

# Satzung der Gemeinde Demen über den Bebauungsplan Nr. 7 "Photovoltaikanlage Horster Berg"

Maßstab 1 : 2.500

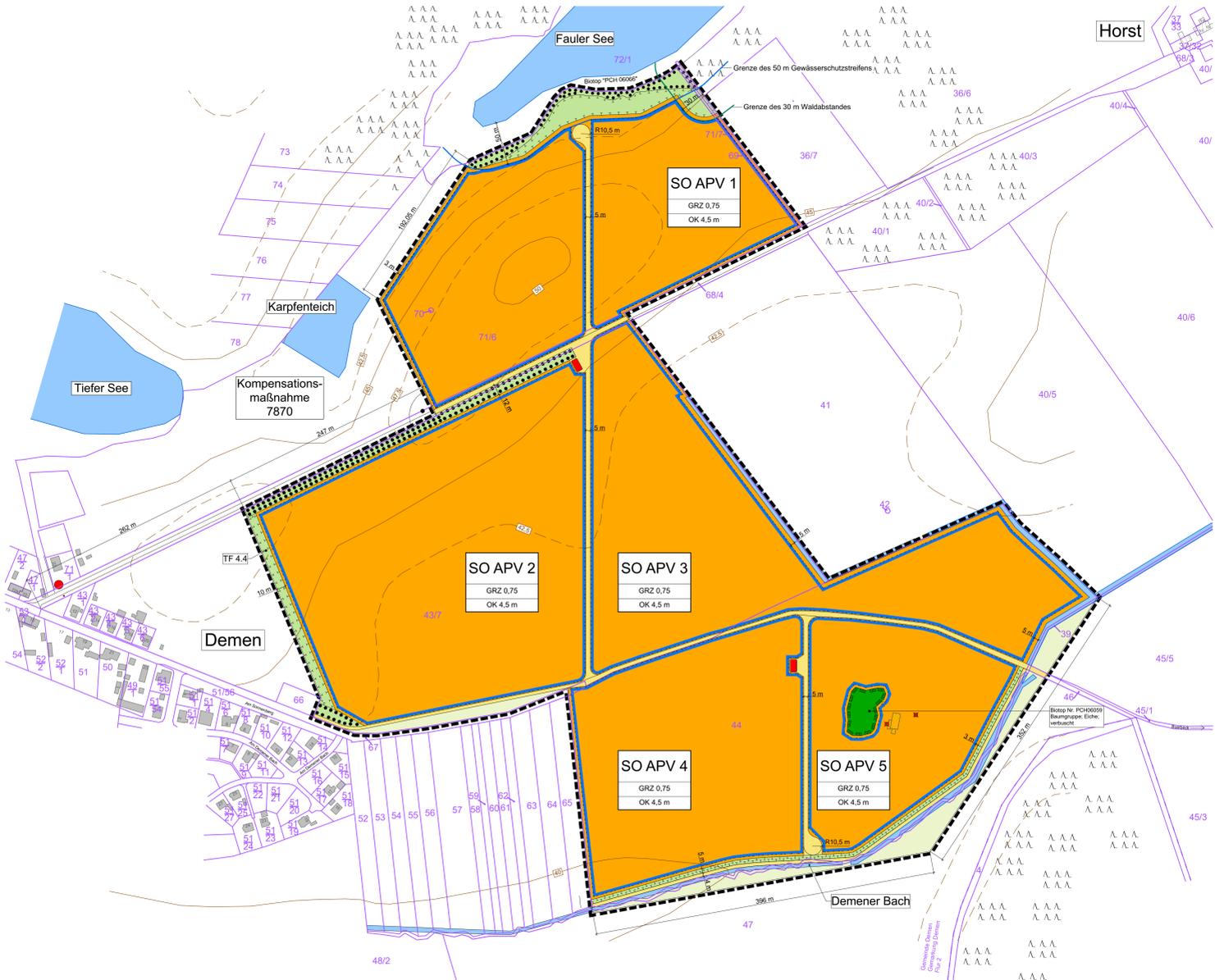
Gemarkung Demen, Flur 2

Plangebietsgröße	ca. 45,76 ha	
davon Sondergebietsgröße 1:	ca. 9,12 ha	ca. 8,67 ha
davon Fläche innerhalb Baugrenze:		
davon Sondergebietsgröße 2:	ca. 11,01 ha	ca. 10,74 ha
davon Fläche innerhalb Baugrenze:		
davon Sondergebietsgröße 3:	ca. 9,31 ha	ca. 8,81 ha
davon Fläche innerhalb Baugrenze:		
davon Sondergebietsgröße 4:	ca. 6,86 ha	ca. 6,69 ha
davon Fläche innerhalb Baugrenze:		
davon Sondergebietsgröße 5:	ca. 4,54 ha	ca. 4,24 ha
davon Fläche innerhalb Baugrenze:		
	ca. 40,84 ha	ca. 39,15 ha

## Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist 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 des Auszuges aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungs- und GeoInformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 17.05.2024 als Datei "202\_A\_1007\_EPSGS5650\_2024\_05\_17\_09\_342\_31.dxf".



## Planzeichenerklärung

### Normative Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

sonstiges Sondergebiet Agri-Photovoltaik

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

<b>SO APV 1</b>	Baugebiet
GRZ 0,75	max. zulässige Größe der Grundflächenzahl
OK 4,5 m	Oberkante - Höhe bauliche Anlagen als Höchstmaß

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfächchen

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

Baumrodung

Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Fläche für Landwirtschaft

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Darstellungen ohne Normcharakter

z. B. 60 Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Gemarkungs- / Flurgrenze

Gemeindegrenze

Nachrichtliche Übernahme

Wald

Grenze des 30 m Waldabstandes (§ 20 LWaldG M-V)

Grenze des 50 m Gewässerschutzstreifens (§ 29 NatSchAG M-V)

Gebäude - Bestand

Gebäude - Abruch

Wasserfläche

Löschwasserbehälter mit Entnahmestelle

Löschwasserklassen 120 m<sup>2</sup> mit unterirdischer, frostschutzer Entnahmestelle

Geländehöhen in m NHN

Höhenbezugssystem DHHN2016

## Satzung

der Gemeinde Demen über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 "Photovoltaikanlage Horster Berg".

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2016 (GVOB. M-V 2016 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2021 (GVOB. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Demen über den Bebauungsplan Nr. 7 "Photovoltaikanlage Horster Berg", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Demen, den ..... 2024

Siegel

Die Bürgermeisterin

## Text (Teil B) Textliche Festsetzungen (TF)

### 1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 Es wird ein **sonstiges Sondergebiet** entsprechend § 11 BauNVO mit folgender Zweckbestimmung und folgenden Arten der Nutzung festgesetzt:

**SO APV = Agri-Photovoltaik**

- landschaftliche Nutzung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- bauliche Anlagen, die der Erzeugung (Photovoltaikanlagen) und Speicherung (Batteriespeicher) von elektrischem Strom aus Sonnenenergie dienen
- die der Photovoltaikanlage dienenden Nebenanlagen, wie Gebäude und Anlagen für elektrische Betriebsrichtungen
- Einzäunung mit Überbleichschutz, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Angabe der Grundflächenzahl und der Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß definiert. Für die zulässige Höhen der baulichen Anlagen ist die mittlere vorhandene Geländehöhe maßgeblich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

### 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grünflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und
- Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 und 5 BauNVO)

### 3. Örtliche Bauvorschriften

#### 3.1 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 6 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern wird auf den überbaubaren Grundstücksflächen auf Null reduziert. Für Zukunfts mit einer Höhe von größer gleich 2,0 m wird die Tiefe der Abstandsflächen im gesamten Geltungsbereich des B-Plans auf Null reduziert. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V)

#### 3.2 Module

Es sind ausschließlich Photovoltaikmodule mit einer Anti-Reflexionsschicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

#### 3.3 Einzäunung

Die Einzäunung ist nur als offene Einfriedung (z.B. Industriezaun, Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun) mit einer Gesamthöhe von max. 2,5 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

#### 3.4 Wege und Zufahrten

Wege und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

#### 3.5 Ordnungswidrigkeit

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 LBauO M-V)

### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 **Niederschlagswasser** darf auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und Abs. 6 BauGB sowie § 32 LWaG)

4.2 Die **Einzäunung** der Photovoltaikanlage soll in Bodennähe einen Maschenabstand von mind. 20 cm zur Durchlässigkeit von Kleinlebewesen gewährleisten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.3 **Der Baubeginn** (Baufeldeneinrichtung, Baufeldberäumung, Beseitigung der obersten Vegetationsschicht u.ä.) ist nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. vorzunehmen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der unteren Naturschutzbehörde der geschützte, schriftliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass auf den für die Baumaßnahme in Anspruch genommenen Flächen keine Brutvögel brüten. Dazu sind die Flächen und ggf. Gehölze durch einen Fachgutachter vor Beginn der Maßnahmen zu kontrollieren. Insektenschutzmaßnahmen sind, wenn diese ab 01.03. eingerichtet werden. Sie müssen mindestens zum Beginn der Erdarbeiten erhalten bleiben und dürfen nicht länger als drei Monate ohne Baulicht durchgeföhrt werden. Werden besondere geschützte bzw. streng geschützte Arten festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei Unterbrechungen der Baulichtzeit während der Brutzeit (01.03 bis 31.09), welche länger als 5 Tage anhalten, sind ebenfalls geeignete Vergrümmungsmaßnahmen zu ergreifen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.4 **Anpflanzung und dauerhafter Erhalt einer mehrreihigen Feldhecke** mit vorgelegtem Krautsaum in der freien Landschaft zur Ortslage Demen mit folgenden Bedingungen:

- Verwendung standortstimmiger Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
- Verwendung von mind. 5 Straucharten der folgenden Arten:
  - Holunder (Sambucus nigra),
  - Hundrose (Rosa canina),
  - Kornelkirsche (Cornus mas),
  - Liguster (Ligustrum vulgare),
  - Pfaffenblüchen (Euonymus europaeus),
  - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) und
  - Schlehe (Prunus spinosa)
- Pflanzqualitäten und -größen: Sträucher 60/100 cm, 3-trieb
- Pflanzabstände: Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m
- Sicherung der Pflanzung durch Schutzzäunung gegen Wildverbiss
- Mindesttrennhöhe: 3 m Abstand von 1,5 m inkl. bodenseitiger Saum von 2 m Abstand vom Stammfuß
- Mindestbreite der Heckenpflanzung: 7 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

## Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Demen hat in ihrer Sitzung am 17.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 beschlossen. Die erste öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsboten" Jahrgang 2022 Nr. 04 vom 29.04.2022 und zusätzlich im Internet <https://www.amt-crivitz.de> erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom ..... gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom ..... bis ..... während der allgemeinen Dienststunden des Amtes Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung erfolgt. Die öffentliche Auslegung ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsboten" Jahrgang ..... Nr. .... vom ..... und zusätzlich im Internet <https://www.amt-crivitz.de> bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Demen hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung geteilt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes, und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen waren in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach BauGB § 3 Abs. 2 im Internet unter <https://www.amt-crivitz.de> eingestellt.
  - während der Öffentlichkeit gewährten Dienstzeiten im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt und
  - über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht worden.
 Die öffentliche Auslegung ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsboten" Jahrgang 20... Nr. .... vom ..... und zusätzlich im Internet unter <http://www.amt-crivitz.de> mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:
  - dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
  - dass umweltbezogene Stellungnahmen zusätzlich auslegen und
  - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

Demen, den ..... 2024

Siegel

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 7 "Photovoltaikanlage Horster Berg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Datum gebilligt.

Demen, den ..... 2024

Siegel

Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 "Photovoltaikanlage Horster Berg" der Gemeinde Demen am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der liegenschaftlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

..... den .....

Siegel

Der Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

11. Der Bebauungsplan Nr. 7 "Photovoltaikanlage Horster Berg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Demen, den ..... 2024

Siegel

Der Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung des Bebauungsplans Nr. 7 "Photovoltaikanlage Horster Berg" auf Dauer während der der Öffentlichkeit gewährten Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsboten" Jahrgang ..... Nr. .... vom ..... und zusätzlich im Internet <https://www.amt-crivitz.de> 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung während der der Öffentlichkeit gewährten Dienststunden einzusehen. Mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung im Crivitzer Amtsboten tritt die Satzung in Kraft.

Demen, den ..... 2024

Siegel

Der Bürgermeister

13. Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 7 "Photovoltaikanlage Horster Berg" ist gemäß § 5 Abs. 4 Kommunalverfassung M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angesetzt worden.

Demen, den ..... 2024

Siegel

Der Bürgermeister

Verfasser: Dipl. Ing. Wolfgang Geister

Kirchstraße 11  
18 292 Krakow am See  
Tel.: 038457/51 444

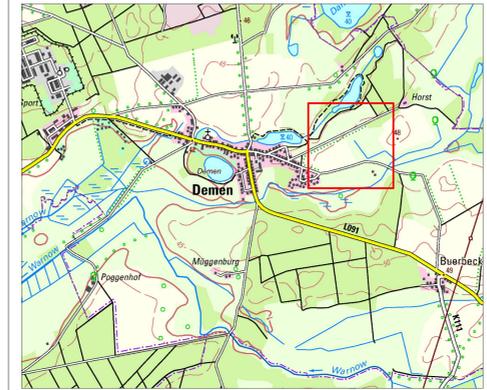
06.11.2024

Koordinatenbezugssystem ETRS89\_UTM33

Die Verfahrensvermerke wurden am ..... 2024 ergänzt.

## Übersichtsplan

M 1:75.000



## Gemeinde Demen



## Bebauungsplan Nr. 7 "Photovoltaikanlage Horster Berg"

Vorentwurf für frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung