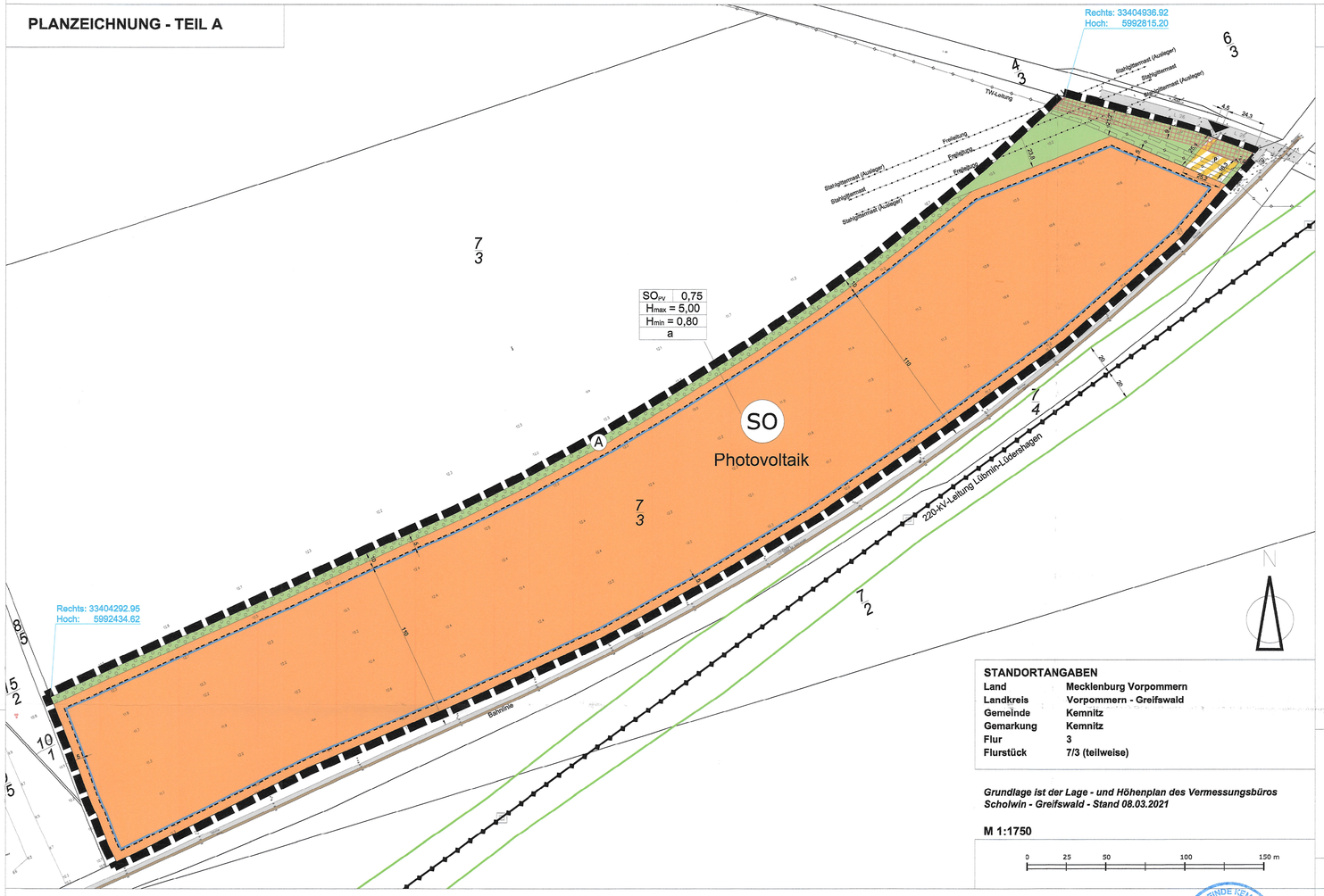
SATZUNG DER GEMEINDE KEMNITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „ PHOTOVOLTAIKANLAGE SÜDÖSTLICH ORTSLAGE KEMNITZ"

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Photovoltaikanlage südöstlich Ortslage Kemnitz" der Gemeinde Kemnitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG - TEIL A



STANDORTANGABEN	
Land	Mecklenburg Vorpommern
Landkreis	Vorpommern - Greifswald
Gemeinde	Kemnitz
Gemarkung	Kemnitz
Flur	3
Flurstück	7/3 (teilweise)

Grundlage ist der Lage - und Höhenplan des Vermessungsbüros Scholwin - Greifswald - Stand 08.03.2021

M 1:1750

0 25 50 100 150 m

TEXT - TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1: Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Zulässig im SO sind PV-Anlagen bestehend aus Unterkonstruktion, Solarmodulen und Nebenanlagen wie Wechselrichter, Transformatoren und Betriebscontainer . Das SO Photovoltaik dient der Erzeugung von erneuerbarem Strom.

Nr. 2: Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird in den Baugebieten eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m Länge sind zulässig. Die Überschreitung der Baugrenze ist nicht zulässig.

Nr. 3: Überbaubare Grundstücksfläche und Gebäude-/ Anlagenhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die maximal mit Solarmodulen überbaubare bzw. versiegelbare Grundfläche beträgt 75 % (GRZ max. 0,75). Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 5,0 m, die minimale Höhe der Unterkante der Solarmodultische und sonstigen elektrischen Anlagen beträgt 0,8 m. Als Höhenbezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Meter über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 92.

Nr. 4: Einfriedung (*§ 86 LBauO M-V i. V. m.* § 9 Abs. 4 BauGB)

In den Baugebieten sind offene Einfriedungen wie Drahtgeflechte bis zu einer Gesamthöhe von 2,40 m inkl. Übersteigschutz zulässig.
Die Zaunfelder müssen mindestens 15 cm lichten Abstand zwischen Bodenoberfläche und der Unterkante des Zaunes einhalten.

Nr. 5: Pflege von Bodenbewuchs im Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Bodenbewuchs im Sondergebiet ist als extensives Grünland dünger-, herbizid- und pestizidfrei zu bewirtschaften und nicht vor dem 01.07. jedes Jahres zu mähen. Das Mähgut ist zu beräumen.

Nr. 6: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In der Grünfläche (A) zur Anpflanzung von Gehölzen sind Sträucher der Pflanzliste im 1x1 m Verband in der Pflanzqualität 80/100 cm, 1xv, anzupflanzen.
Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden.
Bei Ausfall von Pflanzen sind diese in gleicher Qualität und Quantität zu ersetzten.

Nr. 7: Pflege von Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Grünflächen ohne Pflanzbindung für Gehölze sind als extensives Grünland dünger-, herbizid- und pestizidfrei zu bewirtschaften und nicht vor dem 01.07. jedes Jahres zu mähen. Das Mähgut ist zu beräumen.

Nr. 8: Baubeginn (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit dem Bau darf zwischen dem 15.03. und 15.07. nicht begonnen werden; begründete, mit dem Artenschutzrecht konforme Ausnahmen sind zulässig.

Nr. 9: Entspiegelte Module (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es dürfen nur entspiegelte Module verwendet werden.

Nr. 10: Zeitliche Befristung der Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan "PV-Anlage südöstlich Ortslage Kemnitz" festgesetzte bauliche Nutzung als Sondergebiet "Photovoltaik" wird gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB zeitlich befristet bis zum 31.12.2054.

Als Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Intensivacker gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

Pflanzliste

Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaea
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Hundsrose	-	Rosa canina
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus

Hinweise

Denkmalschutz - Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten(Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- u. Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge u. Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen o. Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schüssel, 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 unveränderten 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.

Hinweis zu Kompensationsflächenäquivalenten/Ökopunkten

Der Geldbetrag für 64.994 Kompensationsflächenäquivalente ist vor Prüfung der Planreife nach § 33 BauGB zu hinterlegen. Das Abbuchungsprotokoll muss vom Vorhabenträger, dem Ökokontoinhaber und der unteren Naturschutzbehörde 3-fach unterschrieben werden.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes
(in der zuletzt geänderten Fassung)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanzVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.344), zuletzt geändert durchGesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S.1033)

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

Denkmalschutzgesetz Mecklenburg Vorpommern (DSchG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 12, ber. S. 247), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

SO — SO sonstiges Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

R: 33404936.92 H: 5992815.20 — Koordinaten der Eckpunkte (Baufeld)

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

0,75 — Grundflächenzahl

5,00 — maximale Höhe baulicher Anlagen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
max. Höhe baulicher Anlagen	
min. Höhe der Solarmodule	
Bauweise	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

a — abweichende Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P — privater Schotterweg / Kfz-Stellfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) mit Buchstabe (A) ; siehe textliche Festsetzung 6

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

44/5 — Flurstücksnummer

Einfahrt

·11,7 — Höhenangaben in m über NHN

oberirdisch - E - Leitungen

unterirdisch - TW - Leitung

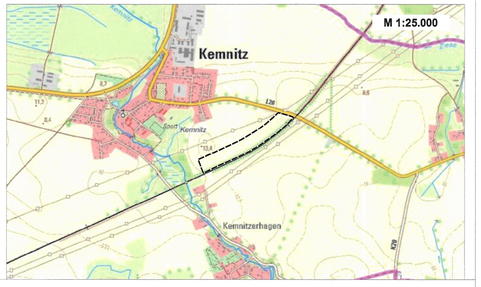
Landesstraße L26

Bahnanlage

Planungsabsicht eines Radweges (Korridorbereich)

Schutzstreifen der - E - Leitung

Übersichtskarte
DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographischen-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2020



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird am 22.02.2022 als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf der Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgt. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Greifswald, den 22.02.2022 ..... Öffentlich bestellter Vermesser

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Kemnitz vom 14.05.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der Zeit vom 11.06.2020 bis zum 29.06.2020 erfolgt.

Kemnitz, den 22.02.2022 ..... Der Bürgermeister

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPlG) beteiligt worden.

Kemnitz, den 22.02.2022 ..... Der Bürgermeister

4. Der Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und der Begründung einschließlich Umweltbericht , hat in der Zeit vom 25.11.2020 bis zum 30.12.2020 nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 4 unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang vom 05.11.2020 bis zum 24.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Zusätzlich sind die Bekanntmachung und der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 4 im Internet unter www.amtlubmin.de unter "Bekanntmachungen" einzusehen.

Kemnitz, den 22.02.2022 ..... Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde Kemnitz wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 15.06.2021 bis zum 15.07.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 4 unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang vom 25.05.2021 bis zum 14.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Zusätzlich sind die Bekanntmachung und der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 im Internet unter www.amtlubmin.de unter "Bekanntmachungen" einzusehen.

Kemnitz, den 22.02.2022 ..... Der Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 27.05.2021 / 02.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kemnitz, den 22.02.2022 ..... Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung Kemnitz hat die zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 26.08.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kemnitz, den 22.02.2022 ..... Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 4 wurde am 26.08.2021 von der Gemeindevertretung Kemnitz als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Kemnitz vom 26.08.2021 gebilligt.

Kemnitz, den 22.02.2022 ..... Der Bürgermeister

9. Aufgrund eines Verfahrensfehlers war eine erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Planentwurfs einschl. aller dazugehörigen Unterlagen erforderlich.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde Kemnitz wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 17.12.2021 bis zum 18.01.2022 (einschließlich) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 4 unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang vom 01.12.2021 bis zum 16.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Zusätzlich sind die Bekanntmachung und der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 im Internet unter www.amtlubmin.de unter "Bekanntmachungen" einzusehen.

Kemnitz, den 22.02.2022 ..... Der Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung Kemnitz hat die zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 4 eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 03.02.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kemnitz, den 22.02.2022 ..... Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. 4 wurde am 03.02.2022 von der Gemeindevertretung Kemnitz als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Kemnitz vom 26.08.2021 gebilligt.

Kemnitz, den 22.02.2022 ..... Der Bürgermeister

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 mit Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.

Kemnitz, den 22.02.2022 ..... Der Bürgermeister

12. Die Satzung des Bebauungsplan Nr. 4 mit Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) BauGB 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 durch den Aushang vom 04.03.22 bis zum 28.03.22 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S.777) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 ist am 24.3.2022 in Kraft getreten.
Zusätzlich sind die Bekanntmachung und die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 im Internet unter www.amtlubmin.de unter "Bekanntmachungen" einzusehen.

Kemnitz, den 28.03.2022 ..... Der Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Kemnitz

über den Bebauungsplan Nr. 4
„Photovoltaikanlage südöstlich Ortslage Kemnitz "

Unigea Solar Projects GmbH
Johann-Hittorf-Straße 8
12489 Berlin
Tel.: 030 6392 8790

Kemnitz, Januar 2022

PDF Format A1 (841x594) M 1:1750