

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „PVA Schloss Weingut Rattey“ der Gemeinde Schönbeck

Satzung der Gemeinde Schönbeck über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „PVA Schloss Weingut Rattey“ (Gemarkung Rattey Flur 5 Flurstücke 21/3, 21/7, 21/8 und 22/1)

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „PVA Schloss Weingut Rattey“, 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, die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Trafo, Wechselrichter, Speicheranlagen) und die Einfriedung.

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 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (Höhensystem DHHN 2016).

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.1 entspricht Vermeidungsmaßnahme V2

Die Modulrand- und Zwischenflächen dürfen nur außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis zu 01. August mit Balkenmähern, unter Beseitigung des Mahdgutes gemäht werden. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Das Mulchen des Aufwuchses ist nicht zulässig. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz ist zu verzichten. Alternativ ist auch eine Schafbeweidung möglich.

3.2 entspricht Vermeidungsmaßnahme V3

Innerhalb der Anpflanzfestsetzungen sind 3 m breite Sichtschutzhecken, ausschließlich aus Sträuchern, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden folgende Pflanzen empfohlen: Heister der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Strauchhasel. Die Gehölze innerhalb der Anpflanzfestsetzung bleiben erhalten. Ein Rückschnitt der Sträucher außerhalb der Brutzeit, nach vorheriger Beantragung und Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (uNB) ist zulässig, wenn die Leistung der PV-Anlage durch die Gehölze beeinträchtigt wird. Die im Bereich der Anpflanzfestsetzung enthaltenen Gehölze sind zu erhalten.

3.3 entspricht Vermeidungsmaßnahme V4

Zäune sind mit Bodenfreiheit zu errichten.

3.4 entspricht Kompensationsmaßnahme M1

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nördlich der Versickerungsfläche sind extensive Mahdweiden, durch die Aufgabe der Nutzung und Spontanbegrünung sowie durch 1 malige Mahd im Jahr außerhalb der Brutzeit zu entwickeln.

3.5 entspricht Kompensationsmaßnahme M2

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nördlich der Baumhecke ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern.

3.6 entspricht Kompensationsmaßnahme M3

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind der Sukzession zu überlassen. Notwendige Eingrenzungen der Vegetation sind außerhalb der Brutzeit vorzunehmen.

4. § 9 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB

Im sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage sind nur die Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

1. Abstandsflächen

§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V

Der Zaun ist als offene Einfriedung ohne eigene Abstandsflächen mit einer Höhe bis 2,5 m zulässig.

III. Kennzeichnungen

Der Abschluss der Nachsorge der ehemaligen Siedlungsmülldeponie Rattey wurde per Feststellungsbescheid vom 21.06.2023 festgestellt. Die Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen wurden aufgehoben.

IV. Hinweise

1) Bodendenkmale

Für den Bereich außerhalb des Bodendenkmals gilt:

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfallene Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfallene Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, 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 bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür, der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

2) Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen

V1 Der Beginn der Baufeldfreimachung einschließlich Fällungen ist ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.09. bis 15.03. zulässig. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlage keine Beeinträchtigungen des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind Vergrämuungsmaßnahmen, wie z.B. Schwarzschieben der Flächen, Flatterbänder vor Baubeginn umzusetzen.

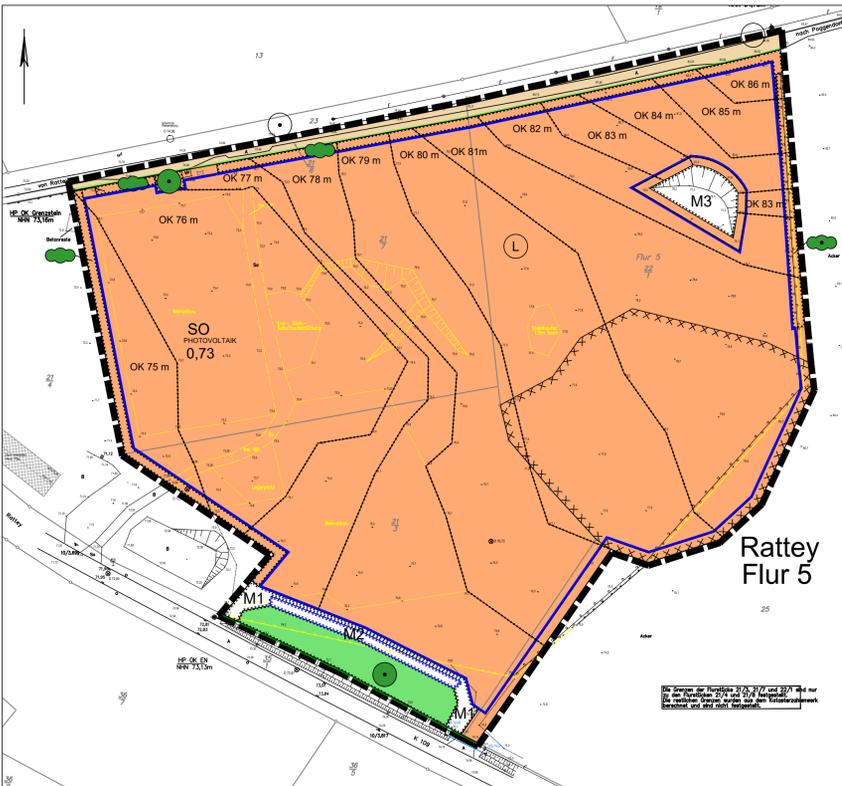
3) Externe Kompensationsmaßnahmen

M4 Gemäß HzE Kompensationsmaßnahmen Pkt. 6.22 erfolgen Pflanzungen von 73 Einzelbäumen. Auf Abbildung Abb. 18 sind 65 Standorte dargestellt. Acht weitere Standorte für Eichenpflanzungen stehen noch zur Disposition sollen aber innerhalb der Ortschaft Rattey verortet werden. Drei dieser acht Eichen werden für die Ersatzpflanzung der zu fallenden Weide angesetzt (s. M5), sodass insgesamt 70 Stück Baumpflanzungen angerechnet werden.

M5 Als Ersatz für den Verlust einer geschützten Weide Einzelbäumen sind 3 Eichen außerhalb des Plangebietes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibeck. 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. Bei Ausfall ist nachzupflanzen.

M6 Das Kompensationsdefizit ist durch geeignete Maßnahmen zu decken, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 21.727 m² entsprechen und sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ befinden. Möglich wäre auch die Verwendung des ca. 23 km entfernten Okokontos MSE-044 „Extensive Mahdweide mit Hecken bei Wendorf“ (s. Abb. 19) (Ansprechpartnerin Carla Beck, Tel. 03843 8554623, E-Mail info@flaechenagentur-mv.de). Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Seehase vom 13.02.2024

Planzeichenerklärung Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

SO PHOTOVOLTAIK 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 0,73 Grundflächenzahl
OK 83 m Oberkante 83m über DHHN

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünflächen Zweckbestimmung hier Feldgehölz

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

M1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Maßnahmebezeichnung und in verschiedenen Farben i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 3.4-3.6

M2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3.2

Anpflanzen: Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung: Bäume

Sträucher

Erhaltung Einzelbaum

7. Sonstige Planzeichen

X X X X Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Geltungsbereich des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
16 Abs. 5 BauNVO

Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB

Landschaftsschutzgebiet

Darstellungen ohne Normcharakter

Rattey Flur 5 15 Gemarkung
Flurbezeichnung
Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
eingemessener Grenzstein mit Höhenangabe
eingemessener Böschung mit Höhenangaben

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönbeck hat in ihrer Sitzung am 17.08.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „PVA Schloss Weingut Rattey“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.08.2023 im Woldegker Landbote Nr. 08/23 bekannt gemacht.

2. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig vom 05.09.2023 bis 05.10.2023 durch eine Auslegung des Vorentwurfes von der Planung unterrichtet.

3. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.07.2023.

4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönbeck hat in ihrer Sitzung am 07.05.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „PVA Schloss Weingut Rattey“ beschlossen und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt und die Begründung gebilligt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „PVA Schloss Weingut Rattey“, die Begründung mit dem Umweltbericht, der Artenschutzfachbeitrag, das Blendschutzgutachten sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden die zu veröffentlichenden Unterlagen im Amt Woldegk in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt. Die Entwurfsunterlagen waren in der Zeit vom bis zum über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Die öffentliche Auslegung wurde am durch Abdruck im Woldegker Landbote Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war in der Zeit vom bis zum über das Bau- und Planungsportal M-V öffentlich zugänglich.

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönbeck hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „PVA Schloss Weingut Rattey“ wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schönbeck beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Schönbeck, den

Siegel

Bürgermeister

9. 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

Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 „PVA Schloss Weingut Rattey“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am mit Auflagen und Hinweisen erteilt

11. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Schloss Weingut Rattey“ wird hiermit ausgefertigt.

Schönbeck, den

Siegel

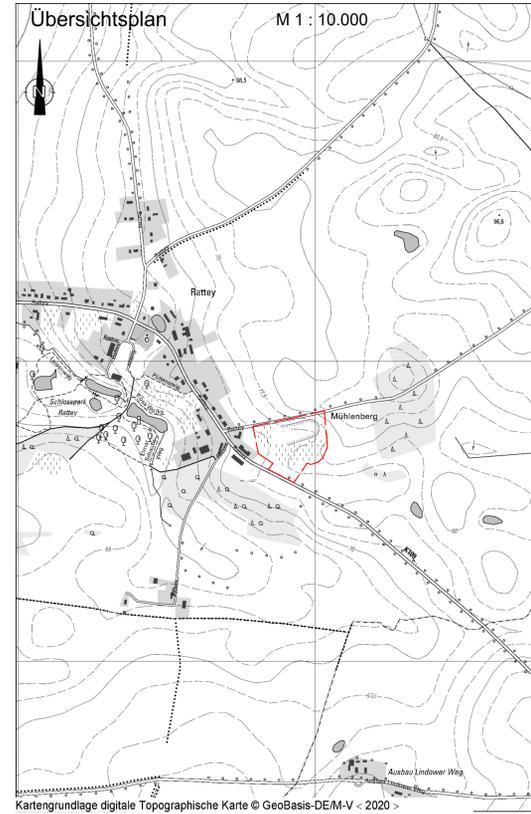
Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 „PVA Schloss Weingut Rattey“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck im Woldegker Landbote Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Schönbeck, den

Siegel

Bürgermeister



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DEM-V < 2020 >
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 "PVA Schloss Weingut Rattey" der Gemeinde Schönbeck
Stand: Entwurf April 2024
Planverfasser: Planungsbüro Trautmann