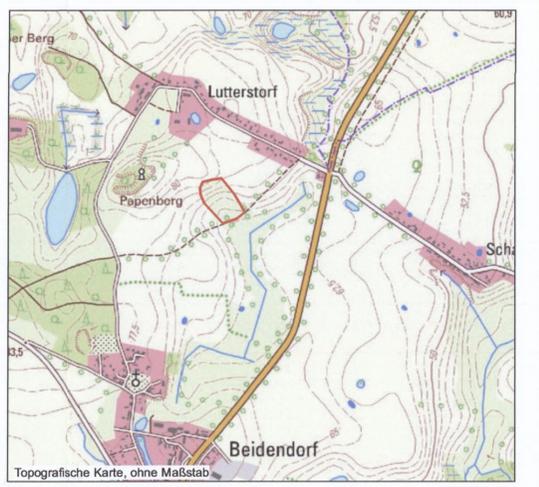


TEIL A - PLANZEICHNUNG



KARTENGRUNDLAGE
 Bestandsplan mit Grenzdarstellung
 Amtlicher Maßstab 1:1000
 Datum 19.03.2018
 Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Jürgen Gudat (ö.b.V.)
 Obotritenring 17, 19053 Schwerin
 Gemarkung: Lutterstorf
 Flur: 1
 Flurstück: 12/2
 Lagebezug: S 42/83 3°
 Höhenbezug: DHHN 92

PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>Art der baulichen Nutzung</p> <p>SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)</p> <p>Maß der baulichen Nutzung</p> <p>GRZ 0,5 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 2 BauNVO)</p> <p>Überbaubare Grundstücksfläche</p> <p>Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)</p>	<p>Verkehrsflächen</p> <p>Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Grünflächen</p> <p>Private Grünfläche "Gehölzfläche" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen</p> <p>Fläche für Aufschüttungen "Deponieabdeckung" (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)</p>	<p>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>Anpflanzung von Bäumen, siehe TF M3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)</p> <p>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)</p> <p>Abgrenzung von Flächen mit gründerischen Maßnahmen (M 1 bis M 3)</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben</p> <p>12/2 Flurstücksnummer</p> <p>Flurstücksgrenzen</p> <p>Böschung</p> <p>Feldgehölz</p> <p>Laubbaum, Bestand (Stamm / Kronendurchmesser)</p> <p>Laubbaum, gefällt</p>
---	--	--	---

PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331) wird nach Beschluss der Gemeindevertretung von Bobitz von der Bebauungsplan Nr. 14 "Photovoltaik Bobitz" für den Geltungsbereich Gemarkung Lutterstorf, Flur: 1, Flurstück: 12/2, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textliche Festsetzungen als Satzung erlassen.

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Das sonstige Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient der Unterbringung von Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien (Sonnenenergie). Zulässig sind:
 - Solarmodule für Photovoltaik mit Aufständerung als starre Anlage
 - Trafostationen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 15 qm
 - untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb der Anlage notwendig sind
 - Zuwegungen
 - Grundstückseinfriedung durch einen Zaun
 - Grundflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)
 - Im sonstigen Sondergebiet wird die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ausgeschlossen.
 - Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Höhe der Modulfläche: Die Oberkante der Modulfläche darf maximal 4,0 m betragen. Die Unterkante der Modulfläche muss mindestens 0,5 m betragen.
 - Höhe von Nebenanlagen: Die Oberkante von Nebenanlagen (Trafostationen) darf maximal 4,0 m betragen.
 - Höhenbezug: Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen beziehen sich auf die jeweils anstehende Geländeoberkante.
 - Fläche für Aufschüttungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)
 - Deponieabdeckung: Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Aufschüttungen mit der Zweckbestimmung "Deponieabdeckung" ist in mindestens 60 cm Stärke bindiger, unbelasteter Boden zur Überdeckung der oberflächlich lagernden Abfälle aufzubringen. Die Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist erst nach Fertigstellung der Abdeckung und Abnahme durch den Landkreis Nordwestmecklenburg - untere Bodenschutzbehörde zulässig.
 - Minimierung der Versiegelung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Für die Verankerung der Modulfläche sind Rammprofile oder Auflastsysteme zu verwenden.
 - Wege und Zufahrten** bleiben unversiegelt.
 - Grünordnung**
 - Erhalt und Entwicklung von extensiv genutztem Grünland (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die mit M 1 gekennzeichneten Flächen unter und zwischen den Solarmodulreihen sind offen zu lassen, die Flächen sollen sich durch natürliche Sukzession unter Einhaltung eines zeitlichen Mahdregimes entwickeln.
 - M 2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
 - Erhalt von Feldgehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Die mit M 2 gekennzeichnete Fläche ist als Feldgehölz zu erhalten.
 - M 3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Anlagen von Feldhecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die mit M 3 gekennzeichneten Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste (60-100, 3-triebzig), mindestens dreireihig, anzulegen. Als Ausgleich für Baumverluste innerhalb des Sondergebietes sind 6 Stieleichen in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 bis 18 cm gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Im Bereich der Einfahrt ist eine unversiegelte Aufstellfläche für die Feuerwehr zulässig.
 - Es erfolgt keine wirtschaftliche Nutzung der Feldgehölze. Die für die Anerkennung als Maßnahme notwendigen Vorgaben entsprechen dem Maßnahmenkatalog 2.21 der HfZ 2018.
 - Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Bäume sind mittels Dreibeck zu sichern. Es ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungsplanung für einen Zeitraum von 5 Jahren vorzusehen. In dieser Zeit ist eine Bewässerung des Baumes sowie ein Instandsetzen der Verankerung zu gewährleisten. Die Verankerung ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)

- Einfriedigungen**
 - Einfriedigungen sind als offene Zäune auszubilden. Die Höhe der Einfriedigungen darf maximal 2,0 m betragen, der Abstand zum Boden muss mindestens 0,1 m betragen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Fauna-Flora-Habitatgebiet (FFH-Gebiet):** Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen des Fauna-Flora-Habitatgebiet (FFH) "Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg" mit der Nummer FFH2134-301.
- Kompensation der Eingriffe:** Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes durch Abkäsung von 30,33, 15 EFA über ein Ökokokonto und die Sicherung über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger.
- Artenschutz:** Folgende Auflagen sind zu beachten:
- Sofern Fällarbeiten erforderlich werden, sind diese gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG jeweils nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 zulässig.
 - Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 01.03 - 31.08. Bauarbeiten sind nur dann ganzjährig möglich, wenn die Baufeldfreimachung (Herstellung einer vegetationslosen Rohbodenfläche) vor dem 01.03. erfolgt ist und das Baufeld während der o.g. Brutzeit vegetationsfrei bleibt.
 - Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine Niststätten von Brutvögeln vorkommen und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
- Denkmalschutz:** Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- bzw. Bodendenkmale bekannt. Sollten im Zuge von Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V). Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Nach Verlangen der unteren Denkmalschutzbehörde kann die Verpflichtung zur Erhaltung verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch 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)

Baumutzungsverordnung 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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12, Glanz-Nr. 224-2), § 25 neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung hat am 26.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Mäkelbörger Wegweiser" am 25.07.2018 erfolgt.
 Bobitz, den 16.06.2021
 Kerstin Döps
 Der Bürgermeister
- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 23.08.2018 beteiligt worden.
 Bobitz, den 16.06.2021
 Kerstin Döps
 Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand durch öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 01.08.2018 bis einschließlich 03.09.2018 während der üblichen Dienststunden in der Amtsverwaltung Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen statt. Die frühzeitige Beteiligung wurde durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Mäkelbörger Wegweiser" von Juli 2018 sowie durch Veröffentlichung im Internet (www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de) bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.08.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Ausübung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
 Bobitz, den 16.06.2021
 Kerstin Döps
 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von Oktober 2018 einschließlich Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Bobitz, den 16.06.2021
 Kerstin Döps
 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 07.02.2019 bis einschließlich 08.03.2019 während der üblichen Dienststunden in der Amtsverwaltung Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und wurde zusätzlich im Internet unter www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de veröffentlicht. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt sowie im Internet.
 Der 2. Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 02.09.2020 bis einschließlich 02.10.2020 während der üblichen Dienststunden in der Amtsverwaltung Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen und wurde zusätzlich im Internet unter www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de veröffentlicht. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt sowie im Internet.
 Bobitz, den 16.06.2021
 Kerstin Döps
 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
 Bobitz, den 16.06.2021
 Kerstin Döps
 Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 21.01.2021 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal-MV.
 Ort, Datum 16.06.2021
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Kerstin Döps
 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 08.12.2020 die Abwägung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.
 Bobitz, den 16.06.2021
 Kerstin Döps
 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und Teil B - Textliche Festsetzungen, wurde am 08.12.2020 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.
 Bobitz, den 16.06.2021
 Kerstin Döps
 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan als Satzung, bestehend aus Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und Teil B - Textliche Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.
 Bobitz, den 16.06.2021
 Kerstin Döps
 Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes vom 22.06.2021 und durch Veröffentlichung im Internet unter www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 214 f. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Die Satzung ist am 22.06.2021 in Kraft getreten.
 Ort, Datum Bobitz, den 22.06.2021
 Kerstin Döps
 Der Bürgermeister

Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen
 Gemeinde Bobitz, OT Lutterstorf
 Bebauungsplan Nr. 14 "Photovoltaik Bobitz"

Stand: Satzung, Dezember 2020	
Geltungsbereich: Gemarkung Lutterstorf, Flur: 1, Flurstück: 12/2	
Auftraggeber: Amt Dorf Mecklenburg / Bad Kleinen Am Wegberg 17 23971 Dorf Mecklenburg	Auftragnehmer: Plan-Faktor Ralf Rudolf & Dennis Grüters GbR Glogauer Str. 20 10999 Berlin
Originalmaßstab: 1:500	

