

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "PHOTOVOLTAIK-ANLAGE KIESWERK PEENHÄUSER" DER GEMEINDE GIELOW

Teil A - Planzeichnung,
M: 1:1.000

Gemeinde **Gielow**
Gemarkung **Gielow**
Flur **4**



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
GRZ 0,60	max. Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 16-21 BauNVO
H _{max}	max. Höhe baulicher Anlagen	
	Bauweise, Baugrenzen Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
	Verkehrsfächen Einfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 und (6) BauGB
	Sonstige Planzeichen:	§ 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der E.DIS AG	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

II.	Nachrichtliche Übernahmen	
	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen oberirdisch (20 kV-Leitung)	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft	
	Flächen für die Wald	
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: hier Anbauverbotszone Landesstraße	§ 9 (6) BauGB i.V. mit § 31 StrWG-MV
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: hier von baulichen Anlagen freizuhaltender Waldabstand	§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB i.V. mit § 20 LWaldG M-V
III.	Darstellung ohne Normcharakter	
	Flurstücksgrenzen Bestand vermarktet	
	z.B. 11/4 Nummer des Flurstückes	
	Waldabstandsgrenze	
	Waldgrenze (Wald gem. Waldgesetz M-V)	
NUTZUNGSSCHABLONE		
	Art der baulichen Nutzung	Ende der Nutzungsdauer
	Grundflächenzahl	max. Höhe baulicher Anlagen

Teil B - Text

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** nach § 9 BauGB und BauNVO
 - Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 und § 14 BauNVO
 - Baugebiet**
Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11(2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" festgesetzt.
 - Art der Nutzung im SO**
Das Sondergebiet SO dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen einschließlich der deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen. Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus
 - Photovoltaikmodulen
 - Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion)
 - Wechselrichterstationen
 - Transformatoren-/ Netzzeileisenstationen
 - Einfriedung
 Zum Schutz der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigweise zu errichtenden Photovoltaik-freiflächenanlage ist die Errichtung eines maximal 2,50 m hohen Sicherheitszaunes innerhalb des sonstigen Sondergebietes Photovoltaik zulässig. Die Einzäunung ist als Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen.
 - Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO
 - Höhe der baulichen Anlagen** § 18 (1) BauNVO
Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf max. 4,00 m über Geländeneiveau für die PV-Gestelle sowie Nebenanlagen/ Gebäude und sonstigen elektrischen Betriebsanlagen festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche. Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.
 - Grundflächenzahl** § 16 und § 19 (4) BauNVO
Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,60 festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundfläche, ist die Fläche innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Photovoltaik (SO-Photovoltaik) maßgebend. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.
 - Zeitraum der baulichen Nutzung** § 9 (2) BauGB
Die bauliche Nutzung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik ist als Zwischennutzung für einen Zeitraum von 25 Jahren nach Inbetriebnahme der Anlage bzw. spätestens bis zum 31.12.2041 zulässig.
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB
 - Als eingriffsmindernde Maßnahme erfolgt die Offenhaltung der Modulzwischenräume. Die technisch bedingte Freihaltung der Modulunter- und zwischenflächen von aufkommenden Gehölzen mittels maximal 2-schüriger Jahresmahd führt zu einer dauerhaften Entwicklung eines für Insekten, Wiesenbrüter, jugendliche Fledermäuse gleichermaßen attraktiven Biotops.
 - Die sich einstellende höherwertige Biotopfunktion ist hier durch folgendes Pflegemanagement zu gewährleisten:
 - Kein Pestizideinsatz
 - Keine Flächenmahd, sondern Staffelmahd, d.h. zeitversetzte Mahd von Teilflächen zur Gewährleistung verschieden hoher Gras- und Staudenfluren, dabei Stehenlassen von Staudenfluren über den Winter (Überwinterungsmöglichkeit von Insekten) insb. unter den Modultischen.
 - Erstmahd zum Schutz von Bodenbrütern nicht vor dem 31.07. eines jeden Jahres, Ausnahme: Streifenmahd direkt verschatteter Hochstaudenfluren unmittelbar südseitig der Modulreihen ist ab 15.Juni eines jeden Jahres zulässig, sofern hierdurch nicht mehr als 1/3 der Gesamtfläche betroffen ist.
 - Zur Aushagerung der Fläche ist das Mahdgut abzutransportieren. Unter den Modultischen ist dagegen das Mulchen (ohne Mahdgutentfernung) zulässig.
 - In den mit Anpflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind mehrreihige Hecken mit Überhältern zu pflanzen. Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten, gebietseigenen Laubgehölzen aus vorzugsweise regionaler Herkunft; i.d.R. 3-reihig mit leichten Sträuchern, Sträuchern, leichten Hecken und Hecken und einzelnen Hochstämmen, STU 10-12cm mit Pflanzabständen von 1x1,5m. Der Flächenanteil der Sträucher soll ca. 80% betragen. Alle 10m sind Hochstämme, als standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Im Bereich der Hochstamm-pflanzung erfolgt 2m vor und hinter dem Baum keine Heckerpflanzung. Die Maßnahme beinhaltet eine Fertigstellungs- und Entwicklungs- sowie Unterhaltungspflege, welche nach den gültigen Regelwerken (z.B. ZTV Landschaftspflege) durchzuführen sind.
 - Als Kompensation des Eingriffs sind auf den für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen folgende Maßnahmen zu realisieren:
 - Anlage von Sukzessionsflächen als ein Mosaik aus verschiedenen Sukzessionsstadien durch ein jährlich wechselndes Entfernen der Vegetation
 - Offenhalten des Bodens auf jeweils 200m² großen Teilflächen außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und März
 - Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist für den Sicherheitszaun eine Bodenfreiheit von mindestens 10cm einzuhalten.

HINWEISE

Generelle Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen
Zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft sind während der Bauphase folgende Schutzmaßnahmen zu beachten:

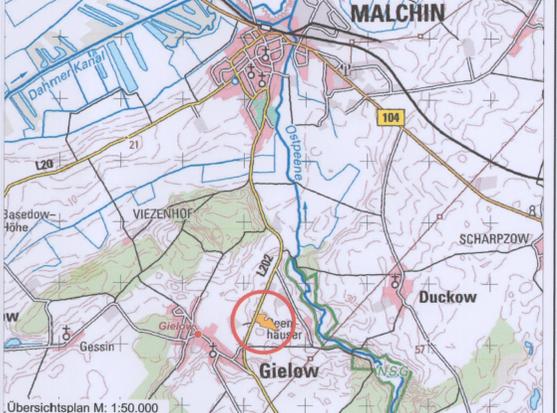
- flächensparende Anlage von Baustelleneinrichtungsfächen und Baustraßen
- Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes
- ordnungsgemäße Entsorgung von festen Abfällen, Motorölen, Schmierölen, Farbresten und sonstigen wasser- und bodengefährdenden Stoffen
- Einhaltung der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV beim Einbau standortfremden Bodenmaterials und Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen nach Ende der Bauarbeiten.
- unverzügliche Benachrichtigung der Ortspolizeibehörde bei Auffindung von Kampfmitteln oder anderen Gegenständen militärischer Herkunft sowie im Zweifelsfall.

Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

Artenschutz

Zum Artenschutz findet eine bauzeitliche Vermeidung für die potenziell und nachweislich im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten Anwendung. Die Bauarbeiten sind daher zwischen dem 01.06. und dem 28.02. durchzuführen. Dies gilt hinsichtlich der nutzungsaufgebedingten Geländeprofilierung und -einneigung sowie der Errichtung der geplanten PV-Anlage. Sämtliche Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 31.08. sind zu unterlassen.

Präambel: Aufgrund - des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548) - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Gielow über den Bebauungsplan Nr. 4 "Photovoltaik-Anlage Kieswerk Peenhäuser" der Gemeinde Gielow für das Gebiet Gielow, Flur 4 - Teile aus Flurstück 74/6, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.
Verfahrensvermerke: Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.05.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Malchiner Generalanzeiger" am 18.06.2016 erfolgt.
1. Gielow, den Der Bürgermeister
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 30.06.2016 durchgeführt worden.
2. Gielow, den Der Bürgermeister
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden im Rahmen eines Scopingtermins am 30.06.2016 und mit Schreiben vom 27.06.2016 gemäß § 4 Abs.1 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Gielow, den Der Bürgermeister
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 17 Landesplanungsgesetz M-V (LPlG) mit Schreiben vom 27.06.2016 beteiligt worden.
4. Gielow, den Der Bürgermeister
Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
5. Gielow, den Der Bürgermeister
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Gielow, den Der Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit den Hinweisen, - welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, - dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und - dass ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am durch Veröffentlichung im "....." ortsüblich bekanntgemacht.
7. Gielow, den Der Bürgermeister
Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da rechts-verbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
8. Neubrandenburg, den Das Katasteramt
Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Gielow, den Der Bürgermeister
Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
10. Gielow, den Der Bürgermeister
Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausserfertigt.
11. Gielow, den Der Bürgermeister
Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am durch Veröffentlichung im "....." ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des Erscheinungstages der Veröffentlichung am in Kraft getreten.
12. Gielow, den Der Bürgermeister



Gemeinde Gielow
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Bebauungsplan Nr. 4
"Photovoltaik-Anlage Kieswerk Peenhäuser"
Entwurf Stand 25.08.2016