

# TEIL B - T E X T

zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Reddelich für die Freiflächen-Photovoltaikanlage in Reddelich

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **Sonstiges Sondergebiet erneuerbare Energien (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

Innerhalb des Plangebietes wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energie - Solarpark“ das der Unterbringung von Solarmodulen in Schrägaufstellung sowie den zugehörigen technischen Vorkehrungen und Einrichtungen dient, festgesetzt.

Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Solarstromanlagen einschließlich ihrer Befestigung auf und in dem Erdboden,
- technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Solarstromanlagen z.B. Wechselrichter, Generatorenanschlusskasten, Trafostationen, DC Hauptsammler, Übergabestation, Stromleitungen, DC Kabel und Kabelkanäle,
- die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen Wege,
- Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren,

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

- 2.1. Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6. Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl ist die nutzbare Grundstücksfläche.
- 2.2. Die maximal zulässige Höhe der Oberkante eines Solarmoduls beträgt 4,00 m über Oberkante des Geländes, das von dem jeweiligen Modul überdeckt wird. Die maximal zulässige Höhe der Nebenanlagen (Wechselrichter, Transformatoren, Schaltanlagen) sind bis zu einer Höhe von 4,50 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die natürliche Geländeoberfläche.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind außerhalb der Nebenanlagen und unterhalb der Solarmodule als extensives Grünland zu nutzen und zu unterhalten.

### 4. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

- 4.1. Nebenanlagen sind nur zulässig, sofern sie dem Betrieb der Solaranlagen dienen und diesen Anlagen deutlich zugeordnet sind.

- 4.2. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes unzulässig.

**5. Führung von Versorgungsleitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die Verlegung von Erdkabeln ist im Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.

**6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten  
(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ ist im nordwestlichen und südwestlichen Bereich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-R) zugunsten der Stadtwerke Rostock in einer Breite von insgesamt 6,00 m zu belasten. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-R) umfasst die Befugnis des Versorgungsträgers, unterirdische Versorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Eine Bepflanzung der Fläche mit Bäumen und Sträuchern sowie das Errichten von baulichen Anlagen ist unzulässig.

**7. Höhenlage  
(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die in dem Lage- und Höhenplan des ÖBVI bekannt gegebenen Realhöhen gemäß Vermessung gelten als Bezugspunkte für die Höhenlage.

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG  
BAULICHER ANLAGEN  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)**

**1. Einfriedungen**

Einfriedungen sind mit maximal 2,00 m Höhe einschließlich Übersteigschutz bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. Zwischen Geländeoberfläche und Unterkante Zaun ist ein durchgängiger Durchlass von mindestens 10 cm und maximal 15 cm freizuhalten. Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Streifenfundamente und durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig. Diese Einfriedungen müssen für Kleintiere durchlässig sein.

**2. Ordnungswidrigkeiten**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

### **III. GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

#### **1. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

##### Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ ist als extensiv gepflegte Mähwiese zu entwickeln. Die Ersteinrichtung der Grünfläche erfolgt durch Einsaat mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut oder durch sukzessive Selbstbegrünung. Die Fläche ist maximal zweimal jährlich zu mähen (1. Mahd ab dem 1. Juli, 2. Mahd im Oktober) und das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Alternativ zur Mahd der Fläche ist eine Schafbeweidung mit einem Besatz von max. 1,0 GVE zulässig. Die Beweidung ist ab dem 1. Juli durchzuführen.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig. Die Anpflanzungen sind gemäß textlicher Festsetzung III.3 herzustellen, zu pflegen und zu erhalten.

#### **2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

##### **2.1 Kompensationsmindernde Maßnahme**

Auf den Flächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energie - Solarpark“ sind die Zwischenmodulflächen und die überschirmten Flächen als extensiv gepflegte Mähwiese zu entwickeln. Die Ersteinrichtung der Grünfläche erfolgt durch Einsaat mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut oder durch sukzessive Selbstbegrünung. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energie - Solarpark“ sind unzulässig.

Die Fläche ist maximal zweimal jährlich zu mähen (1. Mahd ab dem 1. Juli, 2. Mahd im Oktober) und das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Alternativ zur Mahd der Fläche ist eine Schafbeweidung mit einem Besatz von max. 1,0 GVE zulässig. Die Beweidung ist ab dem 1. Juli durchzuführen.

##### **2.2 Maßnahmen zur Oberflächengestaltung**

Der Zufahrtsweg innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ ist auf einer Breite von maximal 4,00 m teilversiegelt, d.h. mit wasserdurchlässigem Bodenbelag und Unterbau (z.B. wassergebundene Decken) herzustellen.

#### **3. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ sind als Hecke auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,00 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Dabei sind die Gehölze in den Pflanzreihen versetzt zueinander anzupflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der

Gehölze sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze folgenden Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden. Die Gehölze sind bei Abgang mit Arten gemäß untenstehender Pflanzliste nach zu pflanzen.

Sträucher: mind. 80/100 cm  
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Hasel (*Corylus avellana*),  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Hecken-Rose (*Rosa corymbifera*),  
Hunds-Rose (*Rosa canina*),  
Holunder (*Sambucus nigra*),  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

#### **IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

##### **1. Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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).

##### **2. Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Reddelich liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kühlung“. Die Herausnahme der Fläche des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energie - Solarpark“ (anteilig Flurstück 38/2, Flur 2, Gemarkung Reddelich) aus dem LSG „Kühlung“ wurde durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock in Aussicht gestellt. Die Gemeinde favorisiert aus den Gründen der befristeten Nutzung eine Ausnahme der Nutzung für den Zeitraum des Betriebes der Freiflächen-Photovoltaikanlage und wird dies im weiteren Verfahren mit der Behörde bis zum Satzungsbeschluss abstimmen.

#### **V. HINWEISE**

##### **1. Munitionsfunde**

In Mecklenburg-Vorpommern ist nicht auszuschließen, dass auch in einem für den Munitionsbergungsdienst (MBD) als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus

Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft gemäß Antragsformular und Merkblatt über die notwendigen Angaben unter [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de)) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

## **2. Abfall und Kreislaufwirtschaft**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/ AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

## **3. Altlasten**

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Rostock als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

#### **4. Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Reddelich ergibt sich ein Eingriffsumfang von 4.209,99 m<sup>2</sup> EFÄ (Eingriffsflächenäquivalente). Mit den internen kompensationsmindernden Maßnahmen können 2.966,82 m<sup>2</sup> KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente) erbracht werden.

Die im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 1.243,17 qm EFÄ, die nicht über interne kompensationsmindernde Maßnahmen ausgeglichen werden können, werden durch den Erwerb von 1.244 Ökopunkten aus dem Ökokonto VR-005 „Renaturierung Graben 36/4 mit Gewässerrandstreifen“ aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ ausgeglichen.

Die Sicherung des Erwerbs von Ökopunkten in Höhe von 1.244 erfolgt über den Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Reddelich und dem Vorhabenträger.

#### **5. Leitungsverläufe**

Im Planverfahren bekannt gegebene Leitungsverläufe werden beachtet. Die bekannt gegebenen Leitungsverläufe werden zu den Verfahrensunterlagen genommen.

#### **6. Brandschutzkonzept**

Zur Sicherung des Brandschutzes wird zur Baugenehmigung ein Brandschutzkonzept erstellt. Das Brandschutzkonzept ist objektkonkret für die Vorbereitung und Umsetzung des Vorhabens zu nutzen.

#### **7. Blendgutachten**

Zur Sicherung des Ausschlusses von Blendwirkungen wurde ein Blendgutachten erstellt (September 2020, Ingenieurbüro für Photovoltaik Dipl.-Ing. Klaus Nißl, Gleichweg 21, 80999 München Bewertung der Blendwirkung durch Sonneneinstrahlung durch den Solarpark Reddelich). Das Blendgutachten wird Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes und ist Grundlage für die Baugenehmigung. Gemäß gutachterlichem Ergebnis gehen vom geplanten Solarpark Reddelich keine erheblichen Belästigungen durch Blendwirkungen für die untersuchten Gebäude aus. Ebenso nicht für den Fahrzeug- und Schienenverkehr. Im Bereich des Immissionsortes G2 (gemäß Gutachten) ist der Zaun mit einem Blendschutz zu versehen. Für die Bahnstrecke können keine unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen in Sicht- bzw. Fahrtrichtung eines Lokführers durch Sonnenreflexion an den Modulfeldern entstehen, da der Winkel zwischen der Fahrtrichtung und den Reflexionsstrahlen mehr als 15 Grad beträgt. In Bezug auf die Straße ist eine sehr geringe Beeinträchtigung in Sicht- bzw. Fahrtrichtung eines Fahrzeugführers durch Sonnenreflexion vom Modulfeld möglich. Im Bereich der Straße ist die Einzäunung mit Blendschutz zu versehen (oder durch entsprechende Gehölze) oder die Reihe 3 (gemäß V- und E-Plan) im Süden einzukürzen. Durch den Einsatz des beschichteten Solarmoduls des Herstellers Trina Solar mit einem reduzierten Reflexionsgrad wird weiter eine der Minderungsmaßnahmen der „Empfehlungen zur Ermittlung, Beurteilung und Minderung der Blendwirkungen von Photovoltaikanlagen“ umgesetzt.

#### **8. Vorhaben- und Erschließungsplan**

Zur Plandokumentation des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Reddelich für die „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ in Reddelich gehört auch der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan.

## **9. Artenschutzrechtliche Belange**

### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

#### Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass zum Schutz der Brutvögel eine eventuelle Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden sollte. Der Acker sollte bis unmittelbar vor Errichtung der Photovoltaikanlagen als Acker genutzt werden.

#### Amphibien und Reptilien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

### Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

## **10. Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten**

Soweit nicht anders geregelt, sind die Pflanzmaßnahmen spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Freiflächen-Photovoltaikanlage abzuschließen.