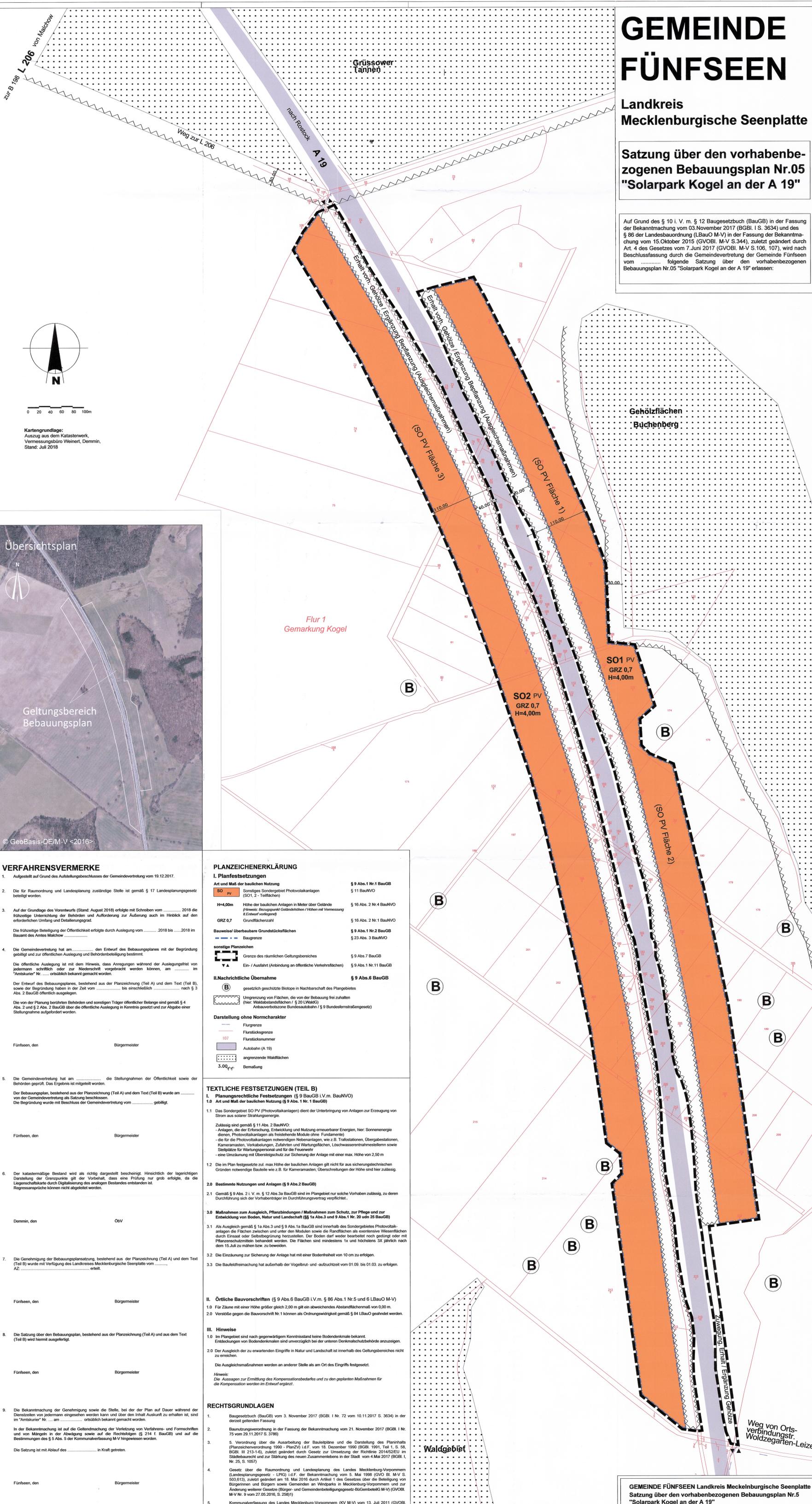


GEMEINDE FÜNFSEEN

Landkreis
Mecklenburgische Seenplatte

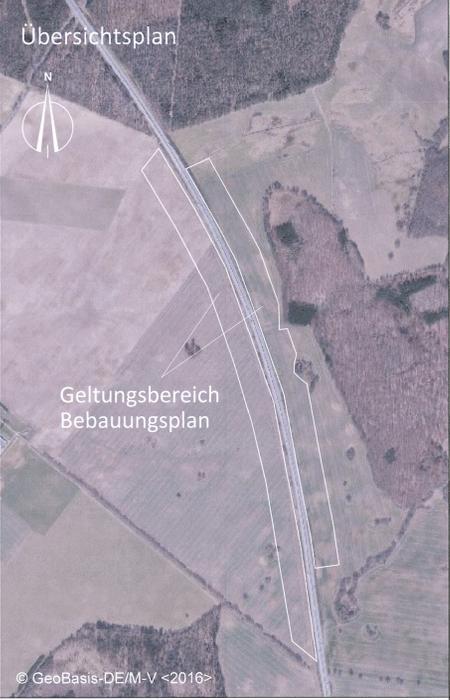
Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.05 "Solarpark Kogel an der A 19"

Auf Grund des § 10 i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 86 der Landesbauordnung (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fünfseen vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.05 "Solarpark Kogel an der A 19" erlassen:



0 20 40 60 80 100m

Kartengrundlage:
Auszug aus dem Katasterwerk,
Vermessungsbüro Weinert, Demmin,
Stand: Juli 2018



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.12.2017.	Fünfseen, den	Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.	Fünfseen, den	Bürgermeister
3. Auf der Grundlage des Vorentwurfs (Stand: August 2018) erfolgte mit Schreiben vom 2018 die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung vom 2018 bis 2018 im Bauamt des Amtes Malchow	Fünfseen, den	Bürgermeister
4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im "Amtskurier" Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Fünfseen, den	Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.	Fünfseen, den	Bürgermeister
6. 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.	Demmin, den	OBV
7. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom AZ erteilt.	Fünfseen, den	Bürgermeister
8. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.	Fünfseen, den	Bürgermeister
9. Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan für Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im "Amtskurier" Nr. am ortsüblich bekannt gemacht 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 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.	Fünfseen, den	Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planfestsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
SO PV Sonnetliches Sondergebiet Photovoltaikanlagen (SO 1 - Teilflächen)	§ 11 BauNVO
H=4,00m Höhe der baulichen Anlagen in Meter über Gelände (Hinweis: Bezugspunkt Geländehöhen / Höhen mit Vermessung / E-Entwurf vorliegen)	§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO
GRZ 0,7 Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Flurgrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

sonstige Planzeichen

Ein-/ Ausfahrt (Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen)	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Ein- / Ausfahrt (Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen)	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

II. Nachrichtliche Übernahme

B gesetzlich geschützte Biotope in Nachbarschaft des Plangebietes	§ 9 Abs.6 BauGB
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zuhalten (Hier: Waldschutzgebiete / § 20 LWBG) (Anbauverbotszone Bundesautobahn / § 9 Bundesfernstraßengesetz)	

Darstellung ohne Normcharakter

Flurgrenze	
Flurstücksgrenze	
Flurstücksnummer	
Autobahn (A 19)	
angrenzende Waldflächen	
Bemaßung	3,00m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Das Sondergebiet SO PV (Photovoltaikanlagen) dient der Unterbringung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.
Zulässig sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO:
- Anlagen, die der Ertragsung, Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien, hier: Sonnenenergie dienen; Photovoltaikanlagen als freistehende Module ohne Fundamente
- die für die Photovoltaikanlagen notwendigen Nebenanlagen, wie z.B. Trafostationen, Übergabestationen, Kameramasten, Verkabelungen, Zufahrten und Wartungsflächen, Löschwasserentnahmestellen sowie Stellplätze für Wartungspersonal und für die Feuerwehr
- eine Umzäunung mit Überstegschutz zur Sicherung der Anlage mit einer max. Höhe von 2,50 m
- Die im Plan festgesetzte zul. max. Höhe der baulichen Anlagen gilt nicht für aus sicherungstechnischen Gründen notwendige Bauteile wie z.B. für Kameramasten, Überschreitungen der Höhe sind hier zulässig.

2.0 Bestimmte Nutzungen und Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB)

- Gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs.3a BauGB sind im Plangebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3.0 Maßnahmen zum Ausgleich, Pflanzbindungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 1a Abs.3 und § 9 Abs.1 Nr. 20 von 26 BauGB)

- Als Ausgleich gemäß § 1a Abs.3 und § 9 Abs.1a BauGB sind innerhalb des Sondergebietes Photovoltaikanlagen die Flächen zwischen und unter den Modulen sowie die Randflächen als extensiv bewirtschafteten durch Einsatz der Selbstbegrenzung herzustellen. Der Boden darf weder bearbeitet noch gedüngt oder mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden. Die Flächen sind mindestens 1x und höchstens 3x jährlich nach dem 15.Juli zu mähen bzw. zu bewässern.
- Die Einzuordnung zur Sicherung der Anlage hat mit einer Bodenfreiheit von 10 cm zu erfolgen.
- Die Baufristrechnung hat außerhalb der Vogelbrut- und -aufzuchtzeit vom 01.09. bis 01.03. zu erfolgen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.6 BauGB i.V.m. § 86 Abs.1 Nr.5 und 6 LBO M-V)

- Für Zeile mit einer Höhe größer gleich 2,00 m gilt ein abweichendes Abstandsflächenmaß von 0,00 m.
- Verstoße gegen die Bauvorschrift Nr.1 können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 LBO M-V geahndet werden.

III. Hinweise

- Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Entdeckungen von Bodendenkmalen sind unverzüglich bei der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erreichen.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs festgesetzt.
Hinweis:
Die Aussagen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes und zu den geplanten Maßnahmen für die Kompensation werden im Entwurf ergänzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Bauartzungsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannetzes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 56, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1057)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503,613), zuletzt geändert am 18. Mai 2016 durch Artikel 1 des Gesetzes über die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden an Windparks in Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze (Bürger- und Gemeindebeteiligungsgesetz-BüGemebMG M-V) (GVOBl. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 258/1)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), in der derzeit geltenden Fassung

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

GEMEINDE FÜNFSEEN Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5 "Solarpark Kogel an der A 19"
Planungsstand: Vorentwurf vom August 2018
Bearbeitung: A&S GmbH Neubrandenburg