

Gemeinde Glasewitz, Bebauungsplan Nr. 2 "Photovoltaikanlage Glasewitz" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung Teil A - Planzeichnung



Hinweise ohne Normcharakter

- Denkmalschutz**
- Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Toncherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalbehörde und dem zuständigen Landesamt anzuzeigen (§1 DSchG M-V).
 - 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 Denkmalbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§1 DSchG M-V).
 - Das fachlich zuständige Landesamt, die unteren Denkmalbehörden mit Genehmigung des Landesamtes sowie deren Beauftragte sind berechtigt, das Denkmal zu bergen und für die Auswertung und die wissenschaftliche Erforschung bis zu einem Jahr in Besitz zu nehmen. Dabei sind alle zur Erhaltung des Denkmals notwendigen Maßnahmen zu treffen.
- Abfall/Entsorgung**
- Baubrülle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Trennung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
 - Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermineralisierung und Vergewandung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenmischgut (nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenmischgut, das nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

- Bodenschutz**
- Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Überboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
 - Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und § 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Sachverständigen, Sachverständigen und Untersuchungsstellen.
- Freileitungen**
- Bei Arbeiten im Bereich der Freileitungen gilt Folgendes:
 - Anzeige des Transportes und Übergabe des geplanten Lichttraumprofils mindestens 4 Wochen vor Baubeginn
 - Einrichtung der Ausführungs- und Montageplanung mind 14 Tage vor Baubeginn
 - Abstimmung der technischen Ausführung der Zaunanlage
 - Anzeige von Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsschutzstreifen z.B. bei Bau- und Pflanzenmaßnahmen bei unserem Regionalzentrum Nord, Rostocker Chaussee 18, 18273 Güstrow
 - Für die Aufstellung der Photovoltaikanlagen innerhalb der Schutzstreifenflächen ist eine vorherige Zustimmung des Leitungsbetreibers erforderlich und durch den Vorhabenträger einzuholen.
 - Um sicherzustellen, dass der für die vorhandenen Netzanlagen der WEMAG Netz GmbH notwendige Schutzstreifen nicht überbaut wird und der Zugang zum Plangebiet im Fall der Wartung der Netzanlagen gewährleistet ist, hat im Bauantragsverfahren eine Abstimmung mit der WEMAG Netz GmbH zu erfolgen.
- Naturschutz**
- Vermeidungsmaßnahme V1 Brutvogel: Die Bauarbeiten zur Errichtung der Photovoltaikanlage sind nur zulässig, wenn sie zwischen dem 20. August und 01. März durchgeführt und zumindest begonnen und ohne große-re Pause fortgeführt werden. Sollten Arbeiten außerhalb der genannten Zeiten erfolgen, wird vor Brutbeginn eine Schwarzbrache erzeugt, bzw. alternativ eine Vergrünung durch Flatterbänder vorgenommen. Durch regelmäßige Kontrollen wird verhindert, dass im Bereich der geplanten Photovoltaik-anlage ein Brut-geschehen beginnt, welches durch nachfolgende bauliche Aktivitäten beein-trächtigt wird. Amphibien/Reptilien: Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tie-re (Amphibien/Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind. Die Grünfläche (Bereich der Solarmodule) ist durch regelmäßige Schnittmaßnahmen offen zu halten.
- Hinweis: Durch den Vermessungsingenieur wurden im Jahr 2020 die vorhandenen Geländehöhen ermittelt. Diese sind in der Planzeichnung erkennbar.

Teil A - Planzeichnung Zeichenerklärung - Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 SO Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)
 Zweckbestimmung: solare Strahlungsenergie
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
 GRZ 0,75 Grundflächenzahl (GRZ als Höchstmaß)
 GH_{max} 4,0 m max. Gesamthöhe der Photovoltaikmodule
- Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 private Verkehrsfläche
- nachrichtliche Übernahmen Hauptversorgungsleitungen** (§9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
 unterirdisch (nachrichtliche Übernahme)
 oberirdisch (nachrichtliche Übernahme)
 Stromleitung
 mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu gunsten des Versorgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB
 Landwirtschaftsfläche
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Planunterlage**
 Lagebezug: ETRS89
 Höhenbezug: DHHN2016
 Flurstücksgrenze
 Flurgrenze
 vorh. Flurstücksnummer
 66/2
 befestigte Fahrbahnkante BAB 19
 Gleisanlage mit Schotterbett Eisenbahnstrecke Nr. 8724
 Windkraftanlage mit Bezeichnung und Abstandsflächen
 vorhandene Geländehöhe
 Grenze Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStRG)
 Grenze Anbaubehringungszone (§ 9 Abs. 2 FStRG)

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet solare Strahlungsenergie festgesetzt. Das Gebiet dient ausschließlich der Errichtung von Photovoltaikanlagen zulässig sind Solar-modultische sowie die zur Nutzung, Entwicklung und Erforschung der Module erforderlichen Nebenanlagen einschließlich Wartungsflächen, Kameramasten bis zu 8 m Höhe, Trafostationen, Wechselrichter, Stromspeicher, Überwachungs- und Verkabelung, Zaunanlagen, Anlagen zur Löschwasser-versorgung, Wege und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO).
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist die höchstzulässige Grundflächenzahl im Sinne § 19 BauNVO mit 0,75 festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
 - Für die Modulfläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird gemessen von der natürlichen Geländeoberkante eine höchstzulässige Photovoltaikmodulhöhe von 4,0 m festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)
 - Die Bodenfreiheit der Photovoltaikmodule muss mindestens 0,6 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)
 - Offene Einfriedungen am Rand oder innerhalb des sonstigen Sondergebietes dürfen eine Höhe von 2,50 m über der natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Der Zaun ist so herzustellen, dass eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m zum Individuenaustausch gewährleistet ist. Alternativ sind auch Öffnungen in Bodennähe von mindestens 10 x 10 cm Größe im Höchstabstand von 15 m oder eine Maschenweite in Bodennähe von mindestens 10 x 10 cm ausreichend. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Zäune, Kameramasten, Wartungsflächen, Wege und Stellplätze nach § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für alle Anlagen gilt jedoch der Mindestabstand von 20 m zur befestigten Fahrbahnkante der Bundesautobahn BAB 19 und zu Brückenbauwerken und deren Rampen ein Mindestabstand von 40 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 Abs. 1 BauNVO, § 14 Abs. 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO).
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die Zwischenmodulflächen sowie die von Modulen überschirmten Flächen sind durch Einsatz zu begrünen oder der Selbstpflanz zu überlassen. Die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Fläche ist maximal zweimal jährlich zu mähen. Frühestens Mahdtermin ist der 1. Juli. Das Mähgut ist von der Fläche zu verbringen. Alternativ ist Schuttbeweidung zulässig mit einer Besatzstärke von maximal 1 GVE/ha.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 und § 6 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 u. § 6 BauO M-V)
 - Die Einziehung ist nur als offene Einfriedung zulässig (z.B. Industriezaun, Maschendrahtzaun, Stabträgerzaun).
 - Es gilt für Zäune und Kameramasten mit einer Höhe von größer gleich 2,00 m ein abweichendes Abstands-flächenteilmaß von 0,00 m.
 - Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.02.2020. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Bekanntmachungsblatt des Amtes Güstrow-Land am 04.05.2020 erfolgt. Glasewitz, d. 08. Mai 2020
 Bürgermeister
- Die Anfrage zu den Zielen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung erfolgte am 15.06.2020. Die Zustimmung wurde mit Schreiben vom 15.06.2020 erteilt. Glasewitz, d. 19. Juni 2020
 Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Auslegung und Veröffentlichung im Internet in der Zeit vom 15.10.2020 bis 18.12.2020. Die Bekanntmachung ist auf der Internetseite des Amtes Güstrow-Land am 04.05.2020 erfolgt. Glasewitz, d. 20. Nov. 2020
 Bürgermeister
- Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planzeichnung betroffen werden kann, sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.09.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Glasewitz, d. 20. Nov. 2020
 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 17.04.2023 die vorgebrachten Einwendungen, Hinweise und Bedenken geprüft. Der Entwurfs- und der Aus-legungsbeschluss wurden von der Gemeindevertretung ebenfalls am 17.04.2023 gefasst. Glasewitz, d. 21. April 2023
 Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 14.08.2023 bis 21.07.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und waren im Internet bekannt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann geltend gemacht werden können, am 07.08.2023 örtlich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der örtlichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich über ein zentrales Internetportal des Landes (https://plan.geodaten-mv.de/bau/bebauungsplaene/interaktive_karte) zugänglich gemacht. Glasewitz, d. 26. Juli 2023
 Bürgermeister
- Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planzeichnung betroffen werden kann, sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.05.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.06.2023 aufgefordert worden. Der Verfahrensschritt wurde wiederholt, erneutes Schreiben vom 16.08.2023, Abgabetermin 16.09.2023. Glasewitz, d. 22. Sep. 2023
 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus den Beteiligungen am 22.02.2024 geprüft. Die Abwägung wurde von der Gemeindevertretung am 22.02.2024 beschlossen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Glasewitz, d. 28. März 2024
 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.02.2024 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung (Teil C) mit Anlagen einschließlich Umweltbericht wurde am 22.02.2024 beschlossen. Glasewitz, d. 28. März 2024
 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand vom 30.09.2022 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Lageplan-Darstellung der Grenzpunkte gilt der Verbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht geltend werden. Glasewitz, d. 19. Juli 2024
 öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
- Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungs-behörde vom 02.07.2024 (AL 22/24) genehmigt. Die Abwägung wurde mit dem Hinweis erteilt. Die Umwelt wurden bescheinigt. Glasewitz, d. 19. Juli 2024
 Bürgermeister
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeinde-vertretung vom 02.07.2024 übereinstimmen. Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) mit Anlagen einschließlich Umweltbericht, wurde am 02.07.2024 ausfertigt. Glasewitz, d. 29. Nov. 2024
 Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Druck und während der Dienstzeit eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.07.2024 örtlich im Amtskurier 27/2024 des Amtes Güstrow-Land 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 (§ 214 f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB sowie § 5 Abs. 5 KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.07.2024 in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung wurde am 02.07.2024 in der Begründung im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land unter www.amt-guestrow-land.de/ortrecht/bau/bebauungsplaene/interaktive_karte) zugänglich gemacht. Glasewitz, d. 08. Dez. 2024
 Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 174)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.04.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13.07.2011 (GOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GOBl. MV S. 467)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GOBl. M-V S. 1033)

Präambel über die Satzung der Gemeinde Glasewitz über den Bebauungsplan Nr. 2 "Photovoltaikanlage Glasewitz" Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 22.02.2024 und der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Glasewitz, d. 08. Dez. 2024
 Bürgermeister

-Satzungsfassung-

Gemeinde Glasewitz (Landkreis Rostock)

Bebauungsplan Nr. 2 "Photovoltaikanlage Glasewitz" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Maßstab: 1: 2.000 Stand 01/2024

IGP UG (haftungsbeschränkt), Tannenhof 15, 19348 Perleberg