

# SATZUNG DER GEMEINDE SCHLOEN-DRATOW

## über den Bebauungsplan Nr. 6 "Sondergebiet Photovoltaik am Schmachthäger Wald"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 3000

Gemeinde Schloen-Dratow  
Gemarkung Neu Schloen  
Flur 4



Gemeinde Schloen-Dratow  
Gemarkung Neu Schloen  
Flur 1

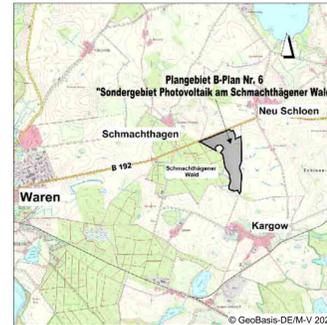
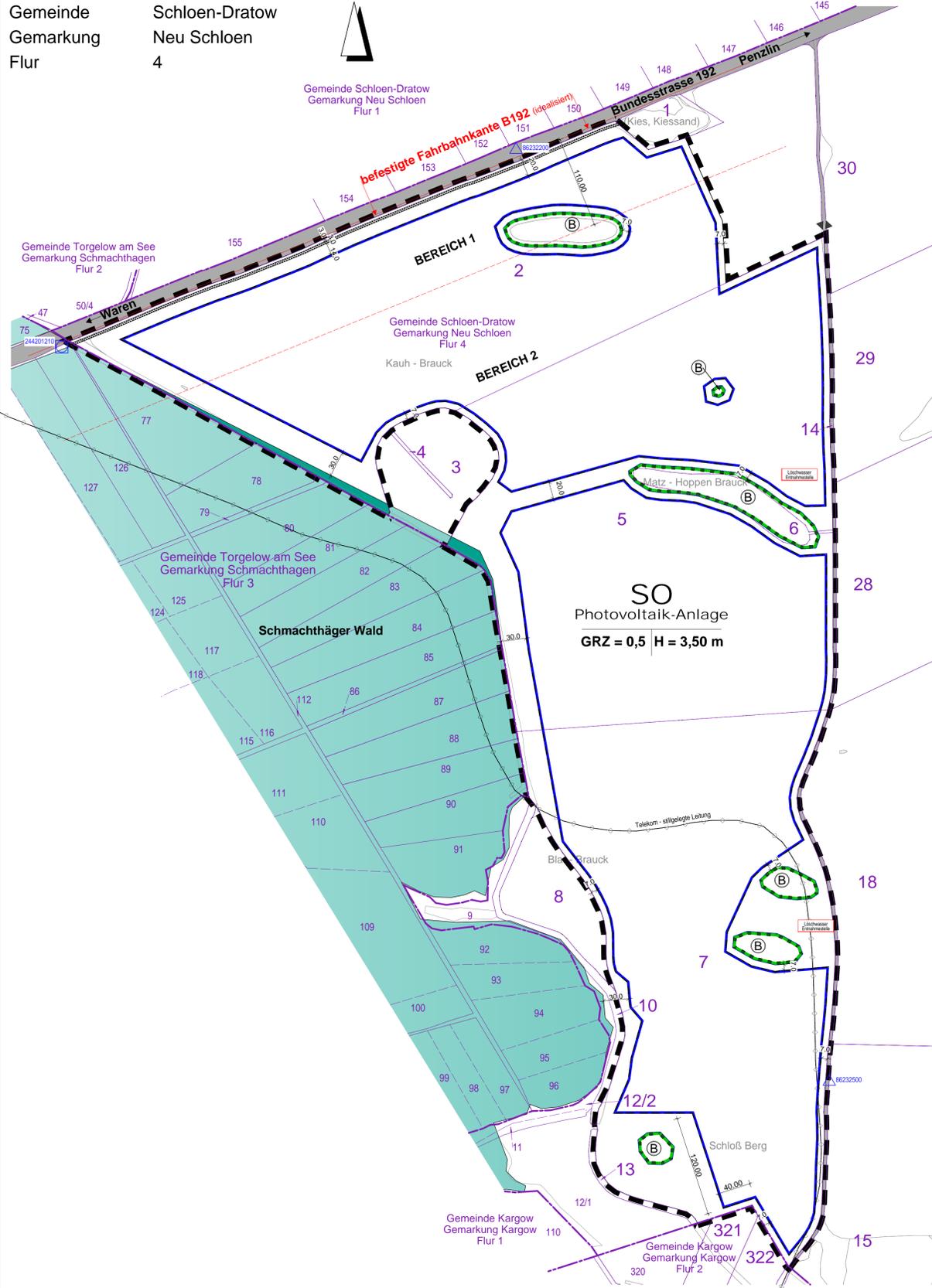
Gemeinde Torgelow am See  
Gemarkung Schmachthagen  
Flur 2

Gemeinde Schloen-Dratow  
Gemarkung Neu Schloen  
Flur 4

Gemeinde Torgelow am See  
Gemarkung Schmachthagen  
Flur 3

Gemeinde Kargow  
Gemarkung Kargow  
Flur 1

Gemeinde Kargow  
Gemarkung Kargow  
Flur 2



Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
SO	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 (2) Nr. 1 BauNVO
H max	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	§ 9 (2) Nr. 4 BauNVO
	<b>Bauweise, Baugrenzen</b> Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (1) BauNVO
	<b>Verkehrflächen</b>	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
	Ein- und Ausfahrt	
	<b>Flächen für die Land- und Forstwirtschaft</b> Waldfäche	§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes Biotop	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: Heckpflanzung als Sichtschutz, Breite 3,00 m	
	<b>Sonstige Planzeichen:</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	<b>BEREICH 1:</b> 110 m-Streifen gemessen von befestigter Fahrbahnkante B 192 entsprechend den Zielen LEP 2016 ca. 7,5 ha	
	<b>BEREICH 2:</b> ab 110 m-Streifen gemessen von befestigter Fahrbahnkante B 192 mit Zielabweichung vom LEP 2016 ca. 45,9 ha	
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
	Flur- bzw. Gemarkungsgrenze	
	Flurstücksgrenze aus digitalem Katasterauszug	
	ergänzende Flurstücksgrenze zeichnerische Übernahme aus Kartenportal GAIA	
	z.B.5 Nummer des Flurstückes	
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 7,00 m	
	Befestigte Fahrbahnkante der Bundesstraße (idealisiert)	
	Lagefestpunkte der amtlich geschützten Grundlagentzetze	86232500 244201210
	Löschwasserentnahmestelle	Löschwasserentnahmestelle
	öffentlicher Straßenraum / öffentlicher Weg	
<b>NUTZUNGSSCHABLONE</b>		
Art der baulichen Nutzung		
GRZ - Grundflächenzahl	H - Höhe baulicher Anlagen	
<b>PLANGRUNDLAGE</b> digitaler Katasterauszug Schloen_EPSG650_2022_01_13_06_11_11.dxf Ergänzungen aus Geodatenportal © GeoBasis-DE/M-V 2022		

### Teil B – Text

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

**1.1 Baugebiet**  
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO  
Zweckbestimmung: Photovoltaik - Anlage

**1.2 Art der Nutzung im SO**  
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in elektr. Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, zulässig.  
Zulässige bauliche Anlagen und Nutzungen sind im Einzelnen:  
- fest aufgeständerte mono- oder polykristalline Photovoltaikmodule  
- Wechselrichterstationen  
- Trafostationen  
- Batteriespeicher  
- Einzäunung bis 2,20 m Höhe (auch außerhalb der Baugrenzen)

**Nutzungszeitraum / Folgenutzung nach § 9 (2) Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB**  
Die Photovoltaikfreiflächenanlage ist nur als zeitlich begrenzte Zwischennutzung für 40 Jahre zulässig. Die Frist beginnt mit dem Folgejahr nach Inbetriebnahme und endet am 31.12.2064. Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche ackerbauliche Nutzung festgesetzt.

##### 2. Maß zur baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

###### 2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Als untere Bezugshöhe der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche. Auf- und Abträge des Geländes sind nicht zulässig.

Als oberster Bezugspunkt gilt die oberste Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als der senkrecht (lotrecht) gemessene Abstand des obersten Bezugspunktes zur vorhandenen Geländeoberfläche bestimmt.

**2.2 Zulässige Grundfläche § 19 (2) und (4) BauNVO**  
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Grundflächen aller baulichen Anlagen anzurechnen. Als anrechenbare Grundfläche der Module gilt die Fläche, die durch die Module überstellt wird. Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl, GRZ 0,5, ist nicht zulässig.

##### 3. Nebenanlagen nach § 14 (1) Bau NVO

Einfriedungen der PV-Anlage sind bis zu einer Höhe von 2,20 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Einfriedung entlang des öffentlichen Weges (Flurstück Nr. 14) ist in einem Abstand von mindestens 2,00 m zum Weg zu errichten.

##### 4. Niederschlagswasserableitung

Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

##### 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB

Lärmverursachende technische Anlagen, wie z. B. Wechselrichterstationen und Transformatoren (Trafos) sind so anzuordnen, dass es nicht zu Belästigungen an Wohngrundstücken in der Nachbarschaft kommen kann.

#### II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB

**1.1 Eingriffskompensation**  
Der durch die Errichtung der PV-Anlage hervorgerufene Eingriff von 228.230 m² EFÄ wird durch die Entwicklung von Acker zu einer artenreichen Staudenflur innerhalb des Geltungsbereiches vollständig ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes generieren ein Kompensationsflächenäquivalent von 244.620 m² KfÄ m².  
Um eine ungestörte Entwicklung von Ackerflächen zu einer artenreichen Staudenflur zu gewährleisten, ist eine Jahresmahd nach dem 31.07. durchzuführen, die in das Mahd- bzw. Beweidungsregime zwischen und unter den Modulen zu integrieren ist.  
Der Einsatz von Pestiziden im gesamten Geltungsbereich ist unzulässig.

##### 2. Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen

###### 2.1 Bodenbrütende Vögel

Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche oder an deren Rand brütenden Bodenbrüter vor dem 01.03. Aber nach dem 31.07. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit durch Pflügen / Eggen vegetationsfrei zu halten, oder mit Hilfe von Flatterbändern das Anlegen einer Brutstätte zu verhindern.

Nach Fertigstellung der PV-Anlage findet die bereits aus technischer Sicht erforderliche Jahresmahd innerhalb des Geltungsbereiches zugunsten der sich in der Fläche einstellenden Bodenbrüter jeweils nach dem 31.07. statt.

**2.2** Zur Gewährleistung eines ungehinderten Wanderkorridors durch das Plangebiet sind in der Umzäunung der PV-Anlage Nord-Süd und Ost-West-Passagen freizuhalten.

### Textliche Hinweise

**Altlastenproblematik**  
Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekannt Bodenbelastungen, wie  
- auffälliger Geruch,  
- anormale Färbungen,  
- verunreinigte Flüssigkeiten,  
- Ausgasungen,  
- Abfälle, alte Ablagerungen u.ä.  
angetroffen, hat der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich der Unteren Boden-schutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu melden.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWg M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

**Munitions- und Kampfmittelbelastungen**  
Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde prinzipiell nicht auszuschließen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

**Bodenmerkmale**  
Wären während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, werden, ist gemäß § 11 DStG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### Satzung der Gemeinde Schloen-Dratow über den Bebauungsplan Nr. 6 "Sondergebiet Photovoltaik am Schmachthäger Wald"

**Präambel:**  
Aufgrund  
• des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) sowie  
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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) und  
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Schloen-Dratow über den Bebauungsplan Nr. 6 "Sondergebiet Photovoltaik am Schmachthäger Wald" für das Gebiet Gemarkung Neu Schloen, Flur 4, Flurstücke Nr. 2 (teilw.), 5, 6 und 7 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.

Nr.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .....	Der Bürgermeister
1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .. 07.10.2021 ...	Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ...13.07.2022... beteiligt worden.	Der Bürgermeister
3	Schloen-Dratow, den	Der Bürgermeister
4	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am ...24.05.2022... in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt worden.	Der Bürgermeister
5	Schloen-Dratow, den	Der Bürgermeister
6	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ...13.07.2022... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
7	Schloen-Dratow, den	Der Bürgermeister
8	Die Gemeindevertretung hat am ...23.03.2023... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Der Bürgermeister
9	Schloen-Dratow, den	Der Bürgermeister
10	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
11	Schloen-Dratow, den	Der Bürgermeister
12	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden im Bau- und Ordnungsamt des Amtes Seenlandschaft Waren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Internetseite des Amtes Seenlandschaft Waren www.amt-slw.de unter → Verwaltung + Politik → Bauleitplanung, sowie über das Planungsportal MV unter https://bplan.geodaten-mv.de/bauleitpläne einsehbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und am ..... im amtlichen Mitteilungsblatt „Landkurer“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Internetseite des Amtes Seenlandschaft Waren, www.amt-slw.de unter → Verwaltung + Politik → Bauleitplanung.	Der Bürgermeister
13	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 Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Leiter des Katasteramtes
14	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bürgermeister
15	Schloen-Dratow, den	Der Bürgermeister
16	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.	Der Bürgermeister
17	Schloen-Dratow, den	Der Bürgermeister
18	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit aufgefertigt.	Der Bürgermeister
19	Schloen-Dratow, den	Der Bürgermeister
20	Der Beschluss über die Bebauungsplanung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im amtlichen Mitteilungsblatt „Landkurer“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Internetseite des Amtes Seenlandschaft Waren, www.amt-slw.de unter → Verwaltung + Politik → Bauleitplanung.	Der Bürgermeister
21	In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschiedenheit der Entscheidung hingewiesen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.	Der Bürgermeister
22	Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung ist auf der Internetseite des Amtes Seenlandschaft Waren www.amt-slw.de unter → Verwaltung + Politik → Bauleitplanung, einsehbar und ist über das Geodatenportal des Landes unter der Internetadresse https://bplan.geodaten-mv.de/bauleitpläne zugänglich.	Der Bürgermeister

Gemeinde Schloen-Dratow  
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Sondergebiet Photovoltaik am Schmachthäger Wald"

Entwurf Stand 23.03.2023

H/B = 600 / 900 (0,54m²)