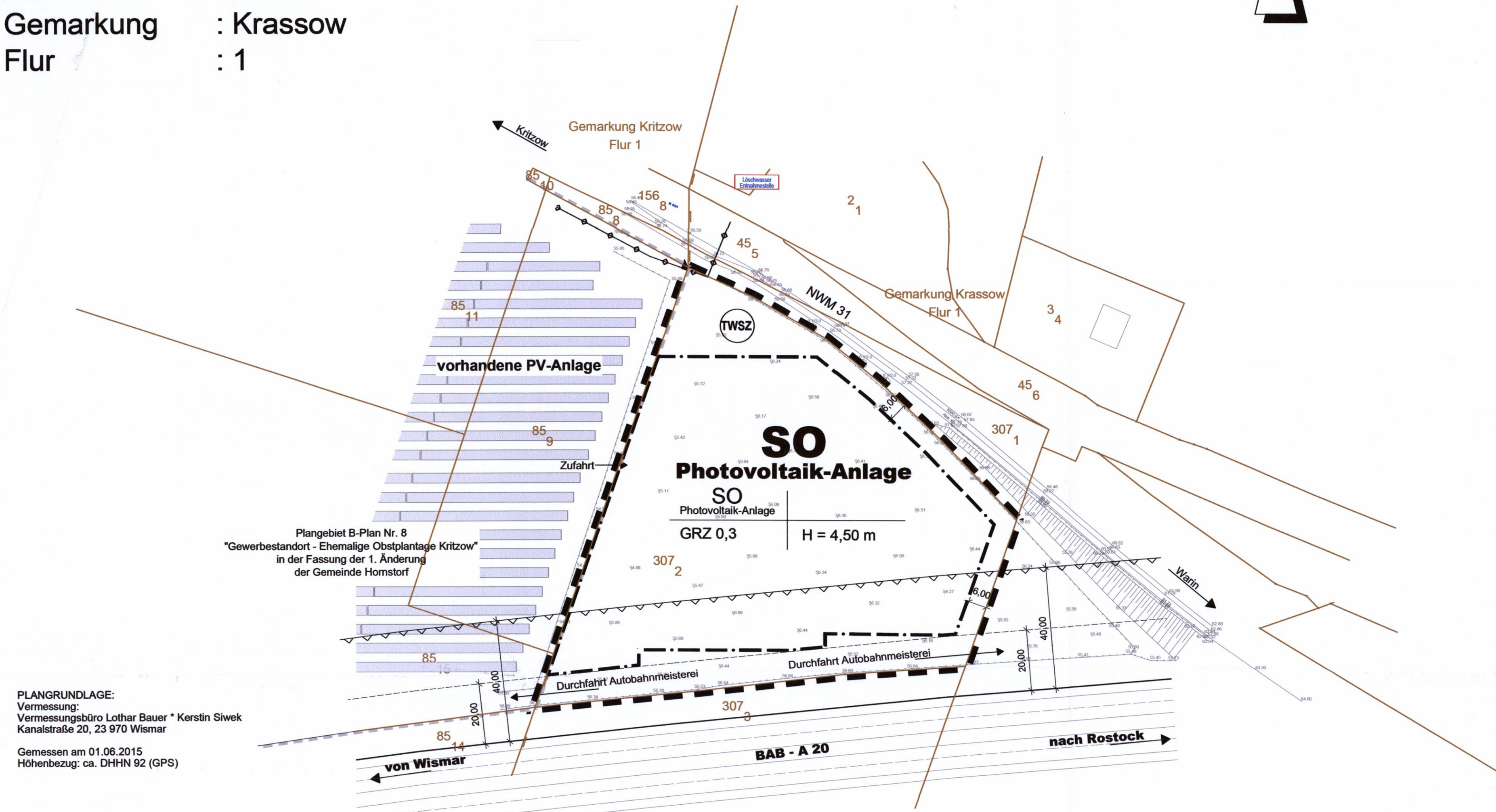


SATZUNG DER GEMEINDE ZUROW
über den Bebauungsplan Nr. 15
„Photovoltaikanlage Zurow - Erweiterung ehemalige Obstplantage“

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde : Zurow
Gemarkung : Krassow
Flur : 1



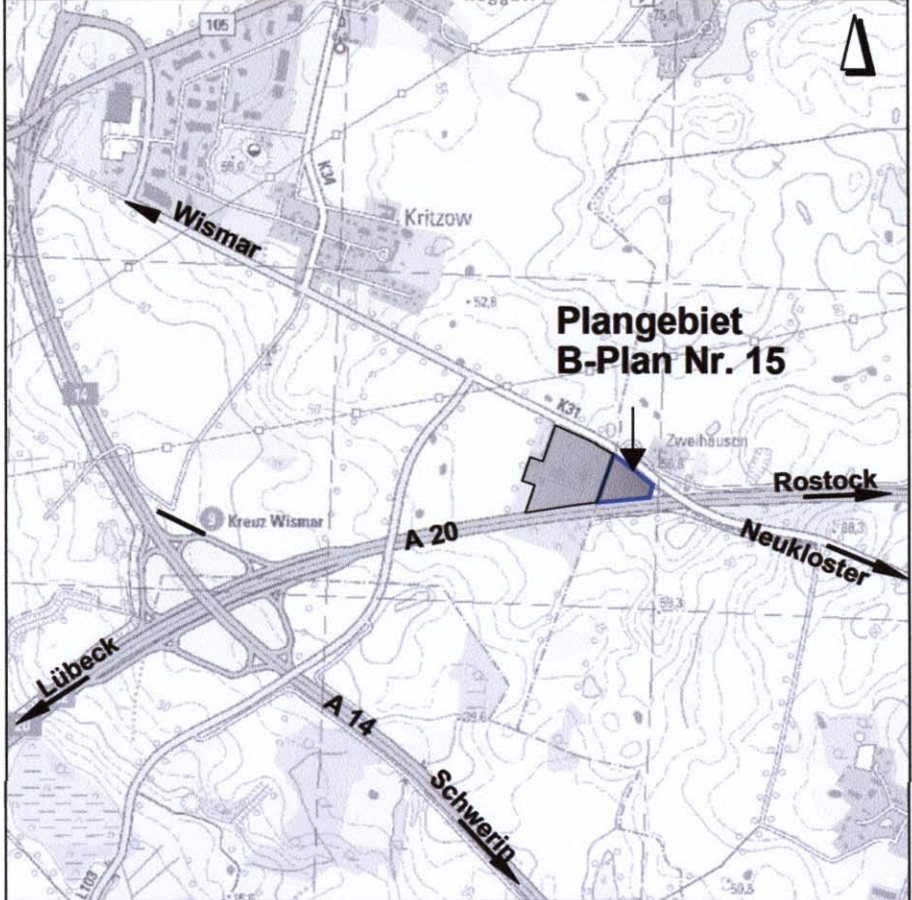
PLANGRUNDLAGE:
Vermessung:
Vermessungsbüro Lothar Bauer * Kerstin Siwek
Kanalstraße 20, 23 970 Wismar
Gemessen am 01.06.2015
Höhenbezug: ca. DHN 92 (GPS)

Planzeichenerklärung

Table with 3 columns: Planzeichen, Erläuterung, Rechtsgrundlagen. It defines symbols for various planning elements like boundaries, roads, and utility lines.

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung, GRZ-Grundflächenzahl. It specifies the intended use and density of the development.

TEXTLICHE HINWEISE
Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Die geplante Errichtung und der Betrieb der PV-Anlage ist mit folgendem unvermeidbarem Eingriff und Kompensationsbedarf verbunden:
- FAQ Eingriff Lebensräume und Flora: 5.049 m² EFA
- Die Kompensation des Eingriffs erfolgt, sofern die Umsetzung konkreter Kompensationsmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes nicht möglich sein sollte, durch die Inanspruchnahme einer oder mehrerer Ökokonten der Landschaftszone „Ostseeküstenland“.
Die Sicherung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.



Übersichtsplan

Teil B - Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

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

- 1.1 Baugebiet
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Photovoltaik - Anlage
1.2 Art der Nutzung im SO
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in elektr. Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, zulässig.

2.0 Maß zur baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche. Auf- und Abträge des Geländes sind nicht zulässig.
Als oberer Bezugspunkt gilt die oberste Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.
2.2 Zulässige Grundfläche § 19 Abs. 2 BauNVO
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Grundflächen baulicher Anlagen anzurechnen. Als anrechenbare Grundfläche der Module gilt die Fläche, die durch die Module überstellt wird. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist nicht zulässig.

3.0 Nebenanlagen nach § 14 (1) Bau NVO

Einfriedungen der PV-Anlage sind bis zu einer Höhe von 2,20 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.0 Niederschlagswasserableitung

Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

5.0 Einzäunung entlang der BAB

Die Einzäunung der PV-Anlage entlang der Bundesautobahn ist nur in einer blickdichten Ausführung zulässig.

5.0 Bebauung in der Anbauverbotszone entlang der BAB

Eine Bebauung innerhalb der Anbauverbotszone der BAB (Bereich zwischen den 20 m - Baugrenze und 40 m - Anbauverbotszone nach FStG gemessen von der äußersten Fahrbahnkante der BAB) ist nur mit Zustimmung des zuständigen Landesamtes für Straßenbau und Verkehr zulässig.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Maßnahme zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB

- 1.1 Zuordnungsfestsetzung
Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.
1.2 Kompensationsmindernde Maßnahmen
Als kompensationsmindernde Maßnahme sind die Zwischenmodulflächen sowie die von Modulen überschirmten Flächen durch Einsatz zu begrünen oder der Selbstbegrünung zu überlassen.
Folgende Anforderungen für die Anerkennung als kompensationsmindernde Maßnahme sind zu beachten:
• Grundflächenzahl (GRZ) = 0,75
• keine Bodenbearbeitung
• keine Verwendung von Düngemittel oder Pflanzenschutzmitteln
• maximal zweimal jährlich Mahd mit Abtransport des Mahdgutes, frühester Mahdtermin 1. Juli
• anstelle der Mahd kann auch eine Schafbeweidung vorgesehen werden mit einem Besatz von max. 1,0 Großvieheinheit (GVE), nicht vor dem 1. Juli
2.0 Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen
2.1 Bauzeitenregelung zugunsten potenzieller Bodenbrüter (Feldlerche, Goldammer, Grauhammer, Schafstelze, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Feldschwirl)
Zum Schutz von Bodenbrütern sind alle Bauarbeiten außerhalb des Zeitraumes von Anfang März bis Ende Oktober durchzuführen. Abweichungen sind möglich, sofern unmittelbar vor den Bauarbeiten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sichergestellt werden konnte, dass die Fläche aktuell nicht von Bodenbrütern genutzt wird. Alternativ hat die Baufeldfreimachung vor dem 01. März zu erfolgen und es ist sicherzustellen, dass die Fläche bis zum Beginn der Bauarbeiten nicht von Bodenbrütern besiedelt wird.
2.2 Gestaltung der Einfriedung zugunsten flugunfähiger geschützter Arten
Das Gelände ist mit einer Umzäunung zu versehen, die wandernden Arten weiterhin den Durchgang erlaubt. Hierzu ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm vorzusehen oder alternativ im Abstand von maximal 15 m Öffnungen von 10 x 20 cm am unteren Rand des Zaunes anzubringen.
2.3 Mahdregime zugunsten geschützter Insektenarten
Auf der Fläche ist ein extensives Mahdregime zu etablieren, sodass dort vorkommende Insekten nicht beeinträchtigt werden.
2.4 Schutzmaßnahmen bei Erdbarbeiten zugunsten flugunfähiger geschützter Arten
Bei Erdbarbeiten ist darauf zu achten, dass tiefe Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Satzung der Gemeinde Zurow
über den Bebauungsplan Nr. 15
"Photovoltaikanlage Zurow - Erweiterung ehemalige Obstplantage"

Präambel:
Aufgrund
• des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) des § 96 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2016, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2019 (GVOB M-V S. 221, 228)
• der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOB M-V 2011, S. 777),
wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...03.09.2019... folgende Satzung der Gemeinde Zurow über den Bebauungsplan Nr. 15 "Photovoltaikanlage Zurow - Erweiterung ehemalige Obstplantage" in Zurow für das Gebiet Gemarkung Krassow, Flur 1, Flurstück Nr. 307/2 bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text erlassen.

Verfahrensvermerke:

Table with 3 columns: Nummer, Datum, Unterschrift. It records the official steps and approvals of the planning process from October 2018 to October 2019.

Gemeinde Zurow
Landkreis Nordwestmecklenburg
Satzung den Bebauungsplan Nr. 15
"Photovoltaikanlage Zurow - Erweiterung ehemalige Obstplantage"