

SATZUNG DER GEMEINDE SPANTEKOW über den vorhabenbezogenen

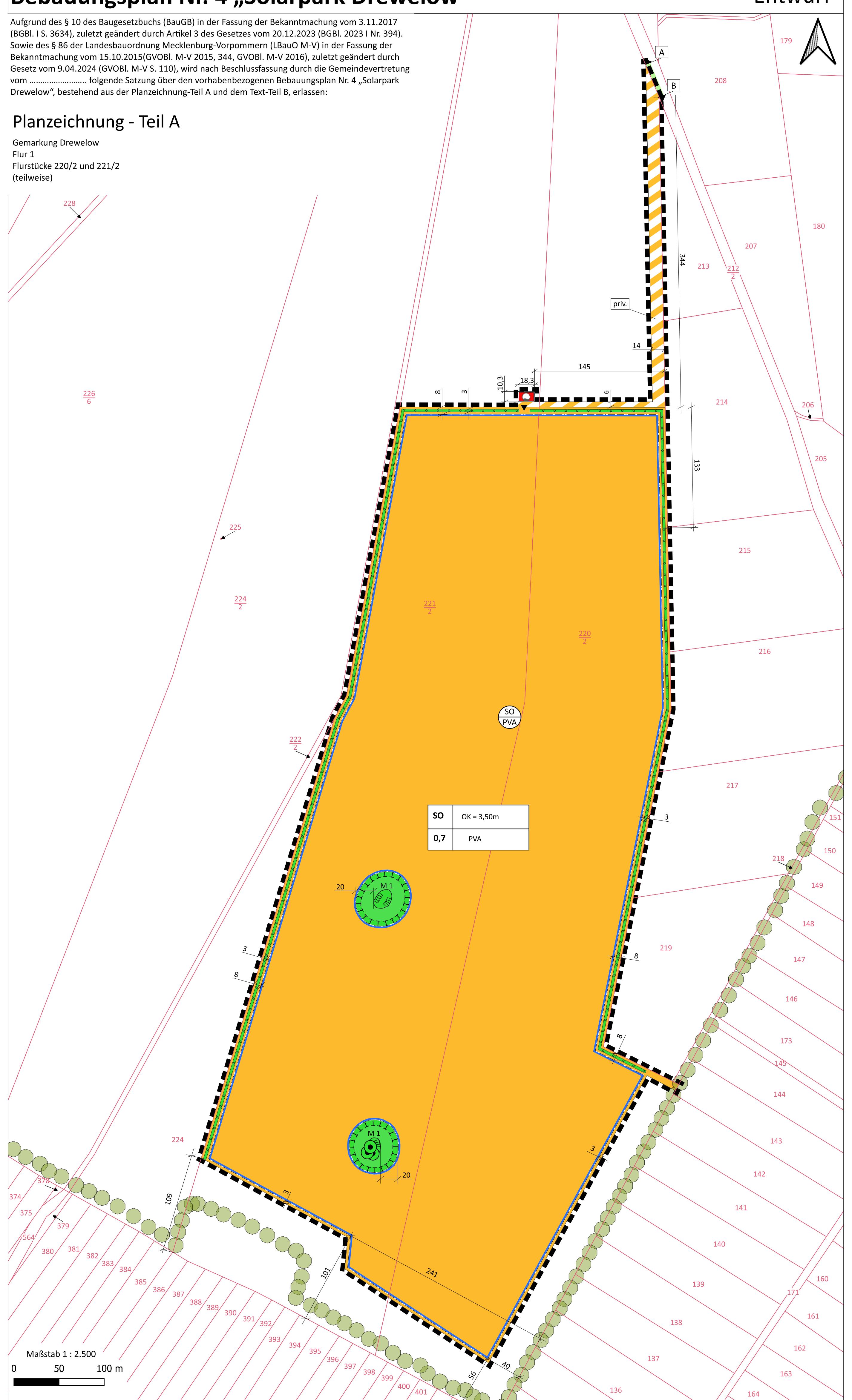
Bebauungsplan Nr. 4 „Solarpark Drewelow“

- Entwurf -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394). Sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V 2015, 344, GVObI. M-V 2016), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.04.2024 (GVObI. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Solarpark Drewelow“, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A und dem Text -Teil B, erlassen:

Planzeichnung - Teil A

Gemarkung Drewelow
Flur 1
Flurstücke 220/2 und 221/2
(teilweise)



Planzeichnerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Fläche Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO
Zweckbestimmung: Photovoltaikanlagen

1. 2. Bauweise, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

2. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: § 220 2
priv. private Zufahrt
Einfahrt
Straßenbegrenzungslinie AB

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (HZE 2018) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes § 9 Abs. 6 BauGB

Baum - Erhaltungsgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB

4. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

5. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen mit -nummer § 220 2
Flurgrenze § 3
Maßkette / Bemaßung in Metern

Text - Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]

1. Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

1.1 Das Sonstige Sondergebiet (SO PVA) dient der Gewinnung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie.
1.2 In dem Sonstigen Sondergebiet ist die Photovoltaikanlage (Modultypen mit Solarmodulen, Stromspeichern und Trafostationen) und für den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage notwendigen Nebenanlagen (Wechselrichter, Verkabelung, Einfriedung) sowie Zufahrten und Wartungsflächen zulässig.

1.3 Die bei der gewählten GRZ von 0,7 nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung von bis zu 50 von Hundert Prozent ist bei dem SO PVA nicht zulässig.

2. Zulässigkeit der festgelegten sonstigen Nutzung für einen bestimmten Zeitraum [§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB]

2.1 § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB
Im sonstigen Sondergebiet ist im Anschluss an die Nutzung als PV-Freiflächenanlage eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs. 3 BauGB]

3.1 Unterer Bezugspunkt für die Höhe, der für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen ist die natürliche Geländeohöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.

3.2 Die maximal zulässige Höhe der Trafos in dem Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen (SO PVA) wird auf 3,50m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

3.3 Die maximal zulässige Höhe der Modultypen in dem Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen (SO PVA) wird auf 3,50m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

3.4 Die Unterkante der Photovoltaik-Module im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen muss eine Höhe von ca. 0,80m über dem unteren Bezugspunkt haben.

3.5 Zulässig sind Zaunanlagen in der Ausführung als Stabmatrzaun, Maschendraht- oder Industriezaun. Die Bodeneinfüllhöhe soll mind. 20 cm (Durchlass für Kleintiere) betragen. Die Höhe darf max. 2,00 Meter über OK des anstehenden natürlichen Geländes liegen.

4. Bauweise und Baugrenzen / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

4.1 Die Photovoltaikanlage ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]

5.1 Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
Die Nutzung der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "private Zufahrt" ist ausschließlich für die Feuerwehr sowie für die mit der Errichtung und dem Zusammenhang mit den im Sondergebiet festgesetzten Nutzungen zulässig.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB]

Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt in § 19 vor, dass Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert, ausgeglichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen.

6.1 Kompensationsmaßnahmen

M 1 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Pkt. 2.31 auf Acker extensive Mähwiesen, durch die Aufgabe der Nutzung und Spontanbegrünung zu entwickeln (HZE 2018). Die innerhalb der Flächen gelegenen Biotope sind dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme dient der Förderung von Zielaarten und Biotopverbund. Aus der Verschneidung üblicher Pflegeverfahren mit den Vorgaben der HZE resultiert für die extensive Mähwiese folgender Pflegeplan:

Allgemeine Vorgaben:
- nach Ersteirichtung Verzicht auf Umbruch und Ansäaten
- kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln
- kein Schleppen, Walzen und Streichen der Flächen zwischen 1.3. und 15.9.
- Mahd mit Messerbalgen
- Mahd mit Abfuhr des Mähgutes
- Mähdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante
- Bei vermehrtem Auftreten des Jakobs-Kreuzkrauts sollen mit der uNB frühere Mahdtermine vereinbart und durchgeführt werden
- Durchführung eines floristischen und ornithologischen Monitorings nach dem 2., 4. und 6. Jahr einschließlich Biotopenkartierung, Erfassung von Kenn-, Dominanz- und Störungsarten, Beurteilung der Maßnahmenentwicklung sowie Pflegemaßnahmen
Arbeits schritte vom 1. bis 5. Jahr:
- 2x jährliche Mahd ab 01.09.
ab 6. Jahr:
- 1 x jährliche Mahd ab 01.09.

II. Hinweise

1. Bodendenkmalspflege

Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalspflege anzugeben. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnen, Scherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Holzstrukturen, Bestattungen, Skelettreoste, Münzen u.ä.) oder aufaurale Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v.6.1.1998, GVObI. M-V Nr.1998, S. 12ff, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzugeben. Anzeigepflicht besteht gem. § 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 unveränderter Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

2. Umweltrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Bauzeiter Regelung
Die Erdarbeiten freimachung hat zwischen dem 01. September und 28. Februar (d.h. außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel) zu erfolgen.

V 2 Pflegeregime der Modulflächen

Zwischenmodulflächen sowie die von Modulen überschirmten Flächen werden der Selbstbegrünung überlassen. Schutz der Bodenbrüter (Feldlerche) ist die Mahd der Modulrand- und Zwischenflächen nicht vor dem 01. Juli eines jeden Jahres durchzuführen. Die Mahd erfolgt mit Messerbalgen und einer Mähdhöhe von mind. 10 cm über Geländeoberkante. Das Mähgut ist abzutransportieren. Das Mulchen des Aufwuchses ist nicht zulässig. Auf Bodenbearbeitung, Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz ist zu verzichten. Alternativ ist eine Beweidung mit max. 10 Schafen/ha möglich.

V 3 Sichtschutz

Gemäß Anplantfestsetzungen in der Planzeichnung sind 3 m breite Sichtschutzhecken, ausschließlich aus Sträuchern, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese dürfen zur Schaffung einer Zufahrt unterbrochen werden. Empfohlene werden folgende Pflanzen: Heister der Arten Traubeneiche, Vogelkiefer, Holzlinde, Holzapfel, Eberesche, Schleife, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Stachus. Ein Rückschritt 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 Bepflanzung beeinträchtigt wird.

V 4 Bodenfreiheit

Der Zaun zur Einfriedung der PV-Anlage soll eine Bodenfreiheit von durchschnittlich 10 cm gewährleisten, so dass Wanderbewegungen von bspw. Kleinsäugern möglich sind.

V 5 Lichtemissionsverminderung

Durch einen auf das notwendige Minimum reduzierten Einsatz von Scheinwerfern an Baumaschinen sind Lichtemissionen zu vermindern. Zum Schutz der Nachtsitze und weiteren nacht- und dämmerungsaktiven Tierarten ist ausschließlich LED-Beleuchtung mit einem geringen Blau- und Weißlichtanteil für die Außenraumbelichtung inkl. Beleuchtung von Wegen und Straßen zu nutzen. Diese hat eine geringe Lockwirkung und ist rein funktional anzulegen (keine Beleuchtung von Fassaden, Lichtkegel nur auf die Baustelle, Fahrstraße, etc.). Das Licht der LED-Lampen liegt in einem für Menschen gut sichtbaren Wellenbereich, welcher jedoch für Insekten kaum wahrnehmbar ist. Dadurch wird die Fallenerwirkung für Insekten und damit auch die Gefahr durch Beutegreifer minimiert.

V 6 Einbringen von Aussteigshilfen in offenen Baugruben

Werden bauzeitliche Baugruben länger als drei Tage offengehalten, sind Aussteigshilfen insbesondere für Reptilien und Kleinsäugern in regelmäßigen Abständen von max. 10 m einzubringen. Die Aussteigshilfen sollen stabil und mind. 3 cm breit sein. Bei kurzwelligeren Öffnungen ist durch eine regelmäßige Kontrolle und ggf. Umsetzen vorgefundener Tiere (je nach Witterung 1x bis 2x täglich) sicherzustellen, dass keine Tiere längere Zeit in Baugruben verbleiben. In jedem Fall sind auch nur kurzzeitig geöffnete Baugruben im Zuge des Verschiebens auf möglicherweise verbliebene Tiere zu untersuchen. Diese sind anschließend in Bereiche außerhalb des Baufelds umzusetzen.

V 7 Modulreinigung

Die Modulreinigung hat zwischen dem 01. September und 28. Februar (d.h. außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel) zu erfolgen. Reinigungsmittel sind nicht zulässig.

V 8 Umweltbaubegleitung/Okologische Baubegleitung

Die Einhaltung der natur- und artenschutzfachlichen Belange während der Errichtung der PV-Anlage und der Durchführung der Maßnahmen Vermeidung und Kompensation ist durch eine Umweltbaubegleitung zu überwachen und dokumentieren. Sie hat sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen von Umwelt, Biotypen und Arten auftreten bzw. der Artenschutz beachtet wird. Dies gilt insbesondere auch wenn z. B. Bauräume außerhalb des genannten Zeitraums für die Bauzeiter Regelung notwendig werden, wie auch bei einer Bauunterbrechung von mehr als zwei Wochen. Die Umweltbaubegleitung ist Protokolle zu dokumentieren. Die Protokolle sind wöchentlich der uNB des LK Vorpommern zu übergeben. Für die Umweltbaubegleitung ist eine naturschutzfachlich qualifizierte Person zu beauftragen. Die Auswahl und der Leistungsumfang sind mit der uNB vom 01.07.2024, 7 Tage vor Beginn der o.g. Maßnahmen abzustimmen.

V 9 Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen

Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauart herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

3. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

M 2 Südlich des Plangebietes, auf Teilen der Flurstücke 220/2 und 221/2 der Flur 1 der Gemarkung Drewelow (siehe Abbildung 11 des Umweltberichtes) ist gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Pkt. 2.31 auf Acker, extensive Mähwiesen durch die Aufgabe der Nutzung und Spontanbegrünung zu entwickeln (HZE 2018).

M 3 Nördlich des Plangebietes, auf Teilen der Flurstücke 220/2 und 221/2 der Flur 1 der Gemarkung Drewelow (siehe Abbildung 11 des Umweltberichtes) ist gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Pkt. 2.35 auf Acker, Extensivacker (Ackerwildkrautfläche) mit einer dauerhaft naturschutzgerechten Bewirtschaftung anzulegen.

Verfahrensvermerk

1. Die Gemeindevertretung Spantekow hat am 07.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Solarpark Drewelow“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht und am 18.05.2022 im amtlichen Mitteilungsblatt (Nr. 05/2022) des Amtes Anklam-Land und im Internet unter www.anklam-land.de veröffentlicht.

Spantekow, den Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPiG M-V beteiligt worden.

Spantekow, den Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 16.11.2022 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land und im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 21.11.2022 bis einschließlich 23.12.2022

Spantekow, den Bürgermeister

4. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am 01.12.2023 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind am 01.12.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Spantekow, den Bürgermeister

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Solarpark Drewelow“ der Gemeinde Spantekow, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentlich bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden durch die Gemeindevertretung am beschlossen und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Amt Anklam-Land, Außenstelle Ducherow, Amtswege 1 in 7398 Ducherow öffentlich für jedermann ausgewiesen und im Internet unter www.ankl