

Satzung der Gemeinde Galenbeck über den Bebauungsplan Nr. 2 „Photovoltaikanlage Rohrkrug“ (Gemarkung Galenbeck, Flur 3, Flurstücke 10/1 und 11/22 (teilweise))

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOB! M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOB! M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.03.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Photovoltaikanlage Rohrkrug“ 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 sowie die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Trafo, Wechselrichter). Zulässig ist eine Einfriedung mit einer Höhe bis zu 2,20 m.

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 DHNN 92).

3. Abweichende Maße der Abstandsflächenentferte
§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V
Die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet beträgt 0,2 H, mindestens 1 m.
Der Zaun ist als Einfriedung ohne eigene Abstandsflächen mit einer Höhe bis 2,2 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 **Kompensationsmaßnahme M1**
Alle Versiegelungen einschließlich der Fundamente und Betonplatten außer der Schuppen für CEF 1/2 sind zu beseitigen und zu Extensivgrünland zu entwickeln. Nach Beendigung der Baumaßnahme werden die unversiegelten Modulunter-, Rand- und Zwischenflächen einmal jährlich, nicht vor dem 01.08., unter Beseitigung des Mahdgutes gemäht oder beweidet. Ein bis zwei Mäherbreiten direkt verschatteter Hochstaudenfluren unmittelbar südlich der Module kann bereits ab 15.06. in zeitversetzter Staffelmahd gemäht werden, wenn nicht mehr als 1/3 der Gesamtfläche betroffen sind. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz ist zu verzichten.

4.2 **Kompensationsmaßnahme M2**
Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist strukturiertes Offenland durch einmal jährliche Mahd, nicht vor dem 01.08, unter Beseitigung des Mahdgutes (Alternativ Beweidung) zu schaffen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 5 Hundsrosen (Rosa canina) zu erhalten oder zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.3 **Kompensationsmaßnahme M4**
Als Ersatz für Fällungen von 23 geschützten Bäumen sind auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 25 hochstämmige Obstbäume StU 12 - 14, 2 x verpflanzt mit Ballen Apfel: z.B. Pommescher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel:
Birken: z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julbirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc, Gute Luise, Tangern;
Quitten: z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 1 Stieleiche StU 12 - 14, 2 x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.4 **CEF- Maßnahmen CEF 1**
Zum vorsorglichen Ersatz eventuell vorhandener Spaltenquartiere (einzelne potenzielle Sommerquartiere) in den zu fällenden Starkbäumen ist vor Beginn der Fällungen an der auf der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle 1 Stück Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler zu installieren.

4.5 **CEF-Maßnahme CEF 2**
Der Verlust potenzieller Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn der Baumaßnahmen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen zu installieren. Lieferung und Anbringung von insgesamt: 1 Nistkasten 28er Flugloch für Bläulmeise, 1 Nistkasten 32er Flugloch für Kohlmeise, mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe (siehe Umweltbericht Abb. 11)

5. 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).

6. Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Kompensationsmaßnahme M3
Auf den 3 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Vermeidung von Immissionen sind 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. Wenn die Sträucher eine, die Solarenergieproduktion störende Höhe erreicht haben und geschnitten werden müssen, hat dies außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

II. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V
Einfriedungen
§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V
Einfriedungen sind als offene Einfriedung zu gestalten; dabei ist ein Übersteigschutz zulässig. Blickdichte Materialien sind nicht zulässig.

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Photovoltaikanlage Rohrkrug“ der Gemeinde Galenbeck

III. Nachrichtliche Übernahmen

Der Planbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Brohmer Berge“.

IV. Hinweise

1) Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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.

2) Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen
V1 Baufeldfreimachungen sind vom 01. September bis zum 1. März durchzuführen.
V2 Eine Bewachung der Anlage durch Hunde ist zu unterlassen.
V3 Der Zaun ist mit 5-10 cm Bodenfreiheit zu setzen.

Planzeichenerklärung Festsetzungen

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
Höhe baulicher Anlagen in ... m über DHNN 92 als Höchstmaß
OK 29 m Oberkante

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

4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Ein- bzw. Ausfahrten
z. B. Einfahrtbereich

5. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
private Grünflächen Zweckbestimmung hier stukturiertes Offenland

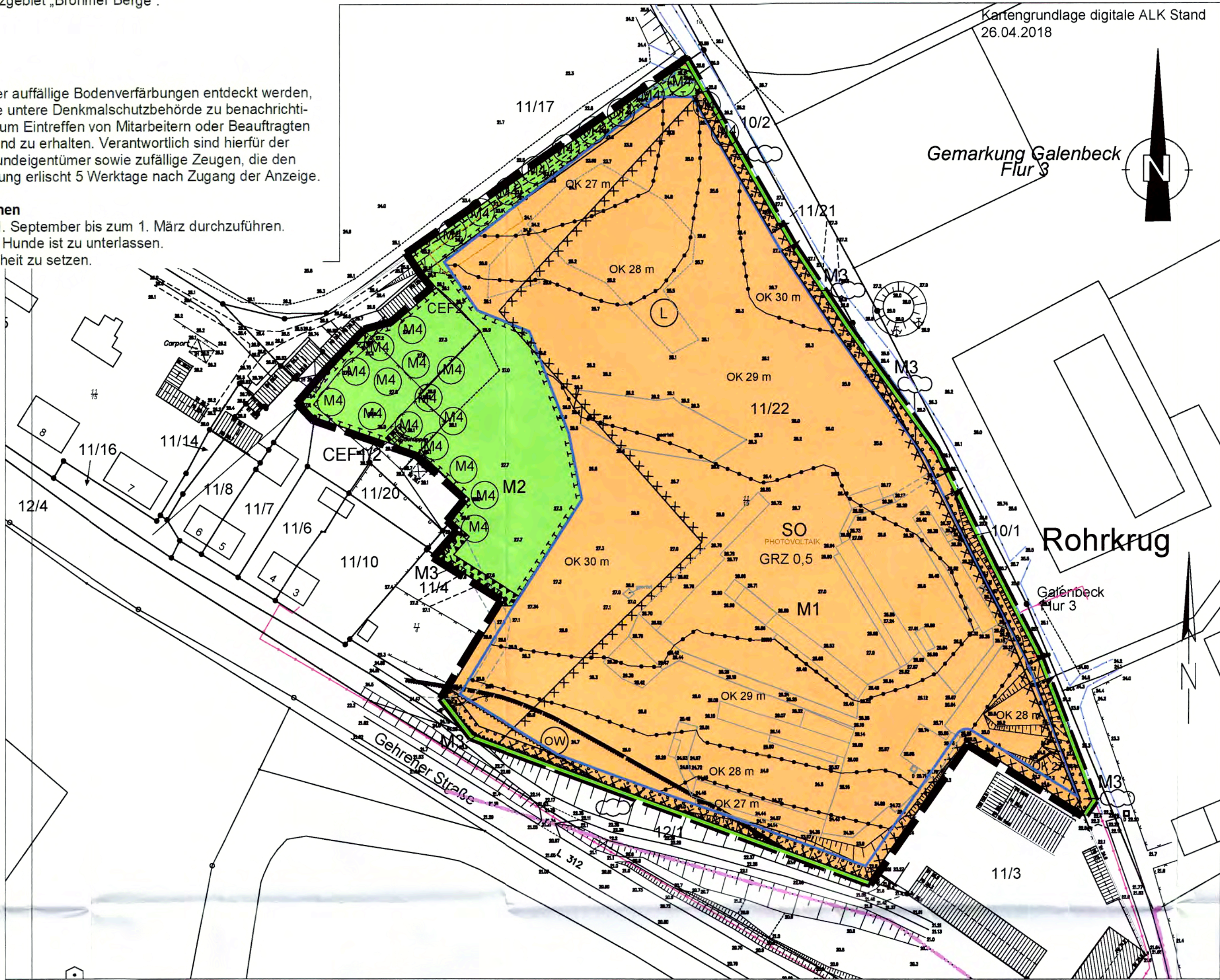
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 4.2-4.5
Bäume i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 6.2 (M4)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 6.1
Anpflanzen: Sträucher

7. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 5
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Geltungsbereich des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets
§ 16 Abs. 5 BauNVO

Kennzeichnungen § 9 Abs. 5 BauGB

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

Landschaftsschutzgebiet

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung z.B.: 50 m Gewässerschutzstreifen des Rohrsees

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind; hier 20 m entlang der Landesstraße L312

Hinweis
Telekommunikationslinie der Telekom Deutschland GmbH

Darstellungen ohne Normcharakter

Galenbeck
Flur 3
11/22
Gemarkung
Flurbezeichnung
Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
gemessener Höhenpunkt

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Galenbeck hat in ihrer Sitzung am 23.06.2016 den Beschluss zur Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 2 „Photovoltaikanlage Rohrkrug“ gefasst.
- Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig vom 23.07.2013 bis 31.08.2018 durch eine Auslegung des Vorentwurfes von der Planung unterrichtet.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.06.2018.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Galenbeck hat in ihrer Sitzung am 13.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Photovoltaikanlage Rohrkrug“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.12.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Photovoltaikanlage Rohrkrug“, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Amt Friedland in der Zeit vom 04.02.2019 bis zum 20.03.2019 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 25.01.2019 durch Abdruck in der „Neuen Friedländer Zeitung“ Nr. 01/2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Zusätzlich sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt worden.

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Galenbeck hat in ihrer Sitzung am 21.03.2019 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Photovoltaikanlage Rohrkrug“ wurde am 21.03.2019 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Galenbeck beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

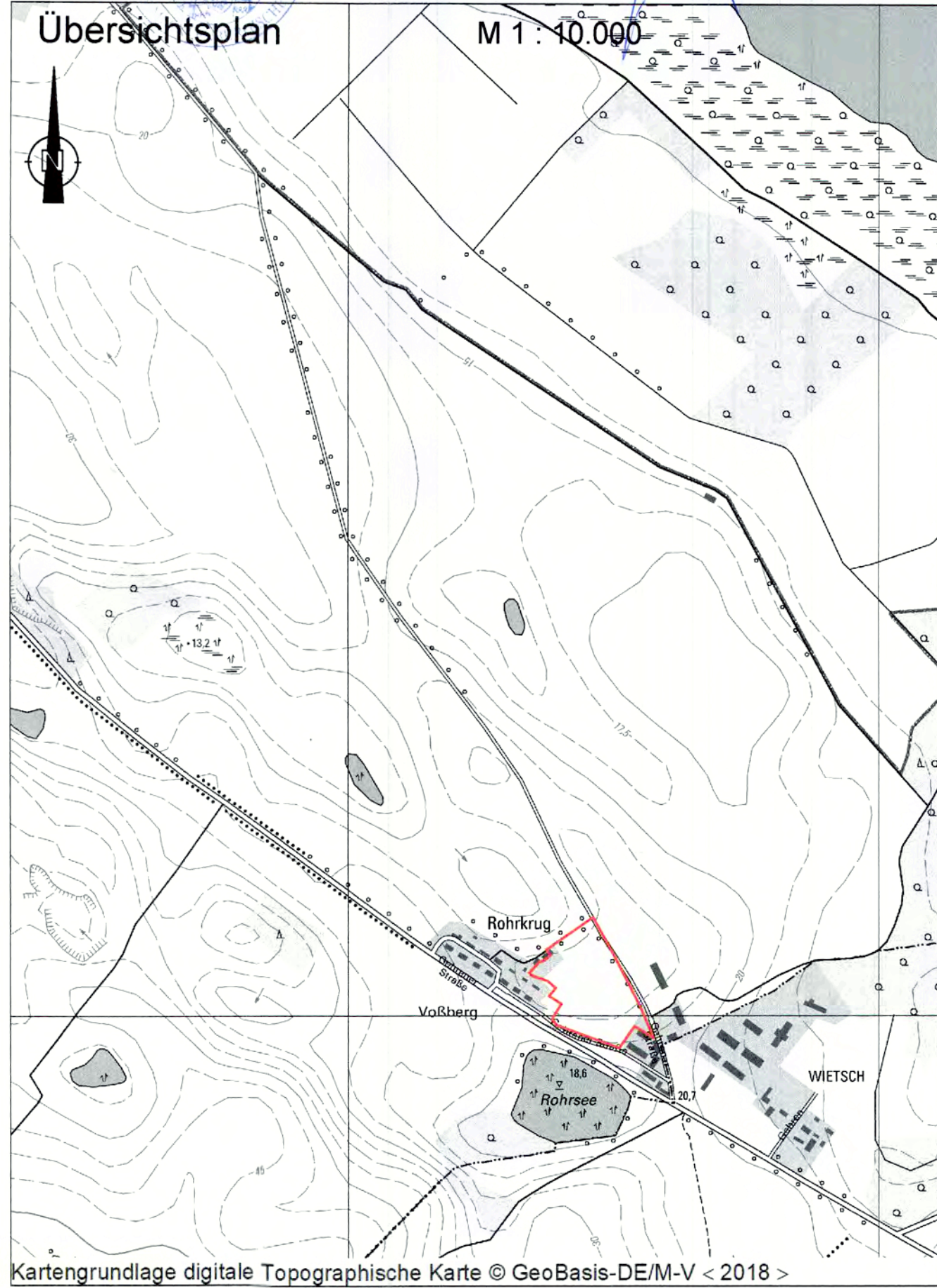
Galenbeck, den 29.08.2019
Siegel Bürgermeister
9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 01.01.2019
Saußb den 03.04.2019

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Photovoltaikanlage Rohrkrug“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am 09.08.2019 mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

11. Der Bebauungsplan Nr. 2 „Photovoltaikanlage Rohrkrug“ wird hiermit ausgefertigt.
Galenbeck, den 29.08.2019

Siegel Bürgermeister
12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Photovoltaikanlage Rohrkrug“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 09.08.2019 durch Abdruck in der „Neuen Friedländer Zeitung“ Nr. 02/2019, 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 29.08.2019 in Kraft getreten.

Galenbeck, den 29.08.2019
Siegel Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 2 "Photovoltaikanlage Rohrkrug"