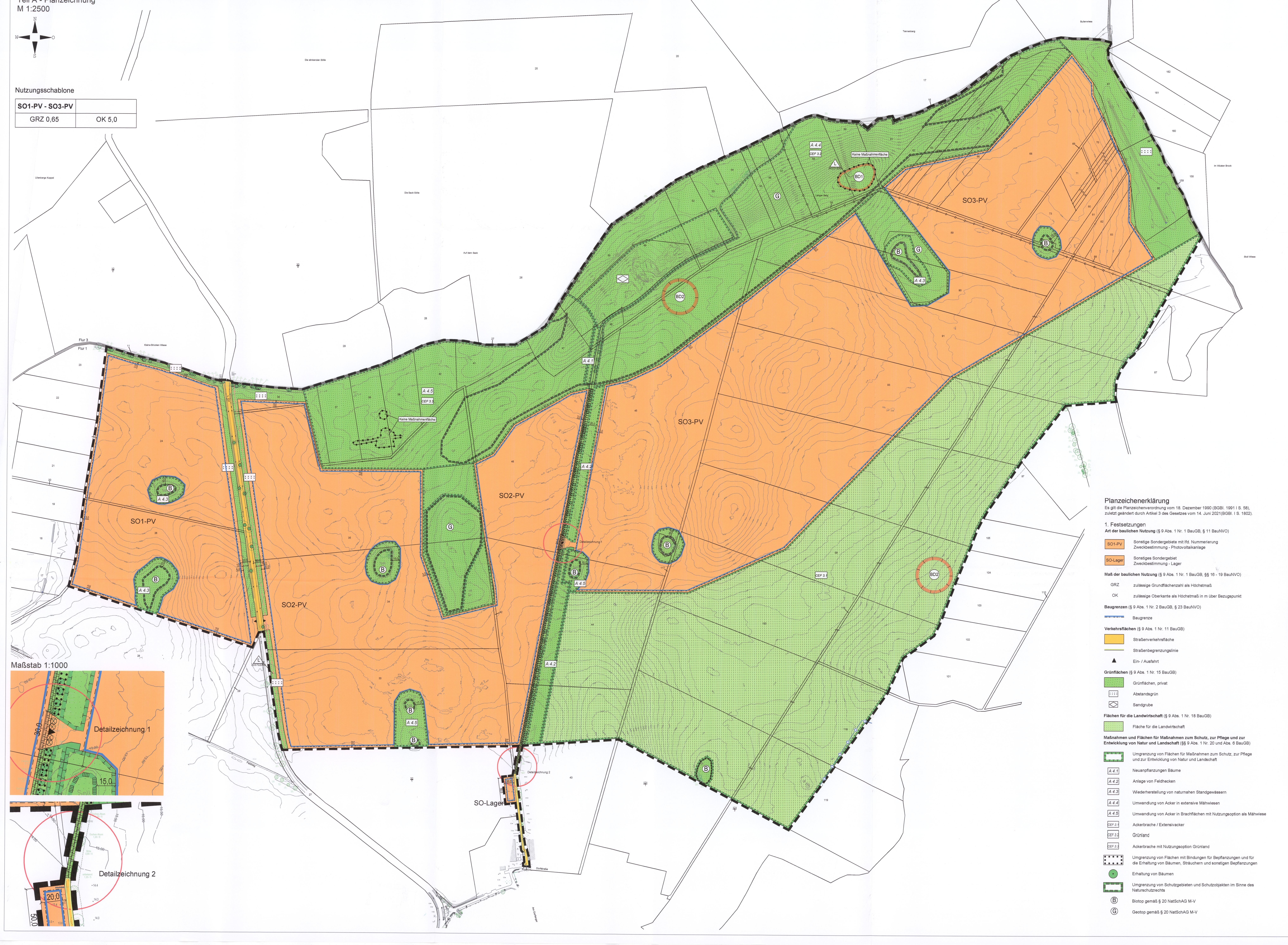
SATZUNG DER GEMEINDE KLEIN BELITZ
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Solarpark Groß Belitz"

Teil A - Planzeichnung
M 1:2500



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 09.04.2024 (GVOBl. M-V S. 110) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Klein Belitz vom 03.12.2024 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Solarpark Groß Belitz“, gelegen nördlich der Ortslage Groß Belitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 und § 12 BauGB sowie §§ 1, 11, 16 bis 19 BauNVO)

1.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.2 Die festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 3 mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ dienen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Gewinnung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie. Zulässig sind:
- Photovoltaikanlagen: Bodennah aufgeständerte Anlagen, bei denen die Solarmodule in einem geeigneten Winkel auf Pfosten aufgeständert sind,
- Technikgebäude und technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes SO dienen (z. B. Trafostation, Kabelleitungen, Übergabestation, Batteriespeicher), Löschwasserzisternen als Löschwasserkissen,
- Im unversiegelten Zustand zu belassene Zufahrten und Wartungsflächen. Zulässig sind ausschließlich wasserdurchlässige Zufahrten und Wartungsflächen.

1.3 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Lager“ dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Lagerung von technischem Zubehör.

1.4 Im Plangebiet wird eine maximale Oberkante von 5 m festgesetzt. Die Oberkante ist gleich dem höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Der untere Bezugspunkt für die Oberkante der baulichen Anlage ist im Bereich der jeweiligen Aufständerung einzeln zu bestimmen. Der untere Bezugspunkt ist die Schnittstelle zwischen der Aufständerung und der Bestandshöhenlage der Geländeoberfläche.

1.5 Niveauveränderungen des anstehenden Geländes von max. 20 cm sind zulässig. Darüber hinaus sind Niveauveränderungen nur zulässig, wenn sie zur Umsetzung einer baulichen Maßnahme zwingend notwendig sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 19 und § 23 BauNVO)
Photovoltaikanlagen, Technikgebäude und technische Anlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu einem Meter ist zulässig. Einfriedungen durch Zaunanlagen und Tore sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB und Abs. 1a sowie §§ 1a und 202 BauGB)

3.1 Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie der Einsatz von synthetischen Waschmitteln / wassergefährdenden Stoffen für die Reinigung der Modulflächen sind während der gesamten Betriebszeit des Solarparks nicht zulässig.

3.2 Alle Baumaßnahmen sind mit einer ökologischen Baubegleitung (öBB) durchzuführen. (Siehe unter 11.1 des Umweltberichtes)

3.3 Bei der Planung und Ausführung ist ein baubegleitender Bodenschutz nach DIN 19639 durchzuführen. Bei der Ausführung erfolgt eine bodenkundliche Baubegleitung. (Siehe Bodenschutzkonzept, Grund Auf Ingenieurbüro)

3.4 Die festgesetzten Maßnahmenflächen im Bereich der Biotope sind mit einem Schutzzaun einzuzäunen. (Siehe Maßnahme 1.2 S unter 11.1 des Umweltberichtes)

3.5 Innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete „Photovoltaik“ sind die Flächen unterhalb der PV-Anlagen als extensive Mähwiese herzustellen. Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist dem Umweltbericht, Maßnahme 2.3 V_{AFB} unter 11.2.2 zu entnehmen.

3.6 Im Übergang der festgesetzten Maßnahmenflächen im Bereich der Biotope zu den PV-Anlagen sind deutliche Absperrungen zu errichten. Bautätigkeiten (Bewegungen von Baumaschinen, Ablagerung von Baumaterialien, etc.) sind unzulässig. (Siehe Maßnahme 1.3 S unter 11.1 des Umweltberichtes)

3.7 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche A 4.1 „Neuanpflanzungen Bäume“ sind 4 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Siehe unter 10.4 des Umweltberichtes)

3.8 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen A 4.2 „Anlage von Feldhecken“ sind lineare, mehrreihige Sträucher und eingestreute Bäume (Überhälter) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme entspricht der Maßnahme 2.21 der HzE M-V. Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist dem Umweltbericht, Maßnahme A 4.2 unter 11.3.1 zu entnehmen.

3.9 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen A 4.3 „Wiederherstellung von naturnahen Standgewässern“ sind diese durch Bodenaushub oder Rückbau von Entwässerungseinrichtungen als Gewässer wiederherzustellen. Die Maßnahme entspricht der Maßnahme 4.21 der HzE M-V. Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist dem Umweltbericht, Maßnahme A 4.3 unter 11.3.2 zu entnehmen.

3.10 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen A 4.4 „Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen“ sind diese als extensive Mähwiesen herzustellen. Die Maßnahme entspricht der Maßnahme 2.31 der HzE M-V. Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist dem Umweltbericht, Maßnahme A 4.4 unter 11.3.3 zu entnehmen.

3.11 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen A 4.5 „Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese“ sind diese als Brachflächen herzustellen. Die Entwicklung einer Brachfläche erfolgt über spontane Begrünung, d. h. eine Einsaat ist nicht zulässig. Die zu entwickelnde Brachfläche ist mit der Nutzungsoption als Mähwiese herzustellen. Die Maßnahme entspricht der Maßnahme 2.33 der HzE M-V. Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist dem Umweltbericht, Maßnahme A 4.5 unter 11.3.4 zu entnehmen.

3.12 Die festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft ist extensiv landwirtschaftlich zu bewirtschaften. Auf einer Fläche von mindestens 30 ha sind artenschutzrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Feldlerche herzustellen (siehe Punkt 4.1).

3.13 Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sandgrube“ ist zu renaturieren. (Siehe Maßnahme 1.6 V unter 11.1 des Umweltberichtes)

3.14 Entlang des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (Feldweg) sind 2 Nisthilfen (Starenkästen) anzubringen. Als Standorte sind Bäume in der Nähe der Fällung zu wählen, die dauerhaft erhalten bleiben. Die zwei Starenkästen sind vor Beginn der Bauarbeiten, bestenfalls schon im Herbst, spätestens aber bis März anzubringen. (Siehe Maßnahme 2.7 CEF 3.4 unter 11.2 des Umweltberichtes)

3.15 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

4. Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft ist auf mindestens 30 ha ein Extensivacker oder eine Ackerbrache anzulegen. Die Maßnahme ist für die gesamte Laufzeit der PV-Anlage aufrecht zu erhalten. Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist dem Umweltbericht, CEF-Maßnahme 3.1 Feldlerche unter 11.2.2 zu entnehmen.

4.2 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche A 4.4 „Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese“ ist ein extensiv genutztes Grünland und eine Extensivierung des vorhandenen Grünlandes herzustellen. Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung und genaue Verortung der Maßnahme ist dem Umweltbericht, CEF-Maßnahme 3.2 Feldlerche unter 11.2.2 zu entnehmen.

4.3 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche A 4.5 „Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese“ in Nordwesten des Plangebietes ist diese als Brachfläche herzustellen. Eine genaue Verortung der Maßnahme ist dem Umweltbericht, CEF-Maßnahme 3.3 Feldlerche unter 11.2.2 zu entnehmen.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)

5.1 In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 3 sind Technikgebäude und technische Anlagen mit einem Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung von höchstens 20° zulässig.

5.2 Die Außenwände von Technikgebäuden und technischen Anlagen sind einfarbig und in gedeckten Farben zu gestalten.

5.3 Werbeanlagen sind unzulässig.

5.4 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021(BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- SO1-PV — Sonstige Sondergebiete mit lfd. Nummerierung Zweckbestimmung - Photovoltaikanlage
- SO-Lager — Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung - Lager

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)
- GRZ — zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
- OK — zulässige Oberkante als Höchstmaß in m über Bezugspunkt

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- / Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen, privat
- Abstandsgrün
- Sandgrube

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Fläche für die Landwirtschaft

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- A 4.1 — Neuanpflanzungen Bäume
- A 4.2 — Anlage von Feldhecken
- A 4.3 — Wiederherstellung von naturnahen Standgewässern
- A 4.4 — Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen
- A 4.5 — Umwandlung von Acker in Brachflächen mit Nutzungsoption als Mähwiese
- CEF 3.1 — Ackerbrache / Extensivacker
- CEF 3.2 — Grünland
- CEF 3.3 — Ackerbrache mit Nutzungsoption Grünland
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- B — Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V
- G — Geotop gemäß § 20 NatSchAG M-V

Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Feuerwehr und der Zuwegung Solarpark zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 89 — Flurstücksnummern
- 26.91 — Geländehöhe in m über NHN
- 20.0 — Bemaßung in m
- Baum künftig fortfallend

3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Gasleitung, unterirdisch
- Kabeltrasse Windpark Hohen Luckow, unterirdisch
- Trinkwasserleitung, unterirdisch
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal Kategorie 1 und 2
- Höhenfestpunkt des geodätischen Messpunktenetzes M-V
- Lagefestpunkt des geodätischen Messpunktenetzes M-V

Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2023; Lage- und Höhenplan, Stand 01.2023; eigene Erhebungen

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme bekannte Bodendenkmale sowie Verdachtsflächen von Bodendenkmälern betroffen. Innerhalb der Flurstücke 59, 60 und 61 der Flur 1 Gemarkung Groß Belitz befindet sich ein Bodendenkmal in Form eines Hügelgrabes. Innerhalb der Flurstücke 45 und 99 der Flur 1 Gemarkung Groß Belitz befinden sich zwei weitere Bodendenkmäler.

Alle Maßnahmen an Denkmalen sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetztes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege – LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde 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 Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld, mit Ausnahme der vermüllten Kiesgrube im Norden des Plangebietes, welche im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 renaturiert wird, keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landkreis Rostock als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen (§ 202 BauGB).

Im Übergang der festgesetzten Verkehrsfläche (Bereich „Dorfstraße“) zum festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird die Zufahrt durch eine Schranke geregelt. (Siehe Maßnahme 1.5 V unter 11.1 des Umweltberichtes)

Das Plangebiet gehört zum Wasserschutzgebiet III Warnow-Rostock. Anlagen in Wasserschutzgebieten müssen im Einzelfall auf ihre Vereinbarkeit mit der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnung geprüft werden.

Der Eintritt von Schadstoffen in das Oberflächen- und Grundwasser während der Bauphase ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Bei Einhaltung der einschlägigen Normen für Baustelleneinrichtung und -betrieb nach dem Stand der Technik sowie strikter Beachtung der gängigen Vorschriften des Grund- und Oberflächenwasserschutzes kann die Freisetzung wassergefährdender Stoffe verhindert und baubedingte Auswirkungen minimiert werden. Die allgemeinen Schutzvorkehrungen auf Baustellen sind im Wasserschutzgebiet (Zone III) zu beachten und zu kontrollieren.

Nachfolgende Vorschriften der WSZ III sind bei der Konzipierung der PV-Anlage zu beachten: Transformatoren sind je nach Bauart in WSZ III nur mit besonderen Sicherheitseinrichtungen (Auffangraum, Doppelwandigkeit) zulässig. Verzinkte Gründungen dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt (allgemeines Grundwasserschutz). Farbanstriche oder Farbbeschichtungen an den Rammprofilen sind nicht zulässig.

Die Bodenversiegelung und der Bodenaushub der dauerhaften, wie auch temporären Versiegelungsflächen sind auf das geringstmögliche Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten erfolgt eine Wiederherrichtung des Bodens (Lockerung, Rekultivierung). Maßnahmen zum Bodenschutz sind entsprechend dem Stand der Technik und den gültigen Normen und Vorschriften bei der Bauausführung vorzusehen. Sollten bei Bauarbeiten Altlasten gefunden werden, sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen. Die angrenzenden, unbefestigten Flächen sind nicht als Baueinrichtungsflächen/ Lagerflächen zu nutzen. Der Restaushub ist abzufahren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Wiederverwendung zuzuführen. Entstandene Bodenverdichtungen sind rückgängig zu machen. Der Rückbau der PV-Anlage nach Ende der Laufzeit von 30 Jahren ist im Durchführungsvertrag gesichert.

Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes sind defekte Module von der Anlagenfläche zeitnah zu entfernen. Nach Extremwetterereignissen ist eine Kontrolle der Anlage durch Fachpersonal erforderlich.

Es sind Schutzmaßnahmen (Stammschutz, Wurzelschutz) gegen mechanische Schäden für die nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume entlang des Feldweges (Anzahl 2) sowie für die Alleebäume entlang der Landesstraße L 131 („Bützower Straße“) (Anzahl 1) durchzuführen (Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-PL 4). (Siehe Maßnahme 1.1 S unter 11.1 des Umweltberichtes)

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb der Baufelder nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten. Beeinträchtigungen werden durch eine Anhebung des Weges leicht über Geländeniveau (ca. 15 cm) vermindert. Erforderliche Aufschüttungen im Wurzelbereich erfolgen nur mit grobkörnigem, luft- und wasserdurchlässigem Material. Die Korngröße der Tragschicht sollte dabei 1 nicht unterschreiten. Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen. (Siehe Maßnahme 1.4 S unter 11.1 des Umweltberichtes)

Die ökologische Baubegleitung achtet in Abhängigkeit von der Witterung auch im Winterhalbjahr bei Eingriffen in den Gehölzbestand auf die Besatzkontrolle möglicher Quartiere. Die Existenz von Tieren oder potentiellen Habitaten führt zu weitergehenden Schutzmaßnahmen. (Siehe Maßnahme 2.1 V_{AFB} unter 11.2.1 des Umweltberichtes)

Jegliche Bauarbeiten zur Realisierung der Planung, sind auf einen Zeitraum außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der vorkommenden Brutvögel zu beschränken (Bauzeit: Mitte August bis Ende Februar). Witterungsbedingte Verschiebungen der Brutzeit bzw. der potenziellen Bauzeit sind möglich. Sollte eine Fertigstellung außerhalb der Brutzeiten nicht möglich sein, sind die Arbeiten ohne Verzug fortzuführen (gilt nur bei Arbeitsbeginn im Herbst eines Jahres). Durch die damit verbundenen Scheuchwirkungen und die Vegetationsfreiheit von Baufeldern kommen die Flächen für eine Brut nicht mehr in Frage. In Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung sind im Bereich der Ackerflächen ggf. aktive Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen, um die Ansiedlung der bodenbrütenden Vogelarten im Baubereich zu verhindern. Eine Beschädigung von Fortpflanzungsstätten und eine damit ggf. verbundene Tötung / Verletzung von Individuen bzw. Beschädigung von Entwicklungsformen werden somit vermieden. Auch erhebliche Störungen treten dadurch nicht ein.
Eingriffe in Gehölze sind gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem 29.02. zulässig. Der mögliche Zeitraum für eine Baufeldfreimachung und generell auszuführende Bauarbeiten sind im Rahmen der Bauzeitenregelung für die Vögel demnach: Gehölze: 01. Oktober bis 29. Februar und Offenland: 15. August bis 29. Februar.
Ein Baubeginn außerhalb dieser Zeiten ist mit der ökologischen Baubegleitung und der unteren Naturschutzbehörde (uNB) abzustimmen.
Eine Ausnahme mit Baubeginn innerhalb der Brutzeiten ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen. In Abstimmung mit der naturschutzfachlichen Koordination / Umweltbaubegleitung sind dann, sofern erforderlich, aktive Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen, um die Ansiedlung der bodenbrütenden Vogelarten im Baubereich zu verhindern. Die Flächen sind von einem fachkundigen Gutachter anzuschauen und können dann ggf. für das Baugeschehen freigegeben werden. Die Freigabe ist bei der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. (Siehe Maßnahme 2.2 V_{AFB} unter 11.2.2 des Umweltberichtes)

Zur Vermeidung von Störungen und möglichen Tötungen von Individuen der Amphibienarten erfolgt eine Bauzeitenregelung, die gewährleistet, dass die Baumaßnahmen außerhalb der Laich- und Wanderzeit der Amphibien in der Zeit zwischen 01.11. und 15.02 erfolgt.
Eine Ausnahme mit Baubeginn innerhalb der Laichzeit muss zwingend mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) abgestimmt werden. Bei Abweichungen von der Bauzeitenregelung wird eine fachkundige Baubegleitung empfohlen, die umfassend sicherstellt, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. In Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung sind dann geeignete Maßnahmen in Form einer Installation von temporären Schutzzäunen und Fangeimern umzusetzen, um ein Einwandern in den Baubereich zu verhindern. Dabei sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn um die Baufelder und Zufahrten Amphibienschutzzäune durch qualifizierte externe Spezialisten zu errichten. Platzierte Fangeimer müssen in den zwei Wochen täglich kontrolliert und gesammelte Amphibien in die Flächen außerhalb der Bautätigkeiten gebracht werden. Es sind handelsübliche Amphibienschutzzäune einzusetzen. Die genaue Lage der Fangzäune und Fangeimer sind vor Ort mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (uNB) und der Naturschutzfachlichen Koordination [NatKo] abzustimmen. (Siehe Maßnahme 2.8 VAFB unter 11.2.3 des Umweltberichtes)

Im Rahmen von Baumaßnahmen zur Errichtung, Wartung und Demontage der PV-Anlage sind stoffliche Einträge in und physikalische Einwirkungen auf den Boden zu vermeiden, welche die natürlichen Funktionen sowie die Nutzungsfunktion als Standort für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung erheblich beeinträchtigen. Die nach § 7 Satz 1 des BBodSchG Pflichtigen haben, gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchV, Vorkehrungen zu treffen um physikalische Einwirkungen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern.

Für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, sowie die durchwurzelbare Bodenschicht sind die §§ 6-8 der BBodSchV zu berücksichtigen.

Zum Schutz des Bodens vor Schad- und Fremdstoffeinträgen sowie Schäden am Bodengefüge und um den Baustellenverkehr unabhängiger von den Witterungs- bzw. Bodenverhältnissen zu machen, sind die Baustelleneinrichtungsflächen zu befestigen. Hierfür können mobile Baustraßensysteme (Baggermatratzen aus Holz, Plattensysteme aus Stahl, Aluminium oder Kunststoff), Holzhackschnitzel oder ein mineralischer Aufbau eingesetzt werden. Letzterer ist vom Ober- bzw. Unterboden durch geeignete Maßnahmen zu trennen, um Vermischungen zu vermeiden.

Für die Fällung der nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Gehölze ist eine Neuanpflanzung von 4 Bäumen vorgesehen sowie die Zahlung von 3 200 Euro in den Alleenfonds.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit wird durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Die Sicherung erfolgt durch eine entsprechende vertragliche Regelung.

Die in der Satzung genannten DIN-Normen und Regelwerke können im Fachbereich IV - Bauen & Stadtentwicklung des Amtes Bützow-Land, Am Markt 1, 18246 Bützow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.06.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Bützower Landkurier am 04.08.2021 sowie auf der Internetseite des Amtes Bützow-Land.

Klein Belitz, den 18. 12. 2024 (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 07.05.2020 beteiligt worden.

Klein Belitz, den 18. 12. 2024 (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Veröffentlichung der Planung auf der Internetseite des Amtes Bützow-Land und unter www.buetzow.de in der Zeit vom 11.01.2024 bis zum 12.02.2024 erfolgt. Zusätzlich lag die Planung während der Dienststunden im Fachbereich IV - Bauen & Stadtentwicklung des Amtes Bützow-Land öffentlich aus. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 03.01.2024 durch Veröffentlichung im Bützower Landkurier sowie auf der Internetseite des Amtes Bützow-Land erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.01.2024 zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Klein Belitz, den 18. 12. 2024 (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die Gemeindevertretung hat am 07.05.2024 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 künftig mit der Nummerierung als vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 fortzuführen.

Klein Belitz, den 18. 12. 2024 (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Die Gemeindevertretung hat am 07.05.2024 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Klein Belitz, den 18. 12. 2024 (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.06.2024 über die Veröffentlichung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Klein Belitz, den 18. 12. 2024 (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu wurden in der Zeit vom 17.06.2024 bis zum 19.07.2024 auf der Internetseite des Amtes Bützow-Land und unter www.buetzow.de sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter www.bauportal-mv.de nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Planunterlagen durch eine öffentliche Auslegung während der Dienstzeiten im Fachbereich IV - Bauen & Stadtentwicklung des Amtes Bützow-Land zur Verfügung gestellt. Die Veröffentlichungsfrist ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 05.06.2024 durch Veröffentlichung im Bützower Landkurier sowie auf der Internetseite des Amtes Bützow-Land bekannt gemacht worden.

Klein Belitz, den 18. 12. 2024 (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Der katastermäßige Bestand am 10.12.2024 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den 16.12.2024 (Siegel) Öffentl. bestellter Vermesser

(9) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.10.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Klein Belitz, den 18. 12. 2024 (Siegel) Der Bürgermeister

(10) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 wurde am 03.12.2024 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 wurde gebilligt.

Klein Belitz, den 18. 12. 2024 (Siegel) Der Bürgermeister

(11) Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 wurde mit Bescheid des Landkreises Rostock vom 13.02.2025 Az.: .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Klein Belitz, den 14. 02. 2025 (Siegel) Der Bürgermeister

(12) ~~Die Nebenbestimmungen wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom .... erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet.~~

~~Klein Belitz, den~~ Der Bürgermeister

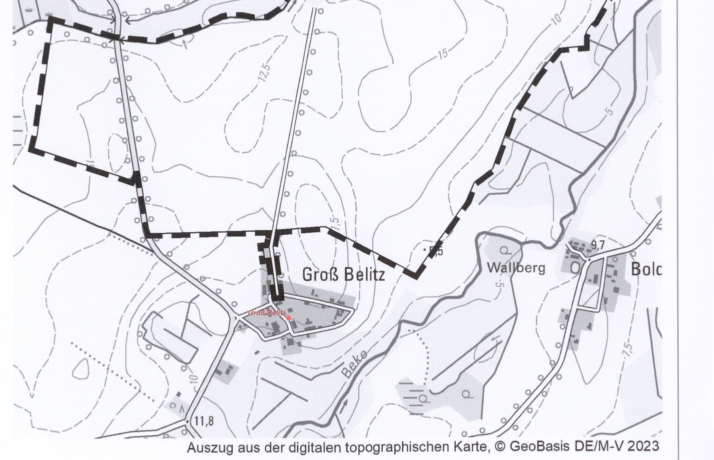
(13) Die am 03.12.2024 beschlossene Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Klein Belitz, den 14. 02. 2025 (Siegel) Der Bürgermeister

(14) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Klein Belitz über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 05.03.2025 durch Veröffentlichung im Bützower Landkurier sowie auf der Internetseite des Amtes Bützow-Land 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, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Klein Belitz, den 12. 03. 2025 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

SATZUNG DER GEMEINDE KLEIN BELITZ

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Solarpark Groß Belitz“

gelegen nördlich der Ortslage Groß Belitz

SATZUNGSBESCHLUSS

03.12.2024

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de