

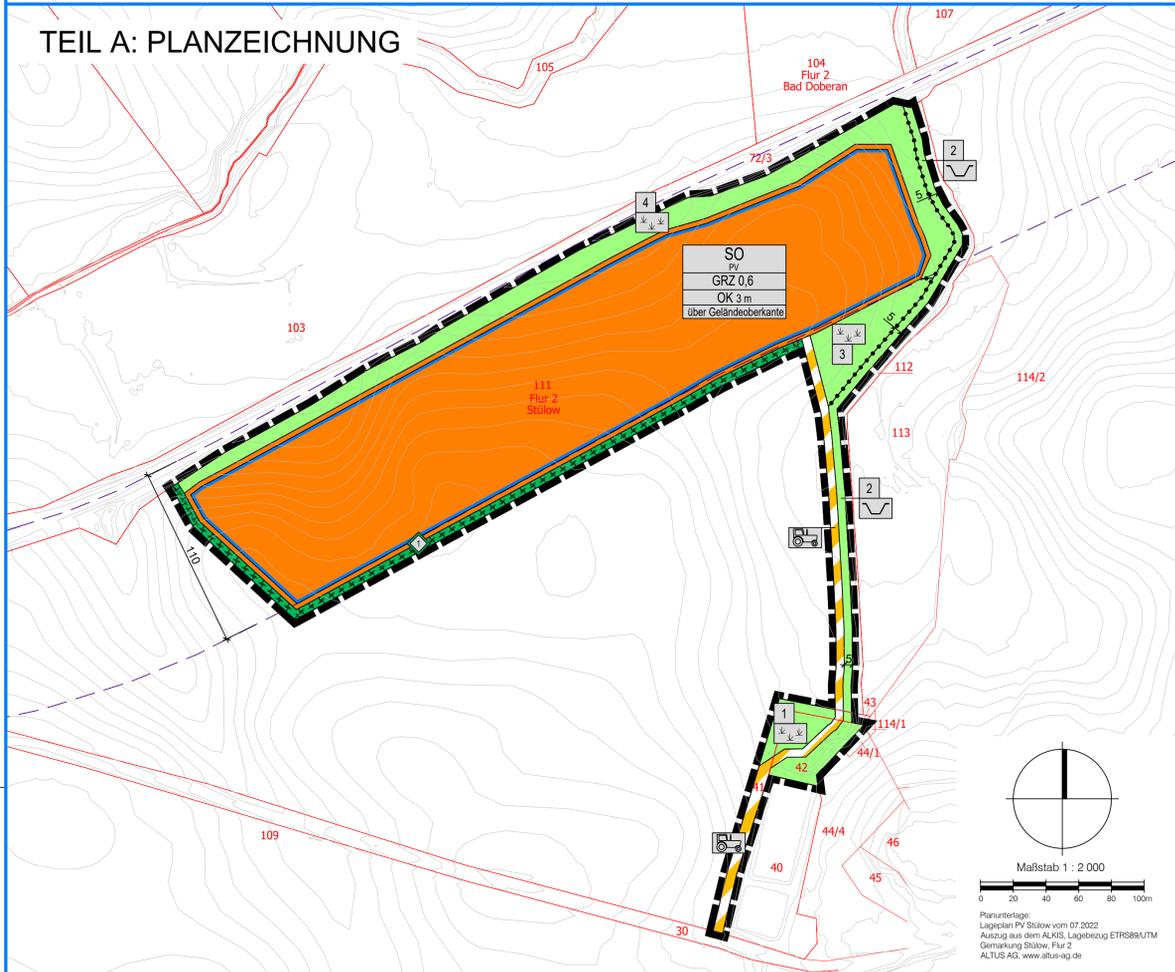
SATZUNG DER GEMEINDE RETSCHOW

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)

- 4.3 **VaFb2**
Der Beginn der Erschließungsarbeiten hat außerhalb der Brutzeit, im Anschluss an Erntearbeiten oder im Zeitraum vom 01.09. bis 15.03. des Folgejahres zu erfolgen. Das Brachliegen der Fläche von mehr als 10 Tagen innerhalb der Brutperiode (16. März bis 31. August) ist zu vermeiden.
- 4.4 **VaFb3**
Die Zaunanlage ist kleinleertfreundlich mit einem Abstand zwischen Geländeoberfläche und unterer Zaunkante von mindestens 10 cm anzulegen.
- 4.5 **VaFb4**
Zur Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen.
- Kompensationsmindernde Maßnahme**
- 4.6 Die Zwischenmodulflächen und die überschirmten Flächen werden der Selbstbegrünung überlassen. Jegliche Verwendung von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Flächen sind maximal zweimal jährlich und nicht vor dem 01. Juli zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Alternativ ist eine Schafbeweidung mit einem Besatz von max. 1,0 GVE und frühestens ab 01. Juli zulässig. Die dauerhafte Unterhaltung ist durch den Flächeneigentümer bzw. den Betreiber der Anlage abzusichern.
- 4.7 Die Verwendung von Reinigungsmitteln für die Module ist unzulässig.
- 4.8 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zufahrt) und die Fahrwege innerhalb der Anlage sind unverseigt zu belassen. Eine Mahd ist maximal zweimal jährlich ab dem 01. Juli mit Abtransport des Mahdguts zulässig.
- artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen**
- 4.9 **AaFb1**
Die Grünflächen Nr. 1, 3 und 4 sind zur Verbesserung der Habitate lokaler Brutvogelgemeinschaften als Brachfläche mit Nutzungsoption Mähwiese zu entwickeln. Die Flächen sind nach dem 1. September höchstens 1x jährlich, aber mindestens alle 3 Jahre zu mähen. Die Mähhöhe mit Messerbalken beträgt 10 cm. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Jegliche Bearbeitung der Fläche wie Düngung, Einsaaten, Umbrüche oder Bodenbearbeitung sind auszuschließen.
Die dauerhafte Unterhaltung ist durch den Flächeneigentümer bzw. den Betreiber abzusichern.
- 4.10 **AaFb2**
Auf der Maßnahmenfläche Nr. 1 ist ein 5 m breiter Blühstreifen anzulegen. Es ist zertifiziertes, regionales Saatgut für das nordostdeutsche Tiefland zu verwenden. Pflegeschnitte sind zur Erhaltung der Struktur- und Blühvielfalt nur außerhalb der Hauptbrutzeit von Ende August bis Mitte Februar zulässig. Das Pflegeregime ist auf die gewählte Saatgutmischung anzupassen. Die Maßnahmenfläche kann alle vier Jahre umgebrochen und neu angesät werden (Ausssaat bis spätestens 30. April, Herbstsaatsaaten außerhalb der Hauptbrutzeit ab August bis Mitte September).
5. **Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Plangeltungsbereichs (§ 9 Abs. 1 a BauGB)**
- 5.1 Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit i. S. v. § 1 a (3) BauGB in Höhe von 31.518 m² EFÄ. Dieses Ausgleichsdefizit wird durch Nutzung von folgendem funktionsbezogenem Ökokonto der Landschaftszone Ostseeküstenland ausgeglichen:
- Ökokonto LRO-066 Schaffung einer Streubstwiese und einer extensiven Mähwiese (Flurstück 114/2, Flur 2, Gemarkung Stülow)

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

6. **Einfriedigungen**
Für Einfriedigungen sind Maschendrahtzäune bzw. Metallgitterzäune in einer maximalen Höhe von 2,50 m über Gelände und in gedeckten grünen Farbönen erlaubt.

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 Eine Beeinträchtigung der Gehölze ist auszuschließen. Oberirdische Teile der Bäume dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Schwenkarbeiten durch Baufahrzeuge sind nur außerhalb der Kronenbereiche zulässig. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten (DIN 18920, Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen, ZTVE-SiB, 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 den am Eisenbahnverkehr beteiligten Personen führen.
Vor Umsetzung des Vorhabens ist ein Blendgutachten beizubringen. Notwendige Maßnahmen zur Vermeidung von ggf. ermittelten Blendwirkungen sind zu treffen. Die DB AG ist zu beteiligen.
- E Im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung ist ein Brandschutzkonzept zu erarbeiten und mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Rostock abzustimmen.
- F Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V, Geologischer Dienst, melderpflichtig. (§§ 8-10, 13 Geologiedatengesetz (GeoDG) vom 19.06.2020 (BGBl. I, S. 1387))
- G Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde 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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

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 (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)
Baugrenze
- Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünflächen 1 laufende Nummer, hier Nr. 1
- Zweckbestimmung:**
naturbelassen
Wiese
Gewässerunterhaltung
- 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)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Verkehrflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Verkehrsfläche 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

- BAUPLANRECHTLICHE 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 ist die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zur Umwandlung von solarer Strahlung in elektrische Energie zulässig. Dazu gehören folgende bauliche Anlagen:
- Photovoltaikmodule einschli. Unterkonstruktion
- Wechselrichterstationen
- Transformatoren
- Steuerungs- und Überwachungseinrichtungen
- Anlagen für die Energieumwandlung und -speicherung.
- 1.3 Die Errichtung von Einfriedigungen ist sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 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 nur bis zu +/- 0,2 m zulässig.
3. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
3.1 Auf der Grünfläche Nr. 1 ist die Errichtung einer Löschwasserzisterne zulässig.
3.2 Auf den Grünflächen Nr. 3 und 4 ist die Errichtung von Einfriedigungen zulässig.
4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
allgemeine Vermeidungsmaßnahmen
4.1 Zur Überwachung der Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes ist der Einsatz einer Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) durch Fachpersonal vorzusehen.
artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen
4.2 **VaFb1**
Vor Baubeginn ist ein mobiler Reptilienschutzzaun anzulegen und während der gesamten Bauphase vorzuhalten. Die genaue Lage ist mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.
Zaunaufbau:
- PVC-Plane, mind. 60 cm hoch
- Befestigung mit angespitzten Holzlaten oder Laterneneisen
- Folie mind. 10 cm in Erde einlassen

VERFAHRENSVERMERKE

- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17LPiG M-V beteiligt worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß §44Abs.1BauGB mit Schreiben vom 22.12.2023 unterrichtet worden.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3Abs.1 BauGB ist in Form einer Veröffentlichung im Internet unter www.amt-doberan-land.de in der Zeit vom 05.08.2024 bis zum 19.08.2024 durchgeführt worden. Die veröffentlichten Unterlagen konnten während der Auslegungsfrist auch im Amt Bad Doberan-Land während der Dienst- und Öffnungszeiten eingesehen werden. Die Bekanntmachung dazu ist ortsüblich durch Aushang vom 19.07.2024 bis zum 03.08.2024 erfolgt.
 - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Retschow hat auf ihrer Sitzung am 26.09.2024 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr.6 *Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage in Stülow* mit dem Entwurf von Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
 - Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr.6 *Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage in Stülow* ist mit dem Entwurf der Begründung, des Umweltberichts sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß §3Abs.2BauGB in der Zeit vom bis zum im Internet unter www.amt-doberan-land.de veröffentlicht. Die veröffentlichten Unterlagen haben während der Auslegungsfrist 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.
- Retschow, (Siegel) Thomas Schubert
Bürgermeister
- 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
- Die Satzung über den Bebauungsplan 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
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr.6 *Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage in Stülow* wird hiermit ausgefertigt.
- Retschow, (Siegel) Thomas Schubert
Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr.6 *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, 215BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
- Retschow, (Siegel) Thomas Schubert
Bürgermeister

VERÖFFENTLICHUNGSEXEMPLAR

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(Veröffentlichungsfrist vom 12.11.2024 bis zum 12.12.2024)

im Internet veröffentlicht vom 12.11.2024 bis
öffentlich ausgelegen vom 12.11.2024 bis

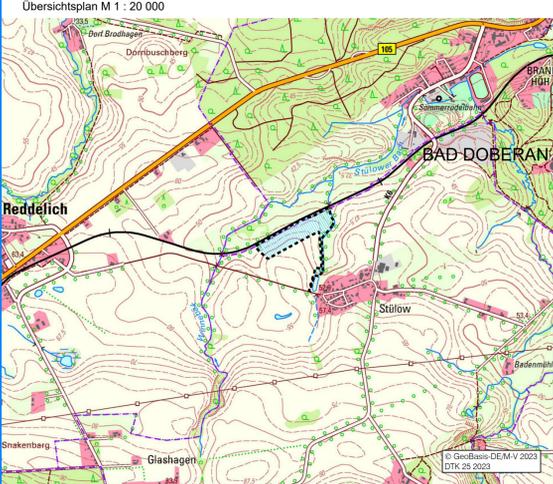
Amt Bad Doberan-Land Stempel Unterschrift

Satzung der Gemeinde Retschow

Amt 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: August 2024



Retschow, (Siegel) Thomas Schubert
Bürgermeister