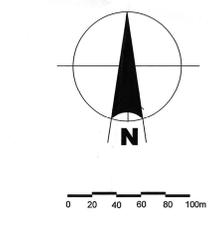
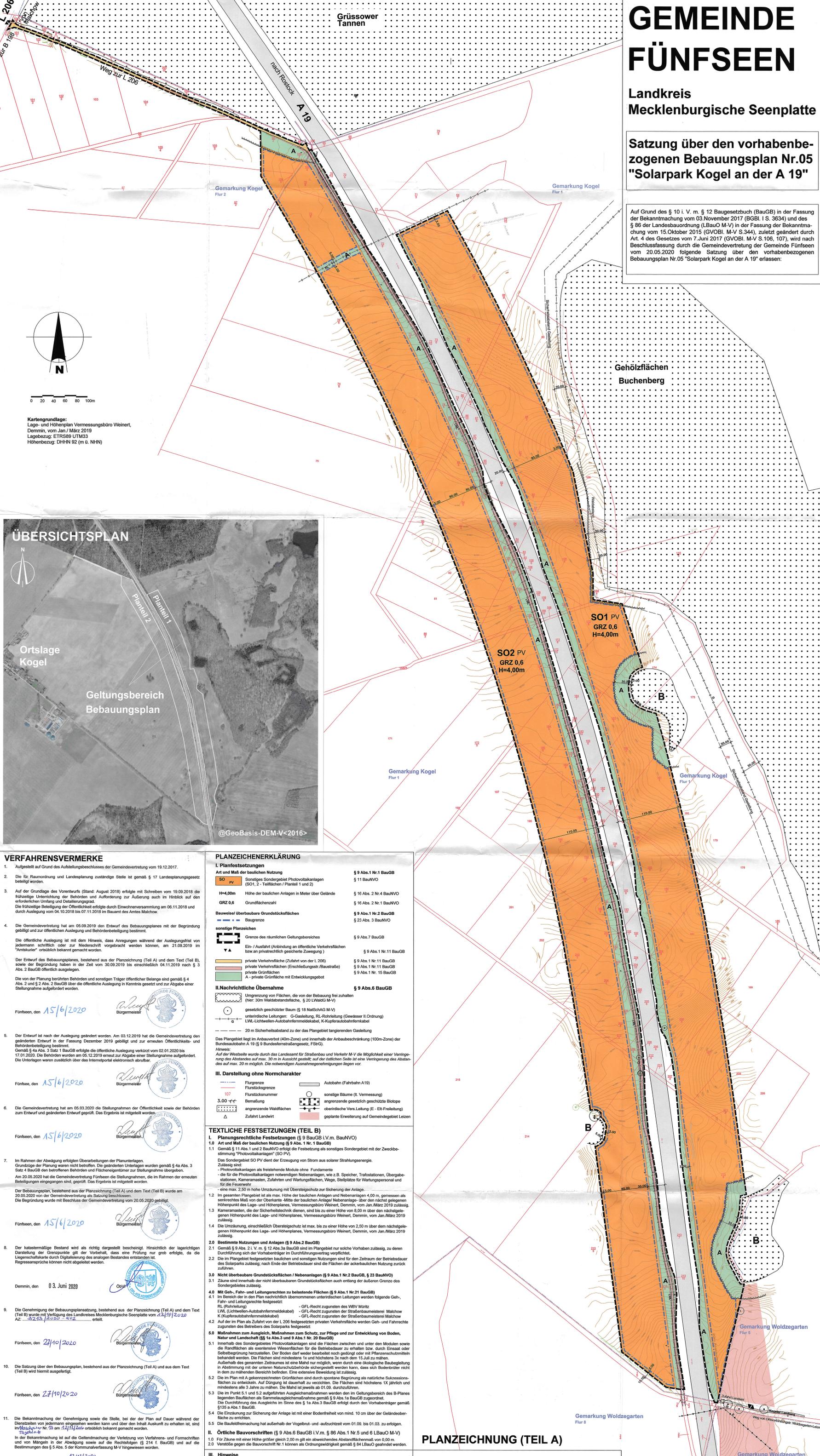


# GEMEINDE FÜNFSEEN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.05 "Solarpark Kogel an der A 19"

Auf Grund des § 10 i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVBl. M-V S. 106, 107), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fünfseen vom 20.05.2020 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.05 "Solarpark Kogel an der A 19" erlassen:



Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Weiernt, Demmin, vom Jan./ März 2019  
Lagebezug: ETRS89 UTM33  
Höhenbezug: DHHN 92 (m. NNH)



- ### VERFAHRENSVERMERKE
- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.12.2017.
  - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
  - Auf der Grundlage des Vorentwurfs (Stand: August 2018) erfolgte mit Schreiben vom 19.09.2018 die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Auforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch einen öffentlichen Ausstellungsanlass am 06.11.2018 und durch Auslegung vom 04.10.2018 bis 07.11.2018 im Bauamt des Amtes Malchow.
  - Die Gemeindevertretung hat am 05.09.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Ausstellungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.09.2019 im "Anstaltler" öffentlich bekannt gemacht worden.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 30.09.2019 bis einschließlich 04.11.2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Fünfseen, den 15/6/2020  
Bürgermeister
  - Der Entwurf ist nach der Auslegung geändert worden. Am 03.12.2019 hat die Gemeindevertretung den geänderten Entwurf in der Fassung Dezember 2019 gebilligt und zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.  
Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung verkürzt vom 02.01.2020 bis 17.01.2020. Die Behörden wurden am 05.12.2019 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Unterlagen waren zusätzlich über das Internetportal elektronisch abrufbar.
  - Fünfseen, den 15/6/2020  
Bürgermeister
  - Die Gemeindevertretung hat am 05.03.2020 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zum Entwurf und geänderten Entwurf geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Fünfseen, den 15/6/2020  
Bürgermeister
  - Im Rahmen der Abwägung erfolgten Überberatungen der Planunterlagen.  
Grundzüge der Planung waren nicht betroffen. Die geänderten Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB den betroffenen Behörden und Fischereigenössern zur Stellungnahme übergeben.  
Am 20.05.2020 hat die Gemeindevertretung Fünfseen die Stellungnahmen, die im Rahmen der erneuten Beteiligungen eingegangen sind, geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 20.05.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.  
Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.05.2020 gebilligt.
  - Fünfseen, den 15/6/2020  
Bürgermeister
  - Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bezeichnet. 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. Die Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
  - Demmin, den 03. Juni 2020  
Obv.
  - Die Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 12/01/2020 AZ: 32.213.12.000/2020 erteilt.
  - Fünfseen, den 27/10/2020  
Bürgermeister
  - Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgesetzt.
  - Fünfseen, den 27/10/2020  
Bürgermeister
  - Die Bekanntmachung der Genehmigung 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 im Köppler Nr. 53 am 22/11/2020 öffentlich bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der KommAnwV M-V hingewiesen worden.  
Die Satzung ist mit Ablauf des 12/12/2020 in Kraft getreten.
  - Fünfseen, den 14/12/2020  
Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### I. Planfestsetzungen

SO PV	Sonstiges Sondergebiet Photovoltaikanlagen (SO1, 2 - Teilflächen / Planteil 1 und 2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
H=4,00m	Hohe der baulichen Anlagen in Meter über Gelände	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
GRZ 0,6	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
Bauweise	überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 Abs. 3 BauNVO
sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
Ein-/Ausfahrt	(Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen bzw. an private/öffentlich gesicherte Zuwegung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
private Verkehrsfläche (Zufahrt von der L 206)		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
private Verkehrsflächen (Erschließungsstr./Baustraße)		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
A - private Grünfläche mit Entwicklungsgebot		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

#### II. Nachrichtliche Übernahme

§ 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zuhalten (hier: 30m Waldstreifenbreite, § 20 LVwiesG M-V)

gestrichelt gezeichnete Baum (§ 18 NatSchVG M-V)

unterirdische Leitungen: G-Gasleitung, RL-Rohrleitung (Gewässer II. Ordnung), LWL-Lichtwellen-Autobahnenfermeldekabel, K-Kupferbahnenfermeldekabel

20 m Sicherheitsabstand zu der das Plangebiet tangierenden Gasleitung

Das Plangebiet liegt im Anbauverbot (40m-Zone) und innerhalb der Anbaubestimmung (100m-Zone) der Bundesautobahn A 19 (§ 9 Bundesfernstraßengesetz, FStrG).

Hinweis: Auf der Wäldseite wurde durch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr M-V die Möglichkeit einer Verengung des Abstands auf max. 30 m in Aussicht gestellt; auf der östlichen Seite ist eine Verengung des Abstands auf max. 20 m möglich. Die notwendigen Ausnahmegenehmigungen liegen vor.

#### III. Darstellung ohne Normcharakter

Flurgrenze	Autobahn (Fahrbahn A19)
Flurstücksgrenze	
107 Flurstücknummer	sonstige Bäume (l. Vermessung)
3,00 m Bemalung	angrenzende gesetzlich geschützte Biotope
angrenzende Waldflächen	oberirdische Vers. Leitung (E - El-Freileitung)
Zufahrt Landwirt	geplante Erweiterung auf Gemeindegebiet Leizen

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

##### 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO erfolgt die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlagen" (SO PV).

Das Sondergebiet SO PV dient der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie. Zulässig sind:

- Photovoltaikanlagen als freistehende Module ohne Fundamente
- die für die Photovoltaikanlagen notwendigen Nebenanlagen, wie z.B. Speicher, Trafostationen, Überstationsanlagen, Kameramasten, Zufahrten und Wartungsflächen, Wege, Stellplätze für Wartungspersonal und für die Feuerwehr
- eine max. 2,50 m hohe Umzäunung mit Übersteigschutz zur Sicherung der Anlage.

1.2 Im gesamten Plangebiet ist als max. Höhe der baulichen Anlagen und Nebenanlagen 4,00 m, gemessen als senkrechtches Maß von der Oberkante, Mitte der baulichen Anlage/Nebenanlage über den nächst gelegenen Höhenpunkt des Lage- und Höhenplanes, Vermessungsbüro Weiernt, Demmin, vom Jan./März 2019 zulässig.

1.3 Kameramasten, die der Sicherheitstechnik dienen, sind bis zu einer Höhe von 8,00 m über den nächstgelegenen Höhenpunkt des Lage- und Höhenplanes, Vermessungsbüro Weiernt, Demmin, vom Jan./März 2019 zulässig.

1.4 Die Umzäunung, einschließlich Übersteigschutz ist max. bis zu einer Höhe von 2,50 m über dem nächstgelegenen Höhenpunkt des Lage- und Höhenplanes, Vermessungsbüro Weiernt, Demmin, vom Jan./März 2019 zulässig.

##### 2.0 Bestimmte Nutzungen und Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

2.1 Gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Plangebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2.2 Die im Plangebiet festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen sind für den Zeitraum der Betriebsdauer des Solarparks zulässig; nach Ende der Betriebsdauer sind die Flächen der ackerbaulichen Nutzung zurückzuführen.

##### 3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Zäune sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch entlang der äußeren Grenze des Sondergebietes zulässig.

##### 4.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Im Bereich der in den Plan nachrichtlich übernommenen unterirdischen Leitungen werden folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

- RL (Rohrleitung) - GFL-Recht zugunsten des WBVW Märitz
- LWL (Lichtwellen-Autobahnenfermeldekabel) - GFL-Recht zugunsten der Straßenbaumeister Malchow K (Kupferbahnenfermeldekabel) - GFL-Recht zugunsten der Straßenbaumeister Malchow

4.2 Auf der im Plan als Zufahrt von der L 206 festgesetzten privaten Verkehrsfläche werden Geh- und Fahrrechte zugunsten des Betreibers des Solarparks festgesetzt.

##### 5.0 Maßnahmen zum Ausgleich, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 1a Abs. 3 und 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Innerhalb des Sondergebietes Photovoltaikanlagen sind die Flächen zwischen und unter den Modulen sowie die Randflächen als extensive Wiesenflächen für die Betriebsdauer zu erhalten bzw. durch Einsatz oder Selbstbegrünung herzustellen. Der Boden darf weder bearbeitet noch gedüngt oder mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden. Die Flächen sind mindestens 1x und höchstens 3x nach dem 15. Juli zu mähen. Außerdem ist eine gezielte Pflege und Bewässerung der Flächen durch eine ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sicherzustellen, dass sich Bodenbrüter nicht in dem zu mähenden Bereich befinden. Eine extensive Bewässerung ist zulässig.

5.2 Die im Plan mit A gekennzeichneten Grünflächen sind durch spontane Begrünung als natürliche Substratflächen zu entwickeln. Auf Düngung ist dauerhaft zu verzichten. Die Flächen sind höchstens 1X jährlich und mindestens alle 3 Jahre zu mähen. Die Mahd ist jeweils ab 01.08. durchzuführen.

5.3 Die im Punkt 5.1 und 5.2 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden den im Geltungsbereich des B-Planes liegenden Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt durch den Vorhabenträger gemäß § 15a Abs. 1 BauGB.

5.4 Die Einräumung zur Sicherung der Anlage ist mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 m über der Geländeoberfläche zu errichten.

##### 5.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 und 6 LBauO M-V)

1.0 Für Zäune mit einer Höhe größer gleich 2,00 m gilt ein abweichendes Abstandsflächenmaß von 0,00 m.

2.0 Verstöße gegen die Bauvorschrift Nr. 1 können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 LBauO geahndet werden.

### III. Hinweise

1.0 Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Entdeckungen von Bodendenkmalen sind unverzüglich bei der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

2.0 Durch den Betreiber des Solarparks sind Zufahrten und Erschließungswege anzulegen sowie der Zugang zur Anlage im Brandfall zu ermöglichen. Der Nachbarschutz zum nahen Wald ist mit einem Brandschutzreifen zu realisieren.

3.0 Der Ausgleich ist innerhalb des Plangebietes nicht zu erreichen. Es verbleibt ein Defizit von 111.109,8 Flächenquadranten, das durch folgende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes in den Ortsteilen der Gemeinde Fünfseen ausgeglichen wird:

- Maßnahme 1: Umgestaltung Sportplatz Kogel (Flurstücke 1822 der Flur 2, Gemarkung Kogel)
- Maßnahme 2: Entsiegelung Sportplatz Kogel (Flurstücke 1494, 1508, 15011 sowie Flurstück 671, 6811 der Flur 2, Gemarkung Kogel)

- Maßnahme 3: Entschlammung Dorfteich Grüssow (Flurstück 85/1 der Flur 1, Gemarkung Grüssow)

- Maßnahme 4: Wiederherstellung des Wasserhaushalts des Teiches (Kuhstall) Satow (Flurstück 41 der Flur 2, Gemarkung Satow)

(siehe im Einzelnen Begründung Punkt 3.3 Bilanzierung / Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches und Anlagen 4, 5 und 6 der Begründung, erstellt durch Umweltplaner: PISU GmbH). Die Maßnahmen sind gemäß § 135a BauGB durch den Vorhaben- und Erschließungsträger umzusetzen. Die außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

### PLANZEICHNUNG (TEIL A)

GEMEINDE FÜNFSEEN Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05 "Solarpark Kogel an der A 19"  
Planungsstand: Satzungsbeschluss vom Mai 2020  
Bearbeitung: A&S GmbH Neubrandenburg