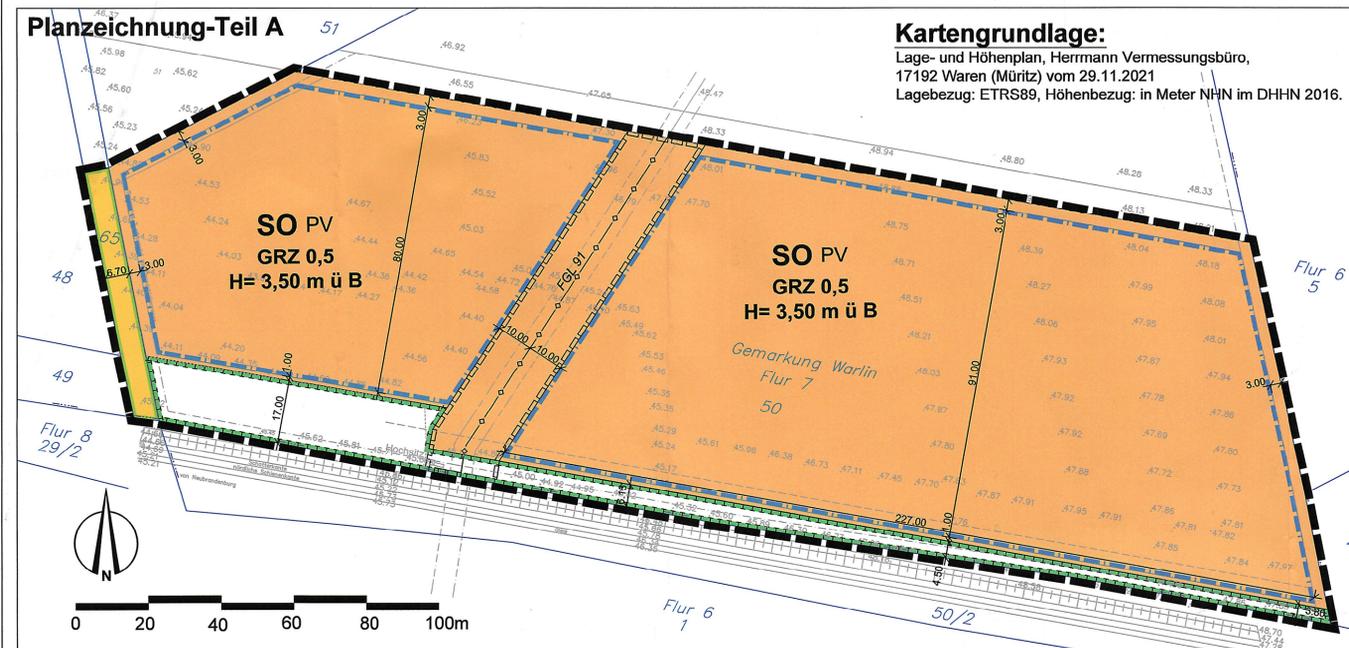


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 Sonstiges Sondergebiet "Solarpark Warlin I" der Gemeinde Sponholz

Auf Grund des § 10 i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung und des § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Sponholz folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 Sonstiges Sondergebiet "Solarpark Warlin I", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:



Textteil B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.0 Zweckbestimmung, Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
1.1 Zweckbestimmung
 Die Fläche für die Photovoltaikfreiflächenanlage wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikfreiflächenanlage" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.2 Art der Nutzung
 Das Sonstige Sondergebiet Solarpark dient der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.
 Zulässige Anlagen und Nutzungen sind:
 - Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, hier Sonnenenergie dienen,
 - Photovoltaikanlagen als freistehende Module ohne Fundamente,
 - die für die Photovoltaikanlagen notwendigen Nebenanlagen, wie z.B. Speicher, Trafostationen, Übergabestationen, Umzäunungen, Anlagen zur Löschwasserversorgung sowie Stellplätze für Wartungspersonal und für die Feuerwehr

1.3 Maß der Nutzung
1.3.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
 Für die Ermittlung der Grundflächen ist, neben der versiegelten Fläche, die übertraufte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche maßgebend, die innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes liegen.
1.3.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO
1.3.2.1 Im gesamten Plangebiet ist als maximale Höhe der baulichen Anlagen (Solartisch) und Nebenanlagen 3,50 m, gemessen als senkrechttes Maß von der Oberkante - Mitte der baulichen Anlage (Solartisch) / Nebenanlage über dem nächstgelegenen Höhenpunkt in Meter über NHN des Lage- und Höhenplanes vom Vermessungsbüro Herrmann, Beethovenstr. 5, 17192 Waren vom 29.11.2021 zulässig.
1.3.2.2 Die Umzäunung, einschließlich Übersteigenschutz ist maximal bis zu einer Höhe von 2,50 m über dem nächstgelegenen Höhenpunkt in Meter über NHN des Lage- und Höhenplanes vom Vermessungsbüro Herrmann, Beethovenstr. 5, 17192 Waren vom 29.11.2021 zulässig.

2. Bestimmte Nutzungen und Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB
 Gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2.2 Die im Plangebiet festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen sind als befristete Zwischennutzung bis zum 31.12.2053 zulässig. Danach sind die Anlagen zurückzubauen und die Flächen der ackerbaulichen Nutzung zurückzuführen.
3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen / Geh- Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs.1 Nr. 2 und 21 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO
3.1 Bauliche Anlagen, die dem Brandschutz dienen, sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
3.2 Zäune sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und entlang der äußeren Grenze des Sondergebietes zulässig.
3.3 Der Schutzstreifen der Ferngasleitung darf weder überbaut noch eingefriedet werden. Ebenso ist das Anpflanzen von Gehölzen unzulässig. Eine ständige Erreichbarkeit ist zu gewährleisten.
3.4 Niveauperänderungen und Flächenbefestigungen innerhalb des Schutzstreifens der Ferngasleitung sind nicht zulässig.
4.0 Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 1 Nr. 5 und 6 LBauO M-V
4.1 Einfriedung: Zulässig sind Industriezäune, Stabgitterzäune oder Maschendrahtzaun mit Übersteigenschutz.
4.2 Zäune können mit einem Abstand von 0,00 m auf der Geltungsbereichsgrenze errichtet werden.

5.0 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §§ 1a Abs. 3 und 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.1 Die Einzäunung zur Sicherung der Anlage ist mit einer Bodenfreiheit von mind. 20 cm über der Geländeoberfläche zu errichten.
5.2 Es sind Habitat-aufwertende Elemente (Stein-, Schutt-, Sand- und Holzhaufen) innerhalb des Geltungsbereiches zu verteilen.
5.3 Kompensationsmaßnahmen
 Innerhalb des gesamten sonstigen Sondergebietes sind die Modulzwischenflächen sowie die Randflächen als extensive Wiesenflächen durch Einsaat oder Selbstbegrünung herzustellen. Der Boden darf weder bearbeitet noch gedüngt oder mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden. Die Flächen sind maximal 2 mal jährlich (frühestens ab 1. August) zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. Unmittelbar südseitig vor den Modulen ist eine Streifenmähd ab 15.06. zulässig, sofern hierdurch nicht mehr als 1/3 der Gesamtfläche betroffen ist. Alternativ zur Mähd kann auch eine Schafbeweidung mit Besatz von maximal 1,0 GVE pro ha durchgeführt werden (nicht vor dem 1. Juli).
5.4 Bautabfläche
5.4.1 Die südlich im GB liegenden Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Bautabflächen auszuweisen und gegen andere Nutzung zu sichern.
5.4.2 Die insgesamt 2.661 m² große dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird durch spontane Begrünung als natürliche Sukzessionsflächen entwickelt. Auf Düngung ist dauerhaft zu verzichten. Die Flächen sind höchstens 1 mal jährlich zu mähen. Um Verbuschung zu vermeiden, sind die Flächen mindestens alle 3 Jahre zu mähen. Die Mähd ist jeweils ab dem 01.09. durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Mähhöhe wird auf 10 cm über Geländeoberkante festgesetzt.
5.5 Vermeidungsmaßnahmen
5.5.1 Die Baufeldfreimachung hat ausschließlich im Zeitraum vom 01.09. bis 15.03. zu erfolgen und ist in den Tageszeitraum einzuordnen.
5.5.2 Die Baufeldfreimachung sowie jede weitere Ausführungsphase ist durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen, welche auch geeignete Maßnahmen zur Konfliktvermeidung realisiert.
5.5.3 Vor der Baufeldfreimachung sind bahnseitig Leiteinrichtungen für Amphibien und Reptilien aufzustellen.
5.5.4 Tritt nach dem 15.03. eine Arbeitspause ab 5 Tage ein, sind mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Vergrünungsmaßnahmen abzustimmen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017, S.3634) das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017, S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1057)
 - Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613), zuletzt geändert am 18. Mai 2016 durch Artikel 1 des Gesetzes über die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden an Windparks in Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze (Bürger- und Gemeindebeteiligungsgesetz-BüGembeteilG M-V) (GVOBl. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 258)
 - Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777), in der derzeit geltenden Fassung
 - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), in der derzeit geltenden Fassung

Planzeichenklärung gem. PlanZV

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**
 - Sonstiges Sondergebiet Photovoltaikfreiflächenanlage § 11 BauNVO
 - GRZ 0,7 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
 - H=3,00m ü B Höhe der baulichen Anlagen in Meter über dem Bezugspunkt § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO
- 2. Bauweise / überbaubare Grundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- 3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- 4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB**
 - Umgrenzung von Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (Bautabfläche)
- 6. Sonstige Planzeichen**
 - Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungs- § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB rechte zu belastende Flächen zugunsten des Betreibers
- 7. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs.6 BauGB**
 - unterirdische Ferngasleitung 91 (FGL 91)
- 8. Darstellungen ohne Normcharakter**
 - Flurgrenze 50 Flurstücknummer
 - Flurstücksgrenze 10,20 Bemaßung

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 1 Abs. 8 i. V. m. § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 3 BauGB der Gemeindevertretung vom 22.09.2021. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt erfolgt.
 Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) mit Schreiben vom 03.05.2022 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG).
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentliche Auslegung vom 06.06.2022 bis 08.07.2022.
 Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2022 erfolgt.
 Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S.1 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2022 zur Abgabe einer frühzeitigen Stellungnahme aufgefordert worden.
 Die Gemeindevertretung hat gemäß § 1 Abs. 8 i. V. m. § 3 Abs. 2 Satz 1 und 3 BauGB am 10.11.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Solarpark Warlin I" mit der Begründung und dem Umweltbericht beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
 Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.11.2022 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Solarpark Warlin I", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, dem Umweltbericht und den vorliegenden umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit vom 05.12.2022 bis zum 13.01.2023 während der Dienstzeiten im Amt Neverin, sowie im Internet auf der Homepage des Amtes www.amtneverin.de gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt "Neveriner Info" Nr.11/2022 am 26.11.2022 ortsüblich und im Internet bekannt gemacht worden.

- Sponholz, 16.01.23 Siegel i.v. Rabi Kately Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 09.03.2023 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt worden.
 Sponholz, 10.03.23 Siegel i.v. Rabi Kately Der Bürgermeister

3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 Solarpark "Warlin I" der Gemeinde Sponholz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung und den Anlagen, haben in der Zeit vom 03.04.2023 bis einschließlich 08.05.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich und im Internet ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis über die Änderung der Sondergebietsfläche, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt "Neveriner Info" Nr.03/2023 am 25.03.2023 ortsüblich und im Internet bekannt gemacht worden.
 Der Durchführungsvertrag liegt mit Datum vom 25.03.2023 vor.

Sponholz, 09.05.23 Siegel i.v. Rabi Kately Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind am 16.03.2023 über die erneute öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sponholz, 17.03.23 Siegel i.v. Rabi Kately Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.09.2021 abschließend geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Solarpark "Warlin I" der Gemeinde Sponholz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie den dazugehörigen Anlagen wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Sponholz in ihrer Sitzung am 10.11.2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Sponholz, 26.05.23 Siegel i.v. Rabi Kately Der Bürgermeister

6. 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, 13.06.2023 Siegel Amtleiter Kater und Vermessungsamt

7. Der Bebauungsplan Nr. 4 "Solarpark Warlin I" wird hiermit ausgefertigt.

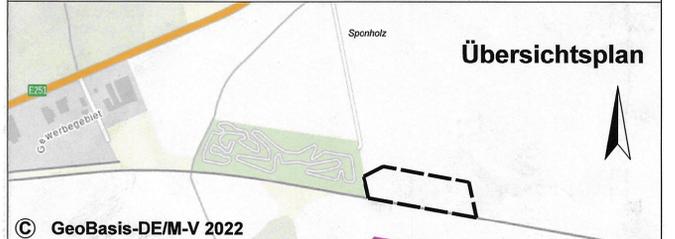
Sponholz, 13.07.2023 Siegel i.v. Rabi Kately Der Bürgermeister

8. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 6 Abs. 5 S. 1 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 der Hauptsatzung am 29.07.2023 im Amt Neverin ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen §§ 214 und 215 BauGB hingewiesen worden.
 Der Bebauungsplan Nr. 4 "Solarpark Warlin I" ist mit Ablauf des 29.07.2023 rechtskräftig.

Sponholz, 31.07.2023 Siegel i.v. Rabi Kately Der Bürgermeister

Hinweise:

- Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen oder zerstört werden, so sind diese in jedem Fall funktionsfähig wiederherzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren. Dies gilt auch, wenn die vorgenannten Anlagen trocken gefallen sind.
- Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Alltagsverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung (z.B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren. Gemäß § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) ist bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen.
- Gemäß § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des LBodSchG M-V sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z.B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträge ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringeren Flächenverbrauch zu erhalten. Ggf. ist bei Bauausführung eine bodenkundliche Baubegleitung heranzuziehen.
- Der Ausgleich ist innerhalb des Plangebietes nicht zu erreichen. Es verbleibt ein Defizit von 7.932 Flächenequivalenten. Der Ausgleich erfolgt durch Abbuchung aus dem Ökoko LRO-092 "Extensivwiese Mühlrosin - Bölkower Chaussee" innerhalb der Landschaftszone Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte.
- Bei der Vorbereitung und Durchführung jeglicher Bauvorhaben sind die Schutzanweisungen der ONTRAS zu berücksichtigen und ggf. Abstimmungen zu treffen.



GEMEINDE SPONHOLZ Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.4
Sonstiges Sondergebiet "Solarpark Warlin I"

Planungsstand: Satzung von 05/2023
 Bearbeitung: A&S GmbH Neubrandenburg M 1 : 1000