

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 06/19 „Photovoltaikanlage westlich der Anklamer Straße“ der Gemeinde Ferdinandshof

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage digitale ALK Stand 09.07.2019

Planzeichenerklärung

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

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

private Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

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)
Anpflanzen: Bäume i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4.3

Winterquartiere für Zauneidechsen i. V. m. textlicher Festsetzung 4.4
Sommerquartiere für Zauneidechsen i. V. m. textlicher Festsetzung 4.5
Steinhäufen für Steinschmätzer i. V. m. textlicher Festsetzung 4.6

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. V. m. textlicher Festsetzung 4.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Anpflanzen: Sträucher

7. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 5

Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

Ferdinand Gemarkung

Flur 5 Flurbezeichnung

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Es gilt die BauNVO Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die am 14. Juni 2021 geändert worden ist.
Es gilt die PlanV vom 18.12.1990, die zuletzt am 14.06.2021 geändert worden ist.

CEF 4 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter (Blaumeise, Kohlmeise, Star) ist zu ersetzen. Die 3 Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fällmaßnahmen an dem im Konfliktplan mit CEF 4 gekennzeichneten Baum außerhalb des Plangebietes zu installieren. Das Einverständnis des Grundstückseigentümers ist einzuholen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

1 Nistkasten Blaumeise ø 26-28 mm
1 Nistkasten Kohlmeise ø 35 mm
mit ungebohrten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 3 des AFB Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf, Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler

CEF 5 Vor Beginn der Fällungen ist 1 Fledermaus-Ersatzquartier Erzeugnis: Fledermaus-flachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf in der Umgebung des Vorhabens installieren. Das Ersatzquartier ist vor Beginn von Fällmaßnahmen an dem im Konfliktplan mit CEF 5 gekennzeichneten Baum außerhalb des Plangebietes zu installieren. Das Einverständnis des Grundstückseigentümers ist einzuholen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

Lieferung und Anbringung von insgesamt 2 Nistkästen mit ungebohrten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 7 des AFB Erzeugnis z.B.: Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler

Satzung der Gemeinde Ferdinandshof über den Bebauungsplan Nr. 06/19 „Photovoltaikanlage westlich der Anklamer Straße“ (Gemarkung Ferdinandshof, Flur 5, Flurstücke 73, 74/1, 75/2 und 76/19 [alle teilweise])

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.08.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 06/19 „Photovoltaikanlage westlich der Anklamer Straße“, 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, Speichermöglichkeiten, Verkabelung), Zufahrten und Wartungsflächen.

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 Als Mindesthöhe der Modultische über der Geländeoberkante wird 0,8 m festgesetzt. Für die Modultische wird eine maximale Höhe von 3,0 m über Geländeoberkante festgesetzt.

3. Abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V

Der Zaun ist als Einfriedung ohne eigene Abstandsflächen mit einer Höhe bis 2,2 m zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 entspricht V2

Die Modulunter-, Rand- und Zwischenflächen werden einmal jährlich außerhalb der Brutzeit gemäht oder beweidet. Es darf nur außerhalb des Zeitraumes vom 15. April bis 01. August mit Balkenmäher unter Befestigung des Mahdgesetzes gemäht werden. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Das Mulchen des Aufwuchses ist nicht zulässig. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz ist zu verzichten.

4.2 entspricht V4

Auf der 3 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dafür ist eine Reihe Sträucher im Abstand von 2 m in der Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm folgender Arten anzulegen: Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere). Wenn die Sträucher eine die Solarenergieproduktion störende Höhe erreicht haben und geschnitten werden müssen, hat dies nach vorheriger Abstimmung mit der uNB zu erfolgen.

4.3 entspricht M2

Einzelbaumfällungen sind entsprechend Baumschutzkompensationserlass M-V mit insgesamt 30 hochstämmigen heimischen Bäumen im Plangebiet zu ersetzen. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,9 m und einen Drahtbock. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen.

4.4 entspricht CEF6

Als Winterquartiere der Zauneidechse sind im Plangebiet drei Bereiche von 3 m Breite und 5 m Länge einen Meter tief auszugraben. Anschließend wird die Grube mit einer Mischung aus im Plangebiet vorhandenen Steinen, toten Ästen, Zweigen und Wurzeln im Verhältnis 1:1 bis 1 m über Geländekante verfüllt.

4.5 entspricht CEF7

Es sind zwei Sommerquartiere für Zauneidechsen zu errichten. Dafür ist aus dem anstehenden sandigen Boden je eine Schüttung mit einer Grundfläche von ca. 30 m² und einer Höhe von 1 m herzustellen. Diese sind im Wechsel mit den Winterquartieren anzulegen.

4.6 entspricht CEF8

Für den Steinschmätzer ist im Plangebiet ein Steinhäufen mit Material aus dem Vorhabengebiet anzulegen. Dieser Steinhäufen hat eine Größe von ca. 10 m² und ca. 1,5 m Höhe.

5. Wegerechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5.1 Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der angrenzenden Bauflächen des Sondergebietes Photovoltaikanlage und des Wohngrundstückes sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

5.2 Die Fläche B ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des angrenzenden Wohngrundstückes zu belasten.

II. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

Einfriedigungen

§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,20 m inklusive Übersteigschutz zulässig. Blickdichte Materialien sind nicht zulässig.

III. Hinweise

1) Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenröhren, verfallene Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfaltungen (Hinweise auf verfallene Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Umschrieben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese 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 sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundenen Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

2) Artenschutz

V1 Fällungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

V3 Eine Bewachung der Anlage durch Hunde ist zu unterlassen.

3) Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

M1 Auf dem Flurstück 149 der Flur 1 der Gemarkung Sprengersfelde, erfolgt auf 1,775 ha die Anlage eines Feldgehölzes gemäß Maßnahme 2.13 der Hinweise zur Eingriffsregelung sowie gem. der Abbildung 10 der Begründung. Die Fläche ist dinglich gesichert.

4) CEF-Maßnahmen

CEF 1 Für den Eingriff in das Habitat von Waldohreulen in der Pappel ist Ersatz zu leisten. Es ist ein Nistangebot für die Waldohreule folgendermaßen zu fertigen und zu installieren: Ein Weidengeflechtkorb mit einem Durchmesser von ca. 40 cm und einer Höhe von ca. 20 cm ist mit Birkenreisig, Heu oder Gras auszukleiden. Der Korb ist in einer Baumkrone im Bereich guter Anflugmöglichkeit anzubringen und durch überhängende Äste zu tarnen. Das Ersatzquartier ist vor Beginn von Fällmaßnahmen an dem im Konfliktplan mit CEF 1 gekennzeichneten Baum außerhalb des Plangebietes zu installieren. Das Einverständnis des Grundstückseigentümers ist einzuholen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für 1 Turmfalkenpaar ist zu ersetzen. Herstellung gemäß Montageanleitung Abbildung 6 des AFB oder Erzeugnis z.B.: Jens Krüger/Papendorf oder Fa. Schwegler Turmfalkennisthöhle ZTF. Das Ersatzquartier ist vor Beginn von Fällmaßnahmen an dem im Konfliktplan mit CEF 2 gekennzeichneten Baum außerhalb des Plangebietes zu installieren. Das Einverständnis des Grundstückseigentümers ist einzuholen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

CEF 3 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Bachstelze, Grauschnäpper) ist zu ersetzen. Die 2 Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fällmaßnahmen an dem im Konfliktplan mit CEF 3 gekennzeichneten Baum außerhalb des Plangebietes zu installieren. Das Einverständnis des Grundstückseigentümers ist einzuholen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.05.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 11/2019 am 14.11.2019.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 22.11.2019 bis 03.01.2020 durch Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 18.11.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 06/19 „Photovoltaikanlage westlich der Anklamer Straße“ und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf Bebauungsplanes Nr. 06/19 „Photovoltaikanlage westlich der Anklamer Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.08.2020 bis 12.10.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 20.08.2020 im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 08/2020 bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-torgelow-ferdinandshof.de“ ins Internet eingestellt und waren über das Bau- und Planungsportal zugänglich.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 29.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.08.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 06/19 „Photovoltaikanlage westlich der Anklamer Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11.08.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ferdinandshof, den 08.09.2022

Siegel Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 29. Aug. 2022 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1:2000 entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rosenhalk, den 29. Aug. 2022

Siegel Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ferdinandshof, den 08.09.2022

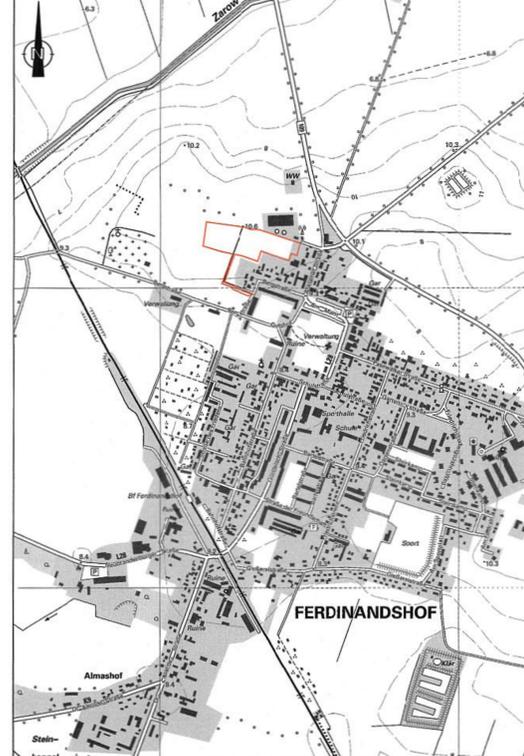
Siegel Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 06/19 „Photovoltaikanlage westlich der Anklamer Straße“ durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 16.09.2022 durch Abdruck im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 09/2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 17.09.2022 in Kraft getreten.

Ferdinandshof, den 13.09.2022

Siegel Bürgermeister

Übersichtsplan M 1 : 10.000



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DEM-V < 2012 >

Bebauungsplan Nr. 06/19 "Photovoltaikanlage westlich der Anklamer Straße" der Gemeinde Ferdinandshof

Stand: Juni 2022 Planverfasser: Gudrun Trautmann