

Gemeinde Altenpleen

Bebauungsplan Nr. 12 „PV Freiflächenanlage Neuenpleener Straße“

Teil B Textliche Festsetzungen

Stand: 24.03.2025 - Vorentwurf

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 11 BauNVO

- 1.1 Das als Sonstiges Sondergebiet (SO) „Solare Strahlungsenergie, Photovoltaik-Freiflächenanlage“ gekennzeichnete Gebiet innerhalb des Bebauungsplanes dienen der Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien.
- 1.2 Innerhalb des Sondergebietes ist die Errichtung von baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie einschließlich der untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Zweck des Sondergebietes dienen, zulässig. Dazu zählen insbesondere notwendige Betriebseinrichtungen, wie z.B. Trafostationen, Wechselrichter, Batteriespeichercontainer, Überwachungskameras mit Kameramasten, Löschwasserkissen, Verkabelungen, Leitungen, Zaunanlagen, Fahrwege, Feuerwehr-Stellflächen, Wege und Zufahrten.
- 1.3 Landwirtschaftliche Nutzungen sowie artenschutzrechtliche Anlagen und Maßnahmen sind innerhalb des Sondergebietes zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 18 und 19 BauNVO

- 2.1 Innerhalb des Sondergebietes (SO) darf der Abstand der Oberkante der Solarmodule zur vorhandene Geländeoberfläche maximal 3,50 m betragen.
- 2.2 Innerhalb des Sondergebietes (SO) muss der Abstand der Unterkante der Solarmodule zur natürlichen Geländeoberfläche mindestens 0,8 m betragen.
- 2.3 Als Bezugspunkte für die vorhandene Geländeoberfläche sind die vermessungstechnisch ermittelten Höhenpunkte im Plangebiet maßgebend, die sich auf das Höhensystem DHHN 2016 beziehen und in der Planzeichnung dargestellt sind. Liegt der Bezugspunkt zwischen zwei eingetragenen Höhenpunkten, so ist die Bezugshöhe durch Interpolation zu ermitteln.
- 2.4 Innerhalb des Sondergebietes (SO) darf die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen durch Aufbauten wie Antennen, Blitzableiter, Sensoren und untergeordnete Anlagen wie Licht- und Kameramasten o.ä. um maximal 2,0 m überschritten werden.

- 2.5 Als anrechenbare Grundfläche der Photovoltaikmodule gilt die Fläche, die durch die Photovoltaikmodule überstellt wird.
- 2.6 Innerhalb des Sondergebietes (SO) darf die maximal zulässigen Grundfläche durch die in durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 10 vom Hundert überschritten werden.

3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 3.1 Innerhalb des Plangebietes ist das anfallende, nicht verdunstete und nicht verwendete Niederschlagswasser, einschließlich das von den Oberflächen der Solarmodule ablaufende Niederschlagswasser, im Plangebiet zu versickern.
- 3.2 Innerhalb des Plangebietes sind Wege, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich der Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert $< 0,7$ (z.B. Pflaster mit mindestens 15 vom Hundert Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Unterbau herzustellen.
- 3.3 Die unversiegelten Flächen innerhalb des Sondergebietes (SO) (Flächen zwischen den Solarmodulreihen, von Solarmodulen überschirmte Flächen, Flächen innerhalb der Schutzstreifen) sind als extensiv gepflegte Grünflächen zu entwickeln, durch Mahd oder Schafbeweidung zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Flächen sind mit einer Kräuter-Grasmischung gebietseigener Arten (Regiosaatgut) anzusäen. Eine Mahd ist nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freiflächenanlage maximal zweimal jährlich mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen; frühester Mahdtermin ist der 01.07. Alternativ zur Mahd ist nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freiflächenanlage eine Schafbeweidung bis zu 12 Monate im Jahr in einer maximalen Besatzstärke von 1,0 Großvieheinheiten/ha zulässig.

Walzen oder Schleppen sowie andere Bodenbearbeitungen sind in der Zeit vom 01.03. bis 31.07. unzulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln wird ausgeschlossen.

- Weitere konkrete Maßnahmen folgen im weiteren Verfahren -

4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche begründet die Eintragung der folgenden Nutzungsrechte:

GFL: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der anliegenden Grundstücke des Reit- und Fahrvereines Altenpleen e.V. (Am Reitplatz 1, 18445 Altenpleen) sowie der Ver- und Entsorgungsträger

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V

1 Einfriedung

- 1.1 Im Sondergebiet ist die Zaununterkante der Einfriedungen erst ab 0,20 m über der vorhandenen Geländeoberfläche (senkrecht gemessen ab vorhandener Geländeoberfläche) zu beginnen. Der Abstand zur vorhandenen Geländeoberfläche ist von Sockelmauern und Stacheldraht freizuhalten. Weidezäune und Wildschutzzäune sind von der Festsetzung ausgenommen.
- 1.2 Die Zaunanlage ist einschließlich Übersteigschutz mit einer Maximalhöhe von 2,50 m über der vorhandenen Geländeoberfläche (senkrecht gemessen ab vorhandener Geländeoberfläche) herzustellen. Weidezäune und Wildschutzzäune sind von der Festsetzung ausgenommen.
- 1.3 Als Bezugspunkte für die vorhandene Geländeoberfläche sind die vermessungstechnisch ermittelten Höhenpunkte im Plangebiet maßgebend, die sich auf das Höhensystem DHHN 2016 beziehen und in der Planzeichnung dargestellt sind. Liegt der Bezugspunkt zwischen zwei eingetragenen Höhenpunkten, so ist die Bezugshöhe durch Interpolation zu ermitteln.

2 Werbeanlagen

Als Werbeanlage ist jeweils eine Informationstafel in den Eingangsbereichen zum Sondergebiet mit jeweils einer maximalen Größe von 4,0 m² zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit blinkendem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Waldflächen

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Wald sind die Regelungen des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) zu beachten.

Gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen gegenüber den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Flächen für Wald ein Abstand von 30,0 m einzuhalten.

Gemäß § 2 WAbstVO können u.a. Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sowie Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird, ausnahmsweise zugelassen werden.

Die jeweils erforderlichen Waldabstände gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Wald sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

IV HINWEISE

1 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Erarbeitung des Artenschutzgutachtens definiert und als Hinweise und/oder Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

- wird zum nächsten Beteiligungsschritt ergänzt -

2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Bestehende Bäume, Gehölzstreifen und sonstige Bepflanzungen sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

3 Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

4 Bodenschutz

Aufgrund der Größe der betroffenen Fläche ist vor der Erschließung der Fläche gemäß DIN 19639 ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Dieses Konzept soll alle bodenschutzrelevanten Daten zusammenfassen, Auswirkungen der Maßnahme beschreiben und konkrete Maßnahmen und Zielsetzungen zum Erhalt oder zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen enthalten.

Um diese Vorgaben einzuhalten, zu überwachen und zu dokumentieren ist eine bodenkundliche Baubegleitung durch eine bodenkundlich ausgebildete Fachperson mit entsprechenden beruflichen Qualifikationen vom Vorhabenträger einzusetzen und bei der unteren Bodenschutzbehörde vorab zu benennen. Die bodenkundliche Baubegleitung nimmt regelmäßig an den Baubesprechungen zur Vorbereitung und während der Arbeiten teil, kontrolliert und dokumentiert die Einhaltung der vorsorgenden Maßnahmen.

5 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommen DIN-Normen, Normen und Richtlinien werden im Bauamt des Amtes Altenpleen, Parkstraße 2, 18445 Altenpleen zur Einsicht bereitgehalten.