

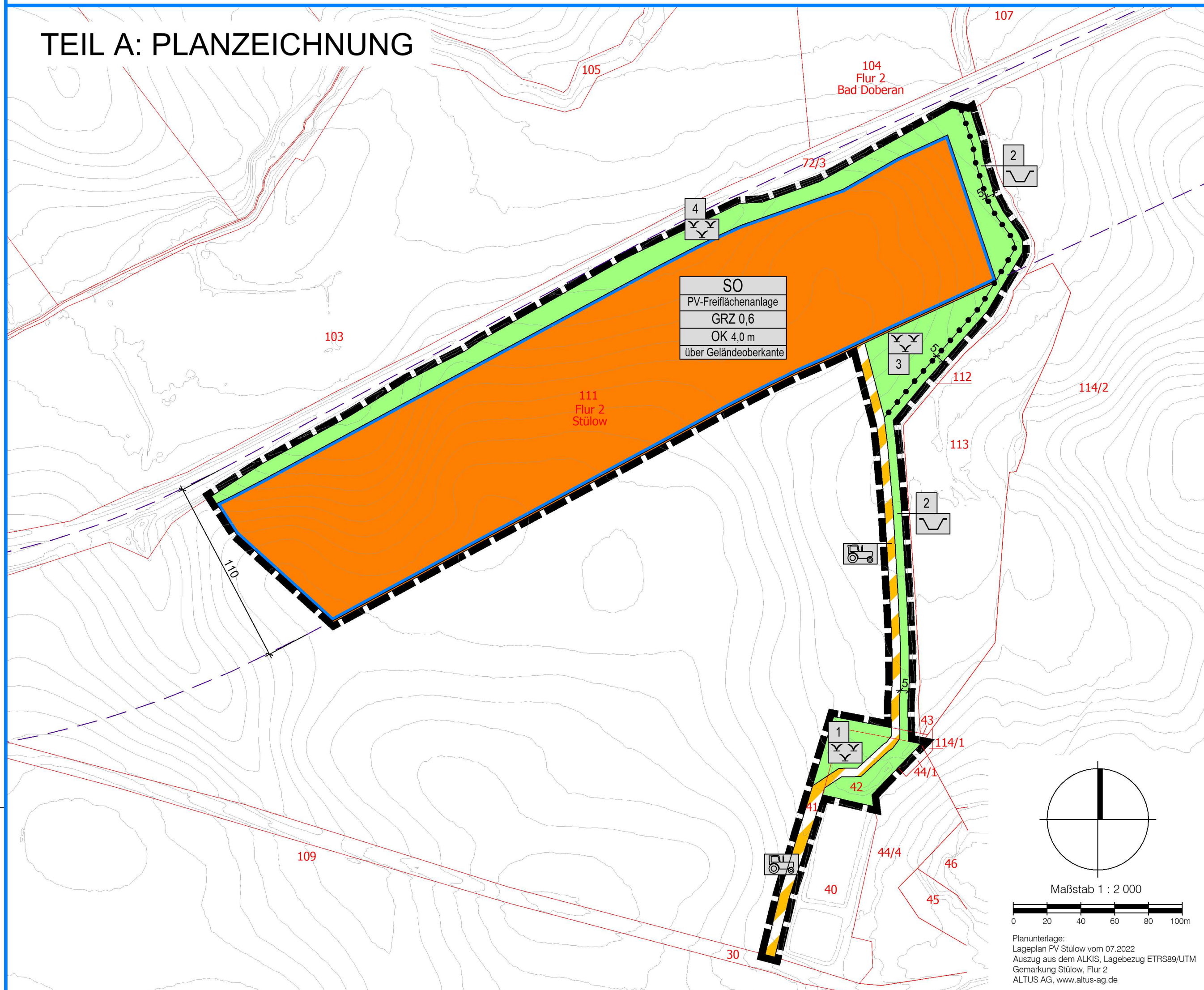
SATZUNG DER GEMEINDE RETSCHOW

über den Bebauungsplan Nr. 6 Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage

Auf Grundlage von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Retschow am folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.6 *Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage nordwestlich der Ortslage Stülow*, die Flurstücke 41, 42 und 111 (tw.), Flur 2, Gemarkung Stülow umfassend, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B), erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

(Fortsetzung)

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Rechtsgrundlage)

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

6. 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 15cm 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 festgesetzte Baugebietsfläche 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).
- D Der Betreiber der geplanten Photovoltaik-Anlage hat sicherzustellen, dass von den Modulen keine Blendwirkungen auf den Eisenbahnverkehr und die am Eisenbahnverkehr beteiligten Personen (z.B. Triebfahrzeugführer) ausgehen. Angebrachte Beleuchtungen dürfen nicht zu Blendwirkungen, Signalverwechslungen o.ä. bei dem am Eisenbahnverkehr beteiligten Personen führen.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Blendgutachten beizubringen. Notwendige Maßnahmen zu Vermeidung von ggf. ermittelten Blendwirkungen sind zu treffen. Die DB AG ist zu beteiligen.

VERFAHRENSVERMERKE

(Fortsetzung)

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Retschow hat die fristgemäß abgegebenen der Äußerungen der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Retschow, (Siegel) Thomas Schubert
Bürgermeister

8. Die Satzung über den Bebauungsplans Nr.6 *Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage in Stülow* wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Retschow auf ihrer Sitzung am beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am gebilligt.

Retschow, (Siegel) Thomas Schubert
Bürgermeister

8. Die Satzung über den Bebauungsplans Nr.6 *Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage in Stülow* wird hiermit ausgefertigt.

Retschow, (Siegel) Thomas Schubert
Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr.6 der Gemeinde Retschow *Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage in Stülow* 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 (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Retschow, (Siegel) Thomas Schubert
Bürgermeister

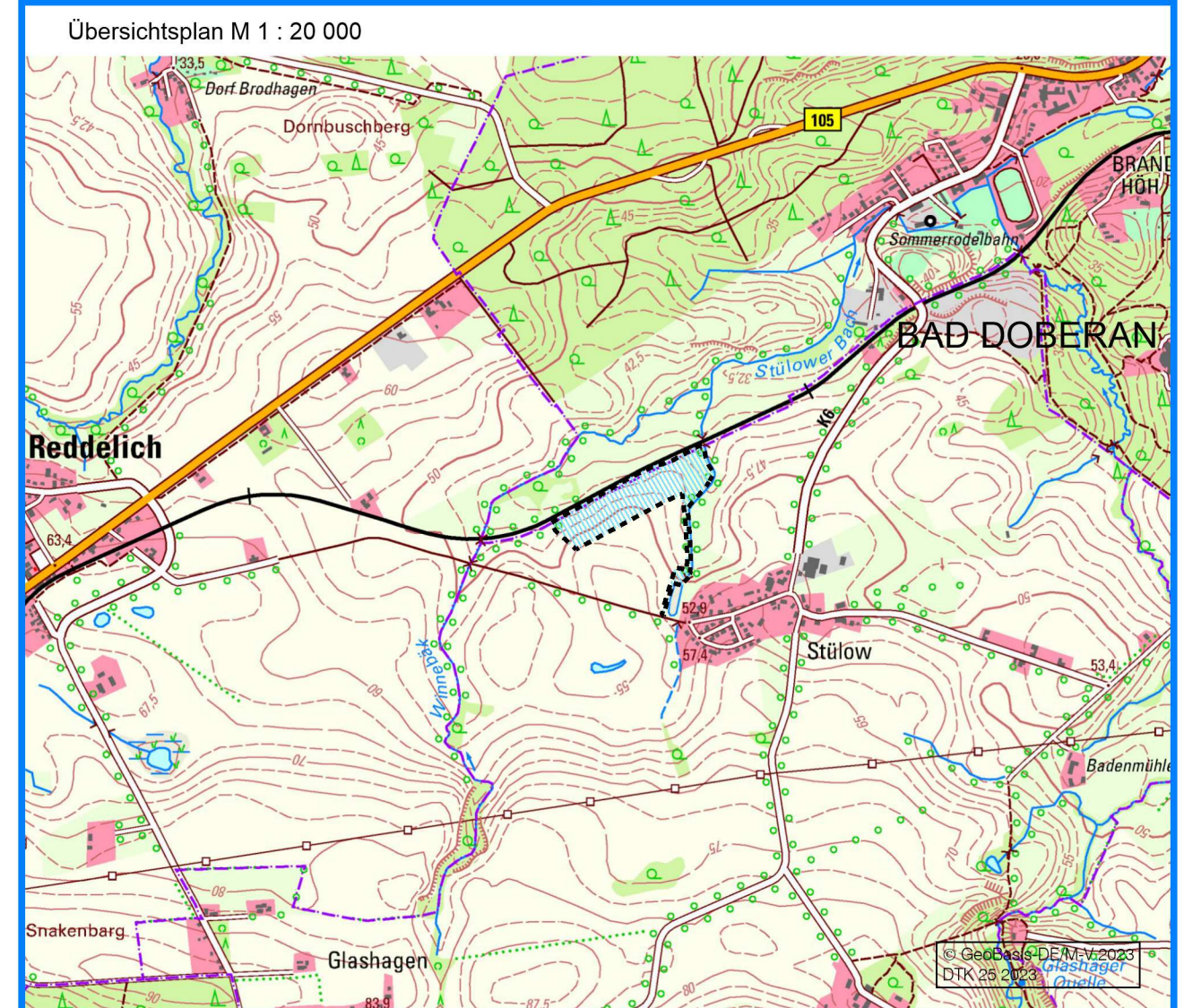
Satzung der Gemeinde Retschow

Amst Bad Doberan-Land
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern
über den Bebauungsplan Nr. 6
Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage

nordwestlich der Ortslage Stülow,
südlich der Bahnlinie Wismar-Bad Doberan,
die Flurstücke 41, 42 und 111 (tw.), Flur 2, Gemarkung Stülow umfassend

ENTWURF

Bearbeitungsstand: Juni 2024



Retschow, (Siegel) Thomas Schubert
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen Rechtsgrundlage
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung:
PV Photovoltaik-Freiflächenanlage
GRZ Grundflächenzahl
OK Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Gelände

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen 1 laufende Nummer, hier Nr. 1

Zweckbestimmung:
naturbelassen
Gewässerunterhaltungstreifen

Verkehrsfächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
Erschließung der Baugebietsfläche SO_{PV}

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer

TEIL B: TEXT

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Rechtsgrundlage)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 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 ist die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur Umwandlung von solarer Strahlung in elektrische Energie zulässig. Dazu gehören folgende bauliche Anlagen:

- Photovoltaikmodule einschl. Unterkonstruktion
- Wechselrichterstationen
- Transformatoren
- Steuerungs- und Überwachungseinrichtungen
- Anlagen für die Energieumwandlung und -speicherung
- Einfriedungen

1.3. Die Errichtung von Einfriedungen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

1.4. Die festgesetzten baulichen Nutzungen und Anlagen 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.

3. Grünflächen (9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

3.1. Auf den Grünflächen Nr. 1 und 3 ist die Errichtung von ober- oder unterirdischen Löschwasserzisternen zulässig.

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

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

4.2. Die Verwendung von Reinigungsmitteln für die Module ist unzulässig.

5. Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs.1a BauGB)

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Retschow hat auf ihrer Sitzung am beschlossen, die Satzung über den Bebauungsplans Nr.6 *Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage in Stülow* aufzustellen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang vom bis zum erfolgt.

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

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß §4Abs.1BauGB mit Schreiben vom unterrichtet worden.

4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3Abs.1 BauGB ist in Form einer Einwohnerversammlung am durchgeführt worden. Die Bekanntmachung dazu ist ortsüblich durch Aushang vom bis zum erfolgt.

5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Retschow hat auf ihrer Sitzung am den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplans Nr.6 *Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage in Stülow* mit dem Entwurf der Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.

6. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplans Nr. 6 *Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage in Stülow* wurde mit dem Entwurf der Begründung, des Umweltberichts sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum im Internet unter www.amt-doberan-land.de veröffentlicht. Die auszulegenden Unterlagen haben während der Veröffentlichungsfrist auch im Amt Bad Doberan-Land ausgelegen und waren während der Dienst- und Öffnungszeiten einsehbar.

Die Veröffentlichung der Unterlagen im Internet ist mit dem Hinweis, dass während der Veröffentlichungsfrist von jedermann Anregungen zu den Entwürfen elektronisch, per Post oder während der Dienststunden im Amt Bad Doberan-Land zur Niederschrift vorgebracht werden und nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung des Bebauungsplans Nr.6 unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich durch Aushang vom bis zum bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, dass die Unterlagen im Amt Bad Doberan-Land während der Dienst- und Öffnungszeiten einsehbar sind. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich auch in das Internet unter www.amt-doberan-land.de eingestellt.

Die Veröffentlichung der Unterlagen im Internet ist mit dem Hinweis, dass während der Veröffentlichungsfrist von jedermann Anregungen zu den Entwürfen elektronisch, per Post oder während der Dienststunden im Amt Bad Doberan-Land zur Niederschrift vorgebracht werden und nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung des Bebauungsplans Nr.6 unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich durch Aushang vom bis zum bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, dass die Unterlagen im Amt Bad Doberan-Land während der Dienst- und Öffnungszeiten einsehbar sind. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich auch in das Internet unter www.amt-doberan-land.de eingestellt.

Die Veröffentlichung der Unterlagen im Internet ist mit dem Hinweis, dass während der Veröffentlichungsfrist von jedermann Anregungen zu den Entwürfen elektronisch, per Post oder während der Dienststunden im Amt Bad Doberan-Land zur Niederschrift vorgebracht werden und nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung des Bebauungsplans Nr.6 unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich durch Aushang vom bis zum bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, dass die Unterlagen im Amt Bad Doberan-Land während der Dienst- und Öffnungszeiten einsehbar sind. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich auch in das Internet unter www.amt-doberan-land.de eingestellt.

Die Veröffentlichung der Unterlagen im Internet ist mit dem Hinweis, dass während der Veröffentlichungsfrist von jedermann Anregungen zu den Entwürfen elektronisch, per Post oder während der Dienststunden im Amt Bad Doberan-Land zur Niederschrift vorgebracht werden und nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung des Bebauungsplans Nr.6 unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich durch Aushang vom bis zum bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, dass die Unterlagen im Amt Bad Doberan-Land während der Dienst- und Öffnungszeiten einsehbar sind. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich auch in das Internet unter www.amt-doberan-land.de eingestellt.

Die Veröffentlichung der Unterlagen im Internet ist mit dem Hinweis, dass während der Veröffentlichungsfrist von jedermann Anregungen zu den Entwürfen elektronisch, per Post oder während der Dienststunden im Amt Bad Doberan-Land zur Niederschrift vorgebracht werden und nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung des Bebauungsplans Nr.6 unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich durch Aushang vom bis zum bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, dass die Unterlagen im Amt Bad Doberan-Land während der Dienst- und Öffnungszeiten einsehbar sind. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich auch in das Internet unter www.amt-doberan-land.de eingestellt.

Die Veröffentlichung der Unterlagen im Internet ist mit dem Hinweis, dass während der Veröffentlichungsfrist von jedermann Anregungen zu den Entwürfen elektronisch, per Post oder während der Dienststunden im Amt Bad Doberan-Land zur Niederschrift vorgebracht werden und nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung des Bebauungsplans Nr.6 unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich durch Aushang vom bis zum bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, dass die Unterlagen im Amt Bad Doberan-Land während der Dienst- und Öffnungszeiten einsehbar sind. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich auch in das Internet unter www.amt-doberan-land.de eingestellt.

Die Veröffentlichung der Unterlagen im Internet ist mit dem Hinweis, dass während der Veröffentlichungsfrist von jedermann Anregungen zu den Entwürfen elektronisch, per Post oder während der Dienststunden im Amt Bad Doberan-Land zur Niederschrift vorgebracht werden und nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung des Bebauungsplans Nr.6 unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich durch Aushang vom bis zum bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, dass die Unterlagen im Amt Bad Doberan-Land während der Dienst- und Öffnungszeiten einsehbar sind. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich auch in das Internet unter www.amt-doberan-land.de eingestellt.

Retschow, (Siegel) Thomas Schubert
Bürgermeister