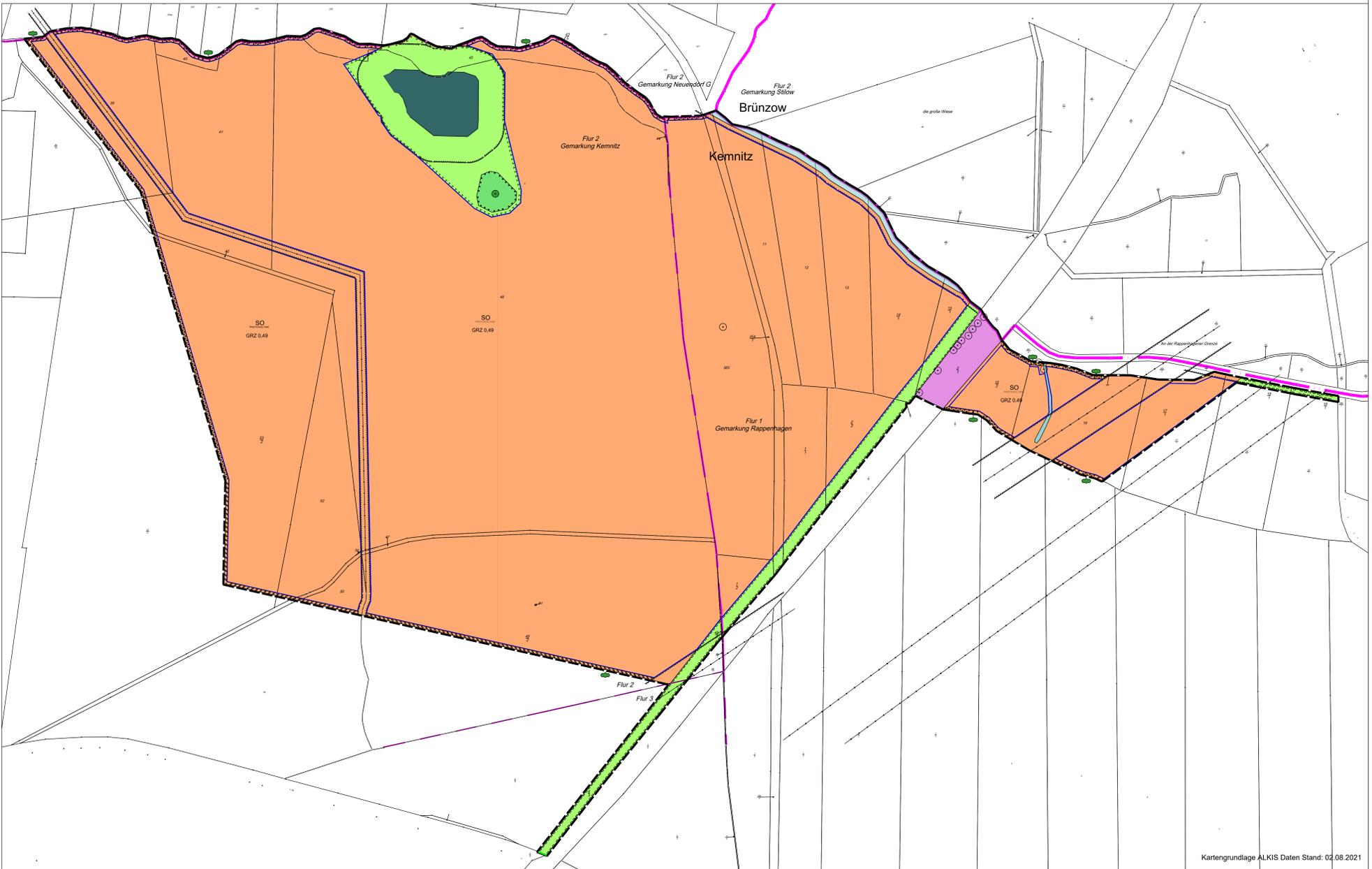


Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Photovoltaik-Anlage östlich Ortslage Kemnitz" der Gemeinde Kemnitz

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 2000



Kartgrundlage ALKIS Daten Stand: 02.08.2021

Satzung der Gemeinde Kemnitz über den Bebauungsplan Nr. 5 „Photovoltaik-Anlage östlich Ortslage Kemnitz“ (Gemarkung Kemnitz Flur 2, Flurstücke 39 (teilweise), 40, 41 (teilweise), 42 (teilweise), 44, 45, 46, 47 (teilweise), 48/2 (teilweise), 49/2 (teilweise), 50 (teilweise), 51, 52 (teilweise), 53/2 (teilweise) und 91 sowie Flur 3 Flurstück 6/3 und Gemarkung Rappenhagen Flur 1 Flurstücke 1/1, 1/2, 2/1 (teilweise), 11, 12, 13, 14/1, 15/1, 15/2, 16 (teilweise), 17/1 (teilweise), 18/1 (teilweise), 19/1 (teilweise), 35/1 und 36/1)
 Aufgrund der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2016 (GVBl. M-V 2016 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Photovoltaik-Anlage östlich Ortslage Kemnitz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Text (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO

Das Sondergebiet Photovoltaikanlage dient der Realisierung einer großflächigen Photovoltaikanlage.
 Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen, die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Trafo, Wechselrichter) und die Einfriedung.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 2.1 Im Sondergebiet Photovoltaikanlage darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.
- 2.2 Als Mindesthöhe der Modultische über der Geländeoberkante wird 0,6 m festgesetzt. Für die Modultische wird eine maximale Höhe von 3,0 m über Geländeoberkante festgesetzt.

3. Abweichende Maße der Abstandsfächentiefe § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V

Der Zaun ist als offene Einfriedung ohne eigene Abstandsfächen mit einer Höhe bis 2,5 m zulässig.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 4.1 Die Modulrand- und Zwischenflächen dürfen nur außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis zu 01. August mit Balkenmähern, unter Beseitigung des Mahdgrades gemäht werden. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Das Mulchen des Aufwuchses ist nicht zulässig. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz ist zu verzichten. Alternativ ist auch eine Schädlingsbekämpfung möglich.
- 4.2 Entlang der Plangebietsgrenzen, außer im Bereich der Zufahrten, der Freileitungen und der Verrohrung, sind 3 m breite Sichtschutzecken, ausschließlich aus Sträuchern, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese dürfen zur Schaffung einer Zufahrt unterbrochen werden. Empfohlen werden folgende Pflanzen: Heister der Arten Traubenreißer, Vogelkirsche, Holzapfel, Eibenschale, Schlehe, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Strauchhassel. Ein Rückschnitt der Sträucher außerhalb der Brutzeit, nach vorheriger Beantragung und Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (uNB) ist zulässig, wenn die Leistung der PV-Anlage durch die Gehölze beeinträchtigt wird.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 5.1 Für die verrohrten Gewässer 2. Ordnung wird ein 10 m breites Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes festgesetzt.
- 5.2 Für die Stromleitungen der E.DIS Netz GmbH wird ein 46 m breites Leitungsrecht festgesetzt. Hier ist eine Überbauung unzulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

1. Abstandsfächen § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V

Der Zaun ist als Einfriedung ohne eigene Abstandsfächen mit einer Höhe bis 2,5 m zulässig.

III. Hinweise

1) Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschütete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skeletreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

2) Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Bei einer Bauzeit zwischen 01. März und 31. August ist eine Anlage von Brutn durch bodennähe Vogelarten mittels Vergrämungsmaßnahmen ab dem 01. März bis Baubeginn zu verhindern. Zur Vergrämung erfolgt entweder eine regelmäßige Befahrung der Fläche (mindestens 2mal pro Woche) oder durch das Aufstellen von ca. 2 m hohen Stangen mit daran befestigten Flatterbändern oder Fahnen, Abstand 25 m.
- V2 Im Zusammenhang mit der Planung werden Artensuchen bezüglich Reptilien, Amphibien und Avifauna durchgeführt. Im Ergebnis werden notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen, wie Bauzeitenregelung, fachliche Begleitung während der Arbeiten sowie CEF-Maßnahmen festgelegt.
- V4 Eine Bewachung der Anlage durch Hund ist zu unterlassen.
- V5 Es sind nur Module zu verwenden, die während des Betriebes keine Schadstoffe in die Umwelt entlassen.
- V6 Zäune sind mit Bodenfreiheit zu errichten.

3) Externe Kompensation

Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 315.809 m² entsprechen und sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ befinden.

Planzeichenerklärung Festsetzungen

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

SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaikanlage i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GRZ 0,49 Grundflächenzahl

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünfläche Zweckbestimmung hier Feldgehölz

6. Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Wasserflächen

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 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

Anpflanzen: Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung: Bäume

Einzelbäume

Verfahrensvermerke

8. Sonstige Planzeichen
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 5

Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bahnanlage

verrohrtes Gewässer II. Ordnung

oberirdische Hochspannungsstromleitung der E.DIS

Fließgewässer 2. Ordnung hier Ziese

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, hier Waldabstand und Gewässerrandstreifen

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Gemarkung

Gemeindegrenze

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die am 14. Juni 2021 geändert worden ist.

Es gilt die PlanV vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 14. Juni 2021.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.02.2022. Der Beschluss ist durch Aushang vom 23.03.2022 bis 08.04.2022 an den beiden Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Internetseite des Amtes Lubmin.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist mit Schreiben vom beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern angezeigt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom bis durch Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt.

4. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom

5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kemnitz hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 „Photovoltaik-Anlage östlich Ortslage Kemnitz“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Photovoltaik-Anlage östlich Ortslage Kemnitz“, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Amt Lubmin in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde durch Aushang vom bis an den beiden Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachungen und die auszuliegenden Unterlagen unter der Adresse www.amtlubmin.de eingestellt und über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kemnitz hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 5 „Photovoltaik-Anlage östlich Ortslage Kemnitz“ am als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Kemnitz, den

Siegel Bürgermeister

10. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 „Photovoltaik-Anlage östlich Ortslage Kemnitz“ durch die Gemeindevertretung sowie die Begründung und der Umweltbericht sind durch Aushang vom bis an den beiden Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Internetseite des Amtes Lubmin.

11. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 5 „Photovoltaik-Anlage östlich Ortslage Kemnitz“ durch die Gemeindevertretung sowie die Begründung und der Umweltbericht sind durch Aushang vom bis an den beiden Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Kemnitz, den

Siegel Bürgermeister

Verfahrensvermerke

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Kemnitz, den

Siegel Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 5 „Photovoltaik-Anlage östlich Ortslage Kemnitz“ durch die Gemeindevertretung sowie die Begründung und der Umweltbericht sind durch Aushang vom bis an den beiden Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Kemnitz, den

Siegel Bürgermeister

Übersichtsplan M 1 : 20.000



Kartgrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V < 2022 >