# SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE

**über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Solaranlage Ruschvitz". Aufgrund §§ 10, 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.09.2012 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Solaranlage Ruschvitz", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.**

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

**I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung**

I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen sind gemäß § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB nur dann zulässig, wenn sie in dem zu schließenden Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geregelt werden und der Vorhabenträger sich zu deren Durchführung verpflichtet.

**SO** „Freiflächensolaranlage" (sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO) als auf 25 Jahre nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans befristete Festsetzung (§ 9(2) BauGB)
Das SO „Freiflächensolaranlage" dient der Errichtung einer Freiflächensolaranlage. Zulässig sind: Freiflächensolaranlagen mit einer maximalen Modulfläche (gemessen in der Projektion in die Horizontale) von 4.000 qm sowie einer maximalen Höhe (Oberkante Module) von 3,5m über Gelände.
Als Nachnutzung wird festgesetzt: Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahme Fläche A3)

**SO** „Lager" (sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO) als auf 25 Jahre nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans befristete Festsetzung (§ 9(2) BauGB)
Das SO „Lager" dient der Sicherung der bestehenden Gebäude als Lagerhäuser. Zulässig sind: Lagerhäuser und Lagerplätze.
Als Nachnutzung wird festgesetzt: Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahme A3)

**I.2) Grünordnungsmaßnahmen**

I.2.1) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Maßnahme **Fläche A1**: Erhalt extensiver Strukturen unter Entwicklung des Gehölzbestandes. Auf nicht gehölzbestandenen Flächen ist eine 1x jährliche Mahd zulässig.
Anteilig selbstständige Vegetationsentwicklung auf derzeitiger Ackerfläche südlich der vorhanden Ackerzufahrt, sowie entlang der Außenkante des vorhandenen §20 Biotops (Naturnahes Feldgehölz), auf einer Fläche von ca. 2.800,00m². Die Fläche ist extensiv zu pflegen, mit langjähriger Aushagerung durch Mahd (1x alle 3 Jahre) und Abtransport des Mähgutes.
Maßnahme **Flächen A2**, A4: Erhalt extensiver Strukturen unter Entwicklung des Gehölzbestandes. Auf nicht gehölzbestandenen Flächen ist eine 1x jährliche Mahd zulässig.
Maßnahme **Fläche A3**: Die durch Solarmodule überstellten, unversiegelten Flächen sind für den Zeitraum des Betriebes der Solaranlage, im Sinne einer Wiesenfläche zu entwickeln und durch Mahd oder Beweidung extensiv zu pflegen, mit Abtransport des Mähgutes. Die maximale Anzahl der Pflegegänge pro Jahr beträgt zwei Stück. Frühester Mahdtermin ist der 1. Juli.

Nachnutzung gemäß I.1.2): Abbruch sämtlicher Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen bis auf 50 cm unter OK Gelände einschließlich der fachgerechten Entsorgung der Materialien, Zulassen einer natürlichen Sukzession auf der gesamten Fläche.

**II) Nachrichtliche Übernahmen gem. §9 (6) BauGB (II.1-2) und Hinweise (II.3-4)**

II.1) Bodendenkmale gem. DschG M-V

Das Vorhaben berührt ein Bodendenkmal. Die Prüfung der Antragsunterlagen hat jedoch ergeben, dass das Vorhaben in der geplanten Form keine nachteiligen Auswirkungen auf das Bodendenkmal haben wird. Bei einer abweichenden Ausführung des Vorhabens ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin, unverzüglich zu unterrichten. Ggf. ist in diesem Fall eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V zur Veränderung des Bodendenkmals einzuholen. Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055. Schwerin.
Werden bei Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

II.2) Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten vor. Dabei handelt es sich vor allem um Gebäude bewohnende Tierarten, insb. Rauchschwalben. Insbesondere bei Umnutzung, Umbau oder Sanierung vorhandener Gebäude oder bei vorgesehenem Abbruch von Gebäuden, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt werden können und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teillebensraumes sind Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31.10 und dem 30.04. eines jeden Jahres durchzuführen.Auf die Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen.
Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

II.3) Altlasten

Werden im Plangebiet Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

II.4) Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Als Ersatz für die Rodung kompensationspflichtiger Bäume im Plangebiet sind auf einem externen Grundstück 23 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

# VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.12.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 21.12.2011 bis 9.1.2012 erfolgt.

Glowe, den 17.09.2012 Bürgermeister

2) Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG über die Absicht, den Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Glowe, den 17.09.2012 Bürgermeister

3) Die Gemeindevertretung hat am 14.12.2011 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.25 zur Beteiligung nach § 3(1) und §4(1) BauGB bestimmt.

Glowe, den 17.09.2012 Bürgermeister

4) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde vom 9.1.2012 bis 20.1.2012 durch Offenlage, bekannt gemacht vom 21.12.2012 bis 9.1.2012, durchgeführt.

Glowe, den 17.09.2012 Bürgermeister

5) Die Behörden und die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.12.2011 nach § 4(1) BauGB frühzeitig unterrichtet sowie zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Glowe, den 17.09.2012 Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat am 14.3.2012 die während der Beteiligungen nach § 3 (1) BauGB und § 4(1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und den Bebauungsplanentwurf zur Auslegung nach § 3(2) BauGB bestimmt und die Begründung gebilligt.

Glowe, den 17.09.2012 Bürgermeister

7) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht und 2 Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen vom 2.4.2012 bis zum 4.5.2012 während folgender Zeiten im Amt Nord-Rügen montags, mittwochs und donnerstags von 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 bis 17.30 Uhr, freitags von 7.30 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 16.3.2012 bis zum 10.4.2012 ortsüblich durch Aushänge bekannt gemacht worden.

Glowe, den 17.09.2012 Bürgermeister

8) Die Behörden und die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.3.2012 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und nach § 4(2) BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Glowe, den 17.09.2012 Bürgermeister

9) Die Gemeindevertretung hat die im Zuge der Beteiligungen nach § 3(2) BauGB und § 4(2) BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.05.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 23.05.2012 mitgeteilt.

Glowe, den 17.09.2012 Bürgermeister

10) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 17.9.12 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichem Maßstab 1:2000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bergen, den 20.9.12 ÖbV Krawutschke

11) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 09.05.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Glowe, den 17.09.2012 Bürgermeister

12) Die Gemeindevertretung hat am 13.09.2012 den Satzungsbeschluss wieder aufgehoben.

Glowe, den 17.09.2012 Bürgermeister

13) Gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde aufgrund einer geringfügigen Änderung der Planzeichnung nach der öffentlichen Auslegung eine Betroffentenbeteiligung durchgeführt.

Glowe, den 17.09.2012 Bürgermeister

14) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 13.09.2012 erneut von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Glowe, den 17.09.2012 Bürgermeister

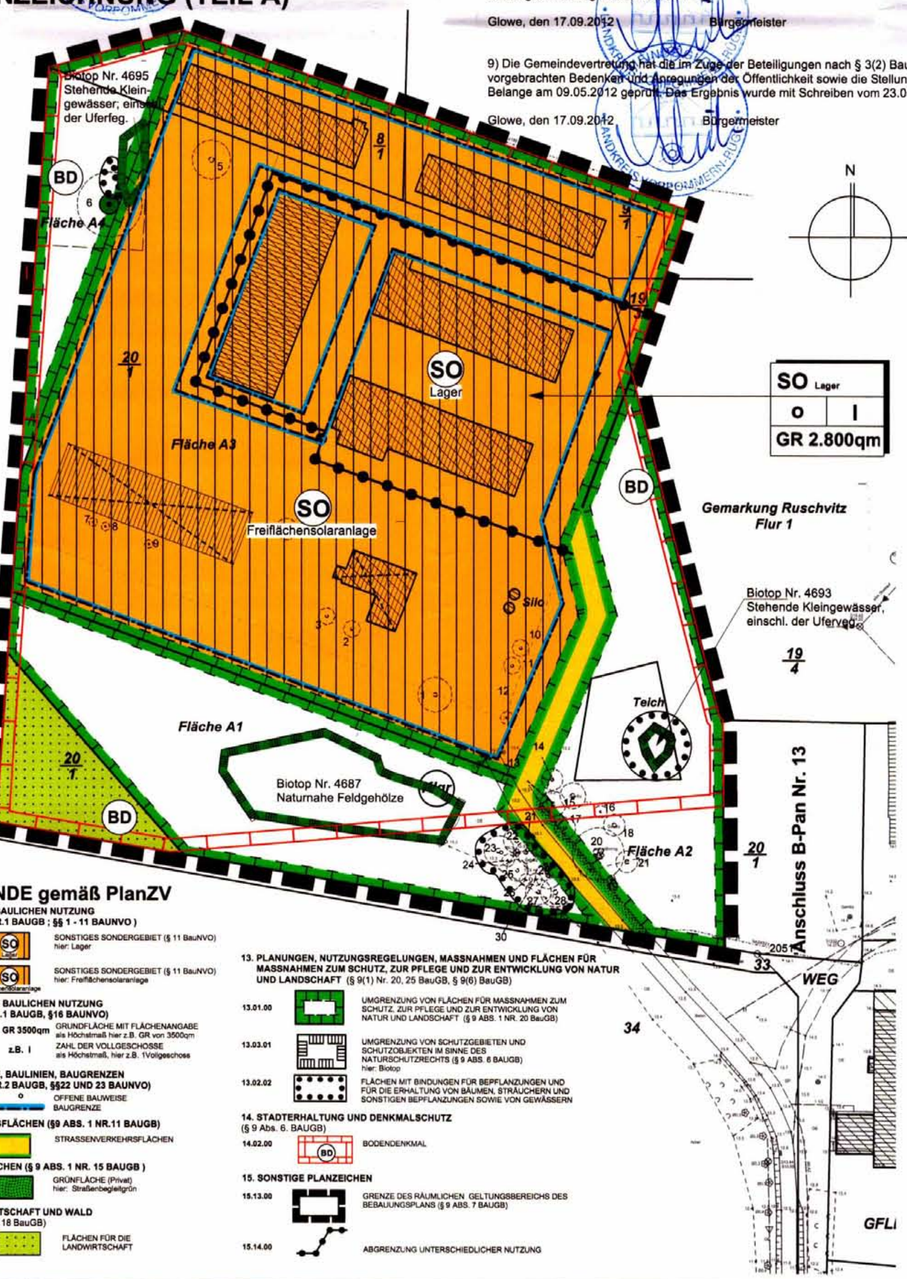
15) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Glowe, den 1.10.2012 Bürgermeister

16) Die Ausfertigung des Bebauungsplans 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 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 2.10.2012 bis zum 19.10.2012 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 weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 18.10.2012 in Kraft getreten.

Glowe, den 22.10.2012 Bürgermeister

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)




## LEGENDE gemäß PlanZV

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO )**

01.04.02 SO Lager — SONSTIGES SONDERGEBIET (§ 11 BauNVO) hier: Lager

SO Freiflächensolaranlage — SONSTIGES SONDERGEBIET (§ 11 BauNVO) hier: Freiflächensolaranlage

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)**

02.05.00 z.B. GR 3500qm — GRUNDFLÄCHE MIT FLÄCHENANGABE als Höchstmaß hier z.B. GR von 3500qm

02.07.00 z.B. I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß, hier z.B. 1Vollgeschoss

**3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)**

03.03.00 o — OFFENE BAUWEISE

03.05.00 — BAUGRENZE

**6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)**

6.01.00 — STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

**9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB )**

09.01.00 — GRÜNFLÄCHE (Privat) hier: Straßenbegleitgrün

**12. LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

12.01.00 — FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

**13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB, § 9(6) BauGB)**

13.01.00 — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BauGB)

13.03.01 — UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB) hier: Biotop

13.02.02 — FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

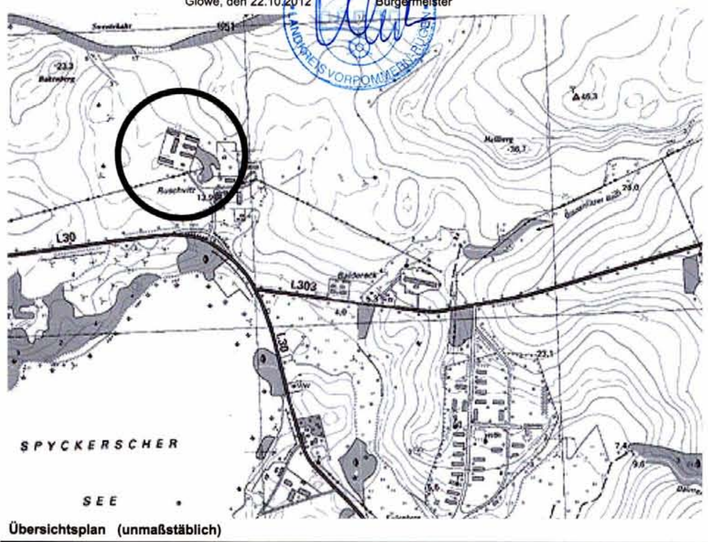
**14. STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6. BAUGB)**

14.02.00 BD — BODENDENKMAL

**15. SONSTIGE PLANZEICHEN**

15.13.00 — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

15.14.00 — ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG




**Übersichtsplan (unmaßstäblich)**


**raith hertelt fuß** | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund


# Gemeinde Glowe / Rügen

## vorhabenbezogener Bebauungsplan

# Nr. 25

## "Solaranlage Ruschvitz"

## Satzungsexemplar

Fassung vom: 03.11.2011, Stand 08.06.2012 Maßstab 1: 1000