

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50/19 "Photovoltaikanlage - Stiftshof" der Stadt Pasewalk

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000

Satzung der Stadt Pasewalk über den Bebauungsplan Nr. 50/19 „Photovoltaikanlage - Stiftshof“ (Gemarkung Pasewalk, Flur 39, Flurstücke 7/1, 18/3, 29/1, 29/4, 29/5, 27/1, 27/2 und 27/3 [alle teilweise])
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2016 (GVBl. M-V 2016, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 03.03.2022 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50/19 „Photovoltaikanlage - Stiftshof“ 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 Modulreihen mit Solarmodulen, die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Trafo, Wechselrichter) und Batteriespeicher zur Speicherung der erzeugten elektrischen Energie sowie 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 92).

3. Abweichende Maße der Abstandsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO-M-V

Die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet beträgt 0,2 m, mindestens 1 m. Der Zaun ist als offene Einfriedung ohne eigene Abstandsflächen mit einer Höhe bis 2,5 m zulässig.

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

entpricht M1
Im Bereich der Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird 1,75 ha Intensivacker in Ackerwildkrautfläche umgewandelt, gemäß HZE Maßnahme 2.35, folgender Beschreibung:
Fruchtfolgen:
1. - 6. Jahr Sommergerste - Luzerne - Luzerne - Luzerne - Winterweizen - Brache
7. - 11. Jahr Kleegras - Winterweizen - Phacelia - Sommergerste - Brache
12. - 17. Jahr Luzerne - Luzerne - Winterroggen - Hefler - Brache
18. - 23. Jahr Sommergerste - Luzerne - Luzerne - Winterweizen - Brache
24. - 25. Jahr Kleegras - Winterweizen
Anforderungen laut HZE:
• Saatdichte max. 50 % der konventionellen Saat
• keine Pflanzenschutzmittel, keine mineralische Düngung, keine Gülle
• keine mechanische Bodenbearbeitung im Zeitraum 01. März bis zum 30. August. Abweichungen vom vorgenannten Zeitraum sind in Abhängigkeit von der Anbaukultur in einzelnen Jahren zulässig. Dies betrifft den Anbau von Sommergerste bis 01.05. des Jahres sowie ggf. die Ernte von Winterweizen. Sofern weitere Anforderungen zwingend notwendig erscheinen, hat der Landwirt dies mit der uNB im Vorfeld abzustimmen.
• Bodenbearbeitung mit Scheibebegge und Pflug
• nicht tiefer
• Stoppelnbruch, ab 01.09., möglichst erst zur Neuensaat ab dem 10.10.
• Bodenbearbeitung und Bestellung mindestens alle 2 Jahre, bei Luzerne spätestens nach 3 Jahren
Im 1., 3., 5., 10., 18., und 25. Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage ist ein botanisches Monitoring nach Braun-Blauquet durchzuführen. Die Umsetzung des Monitorings ist durch eine fachkundige Person auszuführen. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Die Kosten der Maßnahme, gemäß Kostenkalkulation, sind als Bankbuchung bei der Stadt Pasewalk zu hinterlegen.
entpricht CEF1
Vor Baubeginn sind 2 Fledermaus-Erntezentren zu errichten. Fledermausaufschakten z.B. Typ 1FF der Firma Schwelger oder Jena Krüger/Pasendorf an den in der Abbildung 3 der Begründung gekennzeichneten Stellen zu installieren. Die Umsetzung der CEF-Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Die Kosten der Maßnahme, gemäß Kostenkalkulation, sind als Bankbuchung bei der Stadt Pasewalk zu hinterlegen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit GFP gekennzeichnete private Verkehrsfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der angrenzenden Baulflächen des Sondergebietes Photovoltaikanlage sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
Die mit F gekennzeichnete Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der Baulflächen im Planungsbereich zu belasten.

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Milderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Module sind mit einer Ausrichtung auf 180° Süd und einer Aufneigung zwischen 8° und 25° zu errichten.

II. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBO-M-V

1. Abstandsflächen § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO-M-V
Die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet beträgt 0,2 m, mindestens 1 m. Der Zaun ist als Einfriedung ohne eigene Abstandsflächen mit einer Höhe bis 2,5 m zulässig.

III. Hinweise

1. Bodenkennlinie
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächten, verfüllte Latrinen und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgräbe und Erdverankerungen (Hinweise auf verfüllte Gräben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spiegel, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DöSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DöSchG M-V für den Entdecker, den Leister der Arbeiten, den Grundeigentümer und alle Mitarbeiter, die den Wert des Gegenstandes kennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DöSchG M-V unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung entfällt fort mit dem Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeigepflicht spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

2. Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen

V1 Die Bauvorbereitung hat außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September zu erfolgen.
V2 Die Bauarbeiten sind vor dem 01. März zu beginnen und ununterbrochen fortzusetzen. Ein brüchiger Individuen während der Bauarbeiten von der Fläche zu vergrämen und Tötungen zu vermeiden. Hinweise auf verfüllte Gräben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen werden, dass ab dem 01. März die gesamte Baufäche der PV-Anlage regelmäßig (alle 3 Tage) großzügig mit einem Fahrzeug mit hohem Löplärm (z. B. Traktor) befahren wird (mehrere Runden fahren), um eventuell vorhandene Stuten im Angang zu unterbinden. Es muss der Nachweis geführt werden, wer ab dem 01.03. mit welchem Fahrzeug die Fläche befährt. Die Befahrung ist mit einem Foto mit Datum zu belegen und der uNB zuzusenden.
Das Anlegen von Kabelläufen und Baugruben ist so abzustimmen, dass diese nicht länger als unbedingt notwendig offen bleiben. Offene Gräben sind täglich, besonders aber vor dem Verschluss, von hinein gefallenen Kleintieren z.B. Frösche, Kröten, Eidechsen und Kleinsäugern) zu befreien. Die Tiere sind an geschützten Orten wie z.B. an Gewässerrändern oder im Schatten von Feldgehäusen wieder freizusetzen. Mit Erhaltungssymbolen markierte Gehölze und Flächen bleiben bestehen.
V4 Die Modulreihen und Zwischenflächen dürfen nur außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 01. Juli mit Batteriematten und Bewässerung des Mahdgebietes gehend 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.
V6 Eine Bewachung der Anlage durch Hunde ist zu unterlassen.
V7 Es sind nur Module zu verwenden, die während des Betriebes keine Schadstoffe in die Umwelt entlassen.
V8 Im 1., 3., 5. und 10. Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage ist ein ornithologisches Monitoring gemäß Vorgaben der HZE 2018 (Bd. IV, 2x nachts) durchzuführen. Sobald nachgewiesen wurde, dass die anzulegenden Felderchenfenster entsprechend angenommen wurden, kann das Monitoring in den nachfolgenden Jahren entfallen. Die Umsetzung der FCS-Maßnahme ist durch eine fachkundige Person auszuführen. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Sollen die Lerchenfenster durch Bodenruder nicht vollständig angenommen werden, sind zeitnahe Abstimmungen zum Mahd- und Anbaubeginn bzw. Änderungen von angebauten Pflanzen im Rahmen des Monitorings durchzuführen. Die Änderungen sind in Abstimmung mit der Stadt Pasewalk und der uNB des Landkreises V-G vom Eigentümer der Photovoltaikanlage durchzuführen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.05.2019. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt „Pasewalker Nachrichten“ Nr. 06/2019 am 29.06.2019.
2. Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 28.11.2019 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 29.06.2020 bis 24.07.2020 durch Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO
SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaikanlage i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
Grundflächenzahl GRZ 0,49
Höhe baulicher Anlagen in m über DHHN 92 als Höchstmaß OK 17,9 m
Oberkante

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

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentliche Straßenverkehrsfläche
private Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
private Grünflächen Zweckbestimmung hier Baumgruppe, Ruderfläche

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
Flächen für die Landwirtschaft

7. 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
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
hier i. V. m. textlicher Festsetzung 4.1
Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)
Erhaltung:
Bäume
sonstige Bepflanzungen (L1)

8. Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 5
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)
Bahnanlagen
verrohrtes Gewässer II. Ordnung

Hinweise
Bebauung unzulässig, hier Waldabstand bzw. Sichtflächen am Bahnübergang

Darstellungen ohne Normcharakter
Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Flurbereich
Gemarkung
Höhensystem (Höhenbezug: DHHN 92 (NHN))

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die am 14. Juni 2021 geändert worden ist.
Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 4. Mai 2017.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 02.06.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Die Stadtvertretung hat am 04.03.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50/19 „Photovoltaikanlage - Stiftshof“ und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50/19 „Photovoltaikanlage - Stiftshof“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.05.2021 bis 23.06.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsrunde von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 24.04.2021 im amtlichen Mitteilungsblatt „Pasewalker Nachrichten“ Nr. 04/2021 bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.pasewalk.de“ ins Internet eingestellt und über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 08.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.03.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 50/19 „Photovoltaikanlage - Stiftshof“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 03.03.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung beschlossen.
Pasewalk, den 22.03.2022

10. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerfähigen Darstellung der Vorbestände gilt der Vorbestandsplan. Die Prüfung nur pro erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
..... den

Siegel
Bürgermeisterin

Siegel
Bürgermeisterin

11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
Pasewalk, den 22.03.2022

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 50/19 „Photovoltaikanlage - Stiftshof“ durch die Stadtvertretung sowie Internetausgabe der Begründung und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 26.03.2022 durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt „Pasewalker Nachrichten“ Nr. 03/2022, örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit dem 22.03.2022 in Kraft getreten.
Pasewalk, den 31.03.2022

Siegel
Bürgermeisterin

Siegel
Bürgermeisterin

