

SATZUNG DER GEMEINDE NEDDEMIN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "Photovoltaikanlage nördlich des Bahnhofs" für das Gebiet westlich der Landesstraße L35

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 (Trafo, Wechselrichter) 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 92).
- 3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 3.1 entspricht Vermeidungsmaßnahme V3
- Die Modulrand- und Zwischenmodulfächen dürfen nur außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 01. August mit Balkenmäher, 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 eine Schafbeweidung möglich.
- 3.2 entspricht Vermeidungsmaßnahme V5
- Zäune sind mit Bodenfrieheit von mindestens 5 cm zu errichten, so dass Wanderbewegungen von Reptilien, Amphibien und Kleinsäugern möglich sind.
- 3.3 entspricht Kompensationsmaßnahme M1
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bleiben als Offenland erhalten und dienen somit als Nahrungshabitat.
- 3.4 entspricht CEF1
- Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die 3 Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- 1 Nistkasten Blaumeise ø 26 mm-28 mm
- 2 Nistkasten Kohlmeise ø 32 mm
- mit umgehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 7 des AFB alternativ Fa. Schwegler
- 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
- 4.1 GF1
- Die private Verkehrsfläche ist mit einem 3 m breiten Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der Photovoltaikanlage zu belasten.
- 4.2 L1
- Die neuen Trassen der Stromleitungen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmens zu belasten.
- 5. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
- entspricht Vermeidungsmaßnahme V2
- Im Bereich der Erhaltungsfestsetzung ist das Feldgehölz wiederherzustellen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Es sind eine Mitterreihe Heister im 10 m Abstand und westlich bzw. östlich davon je eine Reihe niedriger bzw. höherer Sträucher im 2 m Abstand zu pflanzen. Folgende Pflanzen können verwendet werden:
- Artenliste 1: niedrige Sträucher Höhe 20-100 cm
- Brombeere - Rubus fruticosus
 - Hundsrose - Rosa canina
 - Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
 - Bibernellrose - Rosa pimpinellifolia
- Artenliste 2: höhere Sträucher Höhe 60-100 cm, 3-triebig
- Schlehe - Prunus spinosa
 - Strauchhasel - Corylus avellana
 - Weißdorn - Crataegus laevigata
 - Schneeball - Viburnum opulus
 - Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
- Artenliste 3: Heister 150 bis 200 cm hoch
- Stieleiche - Quercus robur
 - Vogelkirsche - Prunus avium
 - Eberesche - Sorbus aucuparia
 - Wildbirne - Pyrus communis
 - Holzapfel - Malus sylvestris
- 6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
- Alle Module sind mit 180° Süd und einem Neigungswinkel von 17° auszurichten.
- 7. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen § 9 Abs. 2 Nr. 21. 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. Gestaltung und Höhe von Einfriedungen § 86 Abs. 1 Nr. 56 LBauO M-V**
1. Der Zaun ist als offene Einfriedung 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, Umherscherten, Steinsetzungen, Holzzer, 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.
- 2) Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen**
- V1 Gehölzbeseitigungen und Baufeldfreimachung sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeiten vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Zur Baufeldfreimachung gehört die Errichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und BE-Flächen. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt.
- V4 Aufgrund der Lichtverschmutzung und der damit einhergehenden Lockwirkung auf Insekten, ist bei der Lichtauswahl darauf zu achten, dass bei der Beleuchtung nur wenige Blauanteile enthalten sind. Empfehlenswert sind insbesondere warmweiße LEDs. Ausgestattet sind diese mit einer Farbtemperatur von ca. 3.000 Kelvin.
- V6 Eine Bewachung der Anlage durch Hunde ist zu unterlassen.
- V7 Die Arbeiten sind durch eine fachkundige Person zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- 3) Externe Kompensationsmaßnahme**
- Zur Deckung des Kompensationsbedarfes werden 4.569 Ökopunkte des folgenden Öko-konto gekauft: MSE-041 „Naturwald Rosenholz bei Hohenzieitz“.

PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage: ALKIS Daten Stand 01.12.2021

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO
- SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaikanlage i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 1
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- GRZ 0,44 Grundflächenzahl
- OK 18 m Höhe baulicher Anlagen in m über DHHN 92 als Höchstmaß Oberkante
3. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Baugrenze
4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- privater Weg
- Straßenbegrenzungslinie
5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- unterirdischer Stromkabel
6. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- private Grünfläche Zweckbestimmung hier Feldgehölz
7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
- Flächen für die Landwirtschaft
9. 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 i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3.3
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, hier Erhaltung von Bäumen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 5
- Erhaltung von Einzelbäumen

8. Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 4
- Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets § 16 Abs. 5 BauNVO

II. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

- Waldabstand
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier Waldabstand
- Landesstraße
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier Freibereich an der Landesstraße

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- Neddemin
- Gemarkung
- Flurbezeichnung
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- umzuverlegende Stromkabel der E.DIS
- Höhe gemäß Geoportal M-V mit Höhenlinie

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.

Satzung der Gemeinde Neddemin über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Photovoltaikanlage nördlich des Bahnhofs“ für das Gebiet westlich der Landesstraße L35 (Gemarkung Neddemin Flur 5 Flurstück 56 [teilweise])

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 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVBl. M-V 2024, S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18. MAI 2024 ... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Photovoltaikanlage nördlich des Bahnhofs“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.10.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.12.2021 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 12/2021.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 07.03.2022 bis 11.04.2022 durch Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 09.02.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am 30.03.2023 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Photovoltaikanlage nördlich des Bahnhofs“ und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Photovoltaikanlage nördlich des Bahnhofs“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.05.2023 bis 12. JUNI 2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 29.04.2023 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 04/2023 bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen waren auch auf der Internetseite des Amtes Neverin eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 21.04.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 07.12.2023 den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Photovoltaikanlage nördlich des Bahnhofs“ und die Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Photovoltaikanlage nördlich des Bahnhofs“ sowie die Begründung mit Umweltbericht, FFH-Vorprüfung, Artenschutzbeitrag sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 12.02.2024 bis 22.03.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB im Internet veröffentlicht. Die zu veröffentlichenden Unterlagen wurden in der Zeit vom 12.02.2024 bis 22.03.2024 im Amt Neverin öffentlich ausgelegt. Die zu veröffentlichenden Unterlagen wurden in der Zeit vom 12.02.2024 bis 22.03.2024 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht. Die öffentliche Auslegung wurde am 27.01.2024 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 01/2024 bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war vom 18. MAI 2024 bis 12. JUNI 2024 auf der Internetseite des Amtes Neverin eingestellt und vom 18. MAI 2024 bis 12. JUNI 2024 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB am 18.12.2023 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18. MAI 2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Photovoltaikanlage nördlich des Bahnhofs“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 18. MAI 2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Neddemin, den 11. JUNI 2024

Siegel Bürgermeister

Neubrandenburg, den 18. JUNI 2024

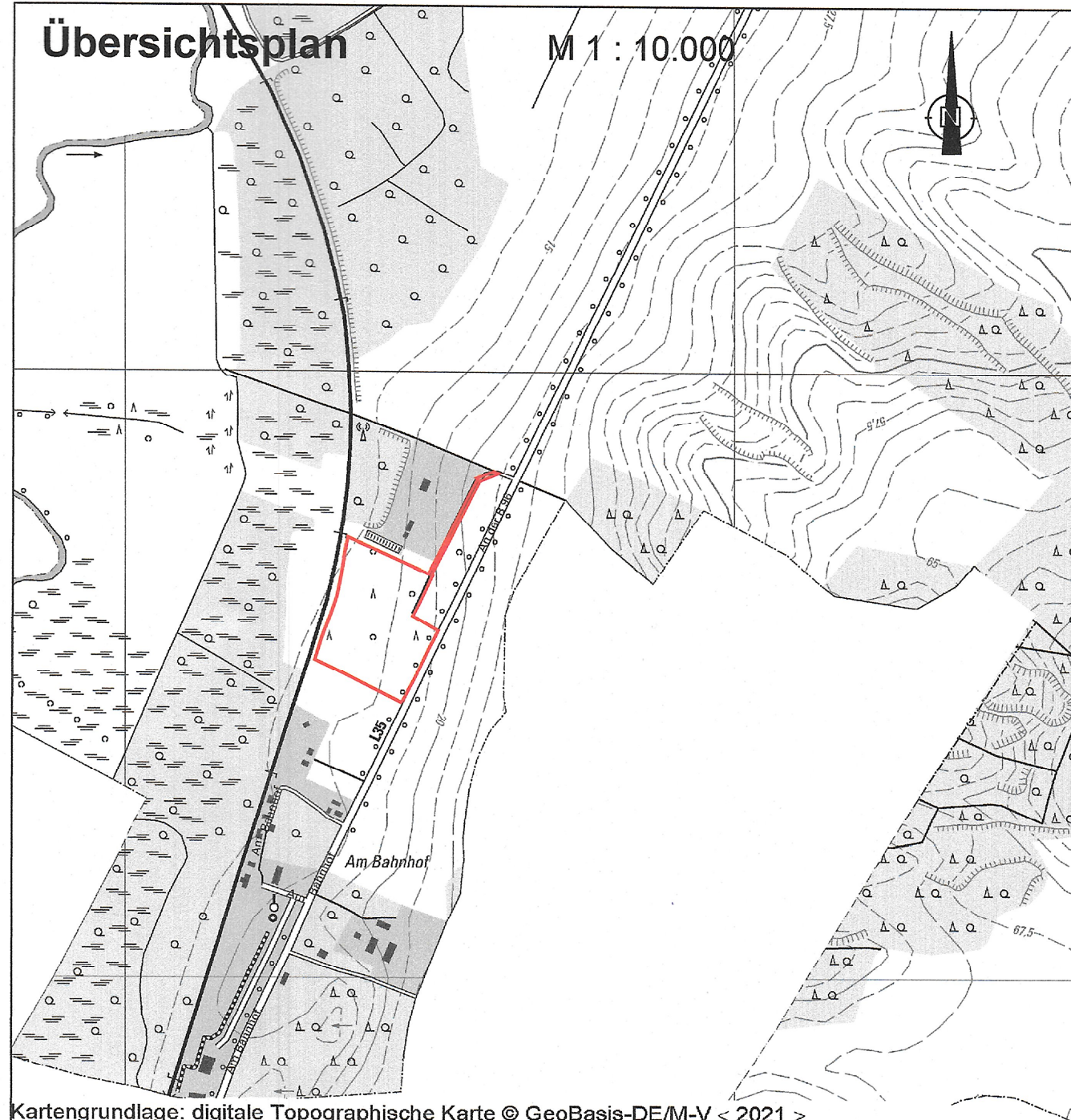
Siegel Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

Neddemin, den 18. JUNI 2024

Siegel Bürgermeister

Neddemin, den 02. SEP. 2024

Siegel Bürgermeister



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Photovoltaikanlage nördlich des Bahnhofs" Gemeinde Neddemin

Stand: April 2024

Planverfasser: Gudrun Trautmann