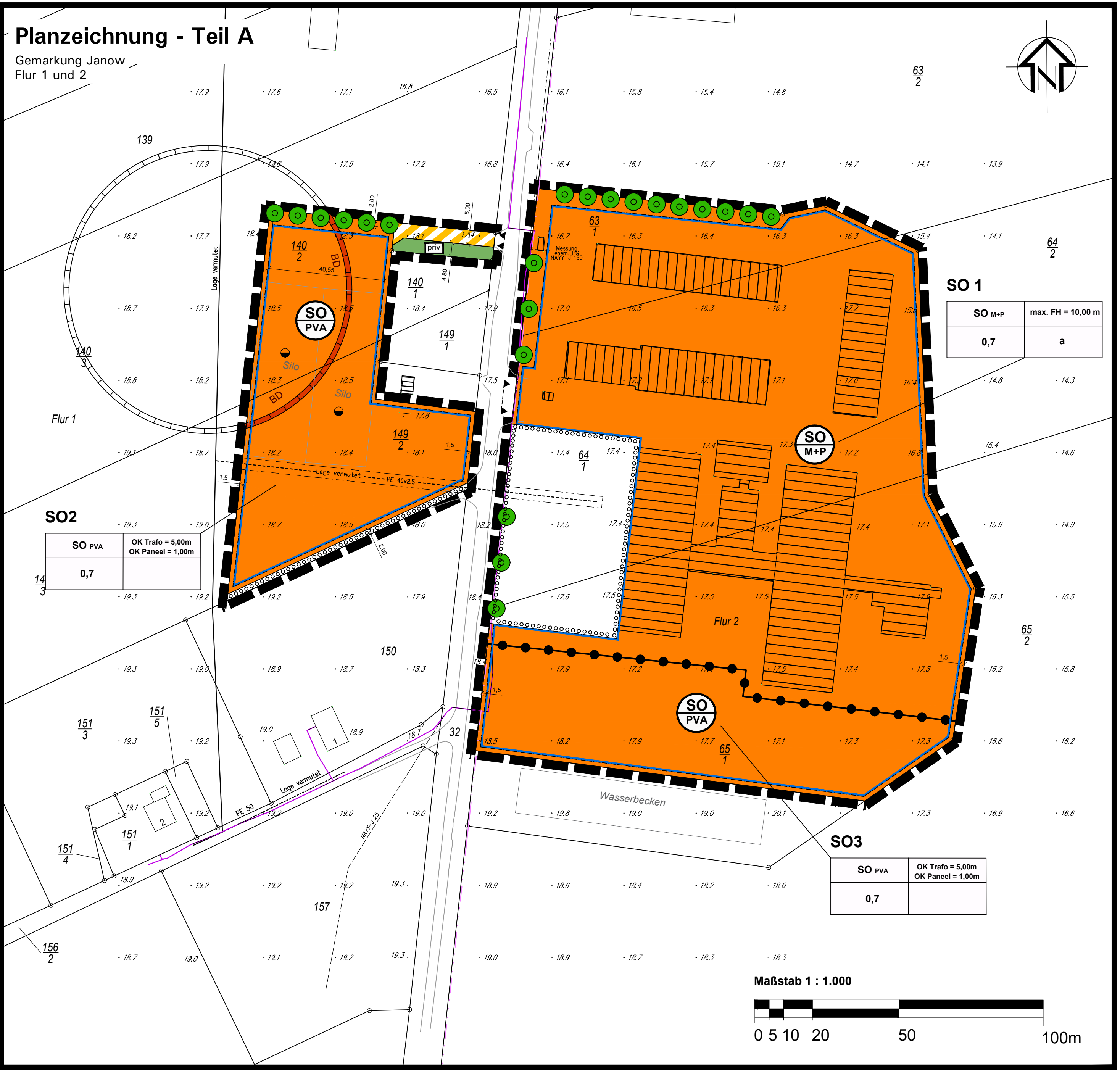


SATZUNG DER GEMEINDE SPANTEKOW

über den Bebauungsplan Nr. 3 "Photovoltaikanlage Janow Ausbau"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOB. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOB. M-V S. 221, 228) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Photovoltaikanlage Janow Ausbau", bestehend aus der Planzeichnung -Teil A und demText-Teil B, erlassen:



Text - Teil B

I. Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Das Sonstige Sondergebiet 1 "Montage und Produktion" (SO M+P) dient vorwiegend der Entwicklung, Produktion und Konstruktion von Photovoltaik-Anlagen. Zulässig sind die in Verbindung mit der Freiflächen-Photovoltaikanlagen-Produktion notwendigen Gebäude und baulichen Anlagen. Weiterhin ist die Gewinnung von elektrischem Strom aus Sonnenenergie auf Dachflächen und die Errichtung der (analog der im sonstigen Sondergebiet SO PVA aufgeführten) notwendigen baulichen Anlagen zulässig.

1.1.2 Die Sonstigen Sondergebiete 2 und 3 Photovoltaikanlagen (SO PVA) dienen vorwiegend der Gewinnung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie. Zulässig sind die für den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage notwendigen baulichen Anlagen (Modultische mit Solarmodulen sowie Wechselrichter, Verkabelung, Eintriedung, Trafostationen, Zufahrten und Wartungsflächen).

1.1.3 Die Landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist zulässig.

1.1.4 Die bei der gewährten GRZ von 0,7 nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung von bis zu 50 von Hundert Prozent ist bei den SO PVA und dem SO M+P nicht zulässig.

2 Höhe baulicher Anlagen

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

2.2 Die maximal zulässige Höhe der Trafos in den Sonstigen Sondergebieten Photovoltaikanlagen (SO2 und SO3 PVA) wird auf 5,00m über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 festgesetzt.

2.2.3 Die maximal zulässige Höhe der Modultische in den Sonstigen Sondergebieten Photovoltaikanlagen (SO2 und SO3 PVA) wird auf 1,00m über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 festgesetzt.

2.2.4 Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude im Sonstigen Sondergebiet "Montage und Produktion" (SO M+P) darf 10,00m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten.

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

2.1 Die Baugrenzen verlaufen in der Regel im Abstand von 1,5 m parallel zu den Grenzen des Geltungsbereiches. Andere Abstände sind in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Die Photovoltaikanlage (Modultische und Transformatoren) ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

3.1 Grünplanerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Die Anlage von extensiv gepflegten Grünflächen als kompensationsmindernde Maßnahme unter und zwischen den Solarmodulen ist auf nicht versiegelten Flächen des Sondergebietes PVA vorzunehmen. Es ist Saatgut regionaler Herkunft mit standortgerechten Arten zu verwenden. Pflanzenschutzmittel und Düngemittel sind unzulässig, die Mahd findet mind. einmal jährlich ab dem 01.09. statt.

3.2 Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG

Bauvorbereitende Maßnahmen und Bautätigkeiten sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. (Vögel und Fledermäuse) bzw. 15.08. bis 15.11. (Reptilien und Amphibien) zulässig. Falls Bauarbeiten dennoch in die Fortpflanzungs- bzw. Aktivitätsräume fallen, sind die Baufächern im Vorhinein auf Vorkommen der genannten Artengruppen zu prüfen.

Sind nachweislich Bodenröhren vorhanden, sind Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen (s. Erläuterung im Umweltbericht).

Wenn Zauneidechsen, Fledermäuse und Gebäudebrüter nachgewiesen und Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten durch das Vorhaben beeinträchtigt oder zerstört werden, sind CEF-Maßnahmen umzusetzen (s. Erläuterung im Umweltbericht).

Zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger ist die Umzäunung des Geländes mit einer Bodenfreiheit von 20 cm zu setzen.

3.3 Kompensation nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB und § 15 Abs. 2 BNatSchG

Für den Eingriff in Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen nach Maßgabe der Ermittlung in der Begründung/ dem Umweltbericht zu erbringen:

Ausgleichsmaßnahme 1 (M1)
Baumpflanzung (Ergänzung) entlang der mittleren Gemeindestraße
6 Bäume, Pflanzabstand von 12 - 13 m, Qualität mind. Hochstämme 3xv, STU 16/18 cm

Ausgleichsmaßnahme 2 (M2)
Pflanzung von Gebüsch östlich der Gemeindestraße.
Flächengröße: 3.250 m², Sträucher Qualität mind. 125/150 cm, Pflanzung im Verband 1 m x 1,5 m

Ausgleichsmaßnahme 3 (M3)

Baumpflanzung am nördlichen Rand des Sondergebietes 2
6 Bäume, Qualität mind. Hochstämme 3xv, STU 16/18 cm

Ausgleichsmaßnahme 4 (M4)

Baumpflanzung am nördlichen Rand des Sondergebietes 1
10 Bäume, Pflanzabstand von 8 m, Qualität mind. Hochstämme 3xv, STU 16/18 cm

Ausgleichsmaßnahme 5 (M5)

Ökotopt. Magerwiesenflächen am Rehberger Wald bei Janow*, Agrar lven, 1.028,05 m²

kompensationsmindernde Maßnahme

Anlage von Grünflächen auf Photovoltaik-Freiflächenanlagen: 6.271,85 m²

II. Hinweise

Bodendenkmalpflege

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern

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 Bodenteile (Urnscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölder, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v.6.1.1998, GVOB. M-V Nr.1/1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOB. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Füllungen von gesetzlich geschützten Bäumen

Die Füllung von gesetzlich geschützten Bäumen ist genehmigungspflichtig. Die Kompensation richtet sich grundsätzlich nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007. Gemäß Erlass sind u. a. Einzelbäume ab 50 cm Stammumfang geschützt, wenn diese im Rahmen von Bauvorhaben betroffen sind. Erforderliche Anträge auf Füllungen von gesetzlich geschützten Bäumen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu stellen.

Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die amtliche Vermessung von: [M|A|B] VERMESSUNG VORPOMMERN, Geschäftsstelle Greifswald, Am Gorzberg Haus 14, 17489 Greifswald. Stand Liegenschaftskataster: 29.04.2021

Planzeichnerklärung

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

	Fläche Sonstiges Sondergebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Zweckbestimmung: Photovoltaikanlagen	§ 11 Abs. 2 BauNVO
	Zweckbestimmung: Montage und Produktion	
0,7	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
max. FH	max. Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt	

1.2. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a	abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	
	privat	
	Einfahrtbereich	

4. Grünflächen § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB

	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB
--	--------------------	--------------------------

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

	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB
	Baum - Anpflanzgebot	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

4. Sonstige Planzeichen

	Umgrünung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
	Umgrünung von Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten	§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB

5. nachrichtliche Übernahme

	geschütztes Bodendenkmal gem. § 2 Abs. 1 u. 5 DSchG M-V	
	Trinkwasserversorgungsleitung	
	Niederspannungskabel	

6. Darstellungen ohne Normcharakter

	Gebäude, Bestand	
	Flurstücksgrenzen mit -nummer	
	Flurgrenzen	
	Maßkette / Bemaßung	
	Höhenangabe	

Nutzungsschablone SO M+P

Gebietsbezeichnung max. zulässige Firsthöhe der Gebäude über Bezugspunkt

Grundflächenzahl Bauweise

Nutzungsschablone SO PVA

Gebietsbezeichnung max. zulässige Höhe Oberkante der Trafos über Geländehöhe

max. zulässige Höhe Oberkante der Modultische über Geländehöhe

Grundflächenzahl

Geltungsbereichsgrenzen:

Plangebiet ist allseitig umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Größe des B-Plan-Geltungsbereichs: ca. 3,67 ha.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung 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).

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz -LPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOB. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOB. M-V S. 221, 228).

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz -LUVPG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOB. M-V S. 362)

- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOB. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOB. M-V S. 467).

- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOB. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.2010 (GVOB. M-V S. 383, 392).

- **Wasserschadensgesetz (WSHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2589), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).

- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWag M-V)** vom 30. November 1992 (GVOB. M-V S. 689), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOB. M-V S. 221, 228).

- **Hauptsatzung der Gemeinde Spantekow** vom 06.07.2015, in Kraft getreten einen Tag nach ihrer Bekanntmachung

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Spantekow hat am 14.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Photovoltaikanlage Janow Ausbau" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.11.2020 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land und im Internet unter www.anklam-land.de ortsüblich bekannt gemacht.

Spantekow, den Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPG M-V beteiligt worden.

Spantekow, den Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 11.11.2020 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land und im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 25.11.2020 bis einschließlich 08.01.2021.

Spantekow, den Bürgermeister

4. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am 30.10.2021 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher sind am 30.10.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Spantekow, den Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Photovoltaikanlage Janow Ausbau" der Gemeinde Spantekow, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden durch die Gemeindevertretung am beschlossen und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Amt Anklam-Land, Außenstelle Ducherow, Amtsweg 1 in 17398 Ducherow öffentlich für jedermann ausgelegt und im Internet unter www.amt-anklam-land.de über den Link Gemeinden/ Bekanntmachungen, Bauleitplanung zur Verfügung gestanden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land und im Internet am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Spantekow, den Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert.

Spantekow, den Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung 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.

Spantekow, den Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 3 "Photovoltaikanlage Janow Ausbau", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Spantekow, den Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat am den Bebauungsplan Nr. 3 "Photovoltaikanlage Janow Ausbau" der Gemeinde Spantekow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Spantekow, den Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

11. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom A2 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden beachtet.

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Photovoltaikanlage Janow Ausbau" 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.

Spantekow, den Bürgermeister

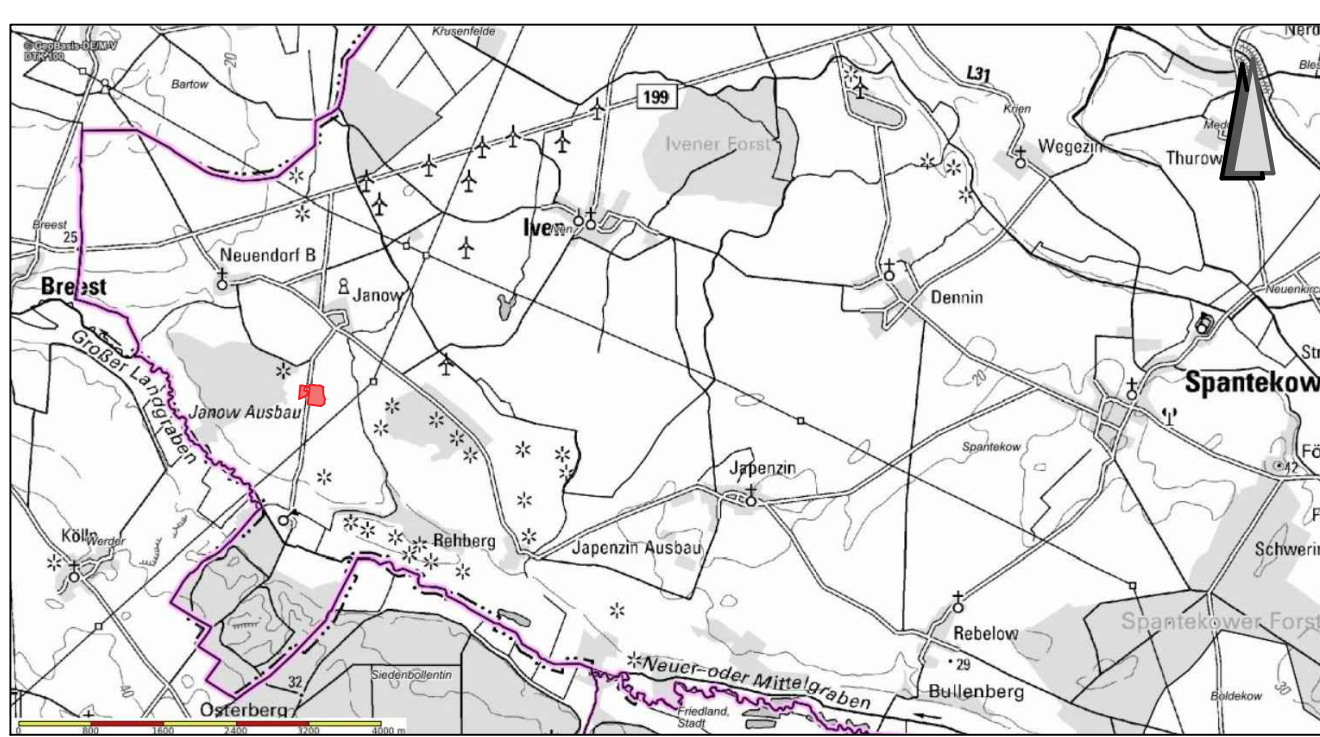
12. Die Genehmigung über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Photovoltaikanlage Janow Ausbau" und der Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land und im Internet unter www.anklam-land.de 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 § 55, Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Spantekow, den Bürgermeister

Übersichtslageplan



Maßstab: ohne. Quelle: GAIA M-V, 02.12.2019

ENTWURF

Bebauungsplan Nr. 3 "Photovoltaikanlage Janow Ausbau"

Gemarkung Janow, Flur 1, Flurstücke: 140/2, 149/2 teilweise
Flur 2, Flurstücke: 63/1, 64/1, Flurstück 65/1 teilweise

Auftraggeber: Gemeinde Spantekow über Amt Anklam-Land Rebelower Damm 2 17392 Spantekow

städttebauliche Planung : lutz braun architekt + stadtplaner stadtbau. architekten^{mb} Johannastraße 1, 17034 Neubrandenburg Tel. 0395 363171-52

Plantell I: M 1:1.000 (970 x 830mm) Datum: 28.03.2022