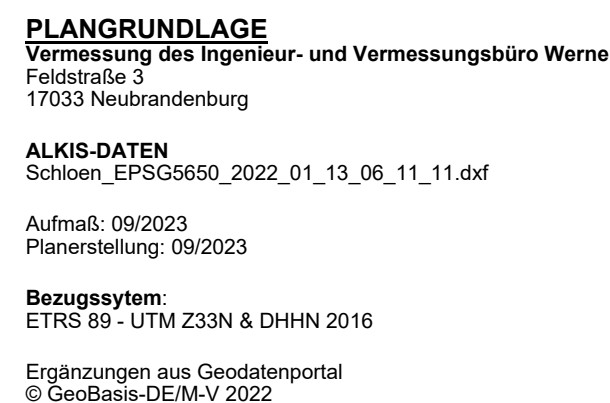


Teil A - Planzeichnung, M 1 : 3000

Gemeinde Schloen-Dratow
Ordnungsamt
Flur 1



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
GRZ - Grundflächenzahl	H - Höhe baulicher Anlagen

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 entsprechend Festsetzung Nr. 3 - Nebenanlagen

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 31.12.2065. 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

Die untere Bezugsebene ist eine ideelle ebene Fläche, die durch 3 festgesetzte Höhenbezugspunkte bestimmt wird. 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 der baulichen Anlage zur ideellen unteren Bezugsebene bestimmt.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe bau

Antennen, Masten für Beleuchtung und Überwachungskameras usw. bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

2.2 Zulässige Grundfläche § 19 (2) und (4) BauNVO

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 **nur** als direkte Einzäunung der einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen gilt, dass die Einfriedung entlang des öffentlichen Weges (Flurstück Nr. 14) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von mindestens 2,00 m zum Weg zulässig ist.

4. Niederschlagswasserableitung

Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 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

1.1 Eingriffskompensation

Entwicklung von Acker zu einer artreichen Staudenflur innerhalb des Geltungsbereiches vollständig ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes generieren ein Kompensationsflächenäquivalent von 246.327 m² KFA m².

Um eine ungestörte Entwicklung von Ackerflächen zu einer artreichen Staudenflur zu gewährleisten, ist eine Jahresmahd nach dem 31.07. durchzuführen, die in das Mahdregime zwischen und unter den Modulen zu integrieren ist.

Der Einsatz von Pestiziden im gesamten Geltungsbereich ist unzulässig.

2. Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen

2.1 Bodenbrütende Vögel

Bodenbrüter vor dem 01.03. oder 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 Geltungsbereichs zugunsten der sich in der Fläche einstellenden Bodenbrüter jeweils nach dem 31.07. statt.

Textliche Hinweise

Altstellenproblematik
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 Bodenbearbeitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekannte Bodenbelastungen, wie
- auffälliger Geruch,
- anormale Färbungen,
- verdünnte Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Abfälle, alte Ablagerungen u.ä.
angeboten, hat der Grundstückseigentümer als Auffallbehalter diese Auffälligkeiten unverzüglich der Unteren Boden-schutzbehörde im Umweltsamt 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.

Münitions- 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 Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauaufsicht empfohlen.

Bodendenkmale
Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale.
Im Bereich des mit „B0u“ (Bodendenkmal mit „rotem“ Status) gekennzeichneten Bereich sind gemäß § 7 Abs. 4 DSchG M-V sind Veränderungen bzw. eine Beseitigung unzulässig. Bauarbeiten im diesem Bereich bedürfen zwingend einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

In den mit „BDV“ (Bodendenkmal mit „blauem“ Status) gekennzeichneten Bereichen und deren Umgebung ist gemäß § 7 DSchG M-V der Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig, schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Die Rammfundamente sind auf das geringste und notwendigste Maß zu reduzieren. Eine unterirdische Kabelverlegung ist in den Bodendenkmalbereichen nicht zulässig.

Hinweis zu Zufallsfunden:
Bei jeglichen Erdbauarbeiten können jederzeit zufällig archaische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdbauarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenvorfälle oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 13 DStGG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalbehörde des Landes (Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie) zu informieren. Die Funde sind so zu sichern, dass sie nicht durch das Entfernen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.
Eine Beratung und Unterstützung bei Bodendenkmätern, insbesondere zur Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale, sind beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Domhof45, 19055 Schwerin zu erhalten.

Präambel

- des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvverordnung - 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 Schloer Dratow über den Bebauungsplan Nr. 6 "Sondergebiet Photovoltaik am Schmachthäger Wald" für das Gebiet Gemarkung Neu Schloer, Flur 4, Flurstücke Nr. 2 (tellw.), 5, 6 und 7 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... 07.10.2021, ...		
1	Schloen-Dratow, den	Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß §17 Landesplanungsgesetz (LPIg) mit Schreiben vom ...13.07.2022... beteiligt worden.	
	Schloen-Dratow, den	Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am ...24.05.2022...in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt worden.	
	Schloen-Dratow, den	Der Bürgermeister
4	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.	
	Schloen-Dratow, den	Der Bürgermeister
5	Die Gemeindevertretung hat am ...23.03.2023... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	
	Schloen-Dratow, den	Der Bürgermeister
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...31.05.2023... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	
	Schloen-Dratow, den	Der Bürgermeister
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B – Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ... 03.07.2023... bis zum ... 07.08.2023... 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 Plansportportal MY unter https://bplan.geodaten-nv.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 ... 24.06.2023... im amtlichen Mitteilungsblatt „Landkurier“ ortsüblich bekanntgemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Internetseite des Amtes Seenlandschaft Waren, www.amt-slw.de unter »Verwaltung + Politik → Bauleitplanung.	
	Schloen-Dratow, den	Der Bürgermeister
8	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.	
	Neubrandenburg, den	Leiter des Katasteramtes
9	Die Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.02.2024 mit einer Maßgabe, einer Auflage und einem Hinweis erteilt. Die Maßgabe und Auflagen wurden durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 2024 erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.	
	Schloen-Dratow, den	Der Bürgermeister
10	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft.	
	Schloen-Dratow, den	Der Bürgermeister
11	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.	
	Schloen-Dratow, den	Der Bürgermeister
12	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausgefertigt.	
	Schloen-Dratow, den	Der Bürgermeister
13	Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 „Landkurier“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Internetseite des Amtes Seenlandschaft Waren, www.amt-slw.de unter »Verwaltung + Politik → Bauleitplanung. 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 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. In der 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-nv.de/Bauleitpläne zugänglich.	
	Schloen-Dratow, den	Der Bürgermeister

Gemeinde Schloen-Dratow
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

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

$$H/B = 650 / 900 (0,59m^2)$$