

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Ballin“ der Gemeinde Lindetal

Satzung der Gemeinde Lindetal über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Ballin“ (Gemarkung Ballin Flur 1 Flurstücke 12/29 [teilweise], 14/1 [teilweise], 15 [teilweise], 16/1 und 17 [teilweise])
Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.02.2023 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Ballin“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Text (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO
Das Sondergebiet Photovoltaikanlage dient der Realisierung einer großflächigen Photovoltaikanlage.
Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen, die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Trafo, Wechselrichter) und die Einfriedung.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1 Im Sondergebiet Photovoltaikanlage darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.
2.2 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (Höhensystem DHHN 2016).

3. Abweichende Maße der Abstandsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V
Der Zaun ist als offene Einfriedung ohne eigene Abstandsflächen mit einer Höhe bis 2,5 m zulässig.

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

4.1 Unter den Modulen darf nur außerhalb des Zeitraumes vom 15. April bis 01. August mit Balkenmähern, unter Beseitigung des Mahdgutes maximal 2x gemäht werden. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Das Mulchen des Aufwuchses ist nicht zulässig. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz und Bodenbearbeitung ist zu verzichten. Alternativ ist beweidet zu lassen.
4.2 Im Bereich der Fläche zum Schutz vor Immissionen und für Anpflanzungen, ist eine Blind-/Sichtschutzhcke, ausschließlich aus Sträuchern, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende Pflanzen zu verwenden: Schlehe, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Strauchhasel. Ein Rückschnitt der Sträucher außerhalb der Brutzeit, nach vorheriger Beantragung und Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (uNB) ist zulässig, wenn die Leistung der PV-Anlage durch die Gehölze beeinträchtigt wird.
4.3 Auf den Waldabstandsflächen ist gemäß HzE Pkt. 2.41 Heiden, Trocken- und Magerrasen zu entwickeln. Aus der Verschneidung üblicher Pflegeverfahren mit den Vorgaben der HzE resultiert folgender Pflegeplan:

- Allgemeine Vorgaben**
- nach Ersteinrichtung Verzicht auf Umbruch und Ansaaten
 - kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln
 - kein Schleppen, Walzen und Striegeln der Flächen in der Zeit vom 1.3. bis 15.9.
 - Mahd mit Messerbalken
 - Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes
 - Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante
- Arbeitsschritte**
- vom 1. bis 5. Jahr:
 - 2x jährliche Staffelmahd von 01.05 – 30.11 ab 6. Jahr
 - 1 x jährliche Staffelmahd vom Ende 06 – Ende 08
- Alternativ Beweidung
- Beginn möglichst früh Ende März/April bis Anfang Mai
 - Beweidungsdauer je nach der Stärke des Aufwuchses.
 - Auftrieb 1-2 x /Jahr
 - Pause von mindestens 6 Wochen zwischen den Auftrieben
 - ggf. 1x Nachmahd im Spätsommer vorzunehmen
 - Besatzdichte/-stärke entsprechend des Futterangebots
 - keine Zufütterung
 - Führung eines Weidelagebuches

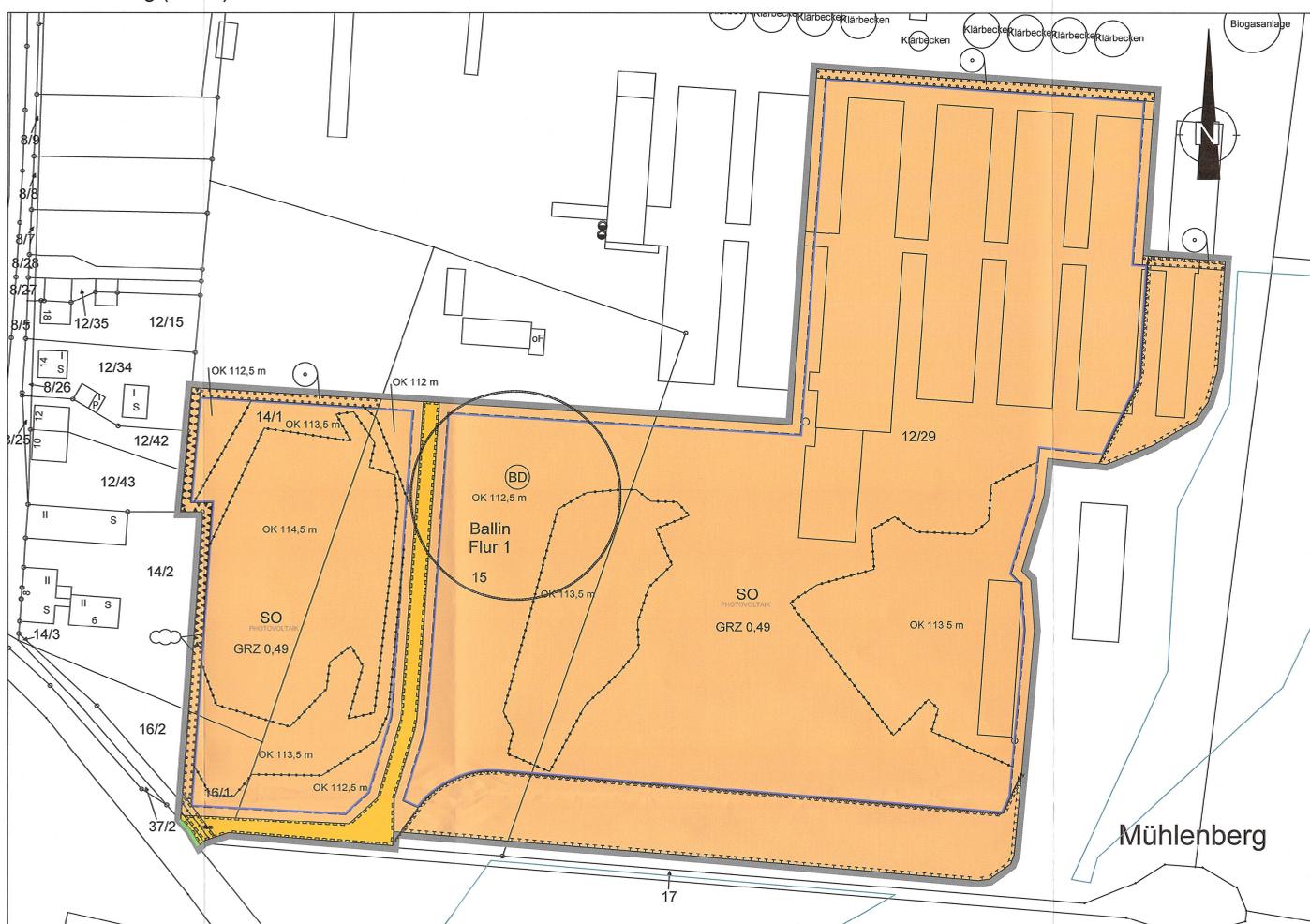
4.4 entspricht CEF 1
Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die 13 Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fall- und Abrissmaßnahmen in der Umgebung des Plangebietes zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

5 Nistkästen Feldsperling ø 32 mm
8 Nistkästen Kohlmeise ø 32 mm
mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 9 des AFB. Alternativ sind werkseitige Erzeugnisse z.B. der Fa. Schwegler 1B/3SV mit Marderschutz oder vergleichbare einzusetzen.

4.5 entspricht CEF 2
Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Bachstelze, Hausrotschwanz) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fall- und Abrissmaßnahmen in der Umgebung des Plangebietes zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von insgesamt: 4 Nistkästen mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 10 des AFB. Alternativ ist ein werkseitiges Erzeugnis z.B. der Fa. Schwegler 1N mit Marderschutz oder vergleichbare einzusetzen.

4.6 Als Ersatz für den Verlust von 27 Einzelbäumen sind in den festgesetzten Flächen 40 Traubeneichen (*Quercus petraea*) heimischer Herkunft in der Qualität Hochstamm 2 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibeck und Schutz gegen Wildverbiss. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen.

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage digitale ALK Stand 04.08.2021

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die private Verkehrsfläche ist mit einem 5 m breiten Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der Flurstücke 12/29 und 15 sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmen zu belasten.

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
In der im Plan festgesetzten Fläche ist eine Abschirmung anzubringen, die die Sonnenlichtreflexion in Richtung der nahe gelegenen Wohngrundstücke reduziert. Die Abschirmung erfolgt durch Pflanzung einer Hecke.
Auf den 3 m breiten Flächen zur Vermeidung von Immissionen ist je eine Reihe standortgerechter heimischer Sträucher im Abstand von 2 m nach den einschlägigen technischen Vorschriften zu pflanzen. Es sind Gehölze in der Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm folgender Arten zu verwenden und dauerhaft zu erhalten: Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Ribes nigra (Schwarze Johannisbeere).

7. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen § 9 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB
Im sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage sind nur die Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V
1. Abstandsflächen § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V
Der Zaun ist als Einfriedung ohne eigene Abstandsflächen mit einer Höhe bis 2,5 m zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodendenkmal
Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).
Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die die- se wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist; Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

IV. Hinweise

1) Bodendenkmale
Für den Bereich außerhalb des Bodendenkmals gilt:
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Füllungen von Gräben, Brunnen-schächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Postenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Umrenscherven, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmal-schutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Denkmalpflege 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 Werk-tage nach Zugang der Anzeige.

2) Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen
V1 Baufeldfreimachungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu realisieren.

3) Externe Kompensationsmaßnahme
Zusätzlich zum Ausgleich im Plangebiet ist das Kompensationsdefizit durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren, die einem Kompensationsflächen-äquivalent von 12.160 m² entsprechen und sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ befinden. Verwendet wird das ca. 100 km nordwestlich gelegene Ökotopte LRO-038 Naturwald „Schwaan“.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaikanlage i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
GRZ 0,5 Grundflächenzahl
OK 112,5 m Höhe baulicher Anlagen in ... m über DHHN 2016 als Höchstmaß
Oberkante

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
private Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Unterirdische Gasleitung

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4.3
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4.2
Anpflanzen: Bäume, Sträucher

7. Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 5
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets § 16 Abs. 5 BauNVO

Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Bodendenkmalen
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier Waldabstand

Darstellungen ohne Normcharakter

Ballin Flur 1
15
Höhe gemäß Geoportal M-V

Darstellungen ohne Normcharakter

Gemarkung
Flurbezeichnung
Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Höhe gemäß Geoportal M-V

Es gilt die BauNVO Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017), die am 04. Januar 2023 geändert worden ist.
Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die zuletzt am 14. Juni 2021 geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.08.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 28.08.2021 in der Stargarder Zeitung Nr. 08/2021.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 07.02.2022 bis 21.02.2022 durch Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 15.12.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 30.08.2022 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Ballin“ und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Ballin“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.11.2022 bis 21.12.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 29.10.2022 in der Stargarder Zeitung Nr. 10/2022 bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.burg-stargard.de/wirtschaft/auslegungsunterlagen ins Internet eingestellt und waren über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 23.09.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.02.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Ballin“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.02.2023 durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am 03.07.2023 mit Auflagen und Hinweisen erteilt - AB 13/66/2023-502

Lindetal, den 28.02.2023
Siegel Bürgermeisterin

9. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

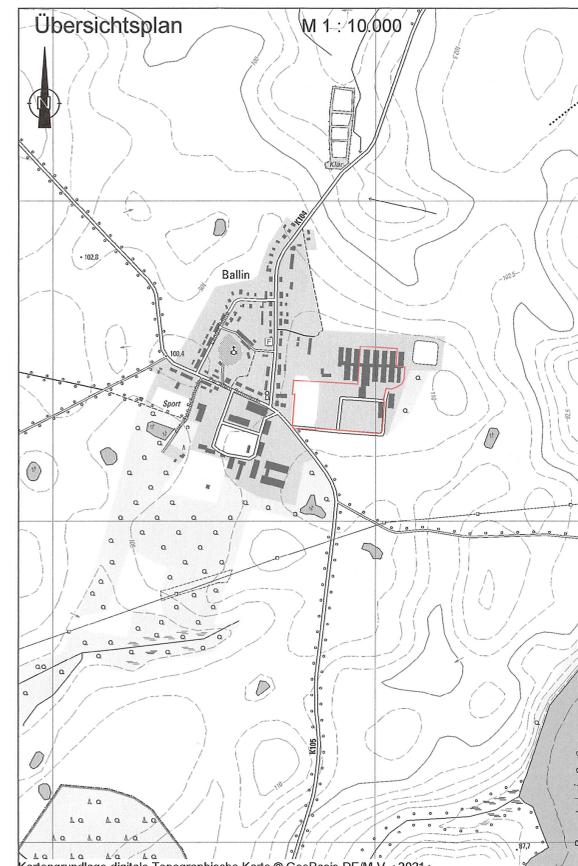
Neubrandenburg, den 21.02.2023
Siegel Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

10. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Ballin“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am 03.07.2023 mit Auflagen und Hinweisen erteilt - AB 13/66/2023-502

11. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Ballin“ wird hiermit ausgesetzt.
Lindetal, den 26.07.2023
Siegel Bürgermeisterin

12. Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Ballin“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23.09.2022 in der Stargarder Zeitung Nr. 07/2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.09.2022 in Kraft getreten.

Lindetal, den 11.08.2023
Siegel Bürgermeisterin



Bebauungsplan Nr. 3 "Photovoltaik-Freiflächenanlage Ballin" der Gemeinde Lindetal
Stand: Februar 2023
Planverfasser: Planungsbüro Trautmann