

Satzung der Gemeinde Thelkow über den

Bebauungsplan Nr. 2 "Sondergebiet Photovoltaikanlage Thelkow-Süd"

Teil A - Planzeichnung

PRÄAMBEL

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LbauO M-V) vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.08.2021 (GVOBi. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Thelkow vom ... folgende Satzung über den Bauungsplan Nr. 2 "Sondergebiet Photovoltaikanlage Thelkow-Süd", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Im Internet veröffentlicht am 07.06.2022



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen

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

- SO PV-FA Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

- GRZ 0,5 Grundflächenzahl
- OK 3,5 maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern (Oberkante Solarmodul bzw. der baulichen Anlage)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche

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 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

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

2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D Bodendenkmal (Kategorie Blau, § 5 Abs. 2 DSchG M-V)
- FND Flächennaturdenkmal (§ 14 NatSchAG M-V)
- GB geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)

3. Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Bemäßung in Metern

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2a BauGB, §§ 1, 4, 16, 18 und 19 BauNVO)

1.1 Das Sonstige Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO PV-FA) wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung der Energiegewinnung auf Grundlage solarer Strahlungsenergie festgelegt. Es dient der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage. Zulässig sind Modulare mit Solarmodulen und alle für den Betrieb notwendige Nebenanlagen, wie Trafostationen, Umspannstationen und Wechselrichterstationen sowie Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 3,5 m.

1.2 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,5 m beschränkt. Den unteren Bezugspunkt stellen die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geländehöhen in Meter über NN im Bezugssystem DHHN2016 dar. (Hinweis: Ergänzung der Geländehöhen zu einem späteren Zeitpunkt). Der obere Bezugspunkt ist die obere Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.

2. 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 BauGB)

2.1 Die von den Modulen übershirmten Flächen und die Modulzwischenräume dürfen zweimal jährlich nicht vor dem 1. Juli gemäht werden. Das Mähgut ist zu entfernen. Unter den Modulen ist das Mähen ohne Mähgutförderung zulässig. Alternativ zur Mähgut ist eine Bewässerung mit Schalen mit einem Besatz von maximal einer Grobweihenheit je Hektar zulässig. Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig.

2.2 In den Flächen mit einer Umgebung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz in die vorhandenen Biotopstrukturen nicht zulässig.

Hinweise

Die Sondergebiete SO 2, SO 3 und SO 5 sind komplett Bestandteil der Schutzzone III der Wasserfassung Thelkow (Wasserschutzgebiet, M_V_WSG_1941_07). Die Sondergebiete SO 1 und SO 4 gehören zum großen Teil zur Schutzzone II dieses Wasserschutzgebietes (vgl. Strichlinie im SO 1 und SO 4). Aus Gründen der Lesbarkeit (überwiegend liegende Abgrenzung der Wasserschutzzone und der Baugrenze) wurde auf eine Verwendung der Linie gemäß Flächennutzungsordnung für die Schutzzone des Wasserschutzgebietes verzichtet.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenerfahrungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V der unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstücksmieter sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die in der Satzung genannten Rechtsgrundlagen und Normen können im Bauamt des Amtes Tessin, Alter Markt 1, 18199 Tessin während der Dienst- und Öffnungszeiten eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung in der Fassung d. Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3798), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBi. M-V 1998 S. 12), zuletzt geändert: § 20 neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBi. M-V S. 407)

Hauptsatzung der Gemeinde Thelkow vom 12.03.2020

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13.07.2011 (GVOBi. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBi. M-V S. 407)

Landesbauordnung M-V (LbauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBi. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.08.2021 (GVOBi. M-V S. 1033)

Planungsrechtverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Erließung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Sondergebiet Photovoltaikanlage Thelkow-Süd" wurde durch die Gemeindevertretung Thelkow am 09.09.2021 beschlossen. Die einstimmige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Internet und an den Bekanntmachungsstellen.

Thelkow, den ... (Bürgermeister)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V und Anzeigenerlass mit Schreiben vom 08.12.2021 über die Aufstellung des B-Planes Nr. 2 "Sondergebiet Photovoltaikanlage Thelkow-Süd" informiert worden.

Thelkow, den ... (Bürgermeister)

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des B-Planes Nr. 2 und der Begründung vom ... bis ... während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Tessin durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Internet und an den Bekanntmachungsstellen ersichtlich bekanntgemacht worden.

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

Thelkow, den ... (Bürgermeister)

4. Die Gemeindevertretung Thelkow hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft und abgewogen.

Thelkow, den ... (Bürgermeister)

5. Die Gemeindevertretung Thelkow hat am ... den Entwurf des B-Planes Nr. 2 mit der Begründung und dem Umweltbericht gebilligt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des B-Planes Nr. 2 und der Begründung mit dem Umweltbericht vom ... während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Tessin durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Internet und an den Bekanntmachungsstellen ersichtlich bekanntgemacht worden.

Thelkow, den ... (Bürgermeister)

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

Thelkow, den ... (Bürgermeister)

7. Die Gemeindevertretung Thelkow hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom ... mitgeteilt worden.

Thelkow, den ... (Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtver- bindliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

den ... (ÖvVI Dipl.-Ing. ...)

9. Der B-Plan Nr. 2 "Sondergebiet Photovoltaikanlage Thelkow-Süd" wurde am ... von der Ge- meindevertretung Thelkow als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Thelkow vom ... gebilligt.

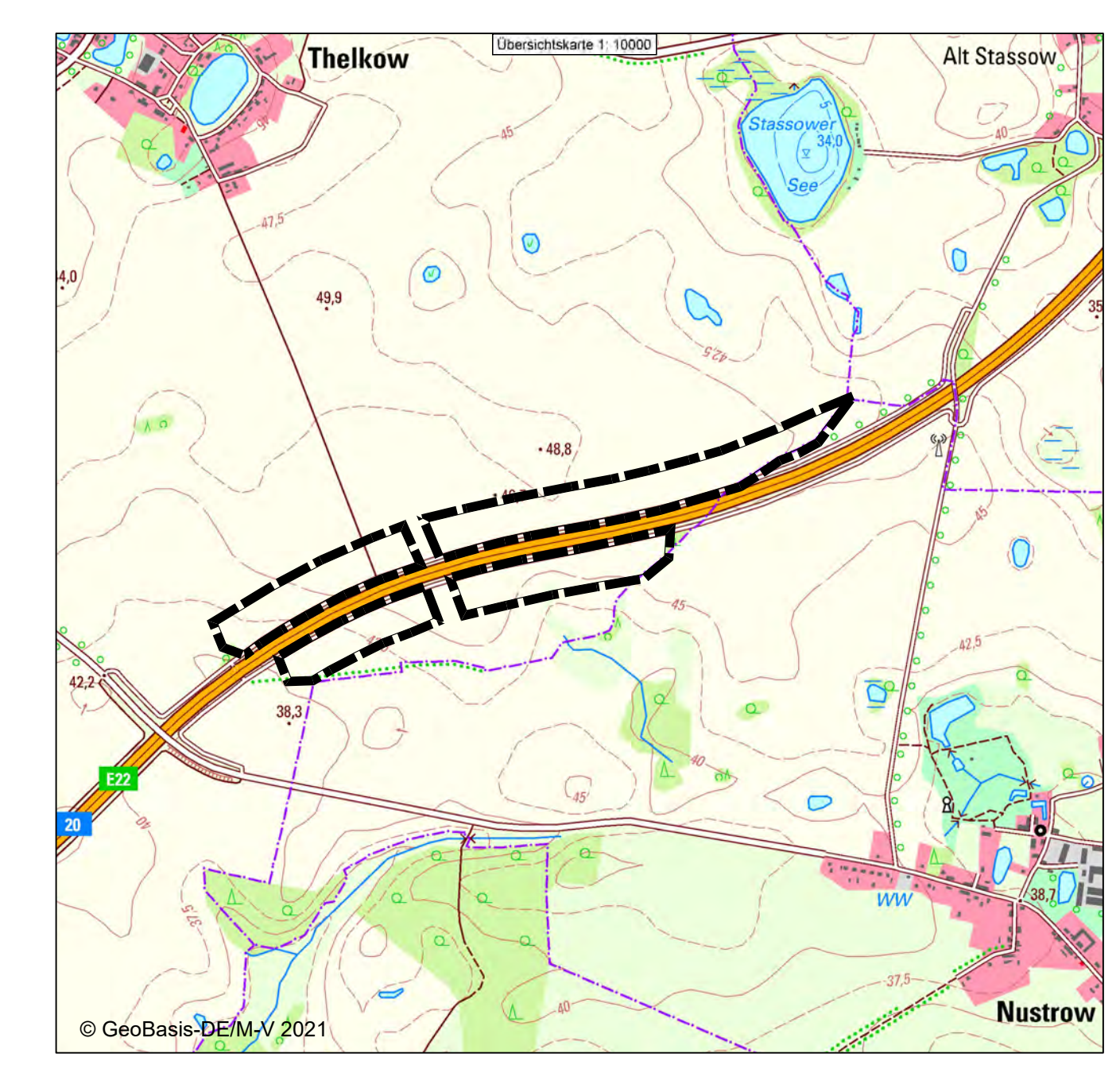
Thelkow, den ... (Bürgermeister)

10. Die Genehmigung des B-Planes Nr. 2 wurde mit Verfügung des Landkreises Rostock vom ... erteilt. Der B-Plan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Thelkow, den ... (Bürgermeister)

11. Die Erteilung der Genehmigung und die Stelle, bei der der B-Plan Nr. 2 auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Internet und an den Bekanntmachungsstellen ersichtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Gebiets- machung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO) und weiter auf Fälligkeit und Erheben von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der B-Plan Nr. 2 "Sondergebiet Photovoltaikanlage Thelkow-Süd" ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.

Thelkow, den ... (Bürgermeister)



Administrative information including: GEMEINDE THELKOW, BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "SONDERGEBIET 'PHOTOVOLTAIKANLAGE THELKOW-SÜD'", VORENTWURF, STEFAN PULKENAT, LANDSCHAFTSARCHITEKT, DIPL.-ING./BDLA, Fritz-Reuter-Straße 32, 17139 Gielow, Tel. 0399571 2510, Fax 0399571 25125, Plan-Nr.: 30201/001, 23.05.2022, M. 1:1000, Gez.: TS.

Plangrundlage: Digitale Daten des Amtlichen Liegenschaftskatasters und ALKIS-Datensätze des Landkreises Rostock (Kataster- und Vermessungsamt) vom 05.04.2022