

# STADT FRIEDLAND Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 "Photovoltaikanlage Alte Fliesenfabrik"

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

**SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage

Maß der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
**GRZ 0,4** Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Sonstige Planzeichnungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Auf Grund des § 10 i.V.m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Friedland vom 24.10.2012 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 "Photovoltaikanlage Alte Fliesenfabrik" der Stadt Friedland, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen erlassen:

#### Legende zur Planunterlage

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Gebäude
- Fundamente
- Befestigungen
- Böschungen
- Höhen in m NHN im DHHN92
- Höhenpunkt mit Logo trigonometrischer Punkt
- Merkmale GOSleitung
- Abwasserkanal
- Regenwasserkanal
- Schacht, Medium unbekannt
- Mauer
- Zaun
- Laubwald
- Baum
- Gebüsch
- Befestigungsarten
- A Asphalt
- B Beton
- BP Bitumen
- CP Kies
- DP Kies
- EP Kies
- FP Kies
- GP Kies
- HP Kies
- IP Kies
- JP Kies
- KP Kies
- LP Kies
- MP Kies
- NP Kies
- OP Kies
- PP Kies
- QP Kies
- RP Kies
- SP Kies
- TP Kies
- UP Kies
- VP Kies

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### TF 1 Zulässige Nutzungen im Sondergebiet

Das Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ dient der Unterbringung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie der zugehörigen technischen Vorkehrungen und Einrichtungen.

Zur Herstellung des Solarparks und ausschließlich im sachlichen Zusammenhang mit diesem sind im gesamten Sondergebiet insbesondere folgende Anlagen zulässig:

- Photovoltaik-Module einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden;
- technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaik-Anlagen, z.B. Wechselrichter, Übergabestationen, Stromleitungen;
- oberirdische und unterirdische Kabel;
- die für die Erschließung und Wartung des Gebiets erforderlichen Wege;
- Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung und Pflege des Solarparks;
- Einrichtungen und Anlagen für die Sicherheitsüberwachung des Solarparks;
- Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, die durch den Durchführungsvertrag gedeckt werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB

#### TF 2 Höhenfestsetzung

Die maximale Höhe der Solar-Modultische beträgt 3 m über Gelände.

Die maximale Höhe der technischen Nebenanlagen (Wechselrichterstationen, Transformatoren, Übergabestation) beträgt 4,00 m über Gelände.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### TF 3 Versiegelung

Die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### TF 4 Pflanzgebote

Die Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind mit einer dreireihigen Hecke mit Arten der Pflanzliste „Hecken“ zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Mindestqualität der Pflanzen: Sträucher, verpflanzt, ohne Ballen, STR, 100 - 150 cm.

Rechtsgrundlage: § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB

#### TF 5 Pflanzgebote

Die nicht überbauten Freiflächen des sonstigen Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ sowie die von den Modulischen überschirmten Flächen sind mit einer Initialsaat dauerhaft zu begrünen und als extensive Wiesen zu entwickeln, zu erhalten und zu pflegen. Mahd oder Beweidung erfolgen nicht vor dem 1. Juli eines Jahres. Das Mahdgut ist abzufahren.

Rechtsgrundlage: § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB

#### TF 6 Durchlässigkeit und Höhe der Einfriedung für Kleintiere

Bei der gemäß TF 1 Abs.2 Nr. 7 zulässigen Einfriedung des Solarparks mit einem Zaun ist ein Mindestabstand der unteren Kante der Einfriedung vom Erdboden von 15 cm einzuhalten. Die maximale Höhe des Zaunes beträgt 2,50 m über Gelände. Entlang der festgesetzten Fläche mit Anpflanzgeboten sind Einfriedungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Einfriedungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

### HINWEISE

#### Besonderer Artenschutz nach § 44 Abs. 1, Nrn. 1-4 BNatSchG

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen der europäisch geschützten Vogelarten bekannt. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) sind Baumaßnahmen einschließlich Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres durchzuführen. Hierzu sind im Rahmen der Baugenehmigung Bauzeitenregelungen zu beauftragen. Die Bauzeitenregelung dient auch der Vermeidung von Verstößen gegen das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Für die Arten „Rauchschwalbe“ und „Bachstelze“ sind im Zuge der Baugenehmigung Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen der europäisch geschützten Fledermausarten nicht auszuschließen. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) sind Baumaßnahmen einschließlich Baufeldfreimachung außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres durchzuführen. Hierzu sind im Rahmen der Baugenehmigung Bauzeitenregelungen zu beauftragen. Die Bauzeitenregelung dient auch der Vermeidung von Verstößen gegen das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sind mindestens 25 Ersatzquartiere für Fledermäuse in angrenzenden Waldbereichen anzubringen.

Für der Sondergebietesfläche 2 Haufwerke aus Wurzelstubben und Totholz, teilweise überdeckt mit nährstoffarmen Sand, anzulegen. Die Haufwerke umfassen eine Fläche von jeweils 4 m x 6 m und eine Höhe von max. 2 m.

#### Waldumwandlung

Als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Waldflächen i.S.d. LWaldG ist eine Ersatzaufforstung an anderer Stelle in einer Größe von mindestens 5,0 ha erforderlich.

Mit Schreiben der Anstalt Landesforst Mecklenburg Vorpommern vom 28.08.2012 (AZ10-1/7444.382) wurde im Zuge des B-Planverfahrens eine Umwandlungserklärung nach § 15a LWaldG abgegeben. Die Umwandlungsgenehmigung wurde in Aussicht gestellt.

Die erforderlichen Flächen werden von der Stadt Friedland bereitgestellt. Weitere Regelungen hierzu erfolgen im Durchführungsvertrag.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 01.02.2012. Die Stadtvertretung hat am 01.02.2012 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 "Photovoltaikanlage Alte Fliesenfabrik" gefasst. Der Vorentwurf mit Stand vom April 2012 wurde zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

Friedland, 13.09.2012 Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) mit Schreiben vom 07.11.2011 beteiligt worden.

Friedland, 13.09.2012 Bürgermeister

3. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Erkenntnisse, zusammengefasst im Umweltbericht, haben in der Zeit vom 16.05.2012 bis einschließlich zum 18.06.2012 nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsblatt, der „Neuen Friedländer Zeitung“ Nr. 05/2012, bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 1 BauGB.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Friedland, 13.09.2012 Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.07.2012 geprüft und beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 "Photovoltaikanlage Alte Fliesenfabrik" mit Stand Juli 2012, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 18.07.2012 gebilligt.

Friedland, 13.09.2012 Bürgermeister

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Erkenntnisse, zusammengefasst im Umweltbericht, haben in der Zeit vom 02.08.2012 bis einschließlich zum 05.09.2012 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsblatt, der „Neuen Friedländer Zeitung“ Nr. 12/2012, bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 BauGB.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Friedland, 13.09.2012 Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.09.2012 geprüft und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Stand vom 12.09.2012 gebilligt. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bauleitplan Nr. 22 "Photovoltaikanlage Alte Fliesenfabrik" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 12.09.2012 gebilligt.

Friedland, 29.10.2012 Bürgermeister

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 12.09.2012 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Neubrandenburg, 07.12.2012 Hersteller der Planunterlage

8. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 "Photovoltaikanlage Alte Fliesenfabrik", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Friedland, 29.10.2012 Bürgermeister

9. Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 "Photovoltaikanlage Alte Fliesenfabrik" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.12.2012 in der "Neuen Friedländer Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung - KV M-V vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des 12.12.2012, in Kraft getreten.

Friedland, 13.12.2012 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 12.12.2012 in der Neuen Friedländer Zeitung öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung war fehlerhaft. Zur Heilung dieses Verfahrensfehlers wird die Satzung über den B-Plan Nr. 22 der Stadt Friedland rückwirkend zum 13.12.2012 in Kraft gesetzt. Die rückwirkende Bekanntmachung erfolgte am 11.09.2013 in der Neuen Friedländer Zeitung.

Friedland, 13.09.2013

- |                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| Crataegus monogyna    | Eingrifflicher Weißdorn     |
| Crataegus-Hybriden    | Weißdorn                    |
| Euonymus europaea     | Europäisches Pfaffenhütchen |
| Frangula alnus        | Faulbaum                    |
| Lonicera xylosteum    | Rote Heckenkirsche          |
| Malus sylvestris      | Wildpfeife                  |
| Prunus cerasifera     | Kirschlorstbaum             |
| Prunus cerasus        | Weichelkirsche              |
| Prunus padus          | Gewöhnliche Traubenkirsche  |
| Prunus spinosa        | Schwarzdorn, Schlehe        |
| Pyrus pyrasier        | Wild-Birne                  |
| Rhamnus cathartica    | Purpurgelbholz              |
| Rosa canina           | Hunds-Rose                  |
| Rosa canina agg.      | Artengruppe Hunds-Rose      |
| Rosa corymbifera agg. | Artengruppe Hecken-Rose     |
| Rosa inodora          | Geruchlose Rose             |
| Rosa rubiginosa agg.  | Artengruppe Wein-Rose       |
| Rosa tomentosa agg.   | Artengruppe Filz-Rose       |
| Sambucus nigra        | Schwarzer Holunder          |
| Sorbus aucuparia      | Eberesche, Vogelbeere       |
| Viburnum opulus       | Gemeiner Schneeball         |

Es ist einheimisches Pflanzgut aus gesicherter Herkunft mit Ursprung im Naturraum zu verwenden.

### RECHTSGRUNDLAGEN

#### Bundesgesetze und -verordnungen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (**Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG**) vom 25. Oktober 2008 (BGBl. I S. 2074), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 69 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542; zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 18. Mai 2011 (BGBl. I S. 892).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

**Landesgesetze und -verordnungen**  
**Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** vom Mai 2005, in Kraft getreten am 14. Juli 2005 (GVOBl. M-V 2005).

**Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP)**, in Kraft getreten am 15. Juni 2011 (GVOBl. Nr. 10/2011) veröffentlicht im Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern Nr. 43 vom 21. Oktober 2011 (AmtsBl. M-V 2011).

Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (**Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern LNatG M-V**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002, zuletzt geändert durch Art.2 zur Umsetzung der Zoo-RL und weiterer EG-RL vom 24.06.2004 (GVOBl. M-V).

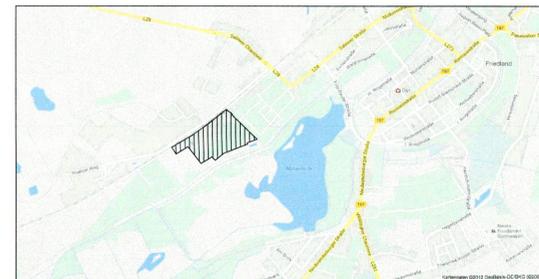
Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. S. 383, 395).

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (**Denkmalschutzgesetz DSchG M-V**) in der Fassung vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Art. 10 d. G. vom 12. Juli 2010, in Kraft getreten Juli 2012 (GVOBl. M-V S. 383, 392).

Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (**Landeswaldgesetz LWaldG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011).

**Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern - LBauO M-V**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 162)

### Übersichtsplan (ohne Maßstab)



### Stadt Friedland Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 "Photovoltaikanlage Alte Fliesenfabrik"

Maßstab 1 : 1.000 Stand Oktober 2012

Auftragnehmer:  
**Dr. Szamatolski + Partner GbR**  
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung  
Umweltmanagement, Tourismusentwicklung  
BDL, SRL, DGL  
Brunnenstraße 181 10119 Berlin  
Tel: 030 / 260 81 44 Fax: 030/263 27 87  
Email: [buero@szamatolski.de](mailto:buero@szamatolski.de)