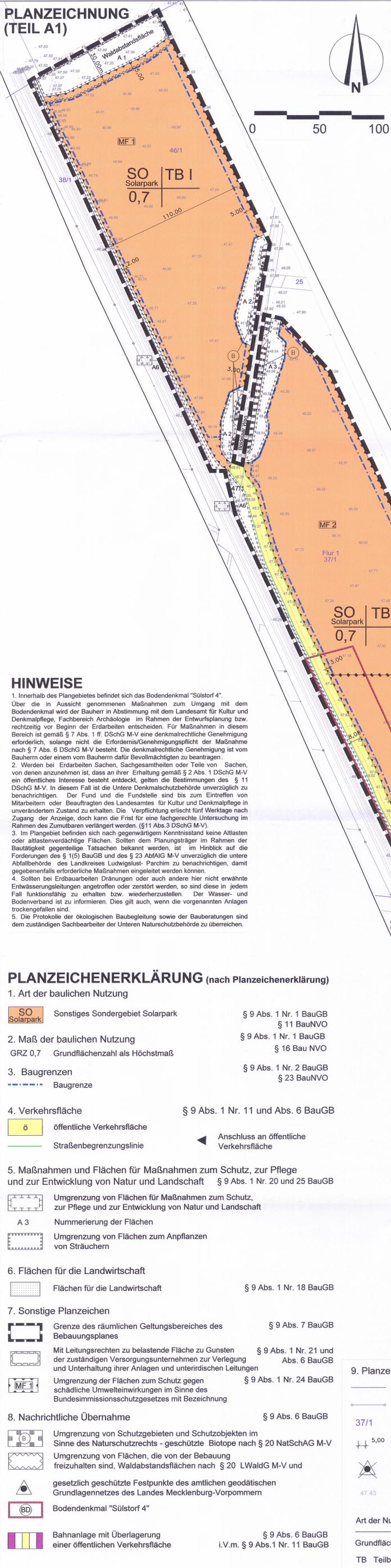


Bebauungsplan Nr. 4 Sonstiges Sondergebiet "Solarpark Sülstorf" der Gemeinde Sülstorf

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2015 S. 28, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Sülstorf am 23.05.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 Sonstiges Sondergebiet "Solarpark Sülstorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A 1 und Teil A 2) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A1)



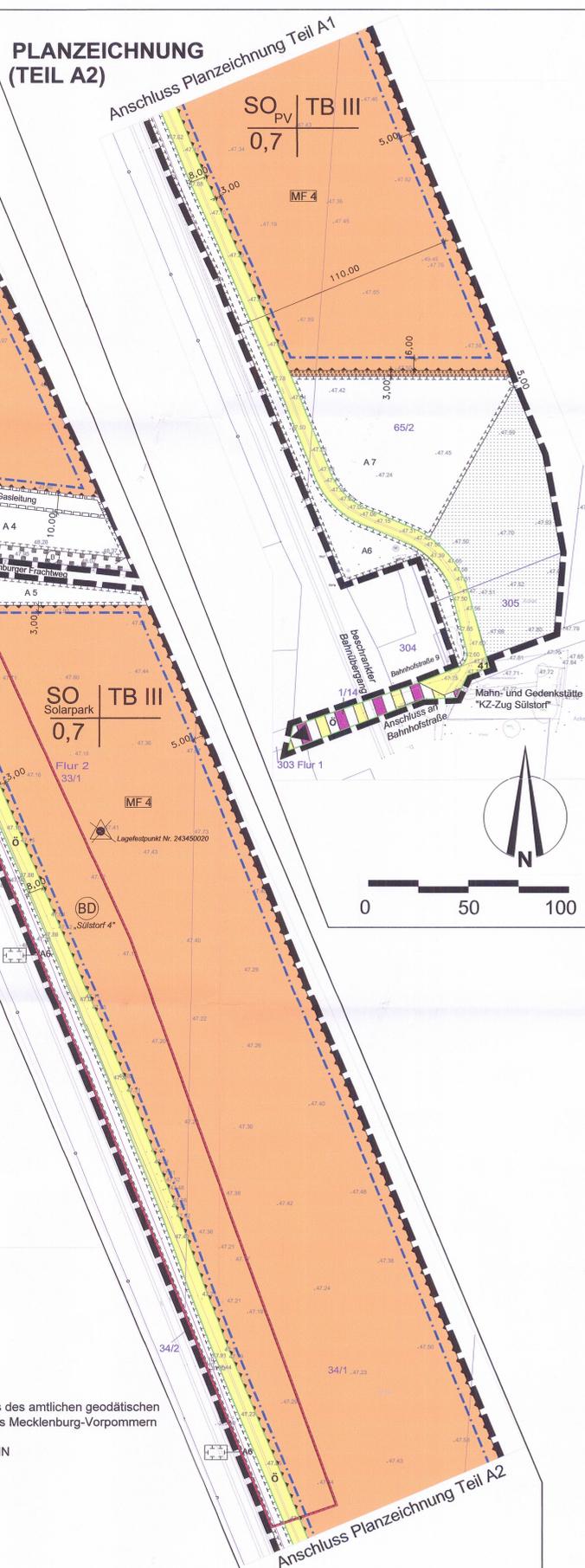
TEXTTEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO)

- Zweckbestimmung, Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Zweckbestimmung**
Die Fläche für die Photovoltaikfreiflächenanlage wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solarpark gemäß § 11 Abs. 2 BauUNVO festgesetzt.
 - Art der Nutzung**
Das Sonstige Sondergebiet Solarpark dient der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.
Zulässige Anlagen und Nutzungen sind:
- Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, hier Sonnenenergie dienen,
- Photovoltaikanlagen als freistehende Module ohne Fundamente,
- die für die Photovoltaikanlagen notwendigen Nebenanlagen, wie z.B. Speicher, Trafostationen, Übergabestationen, Umzäunungen, Kameramasten, Verkabelungen, Zufahrten und Wartungswegen, Wege, bauliche Anlagen für den Brandschutz sowie Stellplätze für Wartungspersonal und für die Feuerwehr
- Maß der Nutzung Grundflächenzahl § 19 BauUNVO**
 - 1.3.1** Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist neben der versiegelten Fläche die übertraufte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche maßgebend, die innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes liegt. Schotterflächen bleiben dabei unberücksichtigt.
 - 1.3.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauUNVO**
 - 1.3.2.1** Im gesamten Plangebiet ist als maximale Höhe der baulichen Anlagen (Solarlicht) und Nebenanlagen 4,00 m, gemessen als senkrechtes Maß von der Oberkante - Mitte der baulichen Anlage (Solarlicht) / Nebenanlage über dem nächstgelegenen Höhenpunkt in Meter über NHN des Lage- und Höhenplanes vom Vermessungsbüro Ing. Büro Createc, Moosstrasse 112, 96050 Bamberg vom 22.06.2018 zulässig.
 - 1.3.2.2** Kameramasten, die der Sicherheitstechnik dienen, sind bis zu einer Höhe von max. 8,00 m über dem nächstgelegenen Höhenpunkt in Meter über NHN des Lage- und Höhenplanes vom Vermessungsbüro Ing. Büro Createc, Moosstrasse 112, 96050 Bamberg vom 22.06.2018 zulässig.
 - 1.3.2.3** Die Umzäunung, einschließlich Überstegschutz ist maximal bis zu einer Höhe von 2,50 m über dem nächstgelegenen Höhenpunkt in Meter über NHN des Lage- und Höhenplanes vom Vermessungsbüro Ing. Büro Createc, Moosstrasse 112, 96050 Bamberg vom 22.06.2018 zulässig.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche/ Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 14 und 23 BauUNVO**
 - 2.1** Bauliche Anlagen, die dem Brandschutz dienen, sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - 2.2** Zäune sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auch entlang der äußeren Grenze des Sondergebietes zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 1 Abs. 3 und 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauUNVO**
 - 3.1** Innerhalb des Sondergebietes sind die Modulzwischenflächen sowie die Randflächen als extensive Wiesenflächen durch Einsaat oder Selbstbegrünung herzustellen. Der Boden darf weder bearbeitet noch gedüngt oder mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden. Für die Pflege der Fläche ist eine Schafbeweidung mit Besatz von maximal 1,0 GVE pro ha vorgesehen. Alternativ erfolgt die Mahd maximal 2x jährlich mit Abtransport des Mahdgutes der oben genannten Flächen.

- Die Flächen A1 bis A5 und A7 sind mit spontaner Begrünung als natürliche Sukzessionsflächen zu entwickeln. Auf Düngung ist dauerhaft zu verzichten. Die Flächen sind höchstens 1 x jährlich zu mähen. Um Verbuschung zu vermeiden, sind die Flächen mindestens alle 3 Jahre zu mähen. Die Mahd ist jeweils ab dem 01.09. durchzuführen. Das Mahgut ist abzutransportieren. Die Mahdhöhe wird auf 10 cm über Geländeoberkante festgesetzt.**
- Die Fläche A6 bleibt ohne Pflegemaßnahmen sich selbst überlassen. Bei vermehrtem Auftreten des Jakobskreuzkrautes oder bei akuter Verschattungsgefahr, die die Funktion der Solaranlage beeinträchtigen könnte, ist die Mahd auch vor dem 01.09. möglich, wenn durch eine ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sichergestellt werden kann, dass sich Bodenbrüter nicht in dem zu mähenden Bereich befinden.**
- Innerhalb der Fläche mit Anpflanzgebot ist eine einreihige, 3 m breite Flecke zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Arten: siehe Pflanzliste, Abstand der Gehölze 1,50 m)
Qualität: 60-100 cm, 2x verpflanzt.
Rosa Canina Hundstrost Prunus spinosa Schlehe
Crataegus monogyna Weißdorn Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides Sanddorn Sambucus nigra Holunder**
- Die Einfriedungen sind mit einem durchgehenden Freihalteabstand von mindestens 10 cm über der Geländeoberfläche oder als ein Zaun mit einem Gittermaß von mindestens 15 cm als Durchlass für Kleinsäuger zu errichten.**
- Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Baufeldreimachung nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen dem 01. September und dem 01. März oder mit ökologischer Baubegleitung zulässig.**
- Vor Beginn der Baumaßnahmen ist unter ökologischer Baubegleitung ein Reptilienzählzeitraum zwischen November und Ende Februar des Jahres des Baubeginns innerhalb der Maßnahme flächen A1, A2 und A6 entlang der potentiellen Habitatflächen (siehe Anhang 1 des Kartierberichtes) fertigzustellen. In den Baufeldern gefundene Zaunidechsen sind in Gebiete ohne Baulastigkeit umzusetzen. Der Schutzzeitraum ist während der Baumaßnahmen funktionsgerecht zu erhalten und nach Fertigstellung wieder abzubauen. Die genaue Lage des Zaunes und dessen Ausführung ist mit der ökologischen Baubegleitung 4 Wochen vor Baubeginn abzustimmen.**
- Zuordnungsbestimmung § 9 Abs. 1a BauGB**
 - 4.1** Die Durchführung des Ausgleichs und Ersatzes gemäß Festsetzungen 3.1, 3.2 und 3.5, im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB, erfolgt durch den Vorhabenträger gemäß § 135 a Abs. 1 BauGB.
- Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
- Zur Vermeidung unzulässiger Blendwirkungen sind die Modultische - ausgehend von der Bezugsgasse 180 Grad = Südausrichtung der Modultische) im Modulfeld 2 153 Grad (Südausrichtung) im Modulfeld 3 180 Grad (Südausrichtung) im Modulfeld 4 180 Grad (Südausrichtung) Bei Änderung der Ausrichtung ist ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine unzumutbare Belastung der Anwohner bzw. Gefährdung der Verkehrsteilnehmer zu erwarten ist.**
- Festsetzung durch örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V**
 - 6.1** Die Einzäunung ist nur als Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun zulässig.
 - 6.2** Für bauliche Anlagen mit einer Höhe größer gleich 2,00 m gilt ein abweichendes Abstandsflächenverhältnis von 0,00 m.
 - 6.3** Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
 - 6.4** Verstöße gegen die Bauvorschrift Nr. 5.1 und 5.2 können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 LBauO M-V geahndet werden.

PLANZEICHNUNG (TEIL A2)



HINWEISE

- Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal "Sülstorf 4". Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zum Umgang mit dem Bodendenkmal wird der Bauherr in Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Fachbereich Archäologie im Rahmen der Entwurfsplanung bzw. rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten entscheiden. Für Maßnahmen in diesem Bereich ist gemäß § 7 Abs. 1 ff. DSchG M-V eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, solange nicht die Erfordernis/Genehmigungspflicht der Maßnahme nach § 7 Abs. 6 DSchG M-V besteht. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen.
- Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. (§11 Abs. 3 DSchG M-V).
- Im Plangebiet befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen. Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit gegenentlegende Tatsachen bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1(5) BauGB und des § 23 Abs. 1 BauGB unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.
- Sollten bei Erdarbeiten Drainagen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen oder zerstört werden, so sind diese in jedem Fall funktionsfähig zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren. Dies gilt auch, wenn die vorgenannten Anlagen trocken gefallen sind.
- Die Protokolle der ökologischen Baubegleitung sowie der Bauberatungen sind dem zuständigen Sachbearbeiter der Unteren Naturschutzbehörde zu überreichen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG (nach Planzeichenerklärung)

- Art der baulichen Nutzung**
 - SO Solarpark Sonstiges Sondergebiet Solarpark § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauUNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ 0,7 Grundflächenzahl als Höchstmaß § 16 Bau NVO
- Baugrenzen**
 - Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauUNVO
- Verkehrsfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Anschluss an öffentliche Verkehrsfläche
- 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
 - A 3 Nummerierung der Flächen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
- Flächen für die Landwirtschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
 - Flächen für die Landwirtschaft
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen zur Verlegung und Unterhaltung ihrer Anlagen und unterirdischen Leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
 - Umgrenzung der Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit Bezeichnung § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Nachrichtliche Übernahme** § 9 Abs. 6 BauGB
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V
 - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Waldabstandsflächen nach § 20 LWaldG M-V und gesetzlich geschützte Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagentetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern
 - Bodendenkmal "Sülstorf 4"
 - Bahnanlage mit Überlagerung einer öffentlichen Verkehrsfläche § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Planzeichen ohne Normcharakter**
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Bemaßung in Meter
 - Abbruch des Lagefestpunktes des amtlichen geodätischen Grundlagentetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern
 - Höhenpunkt in Meter über NHN
- Art der Nutzung** Teilbereich mit Nummer
- Grundflächenzahl**
- TB** Teilbereich des Sondergebietes

Sülstorf, den 20.06.2019 Der Bürgermeister (Siegel)

2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 15.11.2018 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG)

Sülstorf, den 20.06.2019 Der Bürgermeister (Siegel)

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung erfolgt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A 1 und Teil A 2), dem Text (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht, haben in der Zeit vom 29.11.2018 bis zum 07.01.2019 während der Dienstzeiten in der Amtsverteilung öffentlich und im Internet gemäß § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich und im Internet bekannt gemacht worden.

Sülstorf, den 20.06.2019 Der Bürgermeister (Siegel)

4. Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.11.2018 erfolgt

Sülstorf, den 20.06.2019 Der Bürgermeister (Siegel)

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.11.2018 zur Abgabe einer frühzeitigen Stellungnahme aufgefordert worden.

Sülstorf, den 20.06.2019 Der Bürgermeister (Siegel)

6. Die Gemeindevertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 21.02.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und dem Umweltbericht beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

wird bestätigt - Sülstorf, den 20.06.2019 Der Bürgermeister (Siegel)

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 25.03.2019 bis einschließlich 28.04.2019 während der allgemeinen Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich und im Internet unter der Homepage des Amtes Ludwigslust-Land unter dem Pfad laufende Planverfahren (<https://www.amt-ludwigslust-land.de/seite/325046/laufende-planverfahren.html>) ausgelegt. Die öffentliche Bekanntmachung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, versehen. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben. Anträge nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung sind unzulässig, soweit mit ihnen Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligung wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich und im Internet bekanntgemacht.

Sülstorf, den 20.06.2019 Der Bürgermeister (Siegel)

8. Die Gemeindevertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 23.05.2019 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.

wird bestätigt - Sülstorf, den 20.06.2019 Der Bürgermeister (Siegel)

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A1 und Teil A2), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 23.05.2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.05.2019 gebilligt.

wird bestätigt - Sülstorf, den 20.06.2019 Der Bürgermeister (Siegel)

10. Der katastermäßige Bestand 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.

Sülstorf, den 20.06.2019 Der Bürgermeister (Siegel)

11. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 04.06.2019, AZ: BP. 38.00.69, erteilt.

Sülstorf, den 20.06.2019 Der Bürgermeister (Siegel)

12. Die Satzung über den Bebauungsplan "Solarpark Sülstorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A1 und Teil A2), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Sülstorf, den 20.06.2019 Der Bürgermeister (Siegel)

13. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 23.05.2019, rechtskräftig geworden.

Sülstorf, den 20.06.2019 Der Bürgermeister (Siegel)

KARTENGRUNDLAGE
Als Kartengrundlage diente ein Lage- und Höhenplan des Ing. Büro Createc, Moosstrasse 112, 96050 Bamberg createc-bamberg@arcor.de, Tel: 01608274582 Koordinatenbestimmung externe FP's terraluft@jvd GmbH, Siegfried-Marcus-Straße 6, 19061 Schwerin vom 22.06.2018 Höhenbezug: in Meter NHN im DHHN 2016 mit Ergänzungen vom 23.11.2018.

GELTUNGSBEREICH
Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Boldela Flur 1, Teile der Flurstücke 37/1, 46/1 und 47/1, in der Gemarkung Sülstorf der Flur 1 Flurstück 305 sowie in der Flur 2 Teile der Flurstücke 1/14, 33/1, 34/1, 35/1, 41, 65/2. Die Fläche ist insgesamt ca. 17,37 ha groß.

GEMEINDE SÜLSTORF
Landkreis Ludwigslust - Parchim

Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 "Solarpark Sülstorf"

Übersichtsplan

Bebauungsplanes Nr. 4 Sonstiges Sondergebiet "Solarpark Sülstorf" Satzung

Maßstab Teil A1 im Original: 1:1000
Maßstab Teil A2 im Original: 1:1000
Datum: Mai 2019
N:\011888\1002\WGBE\Plan4-Solarpark_Planzeichnung_Satzung25-19-