

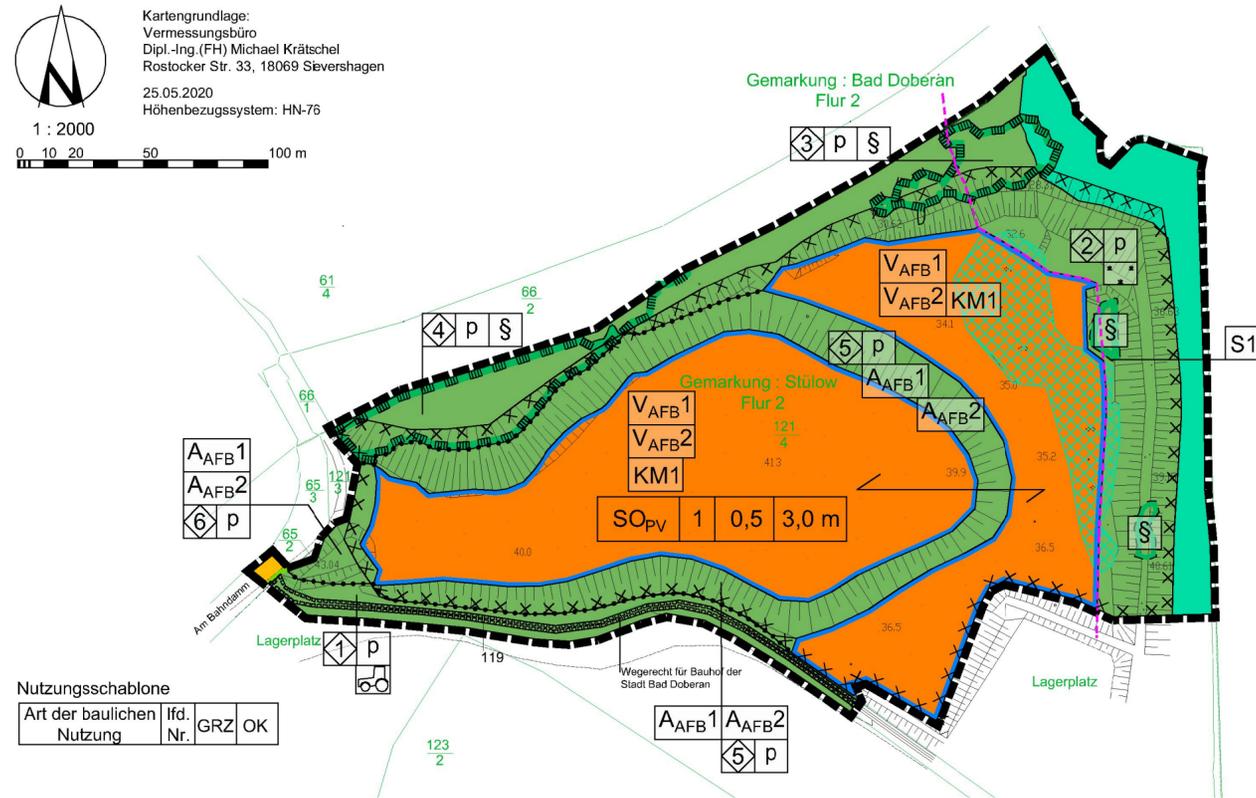
SATZUNG DER GEMEINDE RETSCHOW

über den Bebauungsplan Nr. 5

Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage auf Deponiegelände Stülow

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S.1728) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Retschow am folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage auf Deponiegelände Stülow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
SO	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
PV	Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage	
GRZ	Grundflächenzahl	
OK	Oberkante baulicher Anlagen	
Baugrenze	Baugrenze	(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Verkehrsfelder	Verkehrsfelder	(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.5 BauGB)
Straßenverkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie	
Grünflächen	Grünflächen	(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
Grünflächen	Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
Erschließung SO_PV	Erschließung SO_PV	
naturnahe Grünfläche	naturnahe Grünfläche	
Flächen für Wald	Flächen für Wald	(§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)
Waldabstand 30 m	Waldabstand 30 m	(§ 9 Abs.1 Nr.18 i.V.m. § 20 Abs.1 LWaldG)
KM1	laufende Nummer, hier Nr. 1	privat
P	gesetzlich geschütztes Biotop	
S	Flächen für Wald	(§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)
S1	Schutzzaun an flächigen Grhöhlen	siehe textl. Festsetzung Nr. 3.6

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Scutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 1 Abs.5 Nr.7, § 9 Abs.6, § 35 Abs.3 Nr.5 BauGB i.V.m. § 22 BNatSchG)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

zur Umwandlung vorgesehene Waldfläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

KM1 kompensationsmindernde Maßnahme, siehe textl. Festsetzung Nr. 3.1

V_AFB1 Vermeidungsmaßnahme Nr.1, siehe textl. Festsetzung Nr. 3.2

V_AFB2 Vermeidungsmaßnahme Nr.2, siehe textl. Festsetzung Nr. 3.3

A_AFB1 Ausgleichsmaßnahme Nr.1, siehe textl. Festsetzung Nr. 3.4

A_AFB2 Ausgleichsmaßnahme Nr.2, siehe textl. Festsetzung Nr. 3.5

S1 Schutzzaun an flächigen Grhöhlen, siehe textl. Festsetzung Nr. 3.6

VERFAHRENSVERMERKE

- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden ist mit Schreiben vom 13.07.2020 erfolgt.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Bekanntmachung und Auslegung in der Zeit vom 11.01.2021 bis zum 08.02.2021 durchgeführt worden.
 - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Retschow hat am 04.02.2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 Sondergebiet PV-Freiflächenanlage auf Deponiegelände Stülow mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 - Die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 5 Sondergebiet PV-Freiflächenanlage auf Deponiegelände Stülow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie Begründung, Umweltbericht und umweltbezogene Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Bad-Doberan-Land, Kammerhof 3 in 18209 Bad Doberan sowie durch Einstellung in das Internet unter www.amt-doberan-land.de öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
 - Die Behörden und von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
 - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Retschow hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet PV-Freiflächenanlage auf Deponiegelände Stülow der Gemeinde Retschow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet PV-Freiflächenanlage auf Deponiegelände Stülow der Gemeinde Retschow wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
- Retschow, Bürgermeister (Siegel)
- Retschow, Bürgermeister (Siegel)
10. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt.
- Sievershagen, ö.b.v.
11. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet PV-Freiflächenanlage auf Deponiegelände Stülow der Gemeinde Retschow 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 vom bis durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht 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.
- Retschow, Bürgermeister (Siegel)

TEIL B: Text

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN RECHTSGRUNDLAGE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1, und 4 BauNVO)

1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage

1.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets sind die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zur Umwandlung von solarer Strahlung in elektrische Energie zulässig. Dazu gehören folgende bauliche Anlagen:
- Photovoltaikmodule einschl. Unterkonstruktion
- Wechselrichterstationen
- Transformatoren
- Einfriedungen

1.3 Auf den festgesetzten Grünflächen ist die Errichtung von Einfriedungen zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

1.4 Die festgesetzten baulichen Anlagen und Nutzungen sind nur bis zum Zeitpunkt der Stilllegung der Photovoltaikanlage zulässig. Als Folgenutzung wird Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. (§ 9 Abs.2 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 18-19 BauNVO)

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche. Auf- und Abtragungen des natürlichen Geländes sind nicht zulässig.

2.3 Für die Trafostation ist eine Höhe von bis zu 4 m zulässig.

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

3.1 **KM1**
Als kompensationsmindernde Maßnahme darf auf den überschirmten Flächen und den Zwischenmodulflächen maximal zweimal jährlich ab 01. Juli gemäht werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Bodenbearbeitung und die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

3.2 **Vermeidungsmaßnahme V_AFB1**
Vor Baubeginn sind Reptilien im Bereich der erfassten Habitate durch Fachpersonal abzufangen und umzusiedeln. Dazu sind ein Teiltrückbau vorhandener Strukturen wie Reisighaufen und Jungaufwuchs bis zum 15.03. vorzunehmen, Sträucher auszulichten und Fangtrassen anzulegen. Der Abfang erfolgt per Hand- und Kescherfang ab Mitte/Ende April bis September. Die Bauflächen sind mit einem mobilen Reptilienschutzzaun vor Baubeginn einzuzäunen und über die gesamte Bauzeit zu unterhalten.

3.3 **Vermeidungsmaßnahme V_AFB2**
Zum Schutz vorkommender Brutvogelarten sind Gehölzrodungen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar des folgenden Jahres durchzuführen. Der Beginn der Baufeldfreimachung muss in dieser Zeit liegen. In der Zeit vom 01. April bis zum 31. Juli ist ein Brachliegen der Fläche über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen zu vermeiden.

3.4 **Ausgleichsmaßnahme A_AFB1**
Auf den Grünflächen Nr. 5 und 6 sind mindestens 12 Stein- oder Totholzriegel zur allgemeinen Habitatverbesserung für Reptilien und Singvögel anzulegen. Die Steinriegel aus Lesesteinen, Kieseln und Totholz (Wurzelstöcke, Reisig u.ä.) sind in West-Ost-Ausrichtung anzulegen. Die Steinriegel haben eine Länge von maximal 3 m und eine Breite von maximal 2 m. Sie sind mit einer Höhe von jeweils 1 m herzustellen. Auf einen Einbau in die Tiefe wird auf Grund der Lage im Deponiebereich (Beschädigung der Sperrschicht) verzichtet.

3.5 **Ausgleichsmaßnahme A_AFB2**
Zur Verbesserung der Habitate lokaler Brutvogelgemeinschaften als auch zur dauerhaften Sicherung eines Zauneidechsenhabitats, sind die Böschungsbereiche des Deponiekörpers auf einer Fläche von 8.553 m² (Grünflächen Nr. 5 und 6) als extensive Brachflächen mit der Nutzung als Mähwiese zu entwickeln. Die Flächen sind nicht vor dem 1. September im Zweijahresrhythmus zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Mahdhöhe mit Messerbalken beträgt 10 cm über der Geländeoberkante. Jegliche Bearbeitung der Fläche wie Düngung, Einsaaten, Umbrüche oder Bodenbearbeitung sind auszuschließen. Vorhandene mesophile Laubgebüsche sind zu erhalten, jedoch darf deren Flächenanteil 30% der Gesamtfläche nicht überschreiten. Die dauerhafte Unterhaltung ist durch die Gemeinde Retschow bzw. den Betreiber abzusichern.

3.6 **S1**
Während der Bauphase ist das im Nordosten der SO_PV-Fläche angrenzende, geschützte Gebüsch durch die Errichtung eines standfesten Schutzzauns (2 m Höhe) zu schützen.

3.7 Zum Schutz des Oberbodens ist dieser im Bereich von Erdarbeiten abzutragen und seitlich in Mieten zu lagern.

3.8 Die Verwendung von Reinigungsmitteln für die Module ist unzulässig.

4. Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs.1a BauGB

4.1 *Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit i.S.v. §1a (3) BauGB in Höhe von 38.655 m² EFÄ. Dieses Ausgleichsdefizit wird durch Abbuchung von folgenden Ökokonten der Landschaftszone Ostseeküstenland ausgeglichen:*

E1 Ökokonto Libnitz, Gemarkung Libnitz, Flur 3, Flurstücke 36, 46, 47, 48, 114 23.153 m² KFÄ

E2 Ökokonto Vaschvitz, Gemarkung Vaschvitz, Flur 1, Flurstück 103 12.503 m² KFÄ

E3 Waldkompensationspool Nr.54 1.562 m² KFÄ

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

5. **Einfriedungen**
Für Einfriedungen sind Maschendrahtzäune bzw. Metallgitterzäune in einer maximalen Höhe von 2,50 m über Gelände erlaubt. Um die Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuger zu gewährleisten, ist ein Abstand von mindestens 15 cm zwischen Bodenoberfläche und Zaununterkante freizuhalten.

HINWEISE

- A** Die zulässige Grundfläche errechnet sich aus:
- den Flächen, die sich durch senkrechte Projektion der Modulflächen auf den Boden ergeben,
- den Grundflächen weiterer zulässiger baulicher Anlagen, wie z.B. Wechselrichter, Trafostationen und
- sonstigen versiegelten Flächen.
- Zur Ermittlung der Grundflächenzahl ist die ermittelte Grundfläche auf die festgesetzten Baugebietsflächen zu beziehen.
- B** Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind dabei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.
- C** Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Gehölze auszuschließen. Oberirdische Teile der Bäume dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und -auftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten (DIN 18920, RAS-LP 4, ZTVE-StB, ZTV-Baumpflege)

AUSLEGUNGSEXEMPLAR
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ausgehängt am: 01.03.2021
Abzunehmen am: 02.04.2021 Abgenommen am:

Siegel Unterschrift Siegel Unterschrift



Gemeinde Retschow
Amt Bad Doberan-Land
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern
BEBAUUNGSPLAN NR. 5
Sondergebiet PV-Freiflächenanlage auf Deponiegelände Stülow

Entwurf
Arbeitsstand 20.01.2021

Thomas Schubert
Bürgermeister

Retschow, Siegel