Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Hohenbrünzow“ der Gemeinde Hohenmocker

Satzung der Gemeinde Hohenmocker über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Hohenbrünzow“ (Gemarkung Hohenbrünzow Flur 1 Flurstücke 5, 6 (teilweise), 50/3 [teilweise] und 50/4)
Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Hohenbrünzow“, 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 (Trafostationen, Wechselrichter, Speicheranlagen und Kabel) 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 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (Höhensystem DHHN 2016).

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
3.1 entspricht Vermeidungsmaßnahme V2
Die Modulrand- und Zwischenflächen dürfen nur außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis zu 01. August mit Balkenmähern, unter Beseitigung des Mahdgutes 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 Schafbeweidung möglich.
3.2 entspricht Vermeidungsmaßnahme V3
Innerhalb der Anpflanzfestsetzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und im 3 m breite Sichtschutzhecken, ausschließlich aus Sträuchern, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden folgende Pflanzen empfohlen: Heister der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Strauchhasel. 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. Mittig der östlichen Plangebietsgrenze ist, innerhalb der Anpflanzungsfestsetzung anstelle von Sträuchern, ein etwa 40 m langer und 3 m breiter Saum lückig mit Schilfröhricht zu bepflanzen. Die Lücken sind mit einer Mischung aus Brennnesseln, Doldenblütlern, Beifuß, Mädesüß, Rainfarn und hohen Gräsern zu schließen.
3.3 entspricht Vermeidungsmaßnahme V7
Zäune sind mit mind. 5 cm Bodenfreiheit zu errichten.
3.4 entspricht Vermeidungsmaßnahme V10
Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Strukturen zu erhalten und extensives Grünland zu entwickeln. Hierfür ist die Fläche einmal pro Jahr ab dem 01.09. unter Beseitigung des Mahdgutes mit Balkenmähern und einer Schnitthöhe von mind. 10 cm zu mähen. Alternativ ist Schafbeweidung möglich.
3.5 entspricht CEF 1
Für den Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Zaunkönig) sind vor Baubeginn Ersatzquartiere an Bäumen innerhalb des Plangebietes zu installieren. Die Bäume und Quartiere sind dauerhaft zu erhalten. Lieferung und Anbringung von:
2 Nistkästen
mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 7 des AFB.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Für die Stromkabel zur Trafostation werden Leitungsrechte zugunsten des zuständigen Versorgungsunternehmens festgesetzt.

5. Bedingte Zulässigkeit von Vorhaben
§ 9 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB
Im sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage sind nur die Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

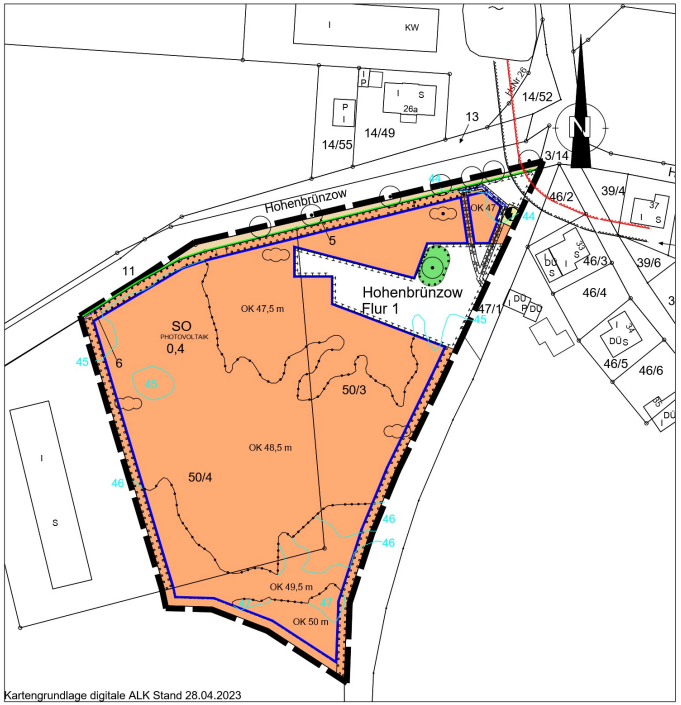
1. Abstandsflächen
§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V
Der Zaun ist als Einfriedung ohne eigene Abstandsflächen mit einer Höhe bis 2,5 m zulässig.

III. Hinweise

1) Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete 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, Skelettreste, 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.
Der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür, der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2) Artenschutz
V1 Um die Tötung und Verletzung von Brutvögeln im Zuge der Bauarbeiten zu verhindern, sind eventuelle Strauchbeseitigungen, Gehölzrückschnitte sowie die Baufeldfreimachung (u.a. die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und Baueinrichtungsflächen) zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zu realisieren. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Vergrämungsmaßnahmen umzusetzen.

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage digitale ALK Stand 28.04.2023

V4 Die Bereiche mit Erhaltungsfestsetzungen sind zu erhalten. Gehölzausfall ist gleichwertig zu ersetzen.
V5 Eine Bewachung der Anlage durch Hunde ist zu unterlassen.
V6 Es sind nur Module zu verwenden, die während des Betriebes keine Schadstoffe in die Umwelt entlassen.
V8 Um Konflikte zwischen Projektrealisierung und Artenschutz jeweils in der aktuellen Ausführungsphase erkennen zu können und die erforderlichen und fachlich geeigneten Maßnahmen zu einer erfolgreichen Konfliktlösung zu gewährleisten ist eine ökologische Baubetreuung im Zeitraum vom 15.02. bis 31.08. erforderlich. Diese Baubegleitung ist durch einen Gutachter auf den Gebieten der Herpetologie und Ornithologie zu realisieren. Ggf. vorgefundene Lurche/Reptilien sind zu bergen, zu versorgen und in geeignete Lebensräume im Umfeld des Vorhabens zu verbringen (z.B. Gutspark Hohenbrünzow).
V9 Bei einer Installation von Beleuchtung sind Leuchtmittel mit möglichst wenig Blauanteilen zu verwenden. Empfohlen werden warmweiße LEDs. Ausgestattet sind diese mit einer Farbtemperatur bis etwa 3.000 Kelvin.
V10 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Strukturen zu erhalten und extensives Grünland zu entwickeln. Hierfür ist die Fläche einmal pro Jahr ab dem 01.09. unter Beseitigung des Mahdgutes mit Balkenmähern und einer Schnitthöhe von mind. 10 cm zu mähen. Alternativ ist Schafbeweidung möglich.

3) Externe Kompensationsmaßnahmen
Der Eingriff wird mit dem Kauf von 17.898 Ökopunkten in der entsprechenden Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen-Seenplatte“ kompensiert. Es werden Kompensationsflächenäquivalente des ca. 48 km nördlich gelegenen Ökokontos MSE-042 „Entwicklung einer strukturreichen Brachfläche am Nord-Ost-Ufer des Rödliner Sees bei Groß Schönfeld“ erworben werden.

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO
SO PHOTOVOLTAIK — Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaikanlage i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,4 — Grundflächenzahl
OK 47,5 m — Höhe baulicher Anlagen in ..... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß z. B. Oberkante

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

4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen Zweckestimmung hier Elektrizität

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Mittelspannungskabel der E.DIS

7. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
private Grünfläche Zweckbestimmung hier geschützte Bäume

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 i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3.2
Anpflanzen: Sträucher
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepfanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Erhaltung: Sträucher
Erhaltung Bäume

9. Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Geltungsbereich des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

Hohenbrünzow — Gemarkung
Flur 1 — Flurbezeichnung
50/3 — Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
44 — Höhe und Höhenline gemäß Geoportal M-V
Niederspannungsstromkabel
Gebäudebestand

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.02.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom 19.94.2023 bis 25.06.2023 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel. Zusätzlich wurde der Aufstellungsbeschluss am 11.04.2023 auf der Homepage des Amtes Demmin-Land bekanntgemacht.

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag konnte in der Zeit vom 01.11.2023 bis einschließlich 30.11.2023 im Amt Demmin-Land eingesehen werden. Zusätzlich waren die Unterlagen während der Zeit auch auf der Internetseite des Amtes eingestellt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch E-Mail vom 20.09.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Solarpark Hohenbrünzow“ und die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Solarpark Hohenbrünzow“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom ..... bis ..... durch Aushang an der Bekanntmachungstafel bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-demmin-land.de ins Internet eingestellt und waren über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Hohenbrünzow“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Hohenmocker, den .....

Siegel Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : ..... entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den .....

Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

10. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Solarpark Hohenbrünzow“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am ..... mit Auflagen und Hinweisen erteilt

11. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Solarpark Hohenbrünzow“, wird hiermit ausgefertigt.

Hohenmocker, den .....

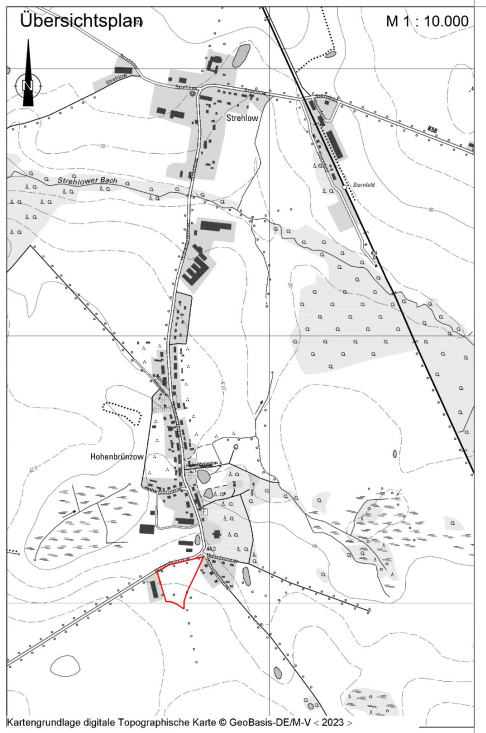
Siegel Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Solarpark Hohenbrünzow“, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom ..... bis ..... durch Aushang an der Bekanntmachungstafel 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 (§ 215 Abs. 2 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 am ..... in Kraft getreten.

Hohenmocker, den .....

Siegel Bürgermeister

Übersichtsplan M 1 : 10.000



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V < 2023 >

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 "Solarpark Hohenbrünzow" der Gemeinde Hohenmocker
Stand: Entwurf Februar 2025

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann