

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "Solarpark Karbow Nord-West"

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- 2.2 Ausnahmeweise Überschreitungen der festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen üNNH können für Stützabteiler um bis zu 9 m und für technische Anlagen zur Überwachung (Masten) um bis zu 3 m zugelassen werden.
- § 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 3.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ sind Zwischenmodulflächen sowie die von Modulen überschirmten Flächen durch Einsatz zu begrünen oder der Selbstbegrünung zu überlassen, sofern der Begrünung keine zulässigen Anlagen im Sinne der Festsetzung Nummer 1.2, Ziffern 2. bis 10. entgegenstehen. Auf den Einsatz von Pestiziden und einen Umbruch der Fläche ist dauerhaft zu verzichten. Die Fläche ist als extensive Mahwiese mit zweimal jährlicher Mahd zwischen 1. Juli und 30. Oktober zu entwickeln (HZE (M-L-M-V, 2018) Kompensationsmaßnahme Nr. X).
- 3.2 Als Einfriedung sind nur Stabgitter- und Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 2 m und mit einer Bodenfrieht von mindestens 0,2 m über der Geländeoberkante zulässig. Streifenfundamente sind unzulässig.
- 3.3 Die Wirtschaftswege, Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen
- 3.4 Für Außenleuchten sind ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (<3.000 Kelvin) und einer Oberflächentemperatur von max. 60°C zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten, die Beleuchtung der angrenzenden Gehölzflächen ist zu vermeiden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

Walddabstand (§ 20 Abs. 1 LWaldG M-V)

Zur Verhütung von Waldbränden sowie zu Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand wird der nach § 20 Abs. 1 Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) einzuhaltende Walddabstand von 30 m nachrichtlich übernommen. Innerhalb dieses Walddabstandes ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB durchzuführen. Eine Ausnahme besteht für Vorhaben gemäß § 4 Walddabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern u.a. für

[...]

3. standortgeundene Transformatoren, Schalt-, Regler- oder Pumpstationen bis 20 m² Grundfläche und 4 m Höhe,
4. Einfriedungen, Werbeanlagen, Aufschüttungen, Stützmauern, soweit sie nicht höher als 2 m sind.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an die Landstraße 17 (L17, Lübzer Chaussee). Hier gelten für das Landes- und Kreisstraßen die nach § 31 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) folgenden anbaurechtlichen Bestimmungen:

Anbauverbote nach § 31 StrWG MV

- (1) Außerhalb der nach § 5 Abs. 2 festgesetzten Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen (...) in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht erreicht werden.
- (2) Anlagen der Außenwerbung (...) stehen den baulichen Anlagen des Absatzes 1 gleich. (...)
- (3) Der Träger der Straßenbaulast kann unbeschadet sonstiger Baubeschränkungen Ausnahmen von dem Anbauverbot zulassen, wenn dies die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, die Sichtverhältnisse, die Ausbaubabsichten oder die Straßenbaugestaltung nicht beeinträchtigt.
- (4) Die Gemeinden können durch Satzung vorschreiben, dass bestimmte Gemeinde- oder sonstige öffentliche Straßen beim Anbau nach Absatz 1 freizuhalten sind (...). Das Anbauverbot darf sich nur auf eine Entfernung bis zu 10 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, erstrecken. Die Absätze 2 und 5 finden Anwendungen.
- (5) Die Absätze 1 bis 4 finden keine Anwendung, sodass das Bauvorhaben den Festsetzungen einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan entspricht, der außerdem mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

Gemäß § 31 Abs. 5 gilt das Anbauverbot nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist. Diese Ausnahmenvoraussetzungen liegen nicht vor, da zwar das Straßenbaumamt beteiligt wird, der Bebauungsplan jedoch nicht die Begrenzung der Verkehrsflächen als solche regelt. Diese liegen südlich, außerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes gelten Zufahrten nicht als eine hochbauliche Anlage, solange sie abertendig angelegt werden und nicht die Erdgleiche übersteigen.

Anbaubeschränkungen nach § 32 StrWG - MV

- (1) Außerhalb der nach § 5 Absatz 2 festgesetzten Ortsdurchfahrten dürfen Genehmigungen zur wesentlichen Änderung von baulichen Anlagen in einer Entfernung bis zu 20 m bei Landesstraßen und Kreisstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn (...) nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden.
- (2) Die Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast ist auch erforderlich, wenn infolge der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen Zufahrten zu einer Landes- oder Kreisstraße geschaffen oder verändert werden sollen.
- (3) Bedürfen die baulichen Anlagen im Sinne des Absatzes 1 keiner Baugenehmigung oder keiner Genehmigung nach anderen Vorschriften, so tritt an die Stelle der Zustimmung die Genehmigung des Trägers der Straßenbaulast.
- (4) Die Zustimmung oder Genehmigung des Trägers der Straßenbaulast darf nur versagt oder mit Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbaubabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist. Die Vorschriften des Dritten Teils bleiben unberührt.
- (5) Die Vorschriften der Absätze 1 und 2 finden keine Anwendung, sofern die Voraussetzungen des § 31 Abs. 5 vorliegen. [...]

Anbaubeschränkungen gelten simultan zu den Anbauverboten nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans gem. § 31 Abs. 5 StrWG MV entspricht.

HINWEISE:

A) Einsichtnahme DIN und anderen Normen sowie Richtlinien

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien liegen zusammen mit diesem Bebauungsplan im Amt Eidenburg-Lübz, in dem in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zu den üblichen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit.

B) Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die 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 sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

C) Altlasten

Sollten während der Bauarbeiten schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt werden, sind auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG M-V) die unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte zu informieren.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ dient der Unterbringung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage sowie der zugehörigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen für den Aufbau, die Wartung und den Betrieb der Anlagen.
- 1.2 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ sind solche Anlagen zulässig, die im technischen und sachlichen Zusammenhang mit der Herstellung der Freiflächen-Photovoltaikanlage stehen:

1. Photovoltaik-Module;
2. Befestigung der Photovoltaik-Module auf und im Erdboden;
3. technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaikanlage;
4. Transformatoren-Stationen;
5. unterirdische Leitungen und Kabel;
6. die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen Wege und Stellplätze;
7. Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung und Pflege der Freiflächen-Photovoltaikanlagen;
8. Einrichtungen und Anlagen für die Sicherheitsüberwachung der Freiflächen-Photovoltaikanlage;
9. Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren Löschwasser-einnahmestellen.

- 1.3 Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zu der endgültigen Beendigung der Nutzung zur Stromerzeugung begrenzt, längstens jedoch bis zum 31.12.2055. Der Betrieb der PV-Anlage ist bis spätestens 31.12.2055 zu beenden. Der Rückbau der PV-Anlage und der Nebenanlagen hat landschaftsgerecht innerhalb von 6 Monaten nach der endgültigen Beendigung der Nutzung zur Stromerzeugung zu erfolgen, spätestens bis zum 30.06.2056. Als Folgenutzung wird Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind die Flächen für Wald.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ entspricht die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 der maximal zulässigen Grundfläche, § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gilt nicht.

ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen:	Erläuterung:
I. FESTSETZUNGEN:	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)	
SO	Sonstiges Sondergebiet "Freiflächen-Photovoltaikanlage"
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)	
GRZ z.B. 0,75	Grundflächenzahl, als Höchstmaß
HA z.B. 76	Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (üNNH), als Höchstmaß
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)	
	Baugrenze
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ZEICHENERKLÄRUNG:

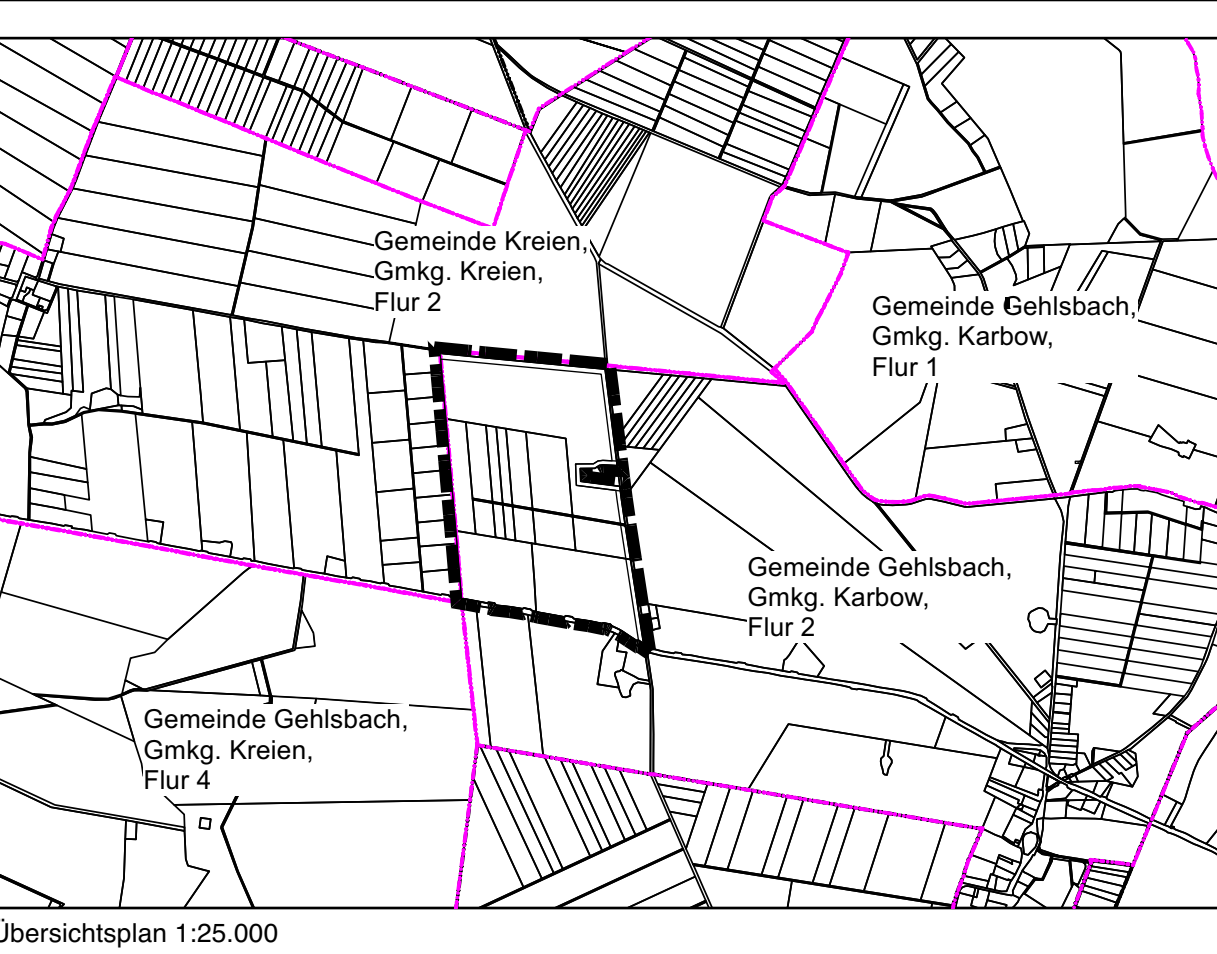
Planzeichen:	Erläuterung:
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:	
	Abgrenzung der 20 m Bauverbotszone zu Landesstraßen (§ 31 Abs. 1 StrWG M-V)
	Gesetzlich geschütztes, flächenhaftes Biotop
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE:	
	Vorhandene Gebäude
	Flurgrenzen
	Vorhandene Flurstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	Böschung
	Bemaßung in Metern

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung am Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom bis durch Aushang ortstüblich bekanntgemacht.
-, den Gemeinde
- (Siegelabdruck) (Bürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
-, den Gemeinde
- (Siegelabdruck) (Leiter des Katasteramtes)
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekanntzumachen.
-, den Gemeinde
- (Siegelabdruck) (Bürgermeister
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortstüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
-, den Gemeinde
- (Siegelabdruck) (Bürgermeister

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28) sowie nach § 86 der Landesbaurechtsordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LBau M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVObI. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Solarpark Karbow Nord-West" für das Gebiet nördlich der "L 17", westlich der Lübzer Chaussee, südlich der angrenzenden Waldflächen und östlich der landwirtschaftlichen Nutzflächen, bestehend aus den Flurstücken 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14/3, 15/1, 15/2 und 15/3 der Flur 2 in der Gemarkung Karbow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER GEMEINDE GEHLSBACH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "SOLARPARK KARBOW NORD-WEST"

für das Gebiet nördlich der "L 17" und westlich der Lübzer Chaussee sowie südlich der angrenzenden Waldflächen und östlich der landwirtschaftlichen Nutzflächen	
Datum:	November 2024
Verfahrensstand:	Vorentwurf
Planverfasser:	E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH Ferdinand-Beil-Str. 7b 20099 Hamburg