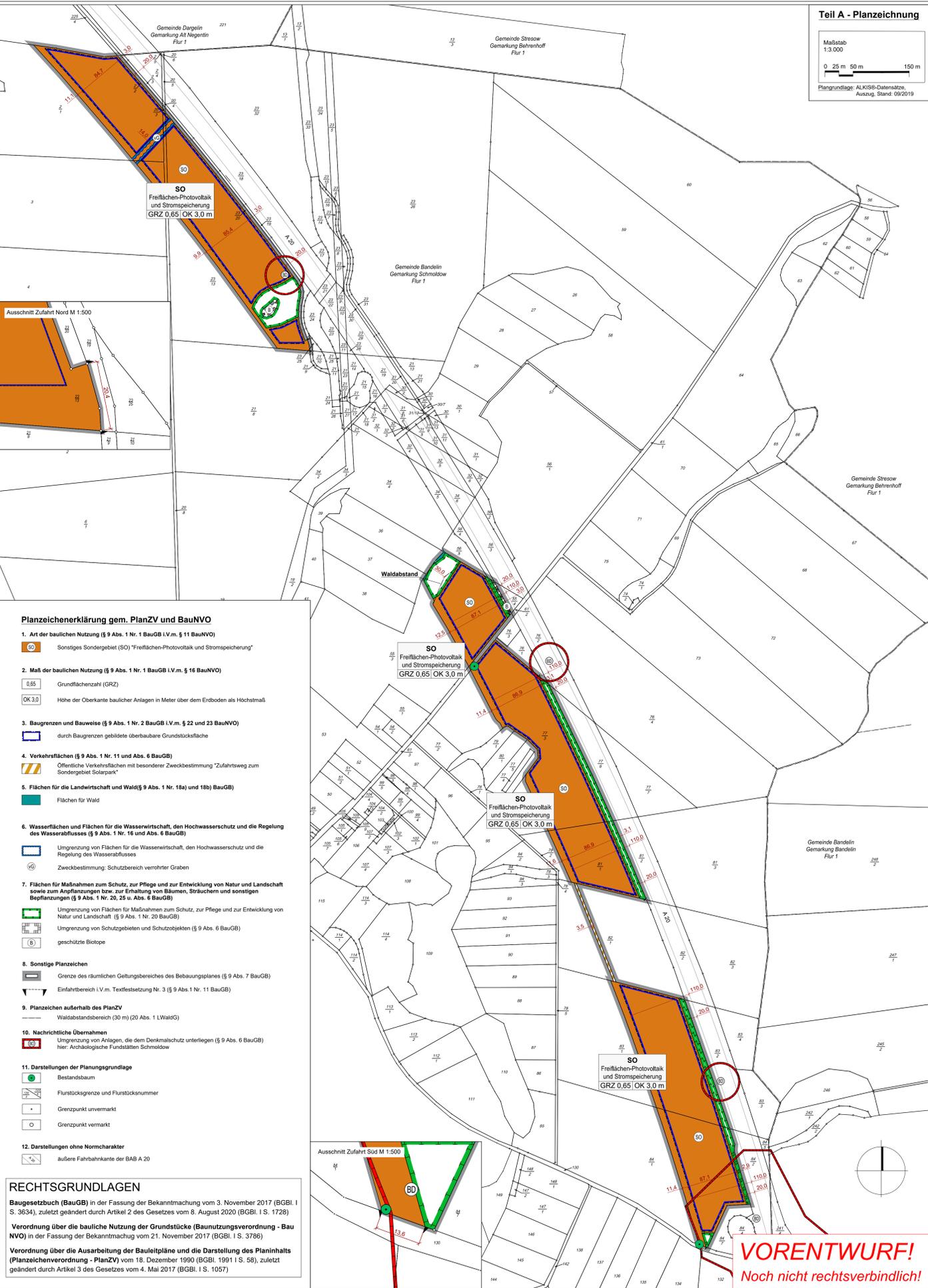


Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Solarpark Bandelin" der Gemeinde Bandelin

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie 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 Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bandelin vom für das Bebauungsplangebiet der Flurstücke 2/1 (tlw.), 3 (tlw.), 20/8 (tlw.), 23/13 (tlw.), 23/20 (tlw.), 55/3 (tlw.), 61/3 (tlw.), 77/3 (tlw.), 81/1 (tlw.), 82/1 (tlw.), 83/1 (tlw.) und 84/1 (tlw.) der Flur 1 der Gemarkung Schmoldow folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Solarpark Bandelin“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Teil A - Planzeichnung
 Maßstab 1:3.000
 0 25 m 50 m 150 m
 Plangrundlage: ALKIS-B-Datensätze, Auszug, Stand: 09/2019

Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung
 - Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaik und Stromspeicherung“ dient der Unterbringung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie der zugehörigen technischen Vorkehrungen und Einrichtungen für den Aufbau, die Wartung und den Betrieb der Anlagen. Zusätzlich ist eine Grünland-ähnliche Nutzung auf allen nicht unmittelbar überbauten oder durch Wege in Anspruch genommenen Flächen zulässig.
 - Zur Herstellung der Photovoltaik-Freiflächenanlage und ausschließlich im technischen und sachlichen Zusammenhang mit diesem sind im gesamten Sondergebiet insbesondere folgende Anlagen zulässig:
 - Photovoltaik-Module einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden;
 - technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaik-Anlagen;
 - Anlagen zur netzgebundenen oder netzunabhängigen Speicherung von elektrischer Energie;
 - unterirdische Leitungen und Kabel;
 - die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen Wege;
 - Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung und Pflege der Photovoltaik-Freiflächenanlage;
 - Einrichtungen und Anlagen für die Sicherheitsüberwachung der Photovoltaik-Freiflächenanlage;
 - Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren.
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
 - Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
 - Für technische Anlagen zur Überwachung (z. B. Kamerasysteme) ist eine Überschreitung der festgelegten Maximalhöhe bis zu einer Gesamthöhe von 10,0 m zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- Sonstige Festsetzungen

Ein Anschluss der Baugrundstücke mit Ein- und Ausfahrten ist nur für den in der Planzeichnung festgesetzten Bereich zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen

Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen ist nur in wasser- und luftdichtestmöglicher Bauart herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen sind unzulässig.
 - Extensive Begrünung des Sondergebiets "Freiflächen-Photovoltaik"

Die Zwischensprossflächen sowie die von Modulen übershirmten Flächen werden durch Einsaat begrünt. Alternativ ist auch eine Selbstbegrünung durch Sukzession zulässig. Bodenbearbeitungen und eine Verwendung von Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Die Flächen sind maximal zweimal jährlich zu mähen. Frühester Mahdtermin ist der 1. Juli. Das Mahdgut ist abzuführen. Anstelle der Mahd kann auch eine Schabebeweidung mit einem Besatz von max. 1,0 Großvieheinheiten (GVE) je Hektar erfolgen. Frühester Termin für den Auftrieb der Tiere ist der 1. Juli.
 - Durchlässigkeit der Einfriedung des Sondergebiets "Freiflächen-Photovoltaik" für Kleintiere

Bei der zulässigen Einfriedung der Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einem Zaun ist ein Mindestabstand der unteren Kante der Einfriedung vom Erdboden von 15 cm einzuhalten oder es sind alternativ Querungshilfen für Kleintiere vorzusehen.
 - Gestaltung und Pflege der Maßnahmenflächen

Die Maßnahmenflächen sind als Grünland herzustellen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Bislang ackerbaulich genutzte Flächen erhalten eine Ansaat mit einer regionaltypischen und standortgerechten Saatgutmischung ("Regiosaatgut"). Die Pflege erfolgt als extensive Mahnwiese. Für die Nutzung als extensive Mahnwiese gelten die folgenden Vorgaben:

 - dauerhaft kein Umbruch und keine Nachsaat
 - Walzen und Schleppen nicht im Zeitraum 1. März bis zum 15. September
 - dauerhaft kein Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln
 - Auslagerungsmahd auf den bislang ackerbaulich genutzten Flächen in den ersten fünf Jahren zweimal jährlich zwischen dem 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mahdgrades
 - Mahd nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mahdgrades
 - Mahd höchstens einmal jährlich, mindestens jedoch alle drei Jahre
 - Mahdhöhe 10 cm über Geländeböden, Mahd mit Messerbalen
 Bei vermehrtem Auftreten des Jakob-Kreuzkrautes sind mit der unteren Naturschutzbehörde frühere Mahdtermine zu vereinbaren und durchzuführen. Im Zuge der Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage vorgefundene Steine werden im Bereich der Maßnahmenfläche als Lesesteinhaufen abgelegt. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweise

- Belange der Bodenkultpflege**
 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06.01.1998 in der geltenden Fassung (GVO Bl. M-V S. 12) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Artenschutzfachliche Hinweise**
 Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung und Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - ArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) wird hingewiesen.
 Über Ausnahmen zu den gesetzlichen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes entscheidet die untere Naturschutzbehörde.
- Biotope (Schutz § 20 NatSchAG M-V)**
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei gesetzlich geschützte Biotope. Eine Beseitigung von Biotopen sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Bandelin vom 07.05.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Züssower Amtsblatt Nr. 06 am 10.06.2020 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPG) mit Schreiben vom 16.02.2019 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im Züssower Amtsblatt am 20.06.2020 durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs vom 20.06.2020 bis zum 20.06.2020 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.06.2020 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bandelin hat am 20.06.2020 den Entwurf der Bebauungspläne mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht und die nach Einreichung der Gemeinde Bandelin wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 20.06.2020 bis zum 20.06.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wie folgt öffentlich ausliegen:

im Fachbereich Bau- und Grundstücksmanagement des Amtes Züssow, Pommersche Straße 27, 17506 Gützkow während folgender Zeiten:

Donnerstag: 08:00 Uhr - 12:00 Uhr u. 13:00 Uhr - 18:00 Uhr
 Donnerstag: 08:00 Uhr - 12:00 Uhr u. 13:00 Uhr - 16:00 Uhr
 Freitag: 08:00 Uhr - 12:00 Uhr

Die zur Auslegung bestimmten Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 BauGB während des Auslegungstermins zusätzlich in das Internet unter der Adresse <https://bplan.geodaten-mv.de/BauPlan/5> und in das Bau- und Planungsportal M-V unter der Adresse <https://bplan.geodaten-mv.de/BauPlan/5> eingestellt.
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungstermin von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Veröffentlichung im Züssower Amtsblatt am 20.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurde ab dem Tag des Abdrucks im Züssower Amtsblatt der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung zusätzlich in das Internet unter der Adresse <https://www.zuessow.de> eingestellt. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bandelin hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.06.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der katastermäßige Bestand am 20.06.2020 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), wurde am 20.06.2020 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Bandelin als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht und Anlagen wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Bandelin vom 20.06.2020 gebilligt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.06.2020 im Züssower Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsrechten (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467), hingewiesen worden. Die Bekanntmachung wurde ab dem Tag ihres Abdrucks Züssower Amtsblatt in das Internet unter der Adresse <https://www.zuessow.de> eingestellt. Nach seiner Ausfertigung wurde der Bebauungsplan gemäß § 10a Abs. 2 BauGB ergänzend auf der Internetseite des Amtes Züssow unter der Adresse <https://www.zuessow.de> sowie in das Bau- und Planungsportal M-V unter der Adresse <https://bplan.geodaten-mv.de/BauPlan/5> eingestellt.
 Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 20.06.2020 in Kraft getreten.

- Planzeichenerklärung gem. PlanZV und BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
 - SO Sonstiges Sondergebiet (SO) "Freiflächen-Photovoltaik und Stromspeicherung"
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 - 0,65 Grundflächenzahl (GRZ)
 - OK 3,0 Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über dem Erdboden als Höchstmaß
 - Baugrenzen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)
 - durch Baugrenzen gebildete überbaubare Grundstücksfläche
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Zufahrtsweg zum Sondergebiet Solarpark"
 - Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a) und 18b) BauGB)
 - Flächen für Wald
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Zweckbestimmung, Schutzbereich verrohrter Gräben
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - geschützte Biotope
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Einfriedungsbereich i.V.m. Textfestsetzung Nr. 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Planzonen außerhalb des PlanZV
 - Waldabstandsbereich (30 m) (20 Abs. 1 LWaldG)
 - Nachrichtliche Übernahmen
 - Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Archäologische Fundstätten Schmoldow
 - Darstellungen der Planungsgrundlage
 - Bestandsbaum
 - Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
 - Grenzpunkt unvermarktet
 - Grenzpunkt vermarktet
 - Darstellungen ohne Normcharakter
 - äußere Fahrbahnkante der BAB A 20

RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Übersichtskarte M 1:25.000

Geoinformationen:
 © GeoBase-DE/AV, 2021. <http://www.lva-mv.de>

Darstellung:
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Solarpark Bandelin" (Vorentwurf)

Ausgeber: Gemeinde Bandelin Datum: Januar 2021
 Amt Züssow Dorfstraße 6
 17495 Züssow Maßstab: 1:3.000

UmweltPlan GmbH Stralsund
 Pörschke
 Hauptstraße 58 18299 Rosock Tel. +49 381 6108-0 Fax +49 381 877161-50
 Außenstelle: Bismarckstraße 42 17489 Greifswald Tel. +49 3834 2311-91
 info@umweltplan.de www.umweltplan.de

VORENTWURF!
 Noch nicht rechtsverbindlich!