

# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "PHOTOVOLTAIK-ANLAGE KIESWERK PEENHÄUSER" DER GEMEINDE GIELOW

Teil A - Planzeichnung,  
M: 1:1.000

Gemeinde **Gielow**  
Gemarkung **Gielow**  
Flur **4**



**Planungsgrundlage:**  
Bezeichnung: Vermessungspläneplan, Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
Datum der Erstellung: 04.07.2016, 22.02.2017  
Herausgeber: Vermessungsbüro Roland Hiltischer, Florkestraße 30, 19370 Parchim  
Kennzeichnung der vorgenommenen Änderung: Übernahme der dwg-Datei  
Lage- und Höhenbezug: Gauss-Krüger 5 42893 (3. Grad - 4. Streifen)  
Zweck der Verfertigung: Plangrundlage

## Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I.</b>	<b>Festsetzungen</b>	
<b>SO</b> Photovoltaik	<b>Art der baulichen Nutzung</b> Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
GRZ 0,60	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> max. Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 16-21 BauNVO
H <sub>max</sub>	max. Höhe baulicher Anlagen	
	<b>Bauweise, Baugrenzen</b> Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
	<b>Grünflächen</b> Grünflächen privat	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	<b>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b> Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 (1) Nr. 18 BauGB
	Flächen für Wald	
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier von baulichen Anlagen freizuhaltenen Waldabstand mit Ausnahme der Einzäunung	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V. mit § 20 LWaldG M-V
	<b>Verkehrflächen</b> Einfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (7) BauGB
	<b>Sonstige Planzeichen</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der E.DIS AG	§ 9 (6) BauGB
<b>II.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b> <b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b>	
	oberirdisch (20 KV-Leitung)	
<b>III.</b>	<b>Darstellung ohne Normcharakter</b>	
	Flurstücksgrenzen Bestand vermarkt	
	Numerus des Flurstückes	
	Waldabstandsgrenze	
	Waldgrenze (Wald gem. Waldgesetz M-V)	
<b>NUTZUNGSSCHABLONE</b>		
	Art der baulichen Nutzung	Ende der Nutzungsdauer
	Grundflächenzahl	max. Höhe baulicher Anlagen

## Teil B - Text

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 und § 14 BauNVO**
  - Baugebiet**  
Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11(2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" festgesetzt.
  - Art der Nutzung im SO**  
Das Sondergebiet SO dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen einschließlich der zu deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen.  
Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus
    - Photovoltaikmodulen
    - Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion)
    - Wechselrichterstationen
    - Transformatoren-/ Netzzeitspeiseleistungen
    - Einfriedung
 Zum Schutz der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigweise zu errichtenden Photovoltaik-freiflächenanlage ist die Errichtung eines maximal 2,50 m hohen Sicherheitszaunes innerhalb des sonstigen Sondergebietes Photovoltaik zulässig.  
Die Einzäunung ist als Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO**
  - Höhe der baulichen Anlagen § 18 (1) BauNVO**  
Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf max. 4,00 m über Geländeebene für die PV-Gestelle sowie Nebenanlagen/ Gebäude und sonstigen elektrischen Betriebsrichtungen festgesetzt.  
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche. Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.
  - Grundflächenzahl § 16 und § 19 (4) BauNVO**  
Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,60 festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundfläche, ist die Fläche innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Photovoltaik (SO-Photovoltaik) maßgebend.  
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.
- Zeitraum der baulichen Nutzung § 9 (2) BauGB**  
Die bauliche Nutzung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik ist als Zwischennutzung für einen Zeitraum von 25 Jahren nach Inbetriebnahme der Anlage bzw. spätestens bis zum 31.12.2041 zulässig. Als Folgenutzung wird "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB**
  - Als eingriffsmindernde Maßnahme erfolgt die Offenhaltung der Modulzwischenräume. Die technisch bedingte Freihaltung der Modulunter- und -zwischenflächen von aufkommenden Gehölzen mittels maximal 2-schürmige Jahresmahd führt zu einer dauerhaften Entwicklung eines für Insekten, Wiesenbrüter, jagende Fledermäuse gleichermaßen attraktiven Biotops.
  - Die sich einstellende höherwertige Biotopfunktion ist hier durch folgendes Pflegemanagement zu gewährleisten:
    - Keine Flächenmahd, sondern Stoppmahd, d.h. zeitversetzte Mahd von Teilflächen zur Gewährleistung verschieden hoher Gras- und Staudendickungen, dabei Stiehlässen von Staudenfluren über den Winter (Überwinterungsmöglichkeit von Insekten) insb. unter den Modulschienen.
    - Erstmahd zum Schutz von Bodenbrütern nicht vor dem 31.07. eines jeden Jahres. Ausnahme: Streifenmahd direkt verschatteter Hochstaudenfluren unmittelbar südseitig der Modulfreien ist ab 15. Juni eines jeden Jahres zulässig, sofern hierdurch nicht mehr als 1/3 der Gesamtfläche betroffen ist.
    - Zur Aushagerung der Fläche ist das Mahdgut abzutransportieren. Unter den Modulschienen ist dagegen das Mulchen (ohne Mahdgutentfernung) zulässig.
  - In den mit Anpflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind mehrreihige Hecken mit Überhältern zu pflanzen. Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten, gebietseigenen Laubgehölzen aus vorzugsweise regionaler Herkunft, i.d.R. 3-reihig mit leichten Sträuchern, Sträuchern, Leuchtblättern und Heistern und einzelnen Hochstämmen, STU 10-12cm mit Pflanzabständen von 1x1,5m. Der Flächenanteil der Sträucher soll ca. 80% betragen.  
Alle 10m sind Hochstämme, als standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Im Bereich der Hochstamm-pflanzung erfolgt 2m vor und hinter dem Baum keine Heckenpflanzung.  
Die Maßnahme beinhaltet eine Fertigstellungs- und Entwicklungs- sowie Unterhaltungsplanung, welche nach den gültigen Regelwerken (z.B. ZTV Landschaftspflege) durchzuführen sind.
  - Als Kompensation des Eingriffs sind auf den für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen folgende Maßnahmen zu realisieren:
    - Anlage von Sukzessionsflächen als ein Mosaik aus verschiedenen Sukzessionsstadien durch ein jährlich wechselndes Entfernen der Vegetation
    - Offenhalten des Bodens auf jeweils 200m<sup>2</sup> großen Teilflächen außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und März
  - Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist für den Sicherheitszaun eine Bodenfreiheit von mindestens 10cm einzuhalten.

### HINWEISE

- Generelle Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen**  
Zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft sind während der Bauphase folgende Schutzmaßnahmen zu beachten:
- flächensparende Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen
  - Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes
  - ordnungsgemäße Entsorgung von festen Abfällen, Motorölen, Schmierölen, Farbresten und sonstigen wasser- und bodengefährdenden Stoffen
  - Einhaltung der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV beim Einbau standortfremden Bodenmaterials und Beseitigung baubedingter Bodenveränderungen nach Ende der Bauarbeiten.
  - unverzügliche Benachrichtigung der Ortspolizeibehörde bei Auffindung von Kampfmitteln oder anderen Gegenständen militärischer Herkunft sowie im Zweifelsfall.
- Bodendenkmale**  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

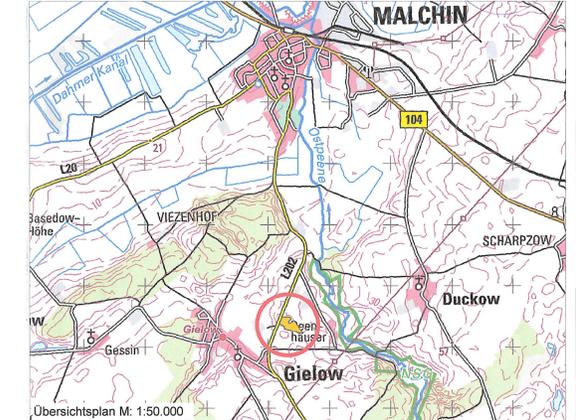
### Artenschutz

Zum Artenschutz findet eine bauzeitliche Vermeidung für die potenziell und nachweislich im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten Anwendung. Die Bauarbeiten sind daher zwischen dem 01.09. und dem 28.02. durchzuführen. Dies gilt hinsichtlich der nutzungsaufgabebedingten Geländepräparierung und -einrichtung sowie der Errichtung der geplanten PV-Anlage. Sämtliche Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 31.08. sind zu unterlassen.

Präambel:  
Aufgrund  
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie  
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 11.09.2015 (BGBl. I S. 1548)  
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)  
wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 09.03.2017 folgende Satzung der Gemeinde Gielow über den Bebauungsplan Nr. 4 "Photovoltaik-Anlage Kieswerk Peenhäuser" der Gemeinde Gielow für das Gebiet Gemarkung Gielow, Flur 4 - Teile aus Flurstück 74/6, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.05.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Malchiner Generalanzeiger" am 18.06.2016 erfolgt.  
Gielow, den 14. FEB. 2016  
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 30.06.2016 durchgeführt worden.  
Gielow, den 14. FEB. 2016  
Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden im Rahmen eines Scopingtermins am 30.08.2016 und mit Schreiben vom 27.08.2016 gemäß § 4 Abs.1 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Gielow, den 14. FEB. 2016  
Der Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 17 Landesplanungsgesetz M-V (LPlG) mit Schreiben vom 10.06.2016 beteiligt worden.  
Gielow, den 14. FEB. 2016  
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 01.09.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Gielow, den 14. FEB. 2016  
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, sind mit Schreiben vom 06.09.2016 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Gielow, den 14. FEB. 2016  
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 12.09.2016 bis zum 14.10.2016 während der Dienststunden im Amt für Bau und Liegenschaften der Stadt Malchin nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit den Hinweisen, welche Arten unweilbezogener Informationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 03.09.2016 durch Veröffentlichung im "Malchiner Generalanzeiger" ortsüblich bekanntgemacht.  
Gielow, den 14. FEB. 2016  
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 22.02.2017 wird als richtig dargestellt bescheinigt hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur für die abgetragene rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Parchim, den 20.04.2017  
Roland Hiltischer ObVI
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange am 08.11.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Gielow, den 14. FEB. 2016  
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurde am 09.03.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
Gielow, den 14. FEB. 2016  
Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausgearbeitet.  
Gielow, den 14. FEB. 2016  
Der Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 27.02.2017 durch Veröffentlichung im "Malchiner Generalanzeiger" ortsüblich bekannt gemacht. 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) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz. 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des Erscheinungstages der Veröffentlichung am 25.02.2017 in Kraft getreten.  
Gielow, den 26. FEB. 2016  
Der Bürgermeister



Gemeinde Gielow  
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Satzung über den  
Bebauungsplan Nr. 4  
"Photovoltaik-Anlage Kieswerk Peenhäuser"