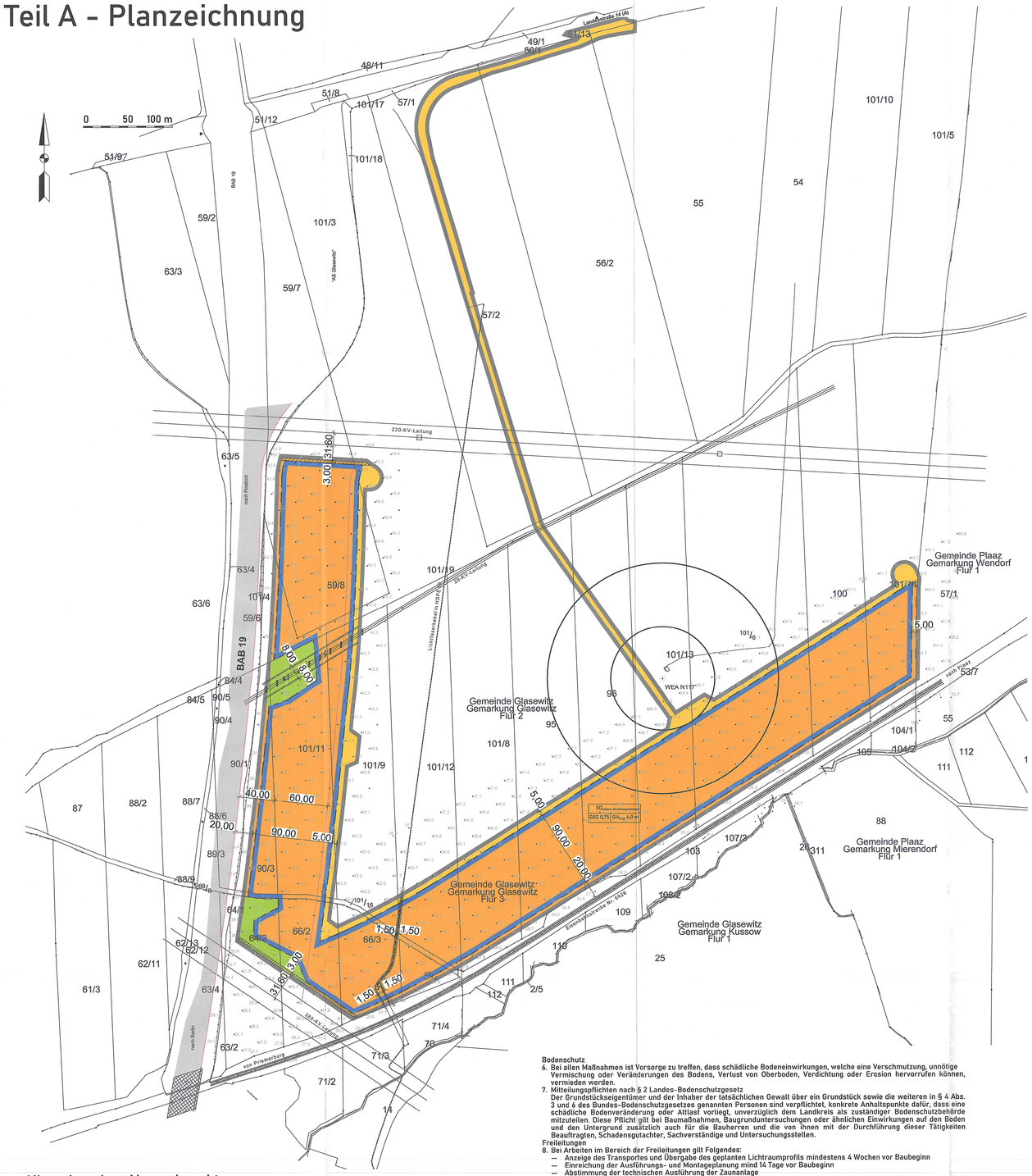
Gemeinde Glasewitz, Bebauungsplan Nr. 2
"Photovoltaikanlage Glasewitz" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
Teil A - Planzeichnung



Hinweise ohne Normcharakter

Denkmalschutz
1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalbehörde und dem zuständigen Landesamt anzuzeigen (§11 DSchG M-V).
2. 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 im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§11 DSchG M-V).
3. Das fachlich zuständige Landesamt, die unteren Denkmalschutzbehörden mit Genehmigung des Landesamtes sowie deren Beauftragte sind berechtigt, das Denkmal zu bergen und für die Auswertung und die wissenschaftliche Erforschung bis zu einem Jahr in Besitz zu nehmen. Dabei sind alle zur Erhaltung des Denkmals notwendigen Maßnahmen zu treffen.

Abfall/Entsorgung
4. Baualtfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Baualtfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
5. Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Bodenschutz
6. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
7. Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz
   Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Freileitungen
8. Bei Arbeiten im Bereich der Freileitungen gilt Folgendes:
   - Anzeige des Transportes und Übergabe des geplanten Lichtraumprofils mindestens 4 Wochen vor Baubeginn
   - Einreichung der Ausführungs- und Montageplanung mind 14 Tage vor Baubeginn
   - Abstimmung der technischen Ausführung der Zuananlage
   - Anzeige von Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsschutzstreifen z.B. bei Bau- und Pflanzmaßnahmen bei unserem Regionalzentrum Nord, Rostocker Chaussee 18, 18273 Güstrow
9. Für die Aufstellung der Photovoltaikanlagen innerhalb der Schutzstreifenflächen ist eine vorherige Zustimmung des Leitungsbetreibers erforderlich und durch den Vorhabenträger einzuholen.
10. Um sicherzustellen, dass der für die vorhandenen Netzanlagen der WEMAG Netz GmbH notwendige Schutzstreifen nicht überbaut wird und der Zugang zum Plangebiet im Fall der Wartung der Netzanlagen gewährleistet ist, hat im Bauantragsverfahren eine Abstimmung mit der WEMAG Netz GmbH zu erfolgen.

Naturschutz
11. Vermeidungsmaßnahme V 1
    Brutvögel:
    Die Bauarbeiten zur Errichtung der Photovoltaikanlage sind nur zulässig, wenn sie zwischen dem 20. August und 01. März durchgeführt oder zumindest begonnen und ohne größe-re Pause fortgeführt werden.
    Sollten Arbeiten außerhalb der genannten Zeiten erfolgen, wird vor Brutbeginn eine Schwarzbrache erzeugt, bzw. alternativ eine Vergrämung durch Flatterbänder vorgenommen. Durch regel-mäßige Kontrollen wird verhindert, dass im Bereich der geplanten Photovoltaik-anlage ein Brut-geschehen beginnt, welches durch nachfolgende bauliche Aktivitäten beein-trächtigt wird.
    Amphibien/Reptilien:
    Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tie-re (Amphibien/Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind. Die Grünfläche (Bereich der Solarmodule) ist durch regelmäßige Schnittmaßnahmen offen zu halten.

Hinweis: Durch den Vermessungsingenieur wurden im Jahr 2020 die vorhandenen Geländehöhen ermittelt. Diese sind in der Planezichnung erkennbar.

Teil A - Planzeichnung
Zeichenerklärung - Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO — Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)
Zweckbestimmung: solare Strahlungsenergie

$SO_{solare\ Strahlungsenergie}$ / $GRZ\ 0{,}75$ / $GH_{max}\ 4{,}0\ m$ — Nutzungsschablone

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

GRZ 0,75 — Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß
GH_{max} 4,0 m — max. Gesamthöhe der Photovoltaikmodule

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

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

private Verkehrsfläche

nachrichtliche Übernahmen
Hauptversorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)

unterirdisch (nachrichtliche Übernahme)
oberirdisch (nachrichtliche Übernahme)
Stromleitung
mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu gunsten des Versorgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Schutzstreifen

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

Landwirtschaftsfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Planunterlage

Lagebezug: ETRS89
Höhenbezug: DHHN2016

Flurstücksgrenze
Flurgrenze
66/2 — vorh. Flurstücksnummer
befestigte Fahrbahnkante BAB 19
Gleisanlage mit Schotterbett Eisenbahnstrecke Nr. 6926
WEA N117 — Windkraftanlage mit Bezeichnung und Abstandsflächen
37,4 — vorhandene Geländehöhe
Grenze Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG)
Grenze Anbaubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStrG)

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet solare Strahlungsenergie festgesetzt. Das Gebiet dient ausschließlich der Errichtung von Photovoltaikanlagen. Zulässig sind Solarmodultische sowie die zur Nutzung, Entwicklung und Erforschung der Module erforderlichen Nebenanlagen einschließlich Wartungsflächen, Kameramasten bis zu 8 m Höhe, Trafostationen, Wechselrichter, Stromspeicher, Überwachungstechnik und Verkabelung, Zaunanlagen, Anlagen zur Löschwasserversorgung, Wege und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   2.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist die höchstzulässige Grundflächenzahl im Sinne § 19 BauNVO mit 0,75 festgesetzt. (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
   2.2 Für die Modultische innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird gemessen von der natürlichen Geländeoberkante eine höchstzulässige Photovoltaikmodulhöhe von 4,0 m festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)
   2.3 Die Bodenfreiheit der Photovoltaikmodule muss mindestens 0,6 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)
   2.4 Offene Einfriedungen am Rand oder innerhalb des sonstigen Sondergebietes dürfen eine Höhe von 2,50 m über der natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Der Zaun ist so herzustellen, dass eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m zum Individuenaustausch gewährleistet ist. Alternativ sind auch Öffnungen in Bodennähe von mindestens 10 x 10 cm Größe im Höchstabstand von 15 m oder eine Maschenweite in Bodennähe von mindestens 10 x 10 cm ausreichend.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
   3.1 Zäune, Kameramasten, Wartungsflächen, Wege und Stellplätze nach § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für alle Anlagen gilt jedoch der Mindestabstand von 20 m zur befestigten Fahrbahnkante der Bundesautobahn BAB 19 und zu Brückenbauwerken und deren Rampen ein Mindestabstand von 40 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 Abs.1 BauNVO, § 14 Abs. 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

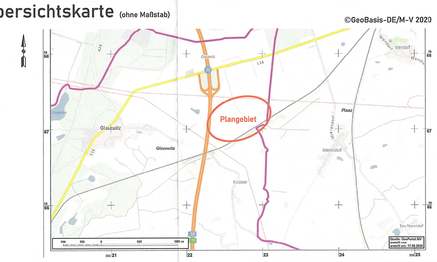
II. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Die Zwischenmodulflächen sowie die von Modulen überschirmten Flächen sind durch Einsaat zu begrünen oder der Selbstbegrünung zu überlassen. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Fläche ist maximal zweimal jährlich zu mähen. Frühester Mahdtermin ist der 1. Juli. Das Mähgut ist von der Fläche zu verbringen. Alternativ ist Schafbeweidung zulässig mit einer Besatzstärke von maximal 1 GVE/ha.

III. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 und 6 BauGB i.V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 u. 6 LBauO M-V)

1. Die Einzäunung ist nur als offene Einfriedung zulässig (z.B. Industriezaun, Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun).
2. Es gilt für Zäune und Kameramasten mit einer Höhe von größer gleich 2,00 m ein abweichendes Abstandsflächentiefenmaß von 0,00 m.
3. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.03.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Bekanntmachungsblatt des Amtes Güstrow-Land/dem Amtsanzeiger Nr. 05 am 06.05.2020 erfolgt.
   Glasewitz, d. 08. Mai 2020
   Bürgermeisterin

2. Die Anfrage zu den Zielen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung erfolgte mit Schreiben vom 20.04.2020. Die Zustimmung wurde mit Schreiben vom 15.06.2020 erteilt.
   Glasewitz, d. 19. Juni 2020
   Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Auslegung und Veröffentlichung im Internet in der Zeit vom 15.10.2020 bis 18.11.2020. Die Bekanntmachung ist am 07.10.2020 ortsüblich erfolgt.
   Glasewitz, d. 20. Nov. 2020
   Bürgermeisterin

4. Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.09.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Glasewitz, d. 20. Nov. 2020
   Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am 17.04.2023 die vorgebrachten Einwendungen, Hinweise und Anregungen geprüft. Der Entwurfs- und der Auslegungsbeschluss wurden von der Gemeindevertretung ebenfalls am 17.04.2023 gefasst.
   Glasewitz, d. 21. April 2023
   Bürgermeisterin

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 14.06.2023 bis 21.07.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren im Internet eingestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann geltend gemacht werden können, am 07.06.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich über ein zentrales Internetportal des Landes (https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene/Interaktive/Karte) zugänglich gemacht.
   Glasewitz, d. 28. Juli 2023
   Bürgermeisterin

7. Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.05.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.06.2023 aufgefordert worden. Der Verfahrensschritt wurde wiederholt, erneutes Schreiben vom 14.08.2023, Abgabetermin 18.09.2023.
   Glasewitz, d. 22. Sep. 2023
   Bürgermeisterin

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus den Beteiligungen am 28.02.2024 geprüft. Die Abwägung wurde von der Gemeindevertretung am 28.02.2024 beschlossen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
   Glasewitz, d. 28. März 2024
   Bürgermeisterin

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28.02.2024 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung (Teil C) mit Anlagen einschließlich Umweltbericht wurde am 28.02.2024 gebilligt.
   Glasewitz, d. 28. März 2024
   Bürgermeisterin

10. Der katastermäßige Bestand vom 30.08.2023 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
    Neustrelitz, d. 13.05.2024
    öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

11. Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.07.2024 AZ: 610-8.32- mit/~~ohne Auflagen, Maßgaben, Hinweisen~~ und Hinweisen erteilt. Die Auflagen wurden beachtet.
    Glasewitz, d. 19. Juli 2024
    Bürgermeister

12. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.02.2024 übereinstimmen. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) mit Anlagen einschließlich Umweltbericht wurde hiermit ausgefertigt.
    Glasewitz, d. 29. Nov. 2024
    Bürgermeister

13. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeit eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 05.12.2024 ortsüblich im Amtsblatt/~~Amtsanzeiger~~ des Amtes Güstrow-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 (§ 214 f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB sowie § 5 Abs. 5 KV M-V) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am 05.12.2024 in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung ist ergänzend im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land unter www.ami-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen eingestellt worden und wird über ein zentrales Internetportal des Landes (https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene/Interaktive_Karte) zugänglich gemacht.
    Glasewitz, d. 06. Dez. 2024
    Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

Präambel über die Satzung der Gemeinde Glasewitz über den Bebauungsplan Nr. 2 „Photovoltaikanlage Glasewitz"
Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 28.02.2024 und der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Glasewitz, d. 06. Dez. 2024
Bürgermeister

-Satzungsfassung-

Gemeinde Glasewitz
(Landkreis Rostock)

Bebauungsplan Nr. 2
"Photovoltaikanlage Glasewitz"
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Maßstab: 1: 2.000 — Stand 01/2024

IGP UG (haftungsbeschränkt), Tannenhof 15, 19348 Perleberg