

Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den Bebauungsplan Nr. 37 „Photovoltaikanlage auf der stillgelegten Deponie“ nordwestlich des Neuendorfer Weges (Gemarkung Zinnowitz, Flur 1, Flurstücke 12, 137 [teilweise] und 131/4 [teilweise])

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) 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), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107) geändert wurde, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Photovoltaikanlage auf der stillgelegten Deponie“ 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, 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
Die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet beträgt 0,2 H, mindestens 1 m. Der Zaun ist als Einfriedung ohne eigene Abstandsflächen mit einer Höhe bis 2,2 m zulässig.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Nach Beendigung der Baumaßnahmen werden die Modulunter-, Rand- und zwischenflächen einmal jährlich außerhalb der Brutzeit gemäht oder beweidet.

5. Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
Die Fahr- und Leitungsrechte werden für die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke 12 und für öffentliche Leitungsträger als Begünstigte festgesetzt.

6. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB
Auf der 3 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern im Nordosten ist eine Reihe Sträucher im Abstand von 2 m zu pflanzen. Es sind Gehölze in der Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm folgender Arten zu verwenden und dauerhaft zu erhalten: Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius), Gold-Johannisbeere (Ribes aureum), Schlehe (Prunus spinosa) sowie Flieder (Syringa vulgaris). Die Sträucher können nach Bedarf auf Höhe und Breite geschnitten werden. (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

1. Einfriedungen § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,20 m inklusive Übersteigschutz zulässig. Blickdichte Materialien sind nicht zulässig.

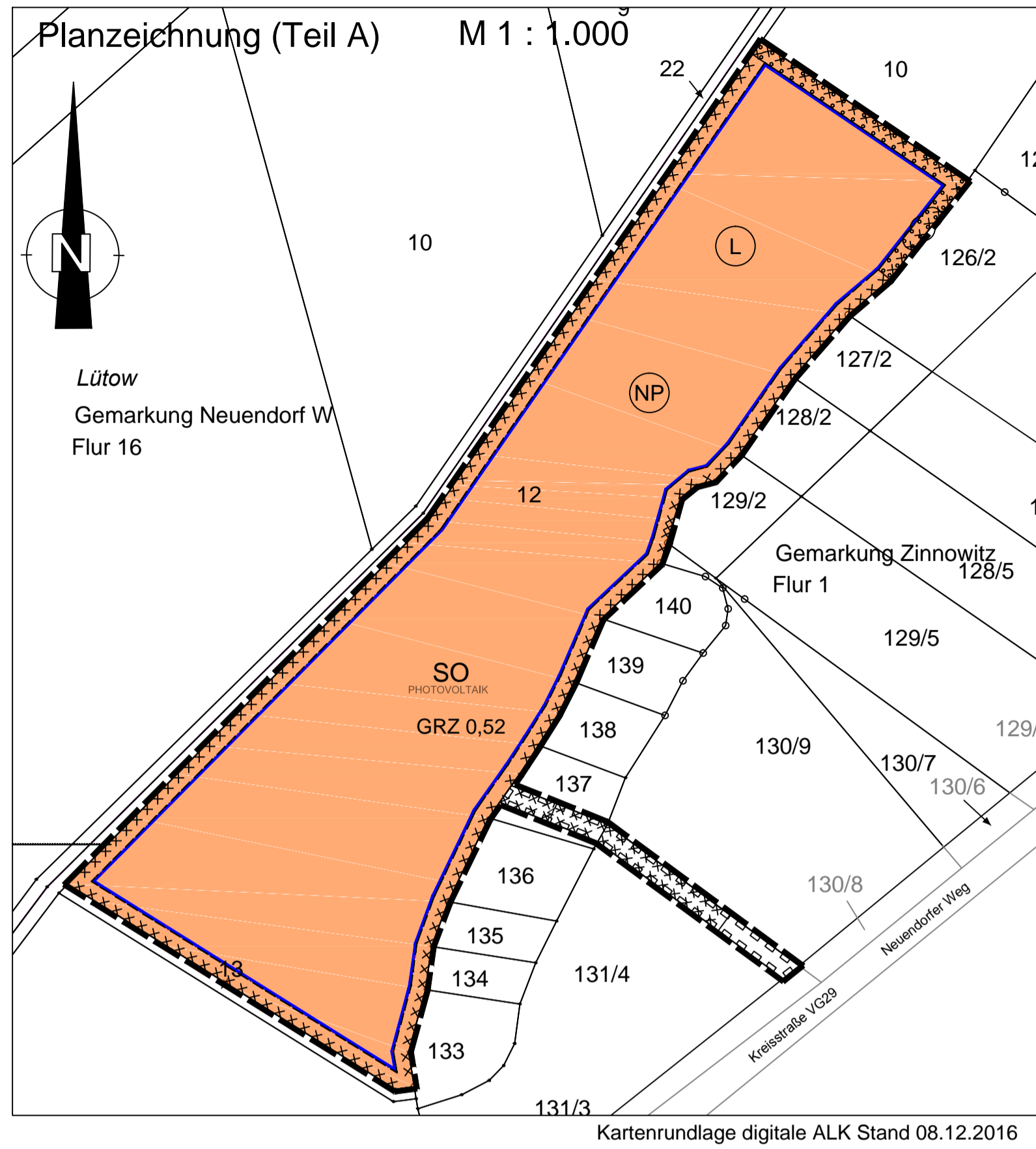
III. Hinweise

1) Bodenkennmale
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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
2.1 Fällungen sind außerhalb des Zeitraumes 1. März - 30. September durchzuführen.
2.2 Es werden zwei Begehungen bezüglich Zauneidechsenvorkommen im Herbst 2017 und eine im April 2018 durchgeführt.
2.3 Nach Ablauf der Laufzeit der Module (30 Jahre), wird die Anlage abgebaut.
2.4 CEF-Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Über die Realisierung der nachfolgenden Maßnahme wird nach Abschluss zwei weiterer Begehungen zur Erfassung der Zauneidechse bis Mai 2018 entschieden. Zunächst wird ihre Umsetzung vorausgesetzt. Bei negativem Ergebnis der Artenaufnahme kann von einer Errichtung abgesehen werden.
CEF 1 Als Ersatz für potenzielle Winterquartiere der Zauneidechse sind zwei Bereiche von 3 m Breite und 5 m Länge einen Meter tief auszugraben. Die Grubensohle ist mit einem Gemisch aus Holzschnitzeln und Sand 20 cm stark zu belegen. Anschließend wird die Grube mit einer Mischung aus Feldsteinen von 20 bis 40 cm Durchmesser, toten Ästen, Zweigen und Wurzeln bis 1 m über Geländekante verfüllt und mit anstehendem Boden 10 cm überfüllt. Winterquartiere sind im Abstand von 20 bis 50 m zueinander anzulegen. Die CEF - Maßnahmen sind vor Baubeginn zu realisieren. Für die Planung und Betreuung der Maßnahme ist eine Fachkraft hinzuzuziehen.
CEF 2 Als Ersatz für potenzielle Sommerquartiere der Zauneidechse ist ein Bereich von 15 m² ausgehobenen Erdstoffs auf einer Fläche von 3 x 5 m, auf 1m Höhe zwischen den Winterquartieren aufzuschütten. Die CEF - Maßnahmen sind vor Baubeginn zu realisieren. Für die Planung und Betreuung der Maßnahme ist eine Fachkraft hinzuzuziehen.

3) Kompensationsmaßnahmen
Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen der Eingriffe im Plangeltungsbereich werden außerhalb des Geltungsbereichs externe Maßnahmen erforderlich.
M1 Die Nord- und Nordwesthänge der Deponie werden – unter Beanspruchung von Teilen der Flurstücke: Flst.10 der Flur 1 der Gemarkung Zinnowitz; Flst. 10 der Flur 16 der Gemarkung Neuendorf W; Flst. 21 der Flur 16 der Gemarkung Neuendorf W– von Modulen freigehalten (siehe Abbildung 12) und zum Teil mit einem 4.500 m² großen Feldgehölz aus einheimischen Arten aufgewertet. Die Fläche ist zur Hälfte mit Decksträuchern und Großsträuchern 2 x verpflanzt, Höhe: 80 – 100 cm (Rosa canina, Ribes nigrum, Ligustrum vulgare, Rubus fruticosus, Prunus spinosa, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Sambucus nigra, Euonymus europaeus) und zur Hälfte mit Heistern 2 x verpflanzt Höhe: 150 – 175 cm (Quercus robur, Carpinus betulus, Betula pendula, Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Acer campestre, Malus domestica, Pyrus communis, Prunus avium) in einer Dichte von 0,5 St/ m² von außen nach innen ansteigend gemischt zu pflanzen. Die Fläche ist mit einem 2 m hohen Wildschutzzaun gegen Wildverbiss zu schützen und dauerhaft für Naturschutzzwecke zu erhalten.

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 "Photovoltaikanlage auf der stillgelegten Deponie" der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz nordwestlich des Neuendorfer Weges



Planzeichenerklärung Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaikanlage i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
GRZ 0,52 Grundflächenzahl

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Straßenbegrenzungslinie

5. 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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 6
Anpflanzen: Sträucher

6. Sonstige Planzeichen
 Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 5 § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

Landschaftsschutzgebiet
 Naturpark

Kennzeichnungen § 9 Abs. 5 BauGB

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksnummer
 Flurstücksgrenze
 Flurbezeichnung
 Gemarkung

Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990, die zuletzt am 04.05.2017 geändert worden ist.
Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die zuletzt am 04.05.2017 geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz hat in ihrer Sitzung am 25.04.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Photovoltaikanlage auf der stillgelegten Deponie“ gefasst. Der Beschluss ist am 31.05.2017 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Usedomer Norden“ Nr. 05 vom 31.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig vom 10.07.2017 bis 11.08.2017 durch eine Auslegung des Vorentwurfes von der Planung unterrichtet.
- 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 29.06.2017.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 „Photovoltaikanlage auf der stillgelegten Deponie“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 „Photovoltaikanlage auf der stillgelegten Deponie“, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Amt Usedom-Nord in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Usedomer Norden“ Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz 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. 37 „Photovoltaikanlage auf der stillgelegten Deponie“ wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Zinnowitz, den
..... Bürgermeister

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

Anklam, den Landkreis Vorpommern-Greifswald
..... Kataster- und Vermessungsamt

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Photovoltaikanlage auf der stillgelegten Deponie“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am mit Auflagen und Hinweisen erteilt

11. Der Bebauungsplan Nr. 37 „Photovoltaikanlage auf der stillgelegten Deponie“ wird hiermit ausgefertigt.

Zinnowitz, den
..... Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Photovoltaikanlage auf der stillgelegten Deponie“ 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 amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Usedomer Norden“ Nr. vom 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.

Zinnowitz, den
..... Bürgermeister



Quelle: GAIA M-V
Bebauungsplan Nr. 37 "Photovoltaikanlage auf der stillgelegten Deponie" der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Stand: Entwurf September 2017
Planverfasser: Gudrun Trautmann