

09GV/23/025

Beschlussvorlage
Gemeinde Pragsdorf
öffentlich

Städtebaulicher Vertrag zur Aufstellung des B-Planes Nr. 5 "Sondergebiet Photovoltaik Georgendorf" der Gemeinde Pragsdorf

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Bearbeitung:</i> Martina Dörbandt	<i>Datum</i> 24.11.2023 <i>Einreicher:</i> Frau Dörbandt
-------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Pragsdorf (Entscheidung)	07.12.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Pragsdorf hebt den damaligen Beschluss mit der Beschluss-Nr. 09GV/19/007 auf und beauftragt den Bürgermeister einen neuen städtebaulichen Vertrag zur Durchführung einer Bauleitplanung zu schließen.

Sachverhalt

Die Gemeinde Pragsdorf kann Städtebauliche Verträge mit folgendem Gegenstand schließen:

1. Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehört die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung sowie aller erforderlichen Gutachten o. ä. .

Der alte geschlossene Vertrag vom 28.05./ 11.06.2023 wird durch den neuen Städtebaulichen Vertrag ersetzt.

Mit dem neuen Vertrag werden neue Vertragspartner aufgenommen und zur weiteren Durchführung und Beendigung des B-Planverfahrens verpflichtet.

Als Neuerung wird der B-Plan zukünftig als **vorhabenbezogener B-Plan entspr. § 12 BauGB** ausgeführt.

Neuer Vorhabenträger ist die ENERGY Panels for the World GmbH, vertreten durch den Generalmanager - Herr Heinrich Mues, Carl-Zuckmayer-Str. 19, 31515 Wunstorf.

Rechtliche Grundlagen

§ 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag)

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

1	städtebaulicher Vertrag 11-2023 (öffentlich)
2	Anlage 1 zum Städtebaulichen Vertrag (öffentlich)

Städtebaulicher Vertrag
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5
„Sondergebiet Photovoltaik Georgendorf“

zwischen

der Gemeinde Pragsdorf
über
Amt Stargarder Land
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Ralf Opitz

und

dem 1. stellv. Bürgermeister Herrn Rüdiger Lange

- nachstehend „**Gemeinde**“ genannt -

und

Energy Panels for the World GmbH
Carl-Zuckmayer-Str. 19
31515 Wunstorf

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Heinrich Mues

- nachstehend „**Vorhabenträger**“ genannt -

Präambel

- A. Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den im anliegenden Lageplan dargestellten Flächen in der Gemeinde Pragsdorf Photovoltaikanlagen zu errichten (Anlage 1).

Durch diesen städtebaulichen Vertrag soll ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Fläche abgesichert, vorbereitet und durchgeführt werden, so dass eine geordnete landschaftlich vertretbare Einordnung des Vorhabens in das Gemeindegebiet erfolgt.

Die Gemeinde Pragsdorf ermöglicht die Errichtung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen in Georgendorf. Das Bebauungsplangebiet befindet sich auf den Flurstücken 16/7 und 35/2 der Flur 2 in der Gemarkung Georgendorf.

Eigentümer der o. g. Flurstücke ist die Energy Panels fort he World GmbH.

- B. Wesentliches Merkmal dieses Vertrages ist die grundsätzliche Übernahme der Kosten der mit dem Vertrag in Zusammenhang stehenden Leistungen durch den Vorhabenträger.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

1. Der vorliegende städtebauliche Vertrag regelt gemäß § 11 Baugesetzbuch die Vorbereitung und Durchführung der Erschließung auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 5 „Sondergebiet Photovoltaik Georgendorf“.
2. Er regelt darüber hinaus, in welchem Umfang Kosten des Vorhabens vom Vorhabenträger übernommen werden, insbesondere für die Planungsleistungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Sondergebiet Photovoltaik Georgendorf“.
3. Die Zuständigkeit der Gemeinde für die förmliche Planaufstellung des Gebietes wird durch diesen Vertrag nicht berührt.

§ 2

Art und Umfang von Planungsleistungen, Ausgleichsmaßnahmen und von Erschließungsanlagen

1. Der Bebauungsplan Nr. 5 ist auf Grundlage der einschlägigen Gesetze und Richtlinien (BauGB, BauNVO, Plan ZVO sowie den entsprechenden landes- und kommunalrechtlichen Vorschriften und Regelungen) zu erarbeiten.
2. Der Vorhabenträger übernimmt, in Abstimmung mit der Gemeinde, die Planung, Vermessung und Herstellung der für die Erschließung der Grundstücke erforderlichen Bauleitplanungen, Ausgleichsmaßnahmen und Erschließungsanlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Sondergebiet Photovoltaik Georgendorf“, insbesondere werden die Leistungen wie folgt vereinbart:
 - a) Die Planungsleistungen nach diesem Vertrag umfassen die Erarbeitung der erforderlichen Planunterlagen, auf deren Grundlage die Gemeinde die Satzung zum Bebauungsplan beschließen kann. Die Entwürfe der Planung einschließlich Planzeichnung und Begründung, die Entwürfe des Umweltberichtes und die Entwürfe zur Vorbereitung der Abwägung sind mit der Gemeinde abzustimmen. Bei der Erstellung der Unterlagen haben der Vorhabenträger bzw. die von ihm beauftragten die Vorschriften und Regelungen zu beachten, die für die Gemeinde gelten.
 - b) Herstellung von Ausgleichs- und Kompensationsflächen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes. Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Vertragstermine vereinbart:
 - Nr. 1) Beginn der Ausführung der Erschließungsmaßnahmen spätestens 6 Monate nach Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5.
 - Nr. 2) Die endgültige Fertigstellung der Erschließungsanlagen spätestens 12 Monate nach Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5.

Die Grundlage bilden die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Kosten der Herstellung übernimmt der Vorhabenträger. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen im Gebiet der Gemeinde realisiert werden.

- c) Über die Herstellung der Anlagen zur Trinkwasser-, Fernwärme, Gasenergie, Elektroenergie und Kabelfernsehversorgung sowie Regen- und Schmutzwasserentsorgung sind vom Vorhabenträger mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen gesonderte Verträge zu schließen. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.
 - d) Mutterboden, der bei der Errichtung der Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Seine Verwertung außerhalb des Erschließungsgebietes und der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe ist nur in begründeten Ausnahmefällen möglich und bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Einbauprojekte für Mutterboden bzw. Erdmassen sind rechtzeitig mit der Gemeinde abzustimmen. Für das gesamte Erschließungsgebiet ist hierzu bei Erfordernis eine Erdmassenausgleichsbilanz auszuarbeiten.
 - e) Sicherung und Bergung eventueller archäologischer Funde in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.
 - f) Für den Fall, dass eine nach den Festlegungen des zu erstellenden Bebauungsplanes errichtete Photovoltaikanlage durch den Vorhabenträger / Investor dauerhaft nicht mehr genutzt wird bzw. die Genehmigung zum Betrieb der Photovoltaikanlage endet oder entzogen wird – nach aktuell vorliegender Genehmigung ist diese für 20 Jahre erteilt – , verpflichtet sich dieser bereits heute, die Anlage und die mit der Anlage verbundenen Nebenanlagen, wie Trafo, Versorgungsleitungen für die Stromeinspeisung, Wege, Einfriedung, etc. auf eigene Kosten zu beseitigen.
 - g) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Anforderungen des anstehenden Brandschutzes bei der Anlagenplanung, bei der Errichtung und bei der Anlagenbetriebebung zu erfüllen und auf seine Kosten herzustellen. Er erbringt den geforderten Feuerwehrplan, der durch die entsprechende Stelle beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (Fachbereich Ordnung und Sicherheit) und der Feuerwehr Pragsdorf zu bestätigen ist. Insbesondere werden die Fragen zum Löschwasser, zu Brandschutzstreifen und zur Haftung geklärt.
3. Die Gemeinde erklärt ihr Einverständnis, dass die Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 einschließlich notwendiger Fachbeiträge und -gutachten durch das vom Vorhabenträger beauftragte Planungsbüro
.....
.....
erfolgt. Die Leistungsfähigkeit des Planungsbüros gilt als durch die Gemeinde anerkannt.

4. Der Vorhabenträger bzw. die von ihm beauftragten Planungsbüros verpflichten sich, mit den jeweils zuständigen Stellen des Amtes vertrauensvoll zusammenzuarbeiten.
Das Amt Stargarder Land gewährt dem Vorhabenträger und dem beauftragten Planungsbüro in jeder Phase des Planverfahrens die erforderliche Unterstützung, insbesondere werden dem Vorhabenträger oder dem beauftragten Planungsbüro durch das Amt alle dafür notwendigen Unterlagen zum Sachverhalt - soweit erforderlich - zur Verfügung gestellt.

§ 3

Finanzierung der Baumaßnahmen und der Planung

1. Der Vorhabenträger trägt die Kosten, die für die Erschließung des Vertragsgebietes anfallen und verpflichtet sich, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlichen Kosten zu übernehmen. Der Vorhabenträger wird auf eigene Kosten und in Abstimmung mit dem Amt die für die Bauleitplanung des Vorhabens notwendigen Gutachten und Untersuchungen (Umweltbericht u. a.) beschaffen.
2. Die Beteiligung der Gemeinde an den Erschließungskosten als Grundstückseigentümer der im Bebauungsplangebiet erforderlichen Grün- und Kompensationsflächen ist ausgeschlossen.

§ 4

Kündigung und Nachbesserung

1. Der Vorhabenträger ist berechtigt, den Vertrag zu kündigen, wenn der Bebauungsplan nicht zur Durchführung gelangen kann und er die Gründe dafür nicht gesetzt hat.
2. Die Gemeinde ist zur Kündigung berechtigt, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb von 2 Jahren nach Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes mit den Bauarbeiten begonnen hat, im Übrigen zu jeder Zeit, wenn Umstände bekannt werden, die ein Festhalten an diesen Vertrag billigerweise nicht mehr als zumutbar erscheinen lassen.
3. Eine Kündigung des Vertrages kann – von beiden Vertragsparteien – nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt.

4. Eine Nachbesserung des Vertrages kann nur erfolgen, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass Festsetzungen im Bebauungsplan und im Umweltbericht einschließlich der Begründung und Erläuterung aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht umsetzbar sind. Dies gilt jedoch nicht für unwesentliche Änderungen, welche die städtebaulichen Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht berühren.
5. Kündigungen sind durch schriftliche Erklärung gegenüber dem anderen Vertragspartner auszuüben.

§ 5

Haftungsausschluss/Kostenregelung

1. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Bauleitpläne sowie etwaige Folgemaßnahmen tätig, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung der Bauleitpläne können Ansprüche an die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit der Satzung über den Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 6

Herausgabeanspruch, Urheberrecht

Die vom beauftragten Planungsbüro

.....

gefertigten Unterlagen und Pläne gehen in das Eigentum der Gemeinde über.

Urheberrechte werden hierdurch nicht übertragen.

§ 7

Sicherheitsleistungen zur Erfüllung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. Zur Sicherung der Erfüllung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat der Vorhabenträger bei Herstellungsbeginn eine selbstschuldnerische und unbefristete Bankbürgschaft zu Gunsten der Gemeinde Pragsdorf in Höhe der sich aus dem zu erarbeiteten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenkonzept ergebenden Kosten eines in der

Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstitutes unter Verzicht auf das Recht der Einrede, der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorausklage nach den §§ 770 und 771 BGB über diesen Betrag beizubringen. Die vollständige Bürgschaftsfreigabe für die Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt erst nach fünfjähriger Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, beginnend ab Abnahme nach erstmaliger Fertigstellung und anschließender mangelfreier Schlussabnahme. Die grünordnerischen Maßnahmen sind von der Gemeinde, im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme nach der sich aus dem zu erarbeiteten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenkonzept ergebenden Kosten des Vertrages. Die Absicherung der Fertigstellung und Entwicklungspflege kann nach Anpflanzung und Herrichtung der grünordnerischen Maßnahmen durch eine entsprechende Bürgschaft des hiermit betrauten Unternehmens ersetzt werden.

2. Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 10 % der Herstellungskosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

§ 8 Baudurchführung

1. Schäden, die der Gemeinde bei der Nutzung von Gemeindestraßen entstehen, sind vom Vorhabenträger zu beseitigen.
2. Zur Beweisführung über etwaige durch den Vorhabenträger verursachte Wegeschäden ist vor Beginn der Nutzung durch Baufahrzeuge eine gemeinsame Bestandsaufnahme durch die Vertragsparteien durchzuführen, in der der ursprüngliche Zustand der genutzten Straßen und Wege durch Bilder und entsprechende Niederschriften dokumentiert wird („Erstes Wegezustandsprotokoll“). An der Bestandsaufnahme ist neben dem Vorhabenträger u. a. ein Mitarbeiter der Verwaltung des Amtes Stargarder Land sowie die Gemeinde zu beteiligen. Die Kosten der Bestandsaufnahme sind vom Vorhabenträger zu tragen.

3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei etwaigen durch die Straßen- und Wegenutzung entstandenen Schäden mit der Schadensbeseitigung innerhalb eines Monats nach deren Feststellung zu beginnen, sofern dadurch die Errichtung der Photovoltaikanlage nicht behindert wird. Sollte es durch die Schadensbeseitigung zu einer Behinderung kommen, wird die Beseitigung der Schäden nach Errichtung der Photovoltaikanlage erfolgen. Nach der Schadensbeseitigung werden die Wirtschaftswege im Rahmen einer gemeinsamen Abnahme durch die Vertragsparteien besichtigt und der Zustand der Straßen und Wege in einem Endabnahmeprotokoll dokumentiert. Die Schadensbeseitigung war erfolgreich, wenn der im Endabnahmeprotokoll dokumentierte Zustand der Wirtschaftswege, dem in dem Ersten Wegezustandsprotokoll dokumentierten Anfangszustand entspricht.
4. Kommt der Vorhabenträger der Schadensbeseitigung nicht innerhalb der oben genannten Frist nach, ist die Gemeinde nach vorheriger schriftlicher Mitteilung berechtigt, die Schäden auf Kosten des Vorhabenträgers zu beseitigen.
5. Die Haftung der Gemeinde für Schäden, die der Vorhabenträger oder den von ihr Beauftragten im Rahmen der Vertragsdurchführung entstehen, ist ausgeschlossen.
6. Der Baubeginn und die Fertigstellung (Inbetriebnahme) der Freiflächenphotovoltaikanlage sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind der Gemeinde schriftlich anzuzeigen.

§ 9 Rückbau

1. Es besteht Einigkeit darüber, dass der mit der Errichtung und dem Betrieb der Freiflächenphotovoltaikanlage einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft möglichst minimiert werden soll und insbesondere dadurch gerechtfertigt ist, dass die Gewinnung von regenerativer Energie dem Klimaschutz dient. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Rückbau der Anlagen nach Beendigung des mit dem jeweiligen Flächeneigentümer geschlossenen Pacht-/Gestattungsvertrages. Der Rückbau beinhaltet den Abbau der Modulgestelle und Module sowie der Ramppfosten vollständig unter Geländeoberkante sowie aller Erschließungsanlagen innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Ablauf oder vorzeitiger Beendigung des Nutzungsvertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und Vorhabenträger.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, eine selbstschuldnerische und unbefristete Bankbürgschaft in Höhe von 15,- € je installierter kWp Solarleistung für den Rückbau der Anlage

nachzuweisen. Der Vorhabenträger unterrichtet die Gemeinde schriftlich von der Hinterlegung der Bürgschaft. Die Bürgschaft ist nach vollständigem Rückbau an den Vorhabenträger zurückzugeben. Die Vorlage bzw. der Nachweis dieser Sicherheitsleistung soll spätestens mit Inbetriebnahme der Anlage erfolgen.

§ 10 Schlussbestimmungen

1. Der Vertrag ist 2-fach ausgefertigt. Nebenabreden bestehen nicht. Die Gemeinde Pragsdorf und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
2. Der Vorhabenträger ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten nach Zustimmung der Gemeinde einem Dritten weiterzugeben bzw. zu übertragen. Die Zustimmung der Gemeinde kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die zu übernehmenden Verpflichtungen ihrerseits an eventuelle Rechtsnachfolger weiterzugeben.
3. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem ursprünglich gewollten Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Änderungen, Ergänzungen, Aufhebung oder Übertragung dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
4. Der Vorhabenträger stellt sicher, dass das Amt Stargarder Land alle relevanten Unterlagen in ausreichender Anzahl, Form und Qualität sowie termin- und fristgerecht erhält.

§ 11 Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird mit beidseitiger Unterschrift der Vertragspartner wirksam.

Anlage:

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5
„Sondergebiet Photovoltaik Georgendorf“

Pragsdorf, den

Für die Gemeinde:

.....

Ralf Opitz
Bürgermeister

.....

Rüdiger Lange
1. Stellvertretender Bürgermeister

Wunstorf, den

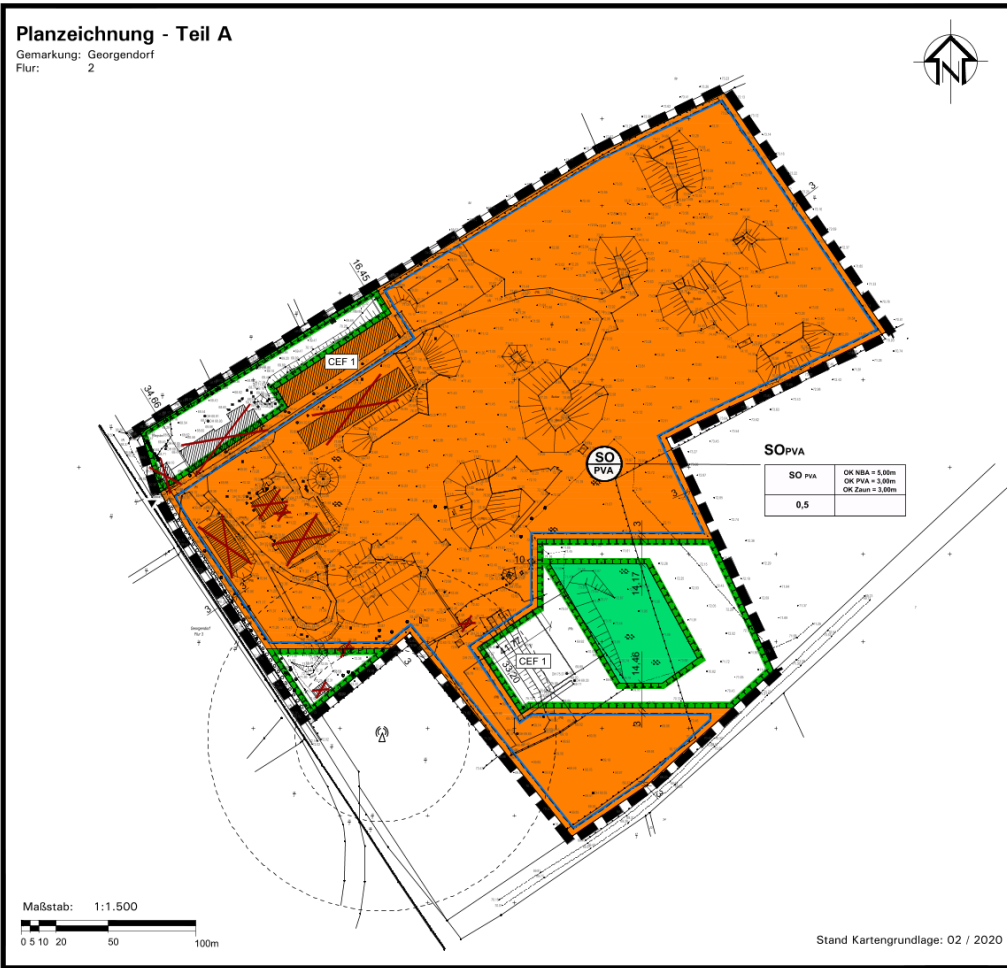
Für den Vorhabenträger:

.....

Herrn Heinrich Mues
Geschäftsführer

SATZUNG DER GEMEINDE PRAGSDORF über den Bebauungsplan Nr. 5 "Sondergebiet Photovoltaik Georgendorf"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vomfolgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Sondergebiet Photovoltaik Georgendorf", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Planzeichenerklärung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	Fläche Sonstiges Sondergebiet	§ 11 Abs. 2 BauNVO
	Zweckbestimmung: Photovoltaikanlagen	
0,5	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
OK 3,00m	Oberkante der baulichen Anlagen über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugsystems DHNN 2016	§ 16 Abs. 2 BauNVO
2. Bauweise, Baugrenzen	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 Abs. 3 BauNVO
3. Verkehrsflächen	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen: - Einfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
4. Flächen für die Landschaft und Wald (§ 9 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)	Flächen für Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
6. Sonstige Planzeichen	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
7. Darstellungen ohne Normcharakter	Bestandsgebäude, Erhalt Bestandsgebäude, Abriss Radius von 100m um den Antennenfunkt Antenne Höhenangabe (Höhenbezugsystems DHNN) CEP 1 Maßstabe / Bemessung	

Text - Teil B

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 5 "Sondergebiet Photovoltaik Georgendorf"

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 2 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

Das Sonstige Sondergebiet (SO PVA) dient vorwiegend der Gewinnung elektrischer Energie aus Sonnenenergie. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind die für den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage notwendigen baulichen Anlagen (Modultische mit Solarmodulen sowie Wechselrichter, Einfriedung, Trafostationen) zulässig.

Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der, für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen, ist die Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugsystems DHNN 2016.

Die maximale zulässige Höhe der für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen wird auf 5,00m über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugsystems DHNN 2016 festgesetzt.

Die maximale zulässige Höhe der Modultische im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen wird auf 3,00m über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugsystems DHNN 2016 festgesetzt.

Die maximale Höhe der Einfriedungen wird auf 3,00 m festgesetzt.

Bauweise und Baugrenzen/Überbaubarkeit und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Photovoltaikanlage ist grundsätzlich innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Abrisse und Umbauten sind auf dem Konfliktplan mit V1 gekennzeichneten Gebäude 2.3.4.6.7 mit Winterquartiersfunktion sind außerhalb der Brutzeit und außerhalb der Zeiten mit Fledermausbesatz zu realisieren. Da im Frühjahr/Sommer mit Brutgeschehen und Wochenstuben- bzw. Sommerquartiersnutzung sowie im Winter mit Fledermaus in Winterquartieren gerechnet werden muss, ist der Zeitraum vom 15. August bis zum 15. Oktober zu wählen. Die Abrisse und Umbauten sind durch eine anerkannte sachverständige Person für Fledermaus- und Vogelarten ökologisch zu begleiten. Die Person hat die Bäume und Gebäude vor und während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen höhlenbewohnender Arten zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Abrissarbeiten anzuleiten. Gegebenenfalls ist durch eine Ausnahmegenehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Sie übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V2 Fällungen und Abrisse der übrigen Bauwerke sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu realisieren.
- V3 Vor Fällung von 14 im Konfliktplan mit V3/4 gekennzeichneten Weiden ist eine anerkannte sachverständige Person für Fledermaus- und Vogelarten zur ökologischen Bauleitung zu bestellen. Die Person hat die Bäume vor und während der Fällarbeiten auf vorkommende Individuen höhlenbewohnender Arten zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Fällarbeiten anzuleiten. Gegebenenfalls ist durch eine Ausnahmegenehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Sie übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V4 Vor Fällung von 14 im Konfliktplan mit V3/4 gekennzeichneten Weiden ist eine anerkannte sachverständige Person für den Ernten zur ökologischen Bauleitung zu bestellen. Diese hat die Weiden während der Fällarbeiten auf vorkommende Individuen zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Fällarbeiten anzuleiten. Die Person hat mögliche Baumhöhlen mit Erntemittelbesatz zu sichern und diese Baumhöhlen im Umfeld geeigneter Erntemittelbäume abzugeben zu lassen. Ablogungsort und Art ist mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Flächen abzusprechen und die Ablogung der Baumstämme zu begleiten. Nach Abschluss der Arbeiten ist ein Tätigkeitsbericht zu verfassen und an die uNB, den Bauherrn und die Gemeinde weiterzuleiten.
- V5 Um die Tötung und Verletzung von Reptilien bei der Baurvorbereitung und beim Rammen der Modulteststellen zu verhindern, sind die Flächen in der Vegetationsperiode vor Baubeginn zu mähen und zu umzäunen. Der ca. 40 cm hohe Schutzzaun ist mit halbgelbten Einern mit Fluchtrampen zu bestücken. Die in die Einern gelangten Tiere können so das Plangebiet verlassen. Zusätzlich sind die Individuen innerhalb der umzäunten Fläche abzusammeln. Mit der Planung und Durchführung der Maßnahme ist eine fachkundige Person zu betrauen. Gegebenenfalls ist durch diese eine Ausnahmegenehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, 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.
- V6 Der Erhaltungsbereich im Süden (Wald) ist so zu behandeln, dass der aufwachsende Waldring 10 m Höhe nicht überschreitet. Geeignete Maßnahmen sind u.a. Entnahme schnellwüchsiger Baumarten oder Kappung von Bäumen 2. Ordnung.
- V7 Die Modultischerräume sind nicht vor dem 15. Juli zu mähen bzw. zu beweidet. Das Mahdgut wird Eigentum des AN und wird auf Kippe oder anderweitig ordnungsgemäß entsorgt. Die Einbringung von Fremdstoffen wie Dünger und Pesticide ist untersagt.

Kompensationsmaßnahmen

M1 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist gemäß HfE Pt. 2.42 Heiden, Trücker- und Magerrasen durch Wiederherstellung auf aufgelassenen Standorten zu entwickeln.

Aus der Verschneidung üblicher Pflegeverfahren mit den Vorgaben der HfE resultiert folgender Pflegeplan:
Allgemeine Vorgaben

- nach Ersterichtung Verzicht auf Umbruch und Äsken
- kein Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln
- kein Schneiden, Walzen und Striegeln der Flächen in der Zeit vom 1.3. bis 15.9.
- Mahd mit Messerbalen
- Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes
- Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante

Arbeitschritte

- Entstreichung:
- Beseitigung von Gehölzfluchwuchs
- Erhaltung bzw. Pflanzung von 3 St hohen Koniferen, 10 nichtrodiger hoher Sträucher sowie 10 St dorniger Sträucher verteilt auf der gesamten Maßnahmenfläche
- Beseitigung der Koniferen bzw. Sträucher bei störender Höhe, nach vorheriger Anmeldung bei der uNB vom 1. bis 5. Jahr;
- 2x jährliche Staffelmahd von Ende 05 - Mitte 06,
- Nachmahd bei ca. 20 cm Ende 09 - Mitte 10
- Entfernung Gehölzfluchwuchs

ab 6. Jahr

- 1 x jährliche Staffelmahd von Ende 06 - Ende 08

M2 Als Ersatz für den Verlust von Einzelbäumen sind gemäß Abbildung 8 des Umweltberichtes außerhalb des Plangebietes auf Flz 2, Flurstück 16/4 der Gemarkung Georgendorf 70 heimische Bäume in der Qualität: Kiefern: 3 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Obdeck. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baupflanzung und Inbetriebnahme durchzuführen. Bei Ausfall ist nachzupflanzen.

M3 Südwestlich Pragsdorf (siehe Abb. 9 des Umweltberichtes) Flz 6, Flurstück 7 Gemarkung Pragsdorf sind 65 Pappele zu beseitigen und durch 79 Traubeneichen Hochstamm 3x verpflanzt mit Ballen, Stammdurchmesser 16-18 cm zu ersetzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten.

CEP - Maßnahmen

CEP 1 Die mit CEP 1 bezeichneten ober- bzw. unterirdischen Bauwerken sind als Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren in den Gebäuden sowie für den Verlust von Nistplätzen gebäude- und höhlenbewohnender Arten zu erhalten und vor Baubeginn als Ersatzquartier für gebäude-, nischen- und höhlenbewohnende Arten insbesondere für Fledermäuse und 15 Brutpaare der Rauchschnäbel auszubauen. Hierfür sind die Gebäude vor Zerfall und Zutritt unbefugter Personen zu sichern. Frostfreiheit und Einflugmöglichkeiten sind zu gewährleisten. Künstliche Nist- und Quartiersmöglichkeiten gemäß CEP 2 sind anzubringen. 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.

CEP 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter (Haubenmeise, Kohlmeise, Gartenschwanz) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an Gebäuden gemäß CEP 1 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 zur Erhaltung festgesetzten Bäumen:

- 1 Nistkasten Blaumeise ø 26 mm-28 mm
- 5 Nistkasten Feldsperber ø 32 mm
- 2 Nistkasten Gartenschwanz oval 48 mm hoch, 32 mm breit
- 2 Nistkasten Haubenmeise ø 26 mm-28 mm
- 5 Nistkasten Hausperling ø 32 mm-34 mm
- 6 Nistkasten Kohlmeise ø 32 mm
- 3 Nistkasten Weidenmeise ø 26 mm-28 mm
- 2 Nistkasten Stör ø 45 mm
- mit ungehebelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Bodenmontierung Abbildung 10 des Umweltberichtes Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf.

CEP 3 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Bachstelze, Hausrotschwanz) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an Gebäuden gemäß CEP 1 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 zur Erhaltung festgesetzten Bäumen:

- 5 Nistkästen für Bachstelze, Hausrotschwanz und Zaunkönig mit ungehebelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Bodenmontierung Abbildung 11 des Umweltberichtes. Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf.

CEP 4 Vor Baubeginn sind 5 Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwelger oder Jens Krüger/Papendorf an Gebäuden gemäß CEP 1 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.

CEP 5 Der Verlust potentieller Brutmöglichkeiten für Mehlenschwalben ist durch Anbringung folgender Ersatzquartiere an Gebäuden gemäß CEP 1 zu ersetzen: 3 künstliche Schwalbennester entsprechend Montageanleitung Abbildung 12 des Umweltberichtes. Erzeugnis z.B.: Jens Krüger/Papendorf oder Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewak.de) alternativ Fa. Schwelger. 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.

CEP 6 Als Winterquartiere der Reptilien sind im Plangebiet gemäß Konfliktkarte 13 Bereiche von 3 m Breite und 5 m Länge einen Meter tief auszugraben. Anschließend wird die Grube mit einer Mischung aus im Plangebiet vorhandenen Bruchmaterial, Steinen, toten Ästen, Zweigen und Wurzeln im Verhältnis 1:1 bis 1 m über Geländehöhe verfüllt. 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.

CEP 7 Es sind 13 Sommerquartiere für Reptilien zu errichten. Dafür ist aus dem anstehenden sandigen Boden je eine Schüttung mit einer Grundfläche von ca. 15 m² (3 m breit, 5 m lang) und einer Höhe von 1 m herzustellen. Diese sind im Wechsel mit den Winterquartieren anzulegen. 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.

Realisierungszeitraum für Pflanzenmaßnahmen in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) Abs. 6 BauGB Die Pflanzenmaßnahmen sind spätestens in der Planungsperiode nach Baubeginn vorzunehmen bzw. vor Inbetriebnahme der PV-Anlage abzuschließen. Die Durchführungsbestimmungen der Maßnahmen sind durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Pragsdorf festzuschreiben, in der die Art der Maßnahme, der zeitliche Ablauf der Umsetzung, Kostenumfang und Zahlungsmodalität zu regeln sind.

Zusätzlich der festgelegten sonstigen Nutzung für einen bestimmten Zeitraum (§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB) Die festgesetzte sonstige Nutzung „Photovoltaikanlagen“ ist zeitlich begrenzt auf 30 Jahre inkl. Anschlussjahr ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes zulässig. Unmittelbar anschließend ist der Rückbau der Photovoltaikanlage vorzunehmen. Die Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden festgesetzt für die Dauer von 30 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

II. Hinweise
Belange des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Es ist die Anordnung zur Aufrechterhaltung des Schutzbereiches für die Verteidigungsanlage Pragsdorf-Georgendorf zu beachten.
Demnach ist für alle Bauwerke, sowie für den Bau von Freileitungen ab 1KV und elektrischen Bahnen innerhalb eines Umkreises von 100 Metern um den Fußpunkt der Antenne (im Plangebiet A gekennzeichnet) eine Genehmigung der Schutzbereichsbehörde einzuholen. Diese Genehmigung ist für Freileitungen innerhalb des gesamten B-Plan-Geltungsbereiches einzuholen.

Kartengrundlage Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessers Dipl.-Ing. Heiko Hoffmann, Wödecker Straße 27, 17033 Neubrandenburg vom Februar 2020, Lagebezug ETRS 89, Höhenbezug DHNN 2016.

Bodenentnahmefähigkeit Für Bodenentnahme, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes im unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.