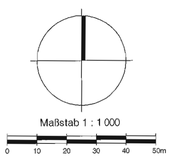
SATZUNG DER GEMEINDE KRITZMOW

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.19
FÜR DAS SONDERGEBIET "PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE GROß-SCHWAß"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kritzmow vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 für das Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage Groß Schwaß" nordöstlich von Groß Schwaß südöstlich der B103n und nordwestlich der Barnstorfer Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Planunterlage:
Lage- und Höhenplan
Gemarkung Groß Schwaß, Flur 2
Stand: 01.02.2010
Dipl.-Ing. A. Golnik, ÖbVI
Lise-Meitner-Ring 7, 18059 Rostock, Tel.:(0381)405690

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.10.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Landbote" am 16.11.2009 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 24.11.2009 bis zum 28.12.2009 durchgeführt worden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 04.12.2009 erfolgt.

5. Die Gemeindevertretung hat am 04.02.2010 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 23.02.2010 bis zum 23.03.2010 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Landbote" am 15.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.02.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.

8. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Bescheid des Landrates vom..... Az:..... ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss vom ..... erfüllt

Kritzmow, (Siegel) Knopp Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand am 21.02.2006 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bad Doberan, (Siegel) KV-Amt

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kritzmow, (Siegel) Knopp Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Landbote" am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Kritzmow, (Siegel) Knopp Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -Bau NVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen ..... Erläuterung ..... Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1BauGB)

SO/PV — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Photovoltaik
mit zeitlicher Befristung (sh. TF 1.1) (§ 9 (2) BauGB)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen

OK — Oberkante als Höchstmaß über Gelände (sh. TF. 2.2.2, 2.2.3)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 1090-1092 BGB)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

P — private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Eingrünung/Sichtschutzhecke

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

B — Gesetzlich geschütztes Biotop (i.V.m. § 20 LNatG M-V)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 GBBerG)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 14 MeAnlG)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 1090 - 1092 BGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes(vgl. TF 6.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung, Nutzungszeitraum, Folgenutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BauGB

1.1 SO/PV - Sondergebiet Photovoltaik: (§ 11 (2) BauNVO)
Das Sondergebiet Photovoltaik dient zeitlich befristet der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik.

Zulässig sind bis zum 31.12.2040
- Photovoltaik-Modultische mit unbeweglich installierten Solarmodulen und den erforderlichen Aufständerungen
- Gebäude und Anlagen für die technische Infrastruktur (Wechselrichter, Trafo- und Übergabestation, Steuerungs- und Überwachungseinrichtungen)
- ein Unterstand für Tiere, die dem Unterhalt und der Pflege der Fläche dienen,
- Einfriedungen mit transparenten Zaunanlagen.

Eine Verlängerung der Nutzungsdauer gem. Satz 2 ist zulässig, solange eine Einspeisevereinbarung für den Solarstrom besteht.
Spätestens sobald die Anlage vom Stromnetz genommen wurde oder nicht mehr zur Stromerzeugung benutzt wird, sind die baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches zurückzubauen.
Die Folgenutzung nach Aufgabe der Nutzung zur Solarstromerzeugung wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

2.1 Eine Überschreitung der in Teil A festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO angeführten baulichen Anlagen ist unzulässig. (§ 19 (4) BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug: (§18 Abs. 1 BauNVO)

2.2.1 Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage des natürlich anstehenden Geländes. Teil B Nr. 4.4 ist dabei zu berücksichtigen.

2.2.2 Die Photovoltaik-Modultische dürfen eine lichte Höhe von 0,60 m über dem natürlich anstehenden Gelände nicht unterschreiten.

2.2.3 Die in Teil A festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf durch Gebäude und Anlagen für die technische Infrastruktur um max. 1,50 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Kfz-Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3.2 Innerhalb des von der Bebauung freizuhaltenden Leitungsschutzstreifens sind bauliche Anlagen als Ausnahme zulässig, soweit ihre Ausführung die bestehenden Gasleitungen nicht beeinträchtigt. Die bestehende beschränkte persönliche Dienstbarkeit an dem Grundstück zugunsten der Verbundnetz Gas AG ist zu beachten.

3.3 Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft sind bauliche Anlagen so auszuführen, dass der Betrieb, die Unterhaltung und Reparatur des bestehenden Drainage-Sammlers im Sinne des Meliorationsanlagen-Gesetzes nicht beeinträchtigt wird.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Zufahrten, sonstige Fahrwege und Kfz-Stellplätze sind unbefestigt zu belassen oder mit wasserdurchlässiger Befestigungsart in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.

4.2 Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die bewachsene Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Eine Einleitung von Überschusswasser in die beiden Biotopflächen im Plangebiet ist zulässig.

4.3 Für die Gründung und Befestigung der Modultische und für die Einfriedungen sind Rammpfähle, Bohrpfähle oder Erdanker vorzusehen; Betonfundamente und -sockel sind nur zulässig für die Gründung von Konstruktionen zur Überbrückung von Leitungstrassen. Die Zulässigkeit flächiger Betonfundamente zur Gründung von Gebäuden und Anlagen für die technische Infrastruktur bleibt davon unberührt.

4.4 Geländemodellierungen sind mit Ausnahme kleinerer Abtrags- bzw. Auftragsmaßnahmen bis ca. 100 m² zum Ausgleich von kleinräumigen Geländeunebenheiten unzulässig.

4.5 Die Bodenfläche des Baugebietes SO/PV ist zu Grünland zu entwickeln und extensiv zu bewirtschaften.
Dazu ist samenhaltiges Mähgut aus drei innerhalb einer Vegetationsperiode zeitversetzten Schnitten von einer Wiese im Nahbereich auf der Fläche - auch unterhalb der Modultische - auszubringen oder eine Kräuter-Gräser-Mischung einzusäen.
Nach einer 3-jährigen Entwicklungspflege ist die Fläche 1 bis 2 mal pro Jahr, jeweils nach dem 01. Juni zu mähen oder höchstens 5 x pro Jahr jeweils nach dem 15. Mai im Abstand von mind. 4 Wochen mit Schafen in einer Auftriebsstärke von höchstens 1,2 GVE/ha zu beweiden.
Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

4.6 Bei der Anlage von Einfriedungen / Zaunanlagen ist eine Bodenfreiheit von 15 cm zu gewährleisten; die Anlage eines Sockels ist unzulässig.

4.7 Entlang der mit einer T-Linie (Planzeichen 13.1) festgesetzten Biotopränder sind für die Dauer der Bautätigkeit im Plangebiet Amphibienschutzzäune zu errichten; Fangeinrichtungen sind regelmäßig und artenschutzgerecht zu entleeren.

5. Anpflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 An dem mit Anpflanzgebot festgesetzten Streifen (Sichtschutzhecke) ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Photovoltaikanlage (Netzanschluss) folgenden Pflanzperiode eine durchgehende 3-reihige Feldhecke anzulegen. An Grundstückszufahrten und Leitungstrassen ist die Unterbrechung der Pflanzungen zulässig.
Die Abstände zwischen den Gehölzen sollen in der Reihe 1,0 m sowie zwischen den Reihen 1,5 m betragen (Pflanzdichte: 1 Strauch/ 1,5 m²). Die Anpflanzungen sind in den Reihen versetzt vorzunehmen. Nach der Wuchshöhe der Gehölzarten sind bei dem im Südwesten und Südosten gelegenen Pflanzungen die Reihen zum Plangebietsrand hin mit Sträuchern zunehmender Höhe (bis ca. 3m) anzuordnen. Die Heckenpflanzungen im Nordwesten und Nordosten ist nach der Wuchshöhe pyramidal aufzubauen. Für die Pflanzung sind die Arten der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden:

Niedrige Sträucher:
Cytisus scoparius Besenginster
Rosa rugosa "Moje Hammerberg" Apfelrose
Rubus ceasius Kratzbeere
Mittelhohe Sträucher
Rosa canina Hundsrose
Rosa rubiginosa Wein-Rose
Rubus fruticosus Brombeere
Hohe Sträucher
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Frangula alnus Faulbaum
Prunus spinosa Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus cathartica Purgier-Kreuzdorn
Salix caprea Sal-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Für die Pflanzung ist eine 3 jährige Fertigstellungs-/ Unterhaltungspflege zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Feldhecke ist zur Gewährleistung der Sichtschutzfunktion abschnittsweise fachgerecht zu verjüngen. Bei Verschattung der PV-Module im SO/PV ist ein Rückschnitt einzelner Gehölzgruppen der Pflanzungen auf eine Wuchshöhe von 3 m zulässig.

6. Immissionsschutzvorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Baugebiet SO/PV ist die Errichtung von Zentralwechselrichtern unzulässig; die Zulässigkeit von String-Wechselrichtern bleibt hiervon unberührt.

HINWEISE:

A Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

B Fünf Jahre nach Anlage der extensiven Grünlandfläche gem. Teil B Nr. 4.5 ist als Monitoringmaßnahme anhand einer örtlichen Überprüfung eine Nachbewertung der erzielten Biotopqualität in den überwiegend verschatteten und in den überwiegend besonnten Grünlandbereichen vorzunehmen. Eine Anrechnung des in der Planbegründung dokumentierten Ausgleichsüberschusses i.S.v. § 1 (3a) BauGB auf sonstige Eingriffe außerhalb des Plangebietes darf erst nach dieser Überprüfung vorgenommen werden, soweit der prognostizierte Ausgleichsüberschuss bestätigt werden konnte.
Die Artenschutzmaßnahme gem. Teil B Nr. 4.7, das einstweilige „Einfrieren" des Ausgleichsüberschusses sowie die Durchführung der Monitoringmaßnahme sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer des Flst. 5/32 der Flur 2, Gmk. Groß Schwaß gesichert.

Satzung der Gemeinde Kritzmow

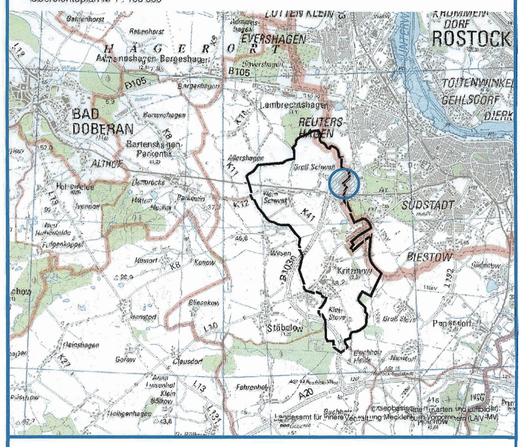
Landkreis Bad Doberan

über den Bebauungsplans Nr. 19

für das Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage Groß Schwaß"
nordöstlich von Groß Schwaß, südöstlich der B103n
und nordwestlich der Barnstorfer Straße

ENTWURF — Bearbeitungsstand: 08.02.2010

Übersichtsplan M 1 : 100 000



Kritzmow, (Siegel) Knopp Bürgermeister

Dipl.- Ing. Wilfried Miltahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59
Büro für Stadtplanung Architekten Ingenieure
Dipl.-Ing. Reinhard Böhner
Dipl.-Ing. Uta Hoffmann
Ges.-Ing. 1991 bis 2006