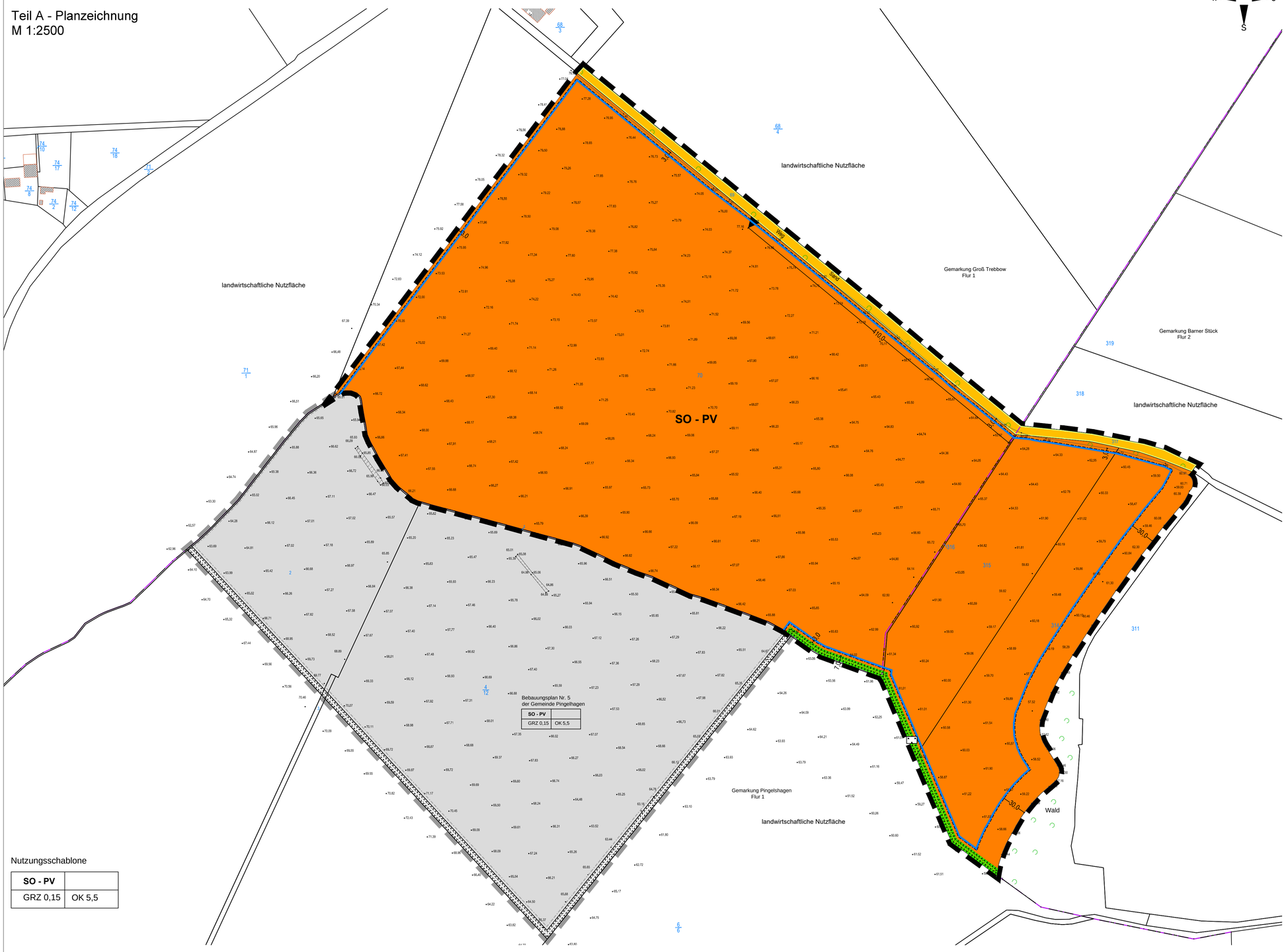
SATZUNG DER GEMEINDE KLEIN TREBBOW
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 "Solarpark Pingelshagen"

Teil A - Planzeichnung
M 1:2500



Nutzungsschablone

SO - PV	
GRZ 0,15	OK 5,5

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021(BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

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

SO-PV — Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung Agri - Photovoltaik

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)

GRZ — zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß

OK — zulässige Oberkante als Höchstmaß in m über Bezugspunkt

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

Baugrenze

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

Wirtschaftsweg, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche - Ausgleichsgrün, privat

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

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäude, aus Luftbild

vorhandene Flurstücksgrenzen

70 — Flurstücksnummern

65.68 — Geländehöhe in m über NHN

10,0 — Bemaßung in m

Böschung

3. Darstellungen der Gemeinde Pingelshagen zum Bebauungsplan Nr. 5

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

SO-PV — Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung Agri - Photovoltaik

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)

GRZ — zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß

OK — zulässige Oberkante als Höchstmaß in m über Bezugspunkt

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

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2022; Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Schubert, Grevesmühlen, Stand 04.07.2022; Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Trebbow i. d. F. der 1. Änderung; eigene Erhebungen

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Klein Trebbow vom …… folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Solarpark Pingelshagen", begrenzt im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten durch Wald, im Süden durch die Gemeindegrenze zur Gemeinde Pingelshagen und im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 und § 12 BauGB sowie §§ 1, 11, 16 bis 19 BauNVO)

1.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.2 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik" dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der kombinierten Nutzung von landwirtschaftlicher Produktion als Hauptnutzung und Stromproduktion durch Photovoltaikanlagen als Sekundärnutzung. Zulässig sind:
- Agri-Photovoltaikanlagen gemäß DIN SPEC 91434 (Agri-Photovoltaik-Anlagen – Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung),
- Technikgebäude und technische Anlagen bis zu einer Grundfläche von max. 100 m², die der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes SO dienen (z. B. Trafostation, Kabelleitungen, Übergabestation) sowie Löschwasserzisternen,
- Im unveränderten Zustand zu belassene Zufahrten und Wartungsflächen.

1.3 Im Plangebiet wird eine maximale Oberkante von 5,5 m festgesetzt. Die Oberkante ist gleich dem höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Der untere Bezugspunkt für die Oberkante der baulichen Anlage ist im Bereich der jeweiligen Aufständerung einzeln zu bestimmen. Der untere Bezugspunkt ist die Schnittstelle zwischen der Aufständerung und der Bestandshöhenlage der Geländeoberfläche.

1.4 Niveauveränderungen des anstehenden Geländes von max. 20 cm sind zulässig. Darüber hinaus sind Niveauveränderungen nur zulässig, wenn sie zur Umsetzung einer baulichen Maßnahme zwingend notwendig sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 12 BauGB sowie § 19 und § 23 BauNVO)

2.1 Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 festgesetzt. Die Grundfläche der Agri-Photovoltaikanlagen entspricht der durch die Anlage landwirtschaftlich nicht nutzbaren Fläche im Sinne der DIN SPEC 91434. (§ 12 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Die landwirtschaftlich nicht nutzbare Fläche entspricht dem „Flächenanteil des Schlages, der vor dem Bau der Agri-PV-Anlage bewirtschaftet wurde, nach dem Bau jedoch nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung steht. Die Definition umfasst dabei Bereiche, die z. B. durch Aufständerung oder Rammschutz nicht mehr zur Verfügung stehen oder durch gängige landwirtschaftliche Maschinen nicht mehr erreicht werden."

2.2 Die Photovoltaikanlage sowie Technikgebäude und technische Anlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.3 Einfriedungen durch Zaunanlagen und Tore sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Bauherren haben bei Planung und Ausführung baubegleitenden Bodenschutz gemäß DIN 19639 i. V. m. d. Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie" (LABO-Projekt B 5.22) durchzuführen. Das Bodenschutzkonzept bedarf der Zustimmung durch die untere Bodenschutzbehörde und ist Voraussetzung für den Baubeginn. (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3 BauGB)

3.2 Innerhalb der privaten Grünfläche „Ausgleichsgrün" ist eine Feldhecke nach den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HzE), Maßnahme 2.21 anzulegen. Die Vorgaben der HzE sind einzuhalten und können dem Umweltbericht entnommen werden.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)

4.1 In dem Sonstigen Sondergebiet SO sind Technikgebäude und technische Anlagen mit einem Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung von höchstens 20° zulässig.

4.2 Die Außenwände von Technikgebäuden und technischen Anlagen sind einfarbig und in gedeckten Farben zu gestalten.

4.3 Werbeanlagen sind unzulässig.

4.4 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Da das Vorhaben „Solarpark Pingelshagen" sich über zwei Gemeinden erstreckt, sind hierfür zwei aneinandergrenzende Bebauungspläne erforderlich. Daher wird die Baugrenze im Anschluss an den angrenzenden Bebauungsplan der Gemeinde Pingelshagen nicht geschlossen und ermöglicht damit die zusammenhängende bauliche Umsetzung des Solarparks auch über die Gemeindegrenzen hinaus.

Bei der Errichtung von Agri-PV-Anlagen auf Ackerflächen sollten besondere Vorkehrungen gegen Verdichtungen und Spurrillen vorgenommen werden. Möglich sind beispielsweise Gummimatten (als Form einer Baustraße), die auf den (häufigen) Fahrwegen verlegt werden.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 53 856 KFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten des Ökokontos LUP-074 „Naturwald Jellen" behoben. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Vorhabenträger und den Ökokontobesitzern.

Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen (§ 202 BauGB).

Alle Bautätigkeiten sind zum Schutz von Bodenbrütern vor dem 01.03. oder nach dem 31.08. durchzuführen. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit nicht zu vermeiden, sind die betroffenen Flächen bis zu Beginn der Brutzeit vegetationsfrei zu halten oder mit Hilfe von geeigneten Störungen (z. B. Flatterbändern) das Anlegen von Brutstätten zu verhindern.
Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

Entsprechend § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Jegliche Beeinträchtigungen im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) gesetzlich geschützter Bäume sind unzulässig. Es ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" anzuwenden.

Die in der Satzung genannten DIN-Normen und Regelwerke können im Fachbereich III Bau des Amtes Lützow-Lübstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.12.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang vom 14.01.2022 bis zum 31.01.2022 an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln und auf der Internetseite des Amtes Lützow-Lübstorf.

Klein Trebbow, den
(Siegel)
Kloth, Bürgermeister

(2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 09.01.2023 bis zum 10.02.2023 durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Fachbereich III Bau des Amtes Lützow-Lübstorf sowie auf der Internetseite des Amtes durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang vom …… bis zum …… an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln sowie auf der Internetseite des Amtes Lützow-Lübstorf bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.12.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Klein Trebbow, den
(Siegel)
Kloth, Bürgermeister

(3) Die Gemeindevertretung hat am …… den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Klein Trebbow, den
(Siegel)
Kloth, Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom …… über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Klein Trebbow, den
(Siegel)
Kloth, Bürgermeister

(5) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 sowie die Begründung dazu sind in der Zeit vom …… bis zum …… auf der Internetseite des Amtes Lützow-Lübstorf nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht worden. Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung während der Dienstzeiten im Fachbereich III Bau des Amtes Lützow-Lübstorf statt. Die Veröffentlichungsfrist ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang vom …… bis zum …… an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln sowie auf der Internetseite des Amtes Lützow-Lübstorf bekannt gemacht worden.

Klein Trebbow, den
(Siegel)
Kloth, Bürgermeister

(6) Der katastermäßige Bestand am …… wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: …… vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

……, den
(Siegel)
Öffentl. bestellter Vermesser

(7) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegeben Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am …… geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Klein Trebbow, den
(Siegel)
Kloth, Bürgermeister

(8) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 wurde am …… von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 wurde gebilligt.

Klein Trebbow, den
(Siegel)
Kloth, Bürgermeister

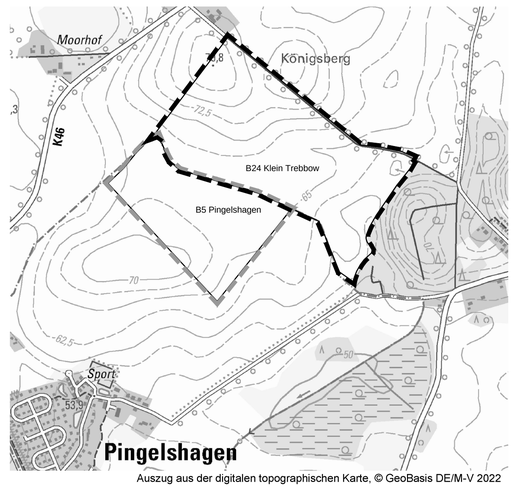
(9) Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Klein Trebbow, den
(Siegel)
Kloth, Bürgermeister

(10) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Klein Trebbow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Aushang vom …… bis zum …… an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln sowie auf der Internetseite des Amtes Lützow-Lübstorf 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. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Klein Trebbow, den
(Siegel)
Kloth, Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

SATZUNG DER GEMEINDE KLEIN TREBBOW

über den vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 24
„Solarpark Pingelshagen"

Gelegen westlich der Ortslage Moorbrink an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Pingelshagen

ENTWURF

Bearbeitungsstand 05.02.2024