Gemeinde Siedenbrünzow Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 "Solarpark Leppin"

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. 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 § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Siedenbrünzow vom __.__.202_ folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Leppin"', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Planzeichnung - Teil A

Kartengrundlage:
Vermessungsbüro Weinert als öffentlich bestellten Vermesser, Lindestraße 16, 17109 Demmin,
Tel.: 03998-433330, E-Mail:
info@vermessung-weinert.de
Lagesystem: ETRS 89 - Höhensystem: DHHN 2016
(m. ü. NHN) vom 07.02.2024

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch 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
- Baunutzungsverordnung 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
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert am 23. Juni 2021; (Art. 4 G vom 14. Juni 2021)
- Gesetz über die Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl.I S.2542) dammern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503, 613), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8.Dezember 2022 geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 *) (GVOBl. M-V 2010, S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467), GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2020 - 9
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

Hinweise:

1. Sollten bei Erdbauarbeiten 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 trockengefallen sind.

2. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht 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.

3.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 besonderschädigenden Prozessen wie z.B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträge ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenversässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichstgeringen Flächenverbrauch zu erhalten.

4. Der Ausgleich ist innerhalb des Plangebietes nicht zu erreichen. Es verbleibt ein Defizit von **5.080** Flächenequivalenten. Der Ausgleich erfolgt durch Abbuchung aus dem Ökokonto ... innerhalb der Landschaftszone Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte.
Die verbindliche Reservierungsbestätigung ist vor Satzungsbeschluss der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Planzeichenklärung gemäß PlanZV

1. Art und Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**

SOPv 1 — Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO1, 2, 3 - Teilflächen) — § 11 BauNVO

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl — § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO

H=4,50 m ü. B. — Höhe der baulichen Anlagen in Meter über dem Bezugspunkt — § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO

2. Überbaubare Grundstücksfläche **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze

3. Verkehrsflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen

5. Hauptversorgungsleitungen **§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

E-Stromleitung oberirdisch

6. Nachrichtliche Übernahme **§ 9 Abs. 6 BauGB**

Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
B- geschütztes Biotop mit Nummer

Waldfläche

Geh- Fahr und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Betreibers

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Anbauverbot Bundesstraße — § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
Waldabstandsfläche — § 20 LWaldG MV

7. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich — § 9 Abs. 7 BauGB

8. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze — 37/2 Flurstücksnummer

Flur- und Gemarkung — 3.60 Bemaßung

Textteil B

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

1. 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 Sondergebiet dient der Zweckbestimmung Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlenenergie.
Zulässig sind:
- Photovoltaikanlagen als freistehende Module ohne Fundamente
- die für die Photovoltaikanlagen notwendigen Nebenanlagen, wie z.B. Speicher, Trafostationen, Übergabestationen, Kameramasten, Stellplätze für Fahrzeuge des Wartungspersonals und für die Feuerwehr
- eine maximale 2,50 m hohe Umzäunung mit Übersteigschutz.

1.3 Maß der Nutzung

1.3.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
Für die Ermittlung der Grundfläche 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 4,50 m, gemessen als senkrechtes Maß von der Oberkante - Mitte der baulichen Anlage (Solartisch) / Nebenanlage über dem nächstgelegenen Höhenpunkt in Meter über NHN des Lage - und Höhenplanes vom Vermessungsbüro Weinert Lindestraße 16, 17109 Demmin, vom 07.02.2024 zulässig.

1.3.2.2 Die Umzäunung, einschließlich Übersteigschutz ist maximal bis zu einer Höhe von 2,50 m über dem nächstgelegenen Höhenpunkt in Meter über NHN des Lage - und Höhenplanes vom Vermessungsbüro Weinert, Lindestraße 16, 17109 Demmin, vom 19.12.2023 zulässig.

1.3.2.3 Kameramasten, die der Sicherheitstechnik dienen, sind bis zu einer maximalen Höhe von 5,00 m über dem nächstgelegenen Höhenpunkt des Lage- und Höhenplanes vom Vermessungsbüro Weinert Lindestraße 16, 17109 Demmin, vom 07.02.2024 zulässig.

2. Bestimmte Nutzungen und Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB

2.1 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 31.12.2055 zulässig.
Danach sind die Anlagen zurückzubauen und die Flächen der ackerbaulichen Nutzung zurückzuführen.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO
Umzäunungen, Kameramasten, Anlagen zur Löschwasserversorgung, Stellplätze für Fahrzeuge des Wartungspersonals und für die Feuerwehr sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen
§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB
Für bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,0 m zulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV

5.1 Die Einzäunung ist nur als Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun zulässig.

5.2 Zäune können mit einem Abstand von 0,00 m auf der Geltungsbereichsgrenze errichtet werden.

5.3 Einfriedungen entlang der Siedlungsgebiete sind zu begrünen.

5.4 Die Einzäunung zur Sicherung der Anlage ist mit einer Bodenfreiheit von mind. 20 cm über der Geländeoberfläche zu errichten.

5. Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 1a Abs.3 und § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB

5.1 Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs

M1- Errichtung eines Wildtierkorridors
- Innerhalb der Fläche ist mindestens 1 Wildtierkorridor mit einer Breite von 20 m freizuhalten.

M2 - gekennzeichnete Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig.
- *weitere Festsetzungen werden ergänzt*

5.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

AW-VM 1 Amphibien - Bauzeitenregelung und ökologische Baubürwachung
- Die Bauarbeiten sind außerhalb der Wanderperioden von Amphibien (Nov. bis Jan.) auszuführen. Gehen die Bauzeiten über diese hinaus ist rechtzeitig ein Amphibienschutzzaun aufzustellen.

BV-VM 1 Brutvögel - Bauzeitenregelung und ökologische Baubürwachung
- Der Beginn der Bauarbeiten muss außerhalb der Brutzeit von 01.09. bis 28./29.2. des Folgejahres erfolgen.
- Sollten die Bauarbeiten bis in den März andauern, sind diese ohne Unterbrechung fortzuführen. Ansonsten ist eine rechtzeitige Vergrämung vor Brutbeginn zu gewährleisten.

VM-4 Erhalt von Brutplätzen
- Zwischen den Modulen ist ein mind. 2,50 m breiter vollbesonnter Streifen zu erhalten.
- Die Mahd ist so durchzuführen, dass Kleinsäuger und Amphibien flüchten können. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung Siedenbrünzow hat am 25.08.2022 den Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Leppin" gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich an der Bekanntmachungstafel am ..... und im Internet unter *www.amt-demmin-land.de/bekanntmachungen/index.php* am ..... .

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m.§ 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

3. Die Gemeindevertretung Siedenbrünzow hat am..... den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ..... durch Aushang an der Bekanntmachungstafel am ..... und im Internet unter *www.amt-demmin-land.de/bekanntmachungen/index.php* am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom ..... bis ..... (bzw. durch Einwohnerversammlung am .....)

5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinde gem. §2 Abs. 2 BauGB wurde am ..... eingeleitet. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am ..... gem §4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Siedenbrünzow, den .....(Siegel) Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am .....2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der vorliegenden umweltbezogenen Informationen, haben in der Zeit vom .....2024 bis einschließlich .....2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter *www.amt-demmin-land.de/bekanntmachungen/index.php* ausgelegen. Zusätzlich wurden die Unterlagen durch öffentliche Auslegung im Amt Demmin-Land, Goethestraße 43, 17109 Demmin zur Verfügung gestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... durch Aushang an der Bekanntmachungstafel und im Internet unter *www.amt-demmin-land.de/bekanntmachungen/index.php* ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB.

8. Die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am .....2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Siedenbrünzow, den .....(Siegel) Der Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .....2024 abschließend geprüft. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am .....2024 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom .....2024 gebilligt.

Siedenbrünzow, den .....(Siegel) Der Bürgermeister

10. 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, den .....(Siegel) Amtsleiter
Kataster- und Vermessungsamt

11. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... 2024 Az.: ..... , erteilt.

Siedenbrünzow, den .....(Siegel) Der Bürgermeister

12. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Siedenbrünzow, den .....(Siegel) Der Bürgermeister

13. Die Genehmigung über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 "Solarpark Leppin" und der Begründung sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... 2024 an der Bekanntmachungstafel und im Internet unter *www.amt-demmin-land.de/bekanntmachungen/index.php* am ..... ortsüblich bekanntgemacht 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 und 215 BauGB sowie § 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern) sowie auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... 2024 rechtswirksam.

Siedenbrünzow, den .....(Siegel) Der Bürgermeister

LANDKREIS MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE

Gemeinde Siedenbrünzow

Übersichtsplan

GEMEINDE Siedenbrünzow - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Solarpark Leppin"

Planungsstand: **Vorentwurf** vom Juni 2024 Maßstab 1 : 2000
Bearbeitung: A&S GmbH Neubrandenburg