entwickeln. Die erste Pflanzreihe der Feldhecke entlang des Karbower Weges ist 2,5 m westlich des Flurstücks des Karbower Weges entfernt anzulegen.

6.2 Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feldhecke 1" (FH 1) ist gem. Maßnahmenvariante 2.22 der HzE vorgelagert zu der Feldhecke ein Krautsaum durch Selbstbegrünung zu entwickeln und durch Mahd alle 1 bis 3 Jahre zu pflegen.

6.3 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel "Extensive Mähwiese" (MW) sind durch Initialsaat mit einer standortgerechten arten- und regionaltypischen Saat auf 50 % der Fläche als eine extensive Mähwiese zu entwickeln und zu pflegen (Maßnahme 2.31 der HzE). Eine Mahd oder extensive Beweidung dieser Maßnahmenflächen ist erst ab dem 1. September zulässig.

6.4 Die Grenzen der Maßnahmenflächen sind während des Betriebs des Solarparks eindeutig zu kennzeichnen (z. B. durch Eichenspaltpfähle).

6.5 Bauliche Anlagen jeglicher Art, Bodenversiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lagerplätze sind im Bereich der Maßnahmenflächen unzulässig.

6.6 Der Einsatz von Düngemitteln oder chemischen Unkrautvernichtungsmitteln sowie eine Bodenbearbeitung sind auf allen Maßnahmenflächen sowie im Sonstigen Sondergebiet unzulässig.

Die Reinigung der Photovoltaikmodule darf nicht mit Reinigungsmitteln erfolgen.

6.7 Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern. Die Wege im sonstigen Sondergebiet sowie die Zufahrten sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

6.8 Notwendige Zäune, die zum Schutz der Anlage errichtet werden müssen, dürfen eine Höhe von 2,20 m über Boden nicht überschreiten. Der Bodenabstand des Zaunes hat mindestens 20 cm zu betragen.

Alternativ ist die Einzäunung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) bei Bodenschluss entweder so großmaschig herzustellen, dass die für Kleinsäuger durchlässig ist oder aber es sind alle 20-30 m am Boden kleintierdurchlässige Röhren zu integrieren.

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Hinweise

1. Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Amt Lubmin, Geschwister-Scholl-Weg 15, 17509 Lubmin eingesehen werden.

2. Archäologie

Im Bereich des Vorhabens befindet sich ein Bodendenkmal, Gemarkung Neu Boltenhagen, Fundplatz 16. Das geplante Vorhaben führt zu Eingriffen in das Bodendenkmal. Eingriffe in Bodendenkmale sind gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern genehmigungspflichtig.

3. Kompensationsnachweis

Auf der Fläche zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Kiebitz (CEF Maßnahme E2), Flurstück 115/1 (tlw.) der Flur 2, Gemarkung Neu Boltenhagen, sind folgende Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen vorzusehen:

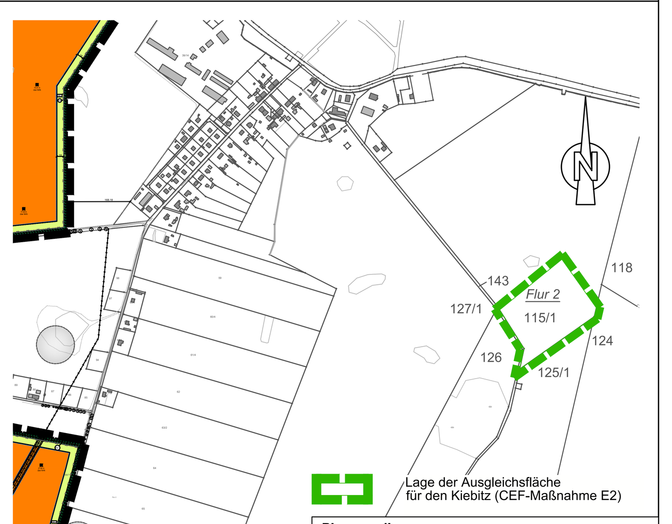
- Anlage einer temporär wasserführenden Mulde mit einer Tiefe von maximal 80 cm und einer Größe von 0,5 ha, die Ufer sind flach zu gestalten (keine Steilkante);
- Anlage eines Kiebitzfensters im Umfeld der Mulde mit einer Größe von min. 3,5 ha;
- im Kiebitzfenster min. einmalige flache Bodenbearbeitung zwischen 1. Januar und 15. März, ab dem 15.03. bis zum 01.07. keine Bewirtschaftung;
- keine Düngungsmittel oder PSM im Kiebitzfenster erlaubt;
- die Mulde ist min. 1 x jährlich zu mähen (Vermeiden von Staudenfluren und Gehölzaufwuchs);
- die Maßnahme ist über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren zu sichern.

4. Zufahrten Landesstraße 26 (L 26)

Die Anlage von Zufahrten für die Photovoltaikanlage von der L 26 sind auszuschließen.

Lage CEF-Maßnahme E2 (Kiebitz)

M.: 1:10000



Plangrundlage:

Geoportal.MV © GeoBasis-DE/M-V DTK 10 Oktober 2024	Gemeinde: Neu Boltenhagen Gemarkung: Neu Boltenhagen Flur: 2

Satzung

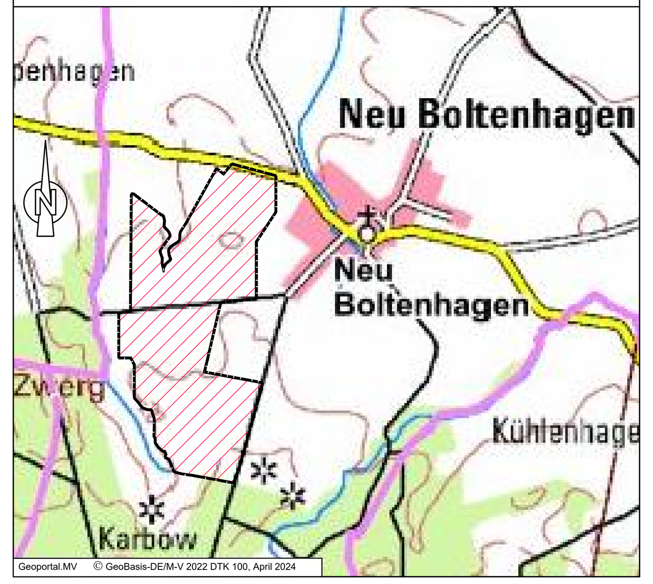
Aufgrund des § 10 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Agri-PV Anlage südwestlich von Neu Boltenhagen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen.

Gebiet:

Die Geltungsbereiche umfassen die Flurstücke 20, 34/3 (tlw.), 80/4 (tlw.), 95/1 (tlw.), 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106 (tlw.), 146 (tlw.), 214 und 145(tlw.). der Flur 2 der Gemarkung Neu Boltenhagen.

Übersichtskarte

M.1:25000



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
SO Agri-PV	Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien hier: Agri-Photovoltaik	§ 11 Abs. 2 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ 0,7	Grundflächenzahl (GRZ)	
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
	Baugrenze	
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
	Private Grünfläche Zweckbestimmung:	
AG	Abstandsgrün	
SG	Schutzgrün	
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Hauptversorgung- und Hauptwasserleitungen oberirdisch	
	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft	
	Flächen für den Wald	
	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
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
MW	Extensive Mähwiese	
FH1 FH	Feldhecke	
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Mit Rechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
L	Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger bzw. der Unterhaltungspflichtigen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
5,00	Maßangabe in Meter	
	Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Anbauverbotszone hier: 20 m an Landesstraße	§ 31 StrWG-MV oder § 9 Abs. 1 FStrG
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	
ggB	Gesetzlich geschütztes Biotop	§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
	Waldschutzstreifen, 30 m	§ 24 Abs. 2 LWaldG
	Wasserrechtliche Festsetzungen hier: Trinkwasserschutzgebiet	gem. Zweckverband Wasser/Abwasser Boddenküste
16	Archäologisches Bodendenkmal mit Nummer des Fundplatzes	§ 2 DSchG M-V
	Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorh. Flurstücksgrenze	
51/7	Vorh. Flurstücksnummer	
	Vorh. Flurgrenze	
	Baumkrone	
	Feihaltebereich um zu erhaltende Bäume (1,5 m Abstand zum Kronenradius)	
	Baumreihe, Einzellage der Bäume nicht eingemessen	
	Wald außerhalb des Plangebietes	
	Gemeindegrenze	
17,50 m über NHN	Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)	
	Geplanter Zaun Agri-Photovoltaikanlage	

Satzung der Gemeinde Neu Boltenhagen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1

"Agri-PV Anlage südwestlich von Neu Boltenhagen"

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)	§4(1)	§3(2)	§4(2)	§4a(3)	§10
●	●	●	●	○	○

GSP
GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)
23843 Bad Oldesloe
Paperbarg 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79
E-mail: oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 30.10.2024 / SR

P-Nr.: 24 / 1577