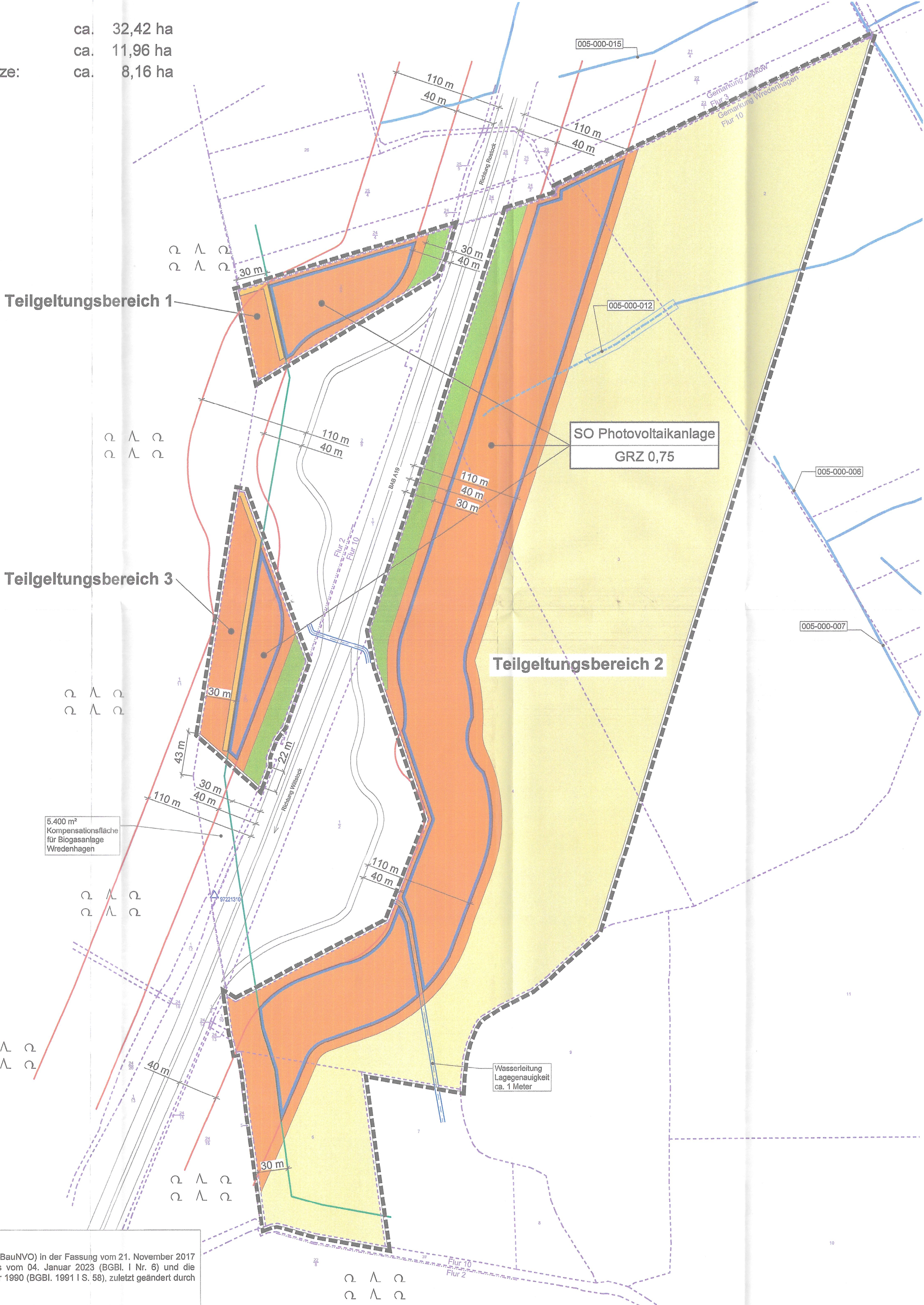


Satzung der Gemeinde Eldetal über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05 "Photovoltaikanlage Wredenhausen"

Gemarkung Wredenhausen Flur 2 und 10

Plangebietsgröße ca. 32,42 ha
davon Sondergebietsfläche: ca. 11,96 ha
davon innerhalb der Baugrenze: ca. 8,16 ha



Planzeichnung (Teil A)
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Erstellt auf der Grundlage eines Flurkartenauszuges von www.geoportal-mv.de/gala vom 26.04.2021.

Planzeichenerklärung

Normative Festsetzungen

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

Sondergebiet Photovoltaikanlage

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

SO Photovoltaikanlage GRZ 0,75

Baugebiet

maximale zulässige Größe der Grundflächenzahl

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

Baugrenze

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

Verkehrsfläche

Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Landwirtschaft

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

offenes Gewässer
verrohrtes Gewässer mit Schutzstreifen, beidseitig je 5,0 m
verrohrtes Gewässer, versandet, überbaubar

Sonstige Planzeichen

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

Nachrichtliche Übernahmen

Wald

Grenze des 30 m Waldabstandes

40 m und 110 m Abstand zur Autobahn

Lagenetzpunkt / Festpunkt

Leerrohr PE-HD 180*16,4 PE 100, Elt- u. Steuerkabel 2 * PE-HD 110*10 als Bündel, Wasserversorgungsleitung d 90*5,4 PE 100 und ADL PE-HD 180*16,4 PE 100 mit Schutzstreifen beidseitig 2,0 m

Darstellungen ohne Normcharakter

z. B. Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Gemarkungsgrenze

Übersichtsplan

M ca. 1:100.000



Satzung

der Gemeinde Eldetal über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 05 "Photovoltaikanlage Wredenhausen"

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Änderung vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.02.2023 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05 "Photovoltaikanlage Wredenhausen" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

Eldetal, den

Der Bürgermeister

Text (Teil B)

Textliche Festlegungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Es werden sonstige Sondergebiete entsprechend § 11 BauNVO mit folgender Zweckbestimmung und folgenden Arten der Nutzung festgesetzt.

SO Photovoltaikanlage

Zulässig sind:

- bauliche Anlagen, die der Erzeugung von elektrischem Strom aus Sonnenenergie dienen (Photovoltaikanlagen)
- die der Photovoltaikanlage dienenden Nebenanlagen, wie Gebäude und Anlagen für elektrische Betriebsanlagen
- Einzäunung mit Obersteigenschutz, Gesamthöhe max. 2,5 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO und § 12 Abs. 3a BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Angabe der Grundflächenzahl definiert. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.1 Offenhaltung der Modulzwischenräume

Als eingriffsmindernde Maßnahme wird die Offenhaltung der Modulzwischenräume (Maßnahme 8.3 der HZE) festgesetzt. Die Freihaltung der Modulunter- und -zwischenflächen von aufkommenden Gehölzen mittels maximal 2-schüriger Jahresmahd führt zu einer dauerhaften Entwicklung eines für Insekten, Wiesenbrüter, jagende Fledermäuse gleichermaßen attraktiven Biotops. Die sich einstellende höherwertige Biotopfunktion ist hier durch folgendes Pflegemanagement zu gewährleisten:

- Kein Einsatz von Pestiziden, Düngem- und Pflanzenschutzmitteln
- Keine Bodenbearbeitung
- Keine Flächenmahd, sondern Staffelmahd, d.h. zeitversetzte Mahd von Teilflächen zur Gewährleistung verschieden hoher Gras- und Staudenfluren, dabei Stehenlassen von Staudenfluren über den Winter (Überwinterungsmöglichkeit von Insekten) insbesondere unter den Modulflächen.
- Erntemahd zum Schutz von Bodenbrütern nicht vor dem 31.07. eines jeden Jahres, Ausnahme: Streifenmahd direkt verschattender Hochstaudenfluren unmittelbar südseitig der Modulreihen ist ab 01. Juli eines jeden Jahres zulässig, sofern hierdurch nicht mehr als 1/3 der Gesamtfläche betroffen ist.
- Zur Aushagerung der Fläche ist das Mahdgut abzutransportieren. Unter den Modulflächen ist dagegen das Mulchen (ohne Mahdgutentfernung) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.2 Eine Baufeldräumung muss außerhalb der Brutzeit (also von 01.09. bis 28.02.) vorbereitet werden. Sollte sich die Schaffung des Baufeldes auf der Fläche bis in das Jahr hinein verlängern, sind bereits begonnene Baubereitungen ohne Unterbrechung fortzuführen, um ein Ansiedeln von Brutvögeln im Baubereich zu vermeiden. Ab einer Bauunterbrechung von > 5 Tagen muss mit einer zwischenzeitlichen Ansiedlung von Brutvögeln gerechnet werden. Demzufolge sind nach 5 Tagen anhaltender Baupause Vergrämnungsmaßnahmen zur Vermeidung von Ansiedlungen erforderlich. Vergrämnungsmaßnahmen sind nur innerhalb des Baufeldes einschließlich der Baustreifen und Zufahrten durchzuführen, da die Scheuchwirkung der Maßnahmen über das unmittelbare Baufeld hinaus geht und somit eine Ansiedlung störungsempfindlicher Arten auch im Umfeld vermieden wird. Sind seit der letzten Bautätigkeit mehr als 5 Tage vergangen bzw. wird die Baufeldfreimachung nur in der Brutzeit (also ab März bis Ende August) möglich, ist das Baufeld durch die ökologische Baubegleitung auf eine zwischenzeitliche Ansiedlung zu überprüfen. (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.3 Vermeidung von „Fallen“

Tiefe Baugruben oder Kabelgräben ohne Rampe, die über Nacht offen bleiben, sind am nächsten Morgen durch das Baupersonal zu kontrollieren. Tiere, die sich über Nacht in diesen „Fallen“ verirrt haben, sind umgehend freizulassen. Bei längeren Baustops (auch über das Wochenende) sind Baugruben durch Schutzzaune zu sichern. (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.4 Die Einzäunung der Photovoltaikanlage soll einen Bodenabstand von 10 cm zur Durchlässigkeit von Kleinlebewesen gewährleisten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eldetal hat in ihrer Sitzung am 17.05.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Müritz - Anzeiger am 10.07.2021 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit E-Mail vom 12.05.2021 gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 19.07.2021 bis einschließlich 06.08.2021 durch öffentliche Auslegung durchgeführt worden.
5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eldetal hat am 31.03.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
6. Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, hat in der Zeit vom 08.05.2022 bis zum 10.06.2022 nach BauGB § 3 Abs. 2 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.04.2022 im Müritz - Anzeiger mitgeteilt worden.
8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eldetal hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit am 07.10.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 19.10.2022 mitgeteilt worden. Die Gemeindevertretung hat in gleicher Sitzung die geänderte Planung gebilligt.
9. Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit E-Mail und Schreiben vom 10.10.2022 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
10. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, hat erneut in der Zeit vom 24.10.2022 bis zum 08.11.2022 nach BauGB § 4a Abs. 3 öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.10.2022 im Müritz-Anzeiger mitgeteilt worden.
11. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eldetal hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit am 16.02.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 21.02.2023 mitgeteilt worden.

Eldetal, den 20.03.2023

Der Bürgermeister

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

13. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.02.2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Eldetal, den 20.06.2023

Der Bürgermeister

Eldetal, den 18.08.2023

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

Eldetal, den 18.10.2023

16. Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.10.2023 im Müritz - Anzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (BauGB § 44) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.10.2023 in Kraft getreten.

Eldetal, den 30.10.2023

Der Bürgermeister

Gemeinde Eldetal

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 05
"Photovoltaikanlage Wredenhausen"

Maßstab 1 : 2.500