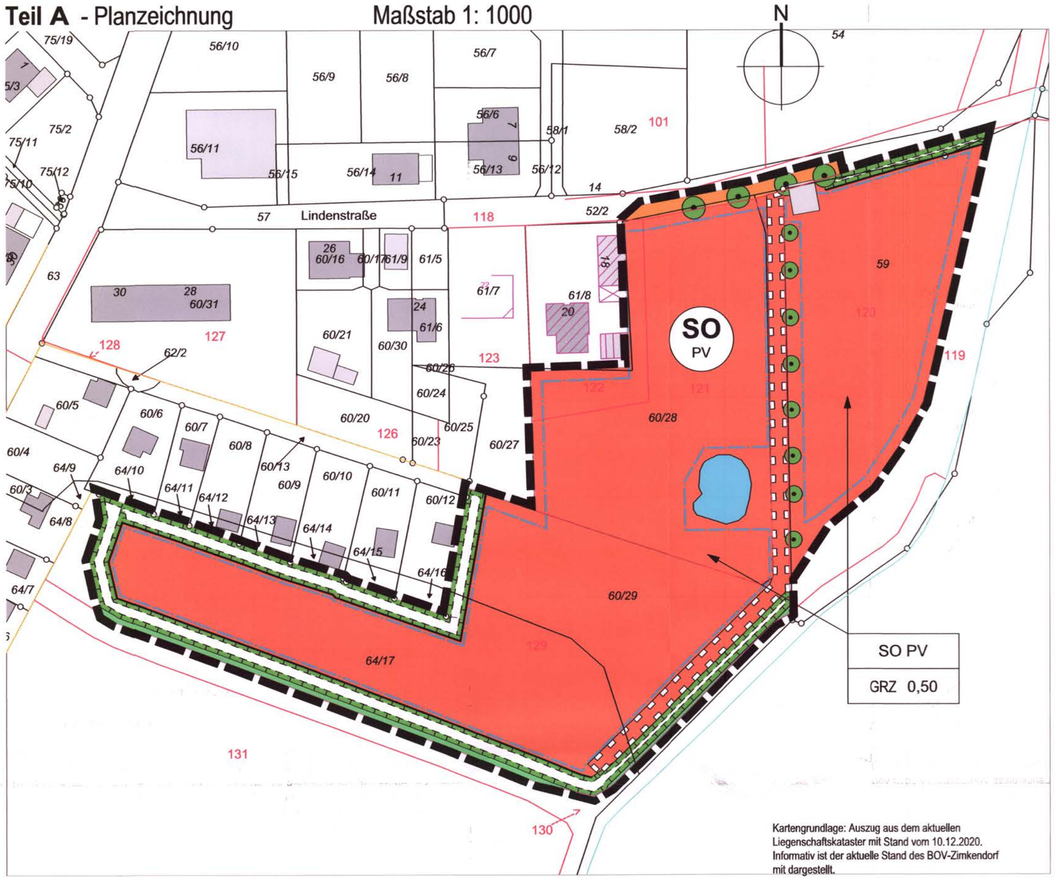
Satzung der Gemeinde Pantelitz über den Bebauungsplan Nr. 7 "Photovoltaik - Pantelitz Südost"

*1 mnd vom 22.10.2019 bis 26.11.2019
*2 mnd vom 30.09.2019 bis 15.10.2019

Präambel: Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331), wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 03.12.2020 folgende Satzung der Gemeinde Pantelitz über den Bebauungsplan Nr. 7 "Photovoltaik-Pantelitz Südost" für das Gebiet südöstlich der Ortslage Pantelitz, umfassend Teile der Flurstücke 64/17, 60/29, 60/28, 61/8, 59 und 52/2 der Flur 4 in der Gemarkung Pantelitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 1000



Kartengrundlage: Auszug aus dem aktuellen Liegenschaftskataster mit Stand vom 10.12.2020. Informativ ist der aktuelle Stand des BOV-Zimkendorf mit dargestellt.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 90), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S 1057).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 11 Abs. 2 BauNVO)

SO PV — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Photovoltaik*

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

GRZ 0,50 — Grundflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen, privat

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

Straßenverkehrsflächen

Wasserflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Gartenteich

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bäume - Erhaltung

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Leitungsrecht zu Gunsten der E.DIS Netz GmbH (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen, vermarkt

Flurstücksgrenzen, unvermarkt

39/22 — Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gemeindegrenze

Zukünftige Flurstücksgrenzen nach Abschluss des BOV-Zimkendorf

122 — Zukünftige Flurstücksnummern nach Abschluss des BOV-Zimkendorf

Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 11 BauNVO)

(1) Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Photovoltaik* ist die Errichtung von Photovoltaik-Modulen zur Erzeugung von elektrischem Strom und deren notwendige Nebenanlagen (Ständerwerk, Transformatoren, Wechselrichter und Übergabestation) sowie teilversiegelte Erschließungswege zulässig.

(2) Der Hauptnutzung *Photovoltaik* untergeordnet sind ein Technikgebäude, ein Stall für Weidetiere zur Pflege der Flächen, ein Carport mit Ladesäule für Elektroautos sowie Anlagen für Solar-Thermie zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

(1) Die maximale Höhe der zulässigen Gebäude darf 4,00 m nicht überschreiten. Die maximale Höhe der Photovoltaik-Module darf 3,50 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberkante im Bereich des jeweiligen Bauwerks heranzuziehen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Flächenbefestigungen ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

(2) Die teilversiegelten Erschließungswege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für den Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

(1) Die Fläche unter und zwischen den Modulen ist dauerhaft in extensiv bewirtschaftetes Grünland umzuwandeln. Die Bodenbearbeitung sowie die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen und durch den Abtransport des Mähgutes auszuhagern. Alternativ zur Mahd ist auch eine Schafbeweidung mit einem Besatz von maximal 1,0 GVE/ha zulässig. Der früheste Termin für die Mahd bzw. die Beweidung ist der 1. Juli.

(2) Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen ist eine dreireihige freiwachsende Hecke aus standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind leichte Sträucher 80/100 zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m in den Reihen und 1,00 m zwischen den Reihen. Die Pflanzen der drei Reihen sind gegeneinander versetzt anzuordnen. Eine dreijährige Entwicklungspflege ist sicherzustellen. Die Flächen sind für sieben Jahre mit Wildschutzzäunen gegen Verbiss zu sichern.

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

(1) Eine Einfriedung ist nur zwischen den Solaranlagen und den festgesetzten Maßnahmenflächen zulässig. Sie ist als Zaun bis zu einer Höhe von 2,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche auszuführen. Zwischen der Zaununterkante und der Geländeoberkante ist ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.

Hinweise

Artenschutz
(1) Die erforderlichen Fällungen und Rodungen von Bäumen und Sträuchern sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Brutvögeln zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.
(2) Während der Zeit der Amphibienwanderung (witterungsabhängig, Ende Februar bis Ende April) sind der Baustellenbereich bzw. die einzelnen Baugruben (auch z.B. für Leitungstrassen o.ä.) mit Schutzzäunen abzugrenzen, um sicherzustellen, dass keine Amphibien auf ihrer Wanderung getötet werden. Großräumige Abzäunungen sind mit Auffangeinrichtungen zu versehen und täglich morgens zu kontrollieren. Gefangene Tiere sind umgehend in der Nähe des Gewässers wieder freizulassen.
(3) Vor Abriss des vorhandenen Viehunterstandes ist mit einem artenschutzrechtlichen Fachgutachten die Herstellung der gegebenenfalls erforderlichen Ersatzquartiere für Brutvögerl und Fledermäuse zu planen. Das Gutachten ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen vorzulegen. Der Abriss darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und während der Überwinterungsphase der Fledermäuse zwischen dem 1. November und dem 28. Februar und erst nach schriftlicher genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen durchgeführt werden.

Biotopschutz
Östlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich ein nach § 18 NatSchAG MV geschützter Gehölzbiotop. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen könne, sind unzulässig. Beeinträchtigungen z.B. durch Rückschnittmaßnahmen im Rahmen der Errichtung oder Instandhaltung des Zaunes oder zur Minderung des Schattenwurfes, sind auszuschließen.

Baumreihen- und Alleenschutz
Im Geltungsbereich befinden sich Baumreihen, die nach § 19 NatSchAG MV geschützt sind. Die Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Maßnahmen, die zu Schäden führen können, z.B. Leitungsverlegung, sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Bodendenkmalpflege
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.11.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang vom 18.07.2018 bis zum 02.08.2018.

Pantelitz, den 06.08.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 14.08.2018 durchgeführt.

Pantelitz, den 15.08.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.07.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Pantelitz, den 20.08.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 19.12.2018 den Entwurf des B-Plans Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Pantelitz, den 20.12.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des B-Plans Nr. 7 "Photovoltaik-Pantelitz Südost", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.01.2019 bis zum 28.02.2019 während der Dienststunden des Amtes Niepars nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 07.01.2019 bis zum ~~25.01.2019~~ *22.01.2019 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.b-plan-services.de ins Internet eingestellt.

Pantelitz, den 06.03.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.01.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Pantelitz, den 06.03.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des B-Plans wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.08.2020 bis 29.09.2020 während der Dienststunden des Amtes Niepars nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 03.08.2020 bis zum 18.08.2020 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.b-plan-services.de ins Internet eingestellt. Es wurde eine erneute und beschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

Pantelitz, den 21.08.2020 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 7 am 18.12.2020 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den 18.12.2020 (Siegel) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am 03.12.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Pantelitz, den 15.03.2021 (Siegel) Der Bürgermeister

10. Der B-Plan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 03.12.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum B-Plan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Pantelitz, den 15.03.2021 (Siegel) Der Bürgermeister

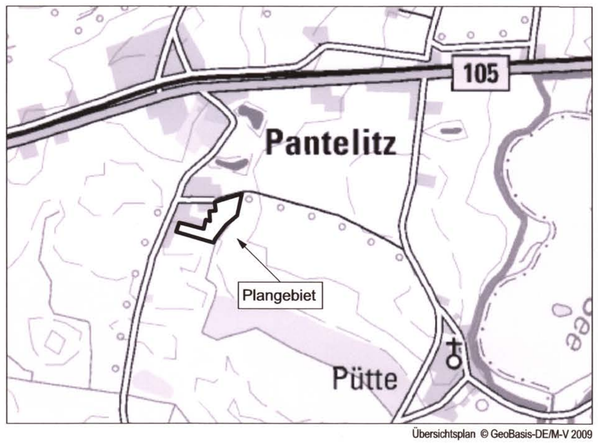
11. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Pantelitz, den 19.03.2021 (Siegel) Der Bürgermeister

12. Der Beschluss des B-Plans durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 22.03.2021 bis 06.04.2021 ortsüblich 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. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen von dieser Ansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung tritt mit Ablauf des 05.04.2021 in Kraft.

Pantelitz, den 12.04.2021 (Siegel) Der Bürgermeister



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

Gemeinde Pantelitz Landkreis Vorpommern-Rügen

Bebauungsplan Nr. 7
"Photovoltaik - Pantelitz Südost""

Satzungsfassung

Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
www.olaf.de

Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831 - 280522
Fax: 03831 - 280523
e-mail: info@olaf.de

Projekt-Nr. : 20531