SATZUNG DER GEMEINDE DUCHEROW
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Solarpark Neuendorf A"
(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuchs 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), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .....folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Solarpark Neuendorf A", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

Planzeichnung - Teil A

Gemarkung Neuendorf A
Flur 15

Ausschnitt aus Planzeichnung

Text - Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB] zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Solarpark Neuendorf A"

1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 6 und 11 BauNVO]

1.1. Das Sonstige Sondergebiet Photovoltaikanlage (SO PVA) dient der Gewinnung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie.

1.2. In dem SO sind die für den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage bauliche Anlagen (Modultische mit Solarmodulen und Trafostationen) sowie Wechselrichter, Einfriedung, Zufahrten und Wartungsflächen zulässig.

1.3. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist die festgesetzte sonstige Nutzung Photovoltaikanlagen ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes zeitlich für max. 30 Jahre begrenzt.

1.4. Bei Ablauf der Laufzeit sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche. Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.

2 Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen

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

2.2 Die maximal zulässige Höhe der Trafos im SO wird auf 5,00 m über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 festgesetzt.

2.3 Die maximal zulässige Höhe der Modultische im SO wird auf 3,50 m über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 festgesetzt.

2.4 Die Unterkante der Photovoltaik-Module im SO muss eine Höhe von mindestens 0,80 m über der Geländeoberkante über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 haben.

2.5 Die bei der gewählten GRZ von 0,5 nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung von bis zu 50 von Hundert Prozent ist bei dem SO nicht zulässig.

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

3.1 Vermeidungsmaßnahmen

V1 Bei einer Bauzeit zwischen 01.März und 31. August ist eine Anlage von Bruten durch bodenbrütende Vogelarten durch Vergrämungsmaßnahmen ab dem 01.März bis Baubeginn zu verhindern. Zur Vergrämung erfolgt entweder eine regelmäßige Befahrung der Fläche (mindestens 2mal pro Woche) oder durch das Aufstellen von ca. 2 m hohen Stangen mit daran befestigten Flatterbändern oder Fahnen, Abstand 25 m. Auf der Grünfläche kann alternativ auch durch regelmäßige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes der Aufwuchs auf eine Höhe von 12 cm begrenzt werden.

V2 Die Modulrand- und Zwischenflächen dürfen nur außerhalb des Zeitraumes vom 01.März.bis zu 01. August mit Balkenmähern, unter Beseitigung des Mahdgutes gemäht werden. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Das Mulchen des Aufwuchses ist nicht zulässig. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz ist zu verzichten. Alternativ ist auch eine Schafbeweidung möglich.

V3 Entlang der Bahnlinie ist auf den gehölzfreien Abschnitten eine 3 m breite Sichtschutzhecke, ausschließlich aus Sträuchern, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden folgende Pflanzen empfohlen: Heister der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Strauchhasel. Ein Rückschnitt der Sträucher außerhalb der Brutzeit, nach vorheriger Beantragung und Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (uNB) ist zulässig, wenn die Leistung der PV- Anlage durch die Gehölze beeinträchtigt wird.

V4 Eine Bewachung der Anlage durch Hunde ist zu unterlassen.

V5 Es sind nur Module zu verwenden, die während des Betriebes keine Schadstoffe in die Umwelt entlassen.

V6 Zäune sind mit Bodenfreiheit zu errichten

V7 Die auf Abbildung 2 des Umweltberichtes als „zu erhaltende Flächen" markierte Bereiche (Feldhecken, Feldgehölze und Einzelbäume) werden dauerhaft erhalten. Die Flächen befinden sich entlang der Geltungsbereichsgrenze und sind im Planteil A mit Ⓔ gekennzeichnet.

3.2 Kompensationsmaßnahmen

M1 Im Bereich der Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird 1,73 ha Intensivacker gemäß HzE Punkt 2.31 durch spontane Begrünung in Grünland als Mähwiese mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung umgewandelt. Die auf den Flächen gelegenen Biotope und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Informationen zum Pflegeverfahren sind in der Begründung aufgeführt.

6. Aussagen und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB

6.1 Im Rahmen der festgesetzten allgemeinen Art der baulichen Nutzung sind ausschließlich Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde verpflichtet hat.

II. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z.B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

2. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der digitale amtliche Flurkartenauszug der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Vorpommern - Greifswald.

Planzeichenerklärung

Planzeichen des zum gleichen Vorhaben gehörenden Bebauungsplanes "Nr. 2.1 "Solarpark Neuendorf A Bauabschnitt II" Gemeinde Ducherow sind GRAU **dargestellt**

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

SO PVA	Sonstiges Sondergebiet Photovoltaikanlage (SO PVA)	§11 Abs. 2 BauNVO
0,5	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
OK 5,00 m	Oberkante bauliche Anlagen als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 BauNVO

2. Bauweise, Baugrenzen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

3. Verkehrsflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

priv — privater Erschließungsweg

Einfahrt

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 9 Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB

5. Sonstige Planzeichnen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB

6. Darstellungen ohne Normcharakter

7 — Flurstücksgrenzen mit -nummer

4.00 — Maßkette / Bemaßung in Meter

Ⓔ — zu erhaltende Flächen. Genaue Abmessungen der Flächen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

7. Vorhaben- und Erschließungsplan

geplante Einfriedung

geplante Modultische für die Photovoltaikanlage

geplanter Transformator, 1.600 kVA

Außenkante Gleisbett

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Ducherow hat am 07.06.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Solarpark Neuendorf A" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.08.2021 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land und im Internet unter www.anklam-land.de ortsüblich bekannt gemacht.

Ducherow, den ....
Bürgermeister

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

Ducherow, den ....
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 17.11.2021 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 01.12.2021 bis 10.01.2022

Ducherow, den ....
Bürgermeister

4. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am 02.12.2021 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher sind am 02.12.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ducherow, den ....
Bürgermeister

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Solarpark Neuendorf A" (vorher: Nr. 10) der Gemeinde Ducherow, 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 ..... während der Öffnungszeiten oder nach Vereinbarung im Amt Anklam- Land, Amtsweg 1 in 17398 Ducherow ausgelegen und im Internet unter www.anklam-land.de zur Verfügung gestanden.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während de Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht worden.
Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Ducherow, 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.

Ducherow, 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 Ergbebnis ist mitgeteilt worden.

Ducherow, den ....
Bürgermeister

8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 "Solarpark Neuendorf A", 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.

Ducherow, den ....
Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat am ..... den vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 "Solarpark Neuendorf A" der Gemeinde, 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.

Ducherow, 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 erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstabs 1: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den ....
Katasteramt

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

Der Bebauungsplan Nr. 2 "Solarpark Neuendorf A" 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.

Ducherow, den ....
Bürgermeister

12. Die Genehmigung über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 "Solarpark Neuendorf A" 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 §5, Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Ducherow, den ....
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches** (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Oktober 2010 (GVOBl.M-V, S.615, 618)
- **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).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 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. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1328)
- **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)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V),** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344, 2016, S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S.1033)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V)** vom 20. April 2005
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz-LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V S. 219)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern** (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901, 3902)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Ducherow** in der aktuellen Fassung

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

Nutzungsschablone

Gebiets-bezeichnung	max. zulässige Höhe Oberkante der Trafos über dem unteren Bezugspunkt
	max. zulässige Höhe Oberkante der Modultische über dem unteren Bezugspunkt
Grundflächenzahl	

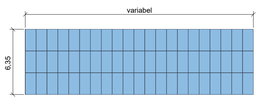
Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden: ehemalige Torfstiche
im Süden: ein Waldgebiet
im Osten: Ackerflächen
im Westen: eine Eisenbahntrasse

Größe des B-Plan-Geltungsbereichs: ca. 8,6 ha

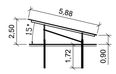
Schematische Darstellung eines Modultisches

Draufsicht



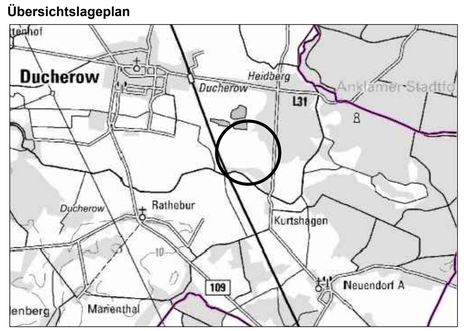
Maßstab: 1:250

seitliche Ansicht



Maßstab: 1:250

Übersichtslageplan



Quelle: GAIA M-V, 20.01.2021

ENTWURF

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2
"Solarpark Neuendorf A" (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)
Gemarkung Neuendorf A, Flur 15
Flurstück: 13, und teilweise: 2/4, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10

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

städtebauliche Planung : lutz braun architekt + stadtplaner
stadtbau.architekten^{nb}
Johannesstraße 1, 17034 Neubrandenburg
Tel. 0395 363171-52

Planteil A: M 1:2.500 (A0) | Datum: 31.05.2022