Stadt Eggesin, Landkreis Vorpommern-Greifswald, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23/2021 „Solarpark Eggesin-Karpin-IV“

- Entwurf -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394). Sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015(GVOBl. M-V 2015, 344, GVOBl. M-V 2016), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.04.2024 (GVOBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23/2021 „Solarpark Eggesin-Karpin IV“, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

Geltungsbereich gesamt:	17,76 ha
Baufläche Solarpark:	15,17 ha
bestehende Waldfläche:	0,89 ha
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:	0,68 ha
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:	0,48 ha
sonstige Flächen:	0,50 ha
Verkehrsflächen:	0,03 ha
Löschwasserkissen:	0,02 ha

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

- Fläche Sonstiges Sondergebiet — §11 Abs. 2 BauNVO
- SO PV — Zweckbestimmung: Photovoltaik
- 0,7 — Grundflächenzahl (GRZ) — § 16 Abs. 2 BauNVO
- OK 3,50 m / OK 4,00 m — Oberkante bauliche Anlage als Höchstmaß — § 16 Abs. 2 BauNVO

1. 2. Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG

- Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

2. Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- private Verkehrsfläche
- Ein-/Ausfahrt

3. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Waldflächen — § 2 LWaldG MV
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Baum ohne Schutzstatus (nicht zu ersetzen), wird gefällt
- Baum ohne Schutzstatus (zu ersetzen), wird gefällt
- Baum nach § 18 NatSchAG MV geschützt (> 31 cm Stammdurchmesser), wird gefällt
- Allee/Baumreihe nach § 19 NatSchAG MV geschützt, wird gefällt
- Baum nach § 18 NatScgAG MV geschützt, wird zur Erhaltung festgesetzt

4. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB

5. Darstellungen ohne Normcharakter

- 30/51 — Flurstücksgrenzen mit -nummer
- 3 — Maßkette / Bemaßung in Metern
- gegebenenfalls Löschwasserkissen
- Abbruch bestehender Gebäude mit Nummerierung
- AS1 — Erhalt bestehender Gebäude mit Nummerierung

Geltungsbereichgrenzen:

Nordwesten:	Wald, mit einem Mindesabstand von 30 m.
Nordosten:	ehem. Kaserne
Südosten:	Wald/ ehemalige Kaserne
Südwesten:	Freiflächen-PV-Anlage, kleine Teilfläche mit Wald

CEF 5 Durch die Installation von 1 Stück Ersatznistangebot für die Waldohreule an der in Anlage 9 gekennzeichneten Stelle ist der Verlust von Brutmöglichkeiten durch Fällung folgendermaßen zu ersetzen. Ein Weidengeflechtkorb mit einem Durchmesser von ca. 40 cm und einer Höhe von ca. 20 cm ist mit Birkenreisig, Heu oder Gras auszukleiden. Der Korb ist in einer Baumkrone im Bereich guter Anflugmöglichkeit anzubringen und durch überhängende Äste zu tarnen. Das Ersatzquartiere ist vor Beginn von Fällmaßnahmen zu installieren und dauerhaft zu erhalten.

CEF 6 Die in Anlage 9 des Umweltberichtes mit AS1 (Gebäude Nr. 13) und AS2 (Gebäude Nr. 24) bezeichneten Gebäude sind zu Artenschutzhäusern als Ersatzhabitat für diverse durch Abriss verloren gehende Quartiere der Fledermäuse und 15 verloren gehende Nistständen des Hausrotschwanzes umzubauen und dauerhaft zu erhalten.

CEF 7 Die Umsetzung der Maßnahmen CEF1 bis CEF 6 ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat den 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 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.

6. Zulässigkeit der festgelegten sonstigen Nutzung für einen bestimmten Zeitraum [9 Abs. 2 Satz 1 BauGB]

6.1 Die festgesetzte sonstige Nutzung Photovoltaikanlagen ist ab in Kraft treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zeitlich begrenzt für 30 Jahre zulässig.

6.2 im Sondergebiet wird Im unmittelbaren Anschluss an die Nutzung der PV-Freiflächenanlage die Folgenutzung als private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15) festgesetzt.

II. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielzeine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese 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 sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

2. Ökologische Baubegleitung
Zur Gewährleistung einer Ökologisch sachgerechten Bauabwicklung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Artenschutzes, ist eine ökologische Baubegleitung von einer fachkundigen Person, die der zuständigen Naturschutzbehörde vor Baubeginn schriftlich zu benennen ist, durchführen zu lassen.
Der Einsatz der ökologischen Baubegleitung ist durch eine naturschutzfachlich ausgebildete Fachkraft durchzuführen.
Die ökologische Baubegleitung nimmt während der Baustellenein richtung und bei den Erdarbeiten am Bauberatungen teil und weist die am Bau Beschäftigten in die naturschutzfachlichen und ökologischen Aspekte der Bauausführung ein. Der Bauablauf ist zu dokumentieren (Protokolle, Fotos). Die Protokolle der ökologischen Baubegleitung mit Dokumentation der Maßnahmen in Wort und Bild ist der UNB unaufgefordert vorzulegen.

3. Kompensationsmaßnahme
Zur Deckung des vom Vorhaben verursachten Kompensationsbedarfs werden folgende Maßnahmen angesetzt:

M1 Der Kompensationsbedarf ist außerhalb des Plangebietes durch Maßnahmen multifunktional zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 276.545 entsprechen und sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ befinden. Da die Maßnahme auch der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dienen soll, wird folgende Maßnahme umgesetzt: Im Osten von Ueckermünde, entlang der Berndshofer Landstraße, werden auf dem Flurstück 7/3, der Flur 3, der Gemarkung Ueckermünde sowie auf dem Flurstück 24, der Flur 3, der Gemarkung Bellin gemäß HzE Pkt. 1.12 durch Sukzession mit Initialbepflanzung Wald auf 79.013 m² angelegt. In der Fläche sind Lichtungen von 50 m Durchmesser dauerhaft zu erhalten. Außerdem ist am Rand der Fläche ein 20 m breiter Grünlandstreifen zu gewährleisten, auf dem Obstbäume als Ersatz für Einzelbaumverluste gepflanzt werden. Wirtschaftliche, touristische und sonstige Nutzungen werden ausgeschlossen. Auf diese Weise können auf etwa der Hälfte der Fläche Offenland mit Waldanschluss gewährleistet werden was in etwa der Habitatausstattung des Plangebietes entspricht.
Alle an die Maßnahme im Rahmen der Planung gestellten und zukünftigen Forderungen der Forst sind zu erfüllen. Die Erfüllung ist über die Hinterlegung einer Bürgschaft bei der Gemeinde zu gewährleisten.

M2 Als Ersatz für den Verlust von 192 zu ersetzenden Einzelbäumen sind gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V 290 hochstämmige Obstbäume alter heimischer Sorten heimischer Herkunft in der Qualität Hochstamm; 2 x verpflanzt; Stammumfang 10 bis 12 cm, im Plangebiet innerhalb der Anpflanzfestsetzung (60 Stück) sowie extern im Bereich der Kompensationsmaßnahme M1 (230 Stück), zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibock und Schutz gegen Wildverbiss. 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 Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. Zu verwenden sind mindestens je 10 Stück folgender Sorten von: Kirschen (z.B. Große Schwarze Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Karneol, Morina) Pflaumen (z.B. Hauszwetschge, Nancy-Mirabellen, Wangenheim); Apfelbäume (z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel); Birnen (z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Jullbirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern); Quitten (z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte).

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 07.08.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme, sowie einer Äußerung zu den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
Die Nachbargemeinden wurden beteiligt.

Eggesin, den ..... (Siegel) .....
Bürgermeisterin

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23/2021 „Solarpark Eggesin-Karpin IV“, die Begründung, der Umweltbericht sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden durch die Stadtvertretung am xx.xx.2025 beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23/2021 „Solarpark Eggesin-Karpin IV“, die Begründung, der Umweltbericht und die bereits vorliegenden umweltbezogene Stellungnahmen wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2025 bis xx.xx. 2025 auf der Homepage der Stadt Eggesin http://www.eggesin.de/buergerservice/oeffentlichkeitsbeteiligungen/ eingestellt und über das Bau- und Planungsportal M-V http://www.bauportal-mv.de zugänglich gemacht. Zusätzlich haben die Unterlagen in der Zeit vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist elektronisch an s.maier@eggesin.de übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können, bekannt gemacht worden. Des weiteren wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben. Anträge nach § 47 der Verwaltungsgerichtordnung sind unzulässig, soweit mit ihnen Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurde.
Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 auf der Homepage der Stadt Eggesin http://www.eggesin.de/buergerservice/oeffentlichkeitsbeteiligungen/ eingestellt, über das Bau- und Planungsportal M-V http://www.bauportal-mv.de zugänglich gemacht und am xx.xx2025 im amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt „Am Stettiner Haff“ Nr. xx ortsüblich bekannt gemacht.

Eggesin, den ..... (Siegel) .....
Bürgermeisterin

6. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eggesin, den ..... (Siegel) .....
Bürgermeisterin

7. Die Stadtvertretung hat am ..... die Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Eggesin, den ..... (Siegel) .....
Bürgermeisterin

8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23/2021 "Solarpark Eggesin-Karpin-IV", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Eggesin, den ..... (Siegel) .....
Bürgermeisterin

9. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte durch Digitalisierung eines analogen Bestandes entstanden ist.
Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Pasewalk, den ..... (Siegel) .....
Katasteramt

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ....., AZ ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden beachtet.
Der vorhabenbezogen Bebauungsplan Nr. 23/2021 "Solarpark Eggesin-Karpin IV" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgefertigt.

Eggesin, den ..... (Siegel) .....
Bürgermeisterin

11. Die Genehmigung über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23/2021 "Solarpark Eggesin-Karin IV" und der Begründung 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 am ..... durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff und im Internet unter https://www.eggesin.de/buergerservice/bekanntmachungen/ ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§214 und 215 BauGB) sowie weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des §5, Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Eggesin, den ..... (Siegel) .....
Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, 344, GVOBl. M-V 2016), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.04.2024 (GVOBl. M-V S.110).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 546).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V 1992, 669), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14.05.2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V 1998, 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetz vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 15.03.1974 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches (Baugesetzbauausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30.01.1998, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.03.2021 (GVOBl.M-V, S. 270, ber. S. 1006).
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V 1989, 503, 613), mehrfach geändert sowie § 9a eingefügt durch Gesetz vom 13.05.2024 (GVOBl. M-V S. 149).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2018 (GVOBl. M-V 2018, 362).
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.05.2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20.04.2005 (GVOBl. M-V 2005, 166), zuletzt geändert durch Verordnung vom 1.12.2019 (GVOBl. M-V S. 808).
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.05.2024 (GVOBl. M-V 2024, 270).
- Hauptsatzung der Stadt Eggesin vom 27.01.2020, in der Fassung der 1. Änderung vom 22.01.2021.

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Text - Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]

1. Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

1.1 Das Sonstige Sondergebiet (SO PV) wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, es dient der Gewinnung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie.

1.2 In dem Sonstigen Sondergebiet ist die Photovoltaikanlage (Modultische mit Solarmodulen und Trafostationen) und die für den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage notwendigen Nebenanlagen (Wechselrichter, Verkabelung, Einfriedung) sowie Zufahrten und Wartungsflächen zulässig.

1.3 die Nutzung der Fläche als private Grünfläche ist zulässig.

1.4 Die bei der gewählten GRZ von 0,7 nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung von bis zu 50 von Hundert Prozent ist bei dem SO PVA nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs. 3 BauGB]

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

2.2 Die maximal zulässige Höhe der Trafos in dem Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen (SO PVA) wird auf 4,00m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

2.3 Die maximal zulässige Höhe der Modultische in dem Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen (SO PVA) wird auf 3,50m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

2.4 Die Unterkante der Photovoltaik-Module im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen muss eine Höhe von ca. 0,80 m über dem unteren Bezugspunkt haben.

2.5 Zulässig sind Zaunanlagen in der Ausführung als Stabmattenzaun, Maschendraht- oder Industriezaun. Die Bodenfreiheit soll mind. 20 cm (Durchlass für Kleintiere) betragen. Die Höhe darf max. 2,00 Meter über OK des anstehenden natürlichen Geländes liegen.

3. Bauweise und Baugrenzen / Überbauare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

3.1 Baugrenzen, sowie die sich daraus ergebende überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sind in der Planzeichnung - Teil A definiert.

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

4. Verkehrsflächen [§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]

4.1 Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
Die Nutzung der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "private Zufahrt" ist ausschließlich für die Feuerwehr sowie für die mit der Errichtung und im Zusammenhang mit den im Sondergebiet festgesetzten Nutzungen zulässig.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB]
Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt in § 19 vor, dass Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert, ausgeglichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen.
Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§§ 1 a Abs. 3 und 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB]

5.1 Vermeidungsmaßnahmen
Umweltrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V1 Fällungen und Baufeldfreimachungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.Fällungen und Baufeldfreimachungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

V2 Bei einer Bauzeit zwischen 01.März und 31. August ist eine Anlage von Bruten durch Bodenbrüter mittels Vergrämungsmaßnahmen ab dem 01.März bis Baubeginn zu verhindern. Zur Vergrämung erfolgt die Herstellung einer Schwarzbrache, welche bis Baubeginn aufrecht zu erhalten ist. Wird die Bauaktivität länger als 5 Tage unterbrochen, ist die Fläche erneut auf Bodenbrüter zu untersuchen.

V3 Abrissarbeiten können erst nach Kontrolle auf gebäudebewohnende Arten und Freigabe durch die mit der Kontrolle beauftragte Person erfolgen, da auch mit Winterquartieren zu rechnen ist. Der Abrisszeitraum begrenzt sich in diesem Fall auf den Monat September.

V4 Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen unten aufgeführter Artengruppen sind folgende bauvorbereitende und baubegleitende Maßnahmen umzusetzen (ökologische Baubegleitung):
- Fledermäuse/Gebäudebrüter: Vor Abriss sind die Gebäude auf Besatz durch Fledermäuse bzw. durch Gebäudebrüter zu kontrollieren. Im Ergebnis der Kontrolle sind die Abrissarbeiten an bestimmten Gebäuden ggf. auch zu überwachen.
- Waldohreule: Vor Fällungen von Baum Nr. 173 zwischen Gebäude Nr. 75 und 76 (siehe Anlage 3 des Umweltberichtes) ist dieser auf Besatz durch die Waldohreule zu kontrollieren. Im Ergebnis der Kontrolle sind die Fällarbeiten ggf. zu überwachen.
- Reptilien: Im Winter des Jahres vor Beginn der Fäll- und Modellierungsarbeiten ist das Plangebiet zu mähen und zu umzäunen. Das Gelände ist mit einem ca. 40 cm hohen Schutzzaun mit halbgefüllten Eimern als Fluchtrampen zu stellen. Die in die Eimer gelangten Tiere können so das Suchgebiet verlassen. Zusätzlich sind die Individuen innerhalb der umzäunten Fläche abzusammeln und in Ersatzhabitaten zu verbringen.
Anerkannte Fachleute: Mit den oben genannten Arbeiten sind anerkannte fachkundige Personen im Rahmen von ökologischen Baubegleitungen zu beauftragen. Die Personen werden in die Planung der Baufeldfreimachung (Modellierungen, Fällungen, Abrissarbeiten) einbezogen, überwachen die Bauarbeiten und leiten diese bei Bedarf an. Anweisungen der Personen sind umzusetzen. Gegebenenfalls sind durch diese Ausnahmegenehmigungen einzuholen oder Baustopps auszusprechen. Die Personen haben weiterhin, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. (zusätzlich) notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Flächen, Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Personen sind der uNB vor Baubeginn zu benennen und haben nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Sie übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

V5 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie auf den Modularand- und Zwischenflächen ist Extensivgrünland durch Selbstbegrünung zu entwickeln. Die Flächen dürfen nur vom Oktober bis Februar mit Balkenmähern, unter Beseitigung des Mahdgutes gemäht werden. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Das Mulchen des Aufwuchses ist nicht zulässig. Das Mahdgut ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz ist zu verzichten. Alternativ ist Schafbeweidung zu realisieren. Dabei sollte die ganzjährige Beweidung mit nicht mehr als 10 Schafen pro ha, bei einer Beweidung der Gesamtfläche (entspricht 1 GVE/ha) mit zeitlich begrenzter Beweidungspause vom März bis Juni durchgeführt werden.

V6 Die mit dem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V gleichwertig zu ersetzen.

V7 Der Wald ist dauerhaft zu erhalten.

V8 Um Auswirkungen der Beleuchtung auf die Fauna zu begrenzen ist die geplante Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum und auf notwendige Bereiche zu beschränken. Es ist LED-Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur von 3000 Kelvin zu wählen, die idealerweise mit Vollabschirmung, Nachtabsenkung oder mit Bewegungsmelder ausgestattet ist.

V9 Das anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zu verbrauchen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist über Notüberläufe entweder dezentral zu versickern oder abzuleiten.

V10 Wechselrichter können Emissionen im Ultraschallbereich verursachen. Entweder sind die Wechselrichter durch einen Fledermaususchverständigen auf Ultraschallemissionen hin zu prüfen oder mindestens 20 Meter von einem potenziellen Quartier entfernt zu montieren. Geschieht dies nicht, kann ein Meideverhalten der Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden und das Quartier ist als zerstört zu betrachten.

CEF-Maßnahmen

CEF 1 Für den Verlust des Zauneidechsenlebensraumes sind an den in Anlage 9 des Umweltberichtes gekennzeichneten Stellen Winterquartiere anzulegen. Dafür ist die Fläche einen Meter tief auszugraben. Anschließend wird die Grube mit einer Mischung aus im Plangebiet vorhandenen Abbruchmaterial, Steinen, toten Ästen, Zweigen und Wurzeln im Verhältnis 1:1 bis 1 m über Geländekante verfüllt. Die Ersatzhabitate sind für die Dauer der Bauzeit zu umzäunen.

CEF 2 Für den Verlust des Zauneidechsenlebensraumes sind an den in Anlage 9 des Umweltberichtes gekennzeichneten Stellen Sommerquartiere 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 Ersatzhabitate sind für die Dauer der Bauzeit zu umzäunen.

CEF 3 Durch die Installation von 16 Stück Ersatznistkästen für Höhlenbrüter an den in Anlage 9 des Umweltberichtes gekennzeichneten Stellen ist der Verlust von Brutmöglichkeiten durch Gebäudeabriss zu ersetzen. Die Ersatzquartiere mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 11 des Umweltberichtes bzw. alternativ z.B. Fa. Schwegler oder Vivara, sind vor Beginn von Abrissmaßnahmen zu installieren.

CEF 4 Durch die Installation von 6 Stück Ersatznistkästen für Nischenbrüter (Bachstelze, Zaunkönig, Waldbaumläufer) an den in Anlage 9 gekennzeichneten Stellen ist der Verlust von Brutmöglichkeiten durch Gebäudeabriss zu ersetzen. Die Ersatzquartiere mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 12 des Umweltberichtes bzw. alternativ z.B. Fa. Schwegler 2HW bzw. 1N bzw. Nisthöhle 1 B ø 26mm mit Marderschutz, sind vor Beginn von Abrissmaßnahmen zu installieren und dau