

SATZUNG DER GEMEINDE NEUENKIRCHEN

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Solarpark Neuenkirchen A"

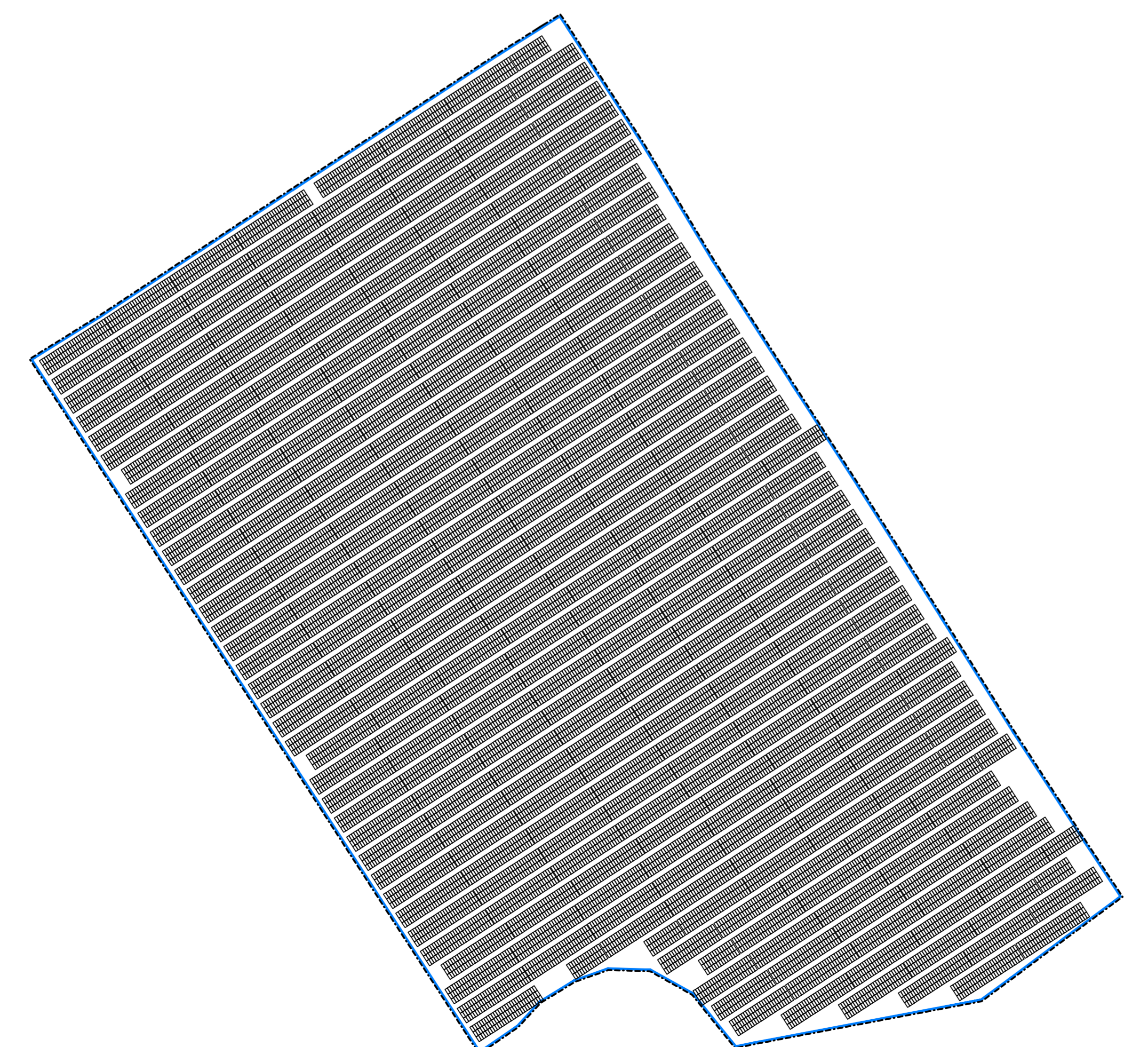
Teil A - Planzeichnung
Maßstab 1:1500



Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- 1. Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 - SO-PV Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Agri - Photovoltaik
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)
 - GRZ zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - OK zulässige Oberkante als Höchstmaß in m über Bezugspunkt
 - Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Verkehrsrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünfläche
 - Schutzgrün, privat
 - Abstandsgrün, privat
 - Ausgleichsgrün, privat
 - Gewässerschutzstreifen, privat
 - Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Wasserflächen - Graben
 - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Biotop
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Leitungsbetreibers zu belastende Flächen
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - 6 Flurstücknummern
 - 10,0 m Bemaßung in m
 - M 1 Maßnahmenfläche laut textlicher Festsetzungen
- 3. Nachrichtliche Übernahmen**
 - Leitungsbestand, unterirdisch, ungefähre Lage

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Neuenkirchen A“ der Gemeinde Neuenkirchen



Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2022, Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Neuenkirchen, eigene Erhebungen

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert am 26.05.2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Neuenkirchen A“ begrenzt im Nordosten durch Grünstrukturen und den Pflanz-Süd-Kanal, im Süden und im Westen durch landschaftliche Nutzflächen sowie im Nordwesten durch die Kreisstraße K58, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 und § 12 BauGB sowie §§ 1, 11, 16 bis 19 BauNVO)
 - Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
 - In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:
 - Agri-Photovoltaikanlagen, aufgeständerte Anlagen mit einer lichten Höhe von mind. 2,10 m, bei denen die landschaftliche Bewirtschaftung unter den Anlagen stattfindet und bei denen die Solarmodule in unterschiedlichen Winkeln und Positionen angebracht werden und teilweise oder komplett die landwirtschaftlich nutzbare Fläche überdecken. Es ist ein Mindestabstand zwischen den Modulreihen von 3 m einzuhalten.
 - Technikgebäude und technische Anlagen bis zu einer Grundfläche von max. 100 m², die der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes SO dienen (z. B. Trafostation, Kabelleitungen, Übergabestation) sowie Löschwasserspeichern
 - Im unversiegelten Zustand zu belassene Zufahrten und Wartungsflächen
 - Im Flangebiet wird eine lichte Höhe von mind. 2,10 m und eine maximale Oberkante von 3,5 m festgesetzt. Die lichte Höhe ist gleich dem senkrechten Abstand zwischen der Geländeoberfläche und der Unterkante des Solarmoduls. Die Oberkante ist gleich dem höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Der untere Bezugspunkt für die lichte Höhe und die Oberkante der baulichen Anlage ist im Bereich der jeweiligen Aufständerung einzeln zu bestimmen. Der untere Bezugspunkt ist die Schnittstelle zwischen der Aufständerung und der Bestandshöhe der Geländeoberfläche.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 19 und § 23 BauNVO)
 - Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 festgesetzt. Die Grundfläche der Agri-Photovoltaikanlagen entspricht der durch die Anlage landwirtschaftlich nicht nutzbaren Fläche im Sinne der DIN SPEC 91434 (Agri-Photovoltaik-Anlagen – Anforderungen an die landschaftliche Hauptnutzung). Die landwirtschaftlich nicht nutzbare Fläche entspricht dem Flächenanteil des Schlags, der vor dem Bau der Agri-PV-Anlage bewirtschaftet wurde, nach dem Bau jedoch nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung steht. Die Definition umfasst dabei Bereiche, die z. B. durch Aufständerung oder Rammenschutz nicht mehr zur Verfügung stehen oder durch gängige landwirtschaftliche Maschinen nicht mehr erreicht werden.
 - Die GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Technikgebäude und technische Anlagen um eine GR von 100 m² überschritten werden.
 - Nebenanlagen und bauliche Anlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a sowie §§ 1a BauGB)
 - Gemäß Angliederbestimmung innerhalb der privaten Grünfläche „Abstandsgrün“ in der Planzeichnung sind 3 m breite Schutzstreifen, ausschließlich aus Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese dürfen zur Schaffung einer Zufahrt unterbrochen werden. Empfohlen werden folgende Pflanzen: Heister der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Hainbuche, Holzapfel, Eberesche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weidorn, Strauchrose. Ein Rückschnitt der Sträucher außerhalb der Brutzelt, nach vorheriger Beantragung und Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (uNB) ist zulässig, wenn die Leistung der Anlage durch die Gehölze beeinträchtigt wird.
 - Gemäß Festsetzung zum Erhalt innerhalb der privaten Grünfläche „Schutzgrün“ sind die bestehenden Gehölze und Grünstrukturen zu pflegen und dauerhaft erhalten.
 - Auf den Flächen M1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß H2c PV, 2.31 extensive Mahnwiesen auf Acker zu etablieren. Eine Beschränkung der Maßnahmen ist dem Umweltbericht unter 2.3 zu entnehmen.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBO M-V)
 - In dem Sonstigen Sondergebiet SO sind Technikgebäude und technische Anlagen mit einem Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung von höchstens 20° zulässig.
 - Die Außenwände von Technikgebäuden und technischen Anlagen sind einfarbig und in gedeckten Farben zu gestalten.
 - Die Agri-Photovoltaikanlage ist mit einem Zaun von mind. 1,20 m und max. 1,80 m einzufrieden. Der Zaun ist mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zu errichten.
 - Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 1 m² zulässig.
 - Wier vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendankmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgegenstände oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie lautet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalschutzbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt für Werkzeuge 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 -vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechendem Voricht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzu-zuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altlastlagerungen oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landkreis Vorpommern-Greifswald als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Altlast, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBOdSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBOdSchG M-V).

Bei der Errichtung von Agri-PV-Anlagen auf Ackerflächen sollten besondere Vorkehrungen gegen Verdichtungen und Spalten vorgenommen werden. Möglich sind beispielsweise Gummitratten (als Form einer Baustufe), die auf den (häufigen) Fahrwegen verlegt werden.

Bei der Festlegung der Standorte von Erdungsanlagen ist ein Abstand von mindestens 15 m zwischen den geplanten Anlagen und der Telekommunikationslinie entlang der Kreisstraße 40 zu berücksichtigen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen (§ 202 BauGB).

Beim Rückbau der Anlage ist darauf zu achten, dass auch eventuell verbaute Mineralgeminerale, Recyclingmaterial oder andere Stoffe unterhalb der Fundamente, wieder vollständig ausgebaut werden.

Alle Bauarbeiten sind zum Schutz von Bodenbrütern vor dem 01.03. oder nach dem 31.08. eines Kalenderjahres durchzuführen. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzelt nicht zu vermeiden, sind die betroffenen Flächen bis zu Beginn der Brutzelt vegetationsfrei zu halten oder mit Hilfe von geeigneten Störungen (z. B. Flatterbändern) das Anlegen von Brutstätten zu verhindern. Bei einer Bauzeit zwischen 01.03. und 31.08. eines Kalenderjahres ist eine Anlage von Brutten durch bodenbrütende Vogelarten durch Vergrämungsmaßnahmen ab dem 01.03. bis Baubeginn zu verhindern. Zur Vergrämung erfolgt entweder eine regelmäßige Befahrung der Fläche (mindestens 2 mal pro Woche) oder durch das Ausstellen von ca. 2 m hohen Stangen mit daran befestigten Flatterbändern oder Fähnen, 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.

Bodenunbrucharbeiten und das Befahren landwirtschaftlich nutzbarer Flächen darf nur außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis zu 01.08. eines Kalenderjahres erfolgen. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz ist zu verzichten. Die gehölzfreien Grundflächen sind maximal 2x außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis zu 01.08. eines Kalenderjahres zu mähen. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz ist zu verzichten. Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tieren sind die Baustellen auf den Tag Zeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

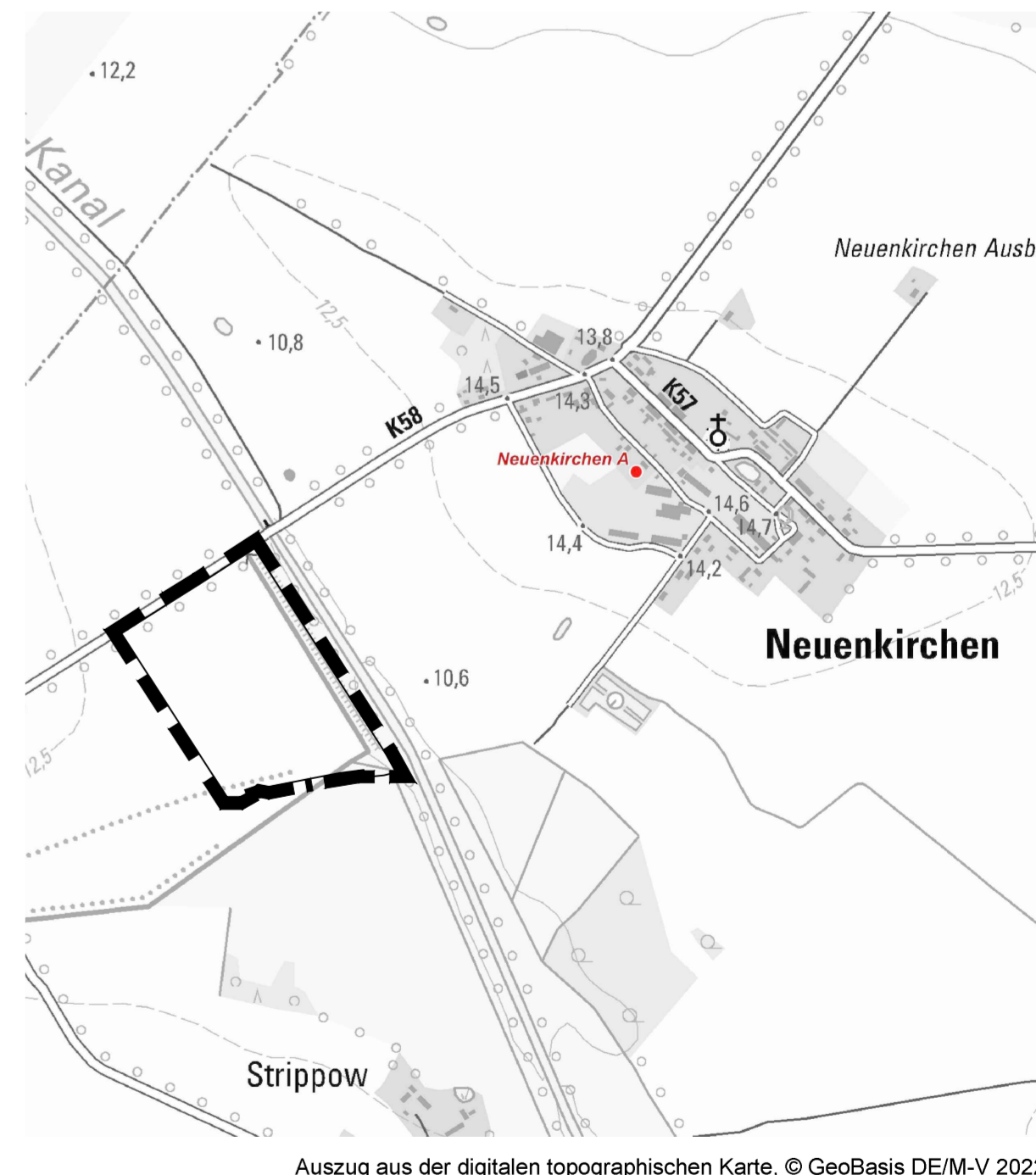
Die in der Satzung genannten DIN-Normen und Regelwerke können im Amt für Gemeindeentwicklung und Liegenschaften des Amtes Anklam-Land, Hauptstraße 75, 17398 Ducherow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.04.2022. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Veröffentlichung am 14.12.2022 im „Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land“ und auf der Internetseite des Amtes Anklam-Land.
Neuenkirchen, den (Siegel) Borgwardt, Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 28.04.2023 bis zum 31.05.2023 durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Amt für Gemeindeentwicklung und Liegenschaften des Amtes Anklam-Land sowie auf der Internetseite des Amtes durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung am 19.04.2023 im „Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land“ sowie auf der Internetseite des Amtes Anklam-Land bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.04.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
Neuenkirchen, den (Siegel) Borgwardt, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Neuenkirchen, den (Siegel) Borgwardt, Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neuenkirchen, den (Siegel) Borgwardt, Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 sowie die Begründung dazu sind in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite des Amtes und auf dem Bau- und Planungssportal M-V nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht worden. Zeitgleich fand eine öffentliche Auslegung während der Dienstzeiten im Amt für Gemeindeentwicklung und Liegenschaften des Amtes Anklam-Land statt. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Veröffentlichungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung am im „Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land“ sowie auf der Internetseite des Amtes Anklam-Land bekannt gemacht worden.
Neuenkirchen, den (Siegel) Borgwardt, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
..... den (Siegel) Offenti, bestellter Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Neuenkirchen, den (Siegel) Borgwardt, Bürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 wurde gebilligt.
Neuenkirchen, den (Siegel) Borgwardt, Bürgermeister
- Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 wurde mit Bescheid des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erlaßt.
Neuenkirchen, den (Siegel) Borgwardt, Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet.
Neuenkirchen, den (Siegel) Borgwardt, Bürgermeister
- Die am beschlossene Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausfertigt.
Neuenkirchen, den (Siegel) Borgwardt, Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Veröffentlichung am im „Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land“ sowie auf der Internetseite des Amtes Anklam-Land 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 (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Entschöpfung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Neuenkirchen, den (Siegel) Borgwardt, Bürgermeister

Übersichtsplan



SATZUNG DER GEMEINDE NEUENKIRCHEN

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Neuenkirchen A“
gelegten südwestlich der Ortslage Neuenkirchen bei Anklam

ENTWURF

Bearbeitungsstand 29.02.2024

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzpfah 8 • 23966 Wisnau
Tel. 03841 47042-0 • info@hufmann-wismar.de