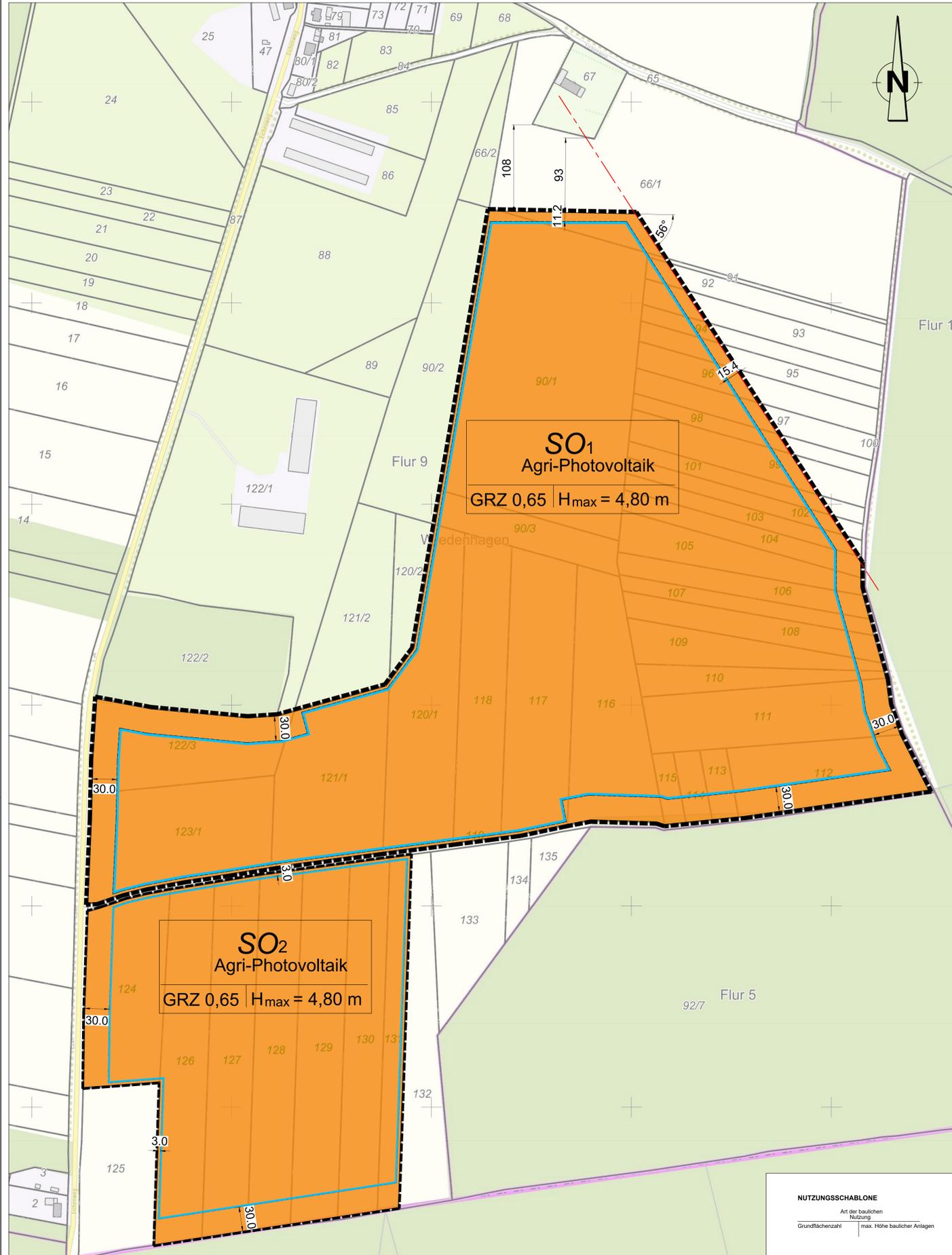


SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "AGRI-PHOTOVOLTAIKANLAGE NEUKRUG" DER GEMEINDE ELDETAL

Teil A - Planzeichnung, M: 1:2.000

Gemeinde Eldetal, Gemarkung Wredenhagen - Flur 9



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
SO	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Agri-Photovoltaik	§ 11 BauNVO
GRZ 0,65	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
H_{max}	max. Grundflächenzahl / max. Höhe baulicher Anlagen	§§ 16-21 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
Baugrenze		§§ 22 u. 23 BauNVO
Sonstige Planzeichen		§ 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		
II. Darstellung ohne Normcharakter		
Flurstücksgrenzen		
z.B. 90/1	Nummer des Flurstückes	
Flurgrenzen		
Grenze Bundesland		
Sichtachse Eigentümer		
Wohnbebauung		
Straßen		
Flächen für die Landwirtschaft und Wald		§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
Flächen für die Landwirtschaft		
Flächen für Wald		
Grünflächen		§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Grünflächen		

Teil B - Text

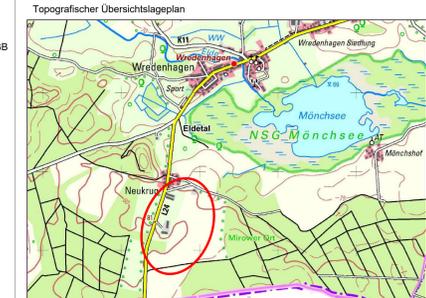
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB und BauNVO**
 - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 und § 14 BauNVO
 - Baugebiet
Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11(2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Agri-Photovoltaik" festgesetzt.
 - Art der Nutzung im SO
Das Sondergebiet SO dient der Errichtung und dem Betrieb von Agri-Photovoltaikanlagen einschließlich der zur deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen.
Zulässig ist die landwirtschaftliche Tätigkeit als Hauptnutzung. Sie umfasst dabei die Erzeugung oder den Abbau landwirtschaftlicher Erzeugnisse bzw. die Erhaltung von Flächen in einem guten landwirtschaftlichen (und ökologischen) Zustand.
Zulässig sind im Einzelnen Tracinganlagen jeglicher Art bestehend aus:
- Photovoltaikmodulen im Tracingssystem einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden (Unterstrukturen)
- technische Einrichtungen und Nebenanlagen zum Betrieb von Photovoltaikmodulen (z.B. Transformatoren, Wechselrichter, Schaltanlagen)
- die für die Errichtung der Photovoltaikanlagen erforderlichen Ver- und Entsorgungslösungen
- Einrichtungen und Nebenanlagen für die Wartung, Instandsetzung und Service sowie zur technischen Überwachung der Photovoltaikanlagen
- Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die der Speicherung von Energie dienen
- Einfriedung
- Zuewegung und innere Erschließung
weiterer zum Betrieb und zur Instandhaltung notwendiger Infrastruktur
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO
 - Höhe der baulichen Anlagen § 16 (1) BauNVO
Die Höhe der baulichen Anlagen für die Solaranlage (SO Agri-Photovoltaik) wird auf maximal 4,80 m für die PV-Gestelle sowie Nebenanlagen/Gebäude und sonstigen elektrischen Betriebsbeschränkungen festgesetzt. Ausnahmen bilden die Kamerarasten für Überwachungsanlagen mit einer Maximalhöhe von 8,00 m. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche des nächstgelegenen Messungspunktes (s. Planzeichnung).
Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.
 - Grundflächenzahl § 16 und § 19 (4) BauNVO
Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,65 festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundfläche, ist die Fläche innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Agri-Photovoltaik (SO Agri-Photovoltaik) maßgebend.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gemäß § 9 (4) BauGB**
 - Örtliche Bauvorschriften, § 86 LBauO M-V
Einfriedung der Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
Zum Schutz der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässigerweise zu errichtenden Agri-Photovoltaikanlage ist die Errichtung eines maximal 2,50 m hohen Sicherheitszaunes innerhalb des sonstigen Sondergebietes Agri-Photovoltaikanlage zulässig.
Die Einfriedung ist als Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen und darf innerhalb der Waldstandsgerade errichtet werden.
 - Waldbestand
Nach § 20 Abs. 1 LWaldG M-V ist bei der Errichtung baulicher Anlagen, zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Der Waldabstand gilt für alle baulichen Anlagen mit Ausnahme der Einfriedung. Dieser darf innerhalb der Waldstandsgerade errichtet werden.
 - Ordnungswidrigkeiten, § 84 LBauO M-V, § 37 GeoVermG M-V
Ordnungswidrig im Sinne des § 34 (1) LBauO M-V handelt wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften dieses Planes gemäß Text (Teil B) II Pkt. 1 verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EURO geahndet werden.
- HINWEISE**
 - Generelle Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen
Zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft sind während der Bauphase folgende Schutzmaßnahmen zu beachten:
- flächensparende Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustreifen
- Vermeidung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers innerhalb des Planungsbereichs
- ordnungsgemäße Entsorgung von festen Abfällen, Motorölen, Schmierölen, Farbresten und sonstigen wasser- und bodengefährdenden Stoffen
- Einhaltung der Vorsorgeweisung nach Anhang 2 Nr. 4 BStoStV beim Einbau standortfremden Bodenmaterials und Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen nach Ende der Bauarbeiten.
- unverzügliche Beseitigung der Ortspolizeibehörde bei Aufführung von Kampfmitteln oder anderen Gegenständen militärischer Herkunft sowie im Zweifelsfall.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.10.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Mittelungsblatt Gemeinde Eldetal" am erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am durchgeführt worden. Der vom Gemeinderat gebilligte Vorentwurf wurde in der Zeit vom bis zum im Internet eingestellt und in der Zeit vom bis öffentlich im ausliegen. Der gebilligte Vorentwurf wurde in der Zeit vom bis über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom beauftragt worden.
- Der Gemeinderat hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Eldetal nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Zeitgleich erfolgte gem. § 4 Abs. 4 BauGB die Einstellung ins Internet unter:
Die öffentliche Auslegung wurde mit den Hinweisen:
- welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können,
- am durch Veröffentlichung im "Mittelungsblatt Gemeinde Eldetal" ortsüblich bekanntgemacht.
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagertüchtigen 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.
- Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurde am vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausgeteilt.
- Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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, wurde am durch Veröffentlichung im "....." ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsgründe (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist mit Ablauf des Erscheinungstages der Veröffentlichung am in Kraft getreten.

Präambel:

Aufgrund
- des § 10 V. mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 304) geändert worden ist sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 98), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.02.2021 (BGBl. I S. 1602) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.10.2022 folgende Satzung der Gemeinde Eldetal über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Agri-Photovoltaikanlage Neukrug" der Gemeinde Eldetal für das Gebiet Gemarkung Wredenhagen, Flur 9, Flurstücke 60/1 bis 90/1, 90/3, 91 bis 92 bis, 93 bis, 94 bis, 95 bis, 96 bis, 97 bis, 98 bis, 99 bis, 101 bis, 102 bis, 103 bis, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 120/1, 121/1, 122/3, 123, 124, 126, 127, 128, 129, 130 und 131 bestehend aus Teil A, Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.



Gemeinde Eldetal
Mecklenburgische Seenplatte
vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Agri-Photovoltaikanlage Neukrug"

AUSLEGUNGSEXEMPLAR
Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Dieser Plan wurde in der Zeit vom 21.05.2024 bis 28.06.2024 im Internet eingestellt. Dieser Plan hat in der Zeit vom 21.05.2024 bis 28.06.2024 öffentlich ausliegen. Dieser Plan wurde in der Zeit vom 21.05.2024 bis 28.06.2024 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.

Ort, Datum, Siegel, Unterschrift
Vorentwurf, Stand 20.03.2024