

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Ballin“ der Gemeinde Lindetal

Satzung der Gemeinde Lindetal über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Ballin“ (Gemarkung Ballin Flur 1 Flurstücke 12/29 [teilweise], 14/1 [teilweise], 15 [teilweise], 16/1 und 17 [teilweise])
 Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Ballin“, 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, die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Trafo, Wechselrichter) und die Einfriedung.

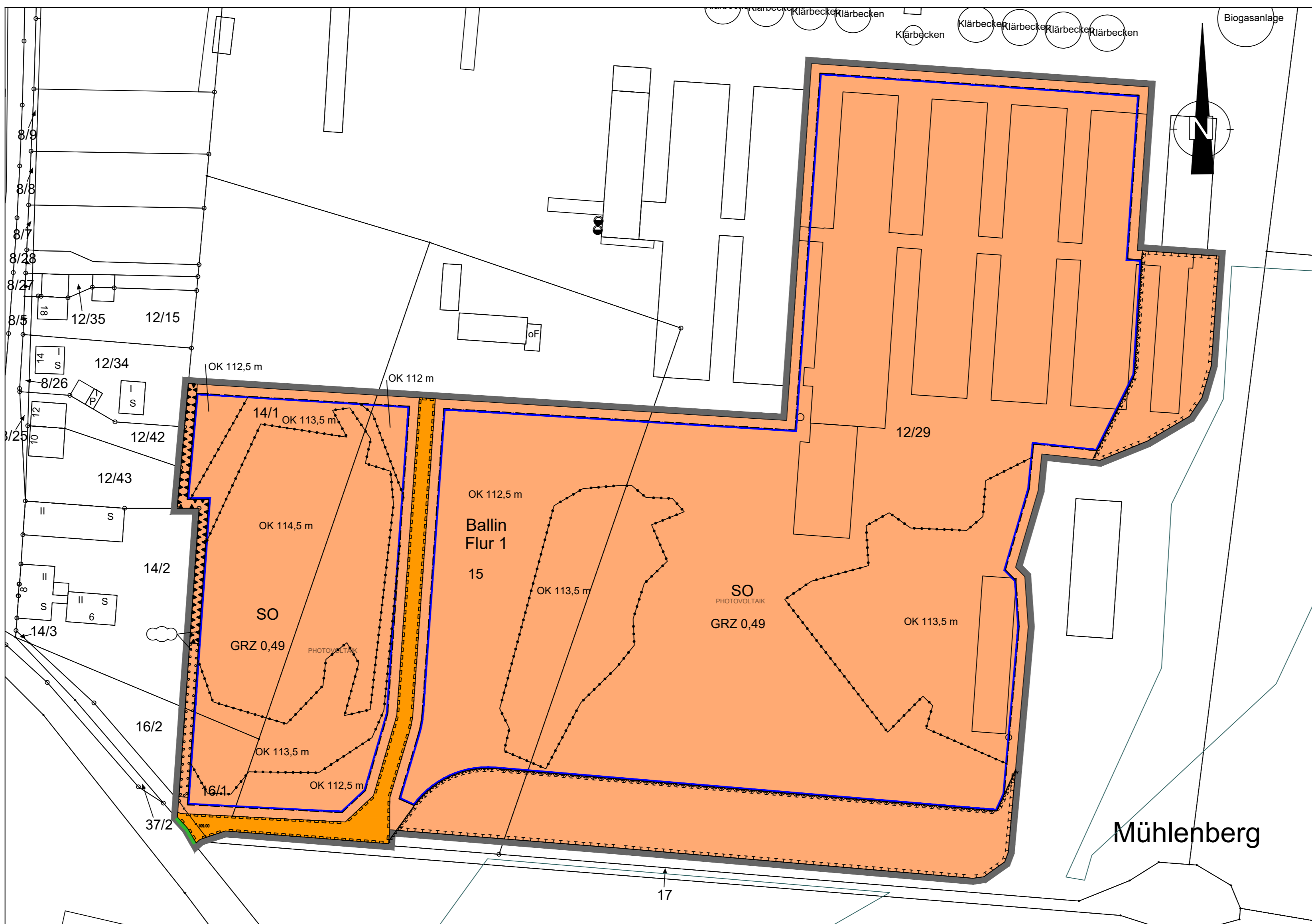
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 2.1 Im Sondergebiet Photovoltaikanlage darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.
 2.2 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (Höhensystem DHHN 92).

3. Abweichende Maße der Abstandsflächentiefe § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBAuO M-V
 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
 4.1 Unter den Modulen darf nur außerhalb des Zeitraumes vom 15. April bis 01. August mit Balkenmähern, unter Beseitigung des Mahdgutes maximal 2x gemäht werden. Die Schnitttiefe darf 10 cm nicht unterschreiten. Das Mulchen des Aufwuchses ist nicht zulässig. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz und Bodenbearbeitung ist zu verzichten. Alternativ ist beweidet zu lassen.
 4.2 Im Bereich der Fläche zum Schutz vor Immissionen und für Anpflanzungen, ist eine Blend-/Sichtschutzecke, ausschließlich aus Sträuchern, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende Pflanzen zu verwenden: Schlehe, Pfaffenhuhten, Schneeball, Weißdorn, Strauchhasel. Ein Rückschnitt 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 Gehölze beeinträchtigt wird.
 4.3 Auf den Waldabstandsflächen ist gemäß HZE Pkt. 2.42 Heiden, Trocken- und Magerrasen durch Wiederherstellung auf aufgelassenen Standorten zu entwickeln. Aus der Vorselektion üblicher Pflegeverfahren mit den Vorgaben der HZE resultiert folgender Pflegeplan:
Allgemeine Vorgaben
 • nach Ersteinrichtung Verzicht auf Umbruch und Ansaaten
 • kein Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln
 • kein Schleppen, Wälzen und Striegeln der Flächen in der Zeit vom 1.3. bis 15.9.
 • Mahd mit Messerbalken
 • Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes
 • Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante
Arbeitschritte
 vom 1. bis 5. Jahr
 • 2x jährliche Staffelmahd von Ende 05 - Mitte 06,
 • Nachmahd bei ca. 20 cm Ende 09 - Mitte 10 ab 6. Jahr
 • 1 x jährliche Staffelmahd vom Ende 06 - Ende 08
Alternativ Beweidung
 • Beginn möglichst früh Ende März/April bis Anfang Mai
 • Beweidungsdauer je nach der Stärke des Aufwuchses
 • Auftrieb 1-2 x/Jahr
 • Pause von mindestens 6 Wochen zwischen den Auftrieben
 • ggf. 1x Nachmahd im Spätsommer vorzunehmen
 • Besatzdichte/-stärke entsprechend des Futterangebots
 • keine Zufütterung
 • Führung eines Weidetagebuches
 entspricht CEF 1
 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die 13 Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fall- und Abrissmaßnahmen in der Umgebung des Plangebietes zu installieren. Die Umsetzung der 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 sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
 5 Nistkästen Feldsperling ø 32 mm
 8 Nistkästen Kohlmeise ø 32 mm
 mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 9 des AFB. Alternativ sind werkseitige Erzeugnisse z.B. der Fa. Schwegler 1B/3SV mit Marderschutz oder vergleichbare einzusetzen.
 4.5 entspricht CEF 2
 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Bachstelze, Hausrotschwanz) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fall- und Abrissmaßnahmen in der Umgebung des Plangebietes zu installieren. Die Umsetzung der 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 sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von insgesamt 4 Nistkästen mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 10 des AFB. Alternativ ist ein werkseitiges Erzeugnis z.B. der Fa. Schwegler 1N mit Marderschutz oder vergleichbare einzusetzen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 Die private Verkehrsfläche ist mit einem 5 m breiten Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der Flurstücke 12/29 und 15 sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmen zu belasten.

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage digitale ALK Stand 04.08.2021

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 Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 In der im Plan festgesetzten Fläche ist eine Abschirmung anzubringen, die die Sonnenlichtreflexion in Richtung der nahe gelegenen Wohngrundstücke reduziert. Die Abschirmung erfolgt durch Pflanzung einer Hecke.
 Auf den 3 m breiten Flächen zur Vermeidung von Immissionen ist je eine Reihe standortgerechter heimischer Sträucher im Abstand von 2 m nach den einschlägigen technischen Vorschriften zu pflanzen. Es sind Gehölze in der Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm folgender Arten zu verwenden und dauerhaft zu erhalten: Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelrösche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Ribes nigra (Schwarze Johannisbeere).

7. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen § 9 Abs. 2 Nr. 21, V. m. § 12 Abs. 3a BauGB
 Im sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage sind nur die Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabeninhaber im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBAuO M-V
1. Abstandsflächen § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBAuO M-V
 Der Zaun ist als Einfriedung ohne eigene Abstandsflächen mit einer Höhe bis 2,5 m zulässig.

III. Hinweise
1) Bodendenkmale
 Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Vertiefungen von Gräben, Brunnenröhren, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, genaue Fluchtangaben und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Holz, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSHG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSHG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
2) Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen
 V1 Baufeldreinemachungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu realisieren.

3) Externe Kompensationsmaßnahme
 Zusätzlich zum Ausgleich im Plangebiet ist das Kompensationsdefizit durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 24.248 m² entsprechen und sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ befinden. Möglich wäre die Verwendung des ca. 100 km nordwestlich gelegenen Ökotoptes LRO-038 Naturwald „Schwaan“.

Planzeichenerklärung

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

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 GRZ 0,5 Grundflächenzahl
 OK 112,5 m Höhe baulicher Anlagen in ... m über DHHN 92 als Höchstmaß
 Oberkante

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

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

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
 Unterirdische Gasleitung

6. 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4.3
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4.2
 Anpflanzen: Sträucher

7. Sonstige Planzeichen
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 5
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes § 16 Abs. 5 BauNVO

Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier Waldabstand

Darstellungen ohne Normcharakter
 Ballin Gemarkung
 Flur 1 Flurstücknummer
 Flurstücksgrenze
 Höhe gemäß Geoportal M-V

Es gilt die BauNVO Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017), die am 14. Juni 2021 geändert worden ist.
 Es gilt die PlanZV vom 18.12.1990, die zuletzt am 14. Juni 2021 geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.08.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am in der Stargarder Zeitung Nr.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 07.02.2022 bis 21.02.2022 durch Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 15.12.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Ballin“ und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Ballin“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten ... (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am in der Stargarder Zeitung Nr. bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter www.burg-stargard.de/wirtschaft/auslegung unterlagen ins Internet eingestellt und waren über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Ballin“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
 Lindetal, den

Siegel Bürgermeisterin

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 Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 den

Siegel Bürgermeisterin

10. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Ballin“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am mit Auflagen und Hinweisen erteilt.
 den

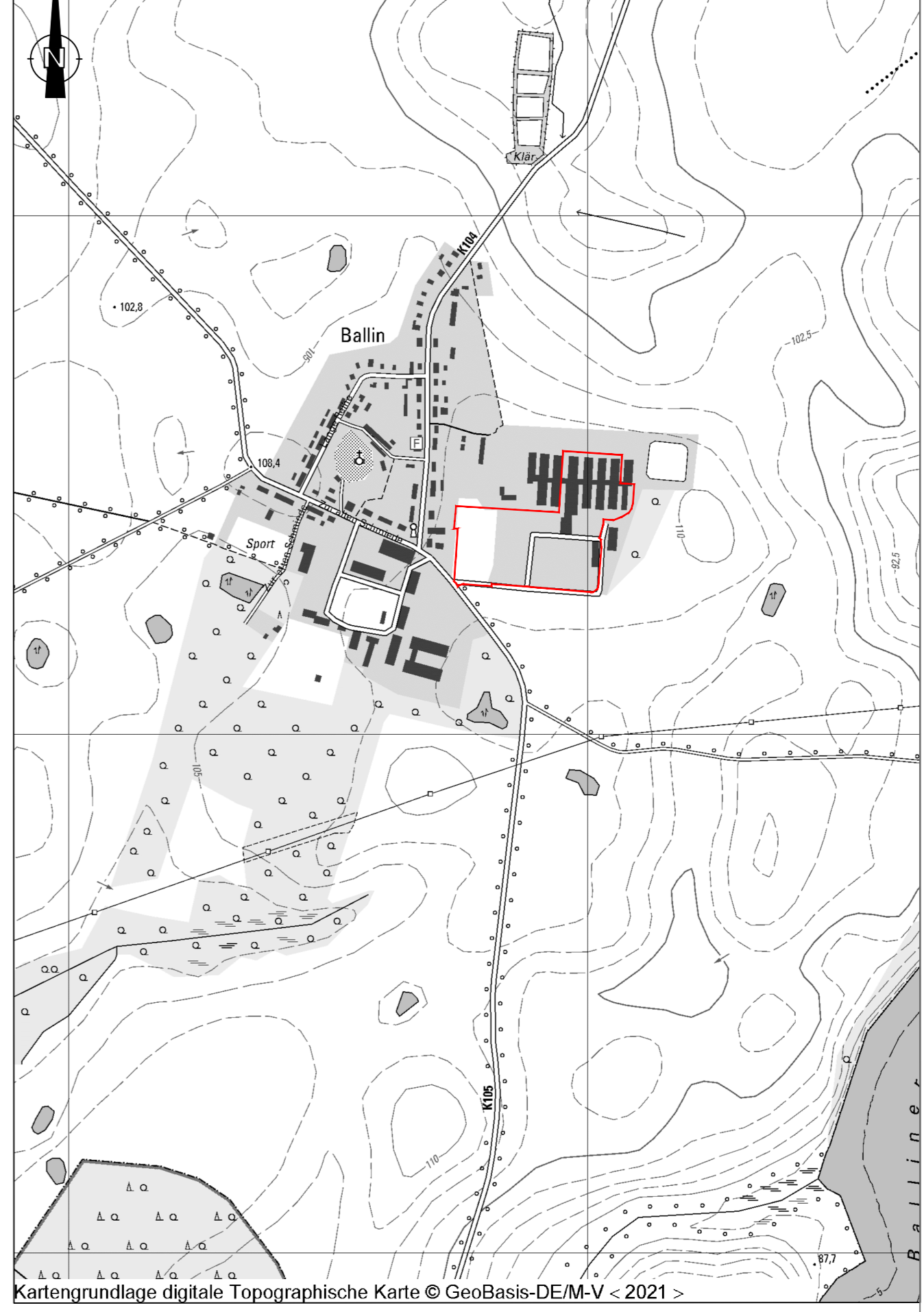
Siegel Bürgermeisterin

11. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Ballin“ wird hiermit ausgetriggert.
 Lindetal, den

Siegel Bürgermeisterin

12. Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Ballin“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am in der Stargarder Zeitung Nr. 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, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Die Satzung ist am in Kraft getreten.
 Lindetal, den

Siegel Bürgermeisterin



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V < 2021 >
Bebauungsplan Nr. 3 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Ballin“ der Gemeinde Lindetal
 Stand: Entwurf Juli 2022
 Planverfasser: Planungsbüro Traudmann