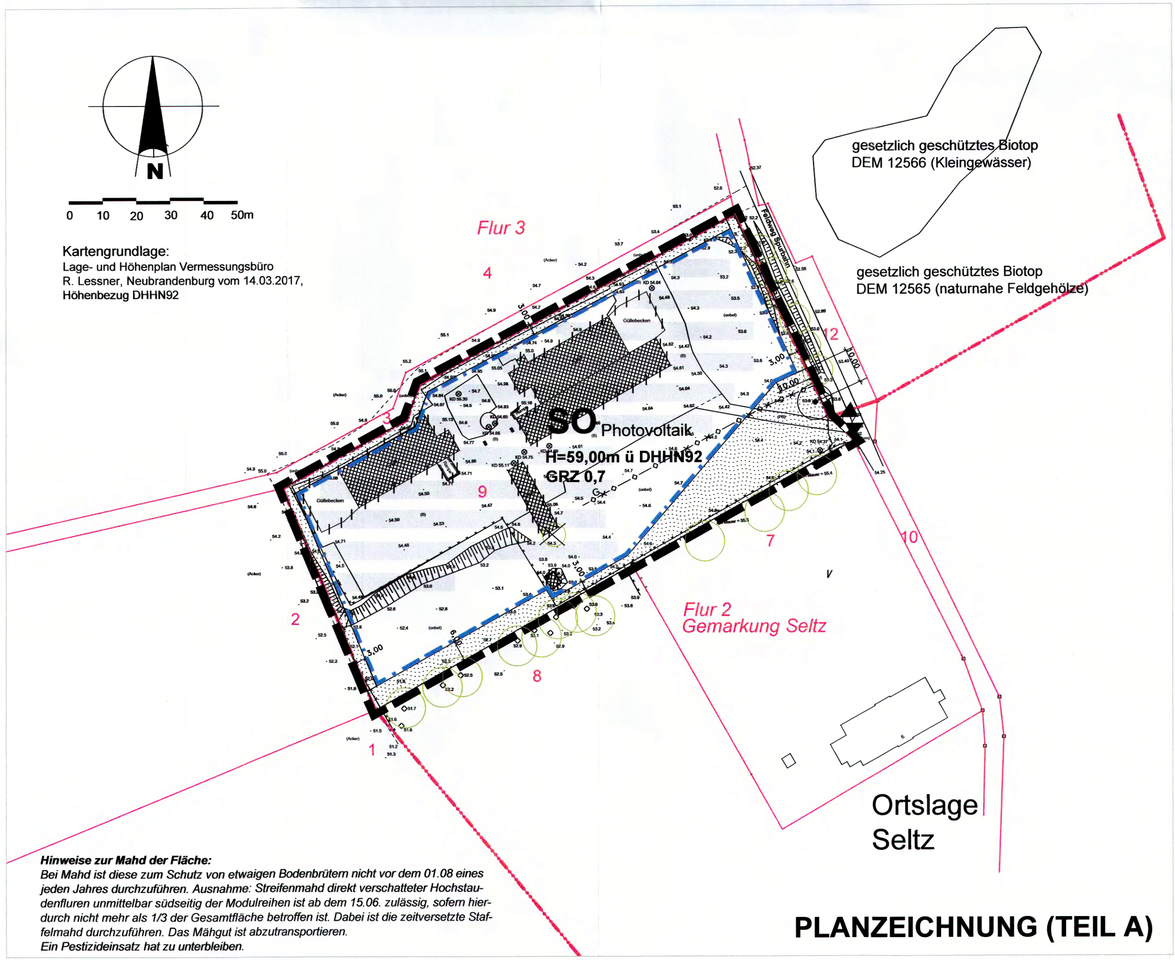
GEMEINDE GÜLTZ

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Photovoltaikanlage Seltz"

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs.3 des Gesetzes vom 20.Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Gültz vom 29.08.2017 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Photovoltaikanlage Seltz", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen:



Hinweise zur Mahd der Fläche:
Bei Mahd ist diese zum Schutz von etwaigen Bodenbrütern nicht vor dem 01.08 eines jeden Jahres durchzuführen. Ausnahme: Streifenmahd direkt verschatteter Hochstaudenfluren unmittelbar südseitig der Modulreihen ist ab dem 15.06. zulässig, sofern hierdurch nicht mehr als 1/3 der Gesamtfläche betroffen ist. Dabei ist die zeitversetzte Staffelmahd durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
Ein Pestizideinsatz hat zu unterbleiben.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planfestsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**

SO Photovoltaik	Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaik"	§ 11 BauNVO
H=59m ü.DHHN92	Höhe der baulichen Anlagen in Meter über Bezugspunkt DHHN92	§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO
GRZ 0,7	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO

Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen — **§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB**

	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs.7 BauGB
	Ein- / Ausfahrt (Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen)	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	private Grünfläche	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	Geplanter Abbruch der Gebäude	Fällung trockener Baum
	Stilllegung unterirdische Versorgungsanlage (Gasleitung der E.DIS AG)	
3,00	Bemaßung in Meter	
	angrenzender Baumbestand/ Baumallee außerhalb Plangebiet	

II. Nachrichtliche Übernahme — § 9 Abs.6 BauGB

	gesetzlich geschützter Einzelbaum (§ 18 NatSchAG M-V)
G	unterirdische Versorgungsleitung (Gasleitung der E.DIS AG)

Darstellung ohne Normcharakter

	Gebäudebestand		
	Flurgrenze		Zaun
	Flurstücksgrenze		Böschung
10	Flurstücksnummer		geplante Anordnung Module

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Sondergebiet SO "Photovoltaik" dient der Unterbringung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.
Zulässig sind:
- bauliche Anlage, die der Stromerzeugung aus Solarenergie dienen (freistehende Module ohne Fundamente)
- die dem Solarpark dienenden Nebenanlagen, wie z.B. Wechselrichter, Trafostationen, Transformatoren, Schaltanalgen, Kameramasten, Verkabelungen u.a.
- eine Umzäunung mit Übersteigschutz zur Sicherung der Anlage mit einer max. Höhe von 2,50m

1.2 Die im Plan festgesetzte zul. max.Höhe der baulichen Anlagen gilt nicht für aus sicherungstechnischen Gründen notwendige Bauteile wie z.B. für Kameramasten; Überschreitungen der Höhe sind hier zulässig.

2.0 Bestimmte Nutzungen und Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB)

2.1 Gemäß § 9 Abs.2 i. V. m. § 12 Abs.3a BauGB sind im Plangebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet

3.0 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs.3a, § 9 Abs1a BauGB)/ Maßnahmen zumSchutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25a BauGB)

3.1 Das Sondergebiet "Photovoltaik" ist außerhalb der baulichen Anlagen als Vegetationsfläche zu erhalten bzw. durch Einsaat oder Selbstbegrünung wiederherzustellen. Die Flächen werden beweidet.
Die Pflegemahd ist jährlich nach dem 1. August möglich. Streifenmahd direkt verschattender Hochstaudenfluren unmittelbar südseitig der Modulreihen ist ab dem 15. Juni zulässig, sofern hierdurch nicht mehr als 1/3 der Gesamtfläche betroffen ist.
Auf eine Bodenbearbeitung sowie den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

3.2 Die private Grünfläche ist von baulichen Anlagen frei zu halten und dauerhaft zu erhalten.

3.3 Die Einzäunung zur Sicherung der Anlage hat mit einer Bodenfreiheit von 10 cm zu erfolgen.

3.4 Die Baufeldfreimachung / Umsetzung der Baumaßnahme ist außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, d.h. im Zeitraum vom 1. September bis zum 1. März. Über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde (z.B. mit Nachweis über keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens durch sachverständige Personen).

3.5 Der Abbruch von Gebäuden ist nur in Zeiträumen durchzuführen, in denen keine Nutzungen durch Fledermäuse bzw. gebäudebesiedelnde Vogelarten zu erwarten sind, d.h. im Zeitraum von Oktober bis Anfang März.

3.6 Zum Schutz der Zauneidechse sind vor Beginn der Baumaßnahmen am nördlichen Rand des Plangebietes ein Lesestein- und Reisighaufen anzulegen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.6 BauGB i.V.m. § 86 Abs.1 Nr.5 und 6 LBauO M-V)

1.0 Für Zäune mit einer Höhe größer gleich 2,00m gilt ein abweichendes Abstandflächenmaß von 0,00 m.
2.0 Verstöße gegen die Bauvorschrift Nr.1 können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 LBauO geahndet werden.

III. Hinweise

1.0 Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige oder ungewöhnliche Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, die durch nicht mehr selbstständig erkennbare Bodendenkmale hervorgerufen sein können, entdeckt werden, ist § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) zu beachten.
Die Entdeckungen ist unverzüglich bei der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes, mindestens 5 Werktage ab Eingang der Anzeige, für die fachliche Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.02.2017.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
3. Auf der Grundlage des Vorentwurfs (Stand: März 2017) erfolgte mit Schreiben vom 24.03.2017 die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung vom 27.03.2017 bis 07.04.2017 im Bauamt des Amtes Treptower Tollensewinkel (Raum 1, Waldstr.11 in 17091 Tützpatz).
4. Die Gemeindevertretung hat am 30.05.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.06.2017 im "Amtskurier" Nr. 06 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.06.2017 bis einschließlich 28.07.2017 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gültz, den 5.9.2017 Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 29.08.2017 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 29.08.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.08.2017gebilligt.

Gültz, den 5.9.2017 Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt.Hinsichtlich der lagerichtigen 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 04.09.2017 i.A. Leiter Kataseramt

7. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 16.10.17 AZ: ..... erteilt.
AZ: 3940/2017-502

Gültz, den 24.10.2017 Bürgermeister

8. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A),und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Gültz, den 27.10.2017 Bürgermeister

9. Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im "Amtskurier" Nr.501 am 03.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des ....03.11.2017.... in Kraft getreten.

Gültz, den 07.11.2017 Bürgermeister

Projekt: **GEMEINDE GÜLTZ** 343
Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Photovoltaikanlage Seltz" (selbständiger B-Plan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB)

Auftraggeber: Nawes Grundstücksverwaltung GmbH & Co.KG
im Einvernehmen mit der Gemeinde Gültz über
das Amt Treptower Tollensewinkel, Rathausstr.1, 17087 Altentreptow

Plan: **Plan zur Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1**

N:\2017B006\dwg\Satzungsbeschluss.dwg

Bearbeiter: Dipl.-Ing. R. Nietiedt
M. Sc. A. Jastrzebska

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1 ·17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Phase: Satzungsbeschluss
Datum: 29.08.2017
Maßstab: 1:1000