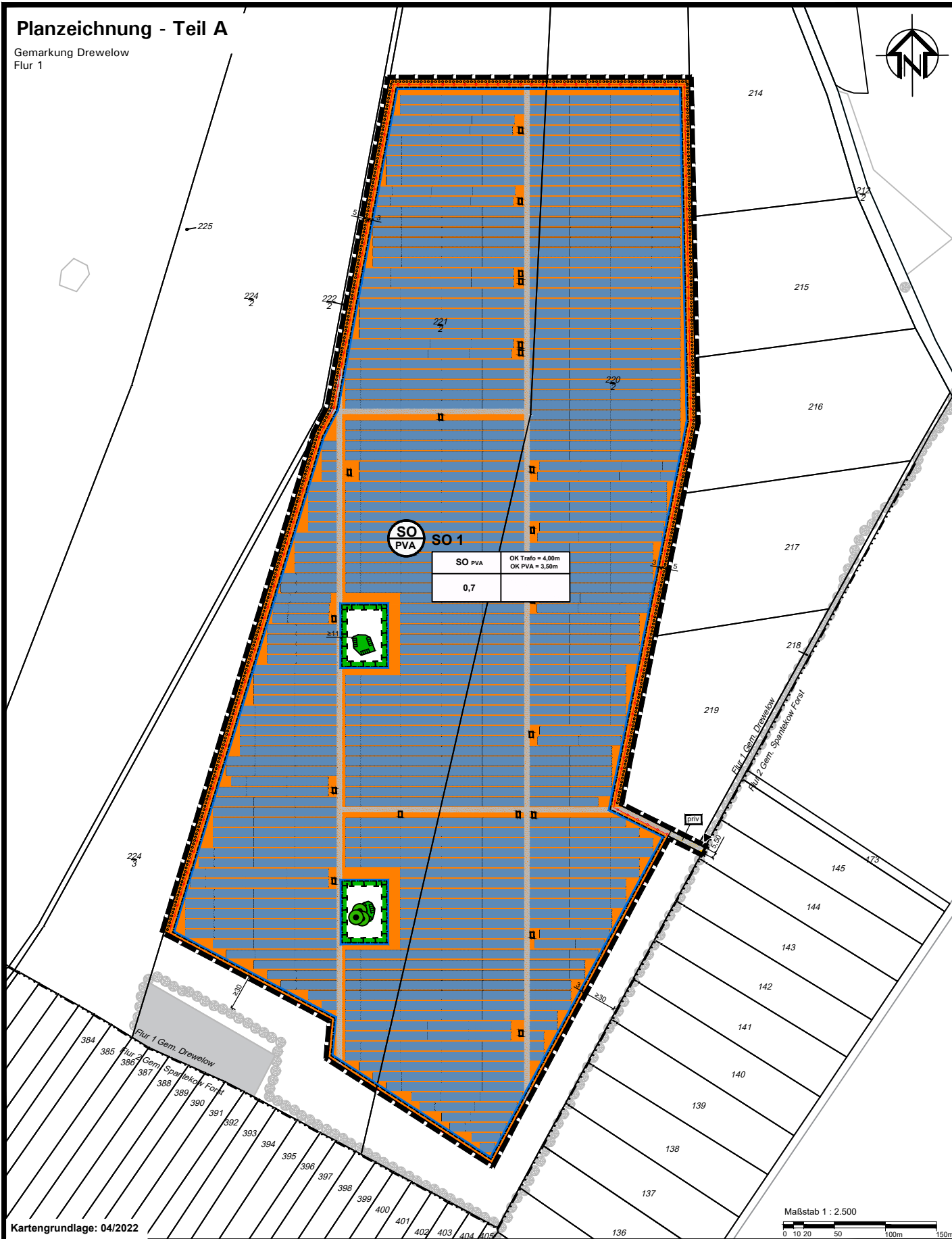


# SATZUNG DER GEMEINDE SPANTEKOW über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Solarpark Drewelow" (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S.1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .....folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Solarpark Drewelow", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Planzeichenerklärung	
<b>1. Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Fläche Sonstiges Sondergebiet	§ 11 Abs. 2 BauNVO
Zweckbestimmung: Photovoltaikanlagen	
0,7 Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
OK 3,50m Oberkante bauliche Anlage als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 BauNVO
<b>1.2. Bauweise, Baugrenzen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
<b>2. Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	
private Zufahrt	
Einfahrt	
<b>3. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	
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 im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 9 Abs. 6 BauGB
Baum - Erhaltungsgebot-	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB
<b>4. Sonstige Planzeichen</b>	
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>5. Darstellungen ohne Normcharakter</b>	
Flurstücksgrenzen mit -nummer	
Flurgrenzen	
Maßkette / Bemaßung in Metern	
Bestandsbaum außerhalb Plangebiet	
<b>6. Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)</b>	
Modultisch	
Einfriedung	
Transformator-Station (Trafos)	
innere Erschließungswege (unbefestigt, 4,50m Breite)	

## Text - Teil B

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]**

- Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]**
  - Das Sonstige Sondergebiet (SO PVA) dient der Gewinnung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie.
  - In dem Sonstigen Sondergebiet ist die Photovoltaikanlage (Modultische mit Solarmodulen und Trafostationen) und die für den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage notwendigen Nebenanlagen (Wechselrichter, Verkabelung, Einfriedung) sowie Zufahrten und Wartungsflächen zulässig.
  - Die im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen festgesetzten Anlagen und Nutzungen sind nur bis zum Zeitpunkt der Stilllegung der Photovoltaik-Anlage zulässig.
  - die Nutzung der Fläche als private Grünfläche ist zulässig.
  - Die bei der gewährten GRZ von 0,7 nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung von bis zu 50 von Hundert Prozent ist bei dem SO PVA nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs. 3 BauGB]**
  - Unterer Bezugspunkt für die Höhe der, für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen ist die natürliche Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugsystems DHHN 2016.
  - Die maximal zulässige Höhe der Trafos in dem Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen (SO PVA) wird auf 4,00m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.
  - Die maximal zulässige Höhe der Modultische in dem Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen (SO PVA) wird auf 3,50m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.
  - Die Unterkante der Photovoltaik-Module im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen muss eine Höhe von ca. 0,80 m über dem unteren Bezugspunkt haben.
  - Zulässig sind Zaunanlagen in der Ausführung als Stabmattenzaun, Maschendraht- oder Industriezaun. Die Bodenfreiheit soll mind. 20cm (Durchlass für Kleintiere) betragen. Die Höhe darf max. 2,50 Meter über OK des anstehenden natürlichen Geländes liegen.
- Bauweise und Baugrenzen/ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]**
  - Baugrenzen, sowie die sich daraus ergebende überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sind in der Planzeichnung - Teil A definiert.
  - Die Photovoltaikanlage ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Verkehrsflächen [§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]**
  - Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:**  
Die Nutzung der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "private Zufahrt" ist ausschließlich für die Feuerwehr sowie für die mit der Errichtung und im Zusammenhang mit den im Sondergebiet festgesetzten Nutzungen zulässig.

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB]**  
Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt in § 19 vor, dass Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert, ausgeglichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen.
  - Kompensationsmaßnahmen**
    - M1 Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 341.368 m<sup>2</sup> entsprechen und sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ befinden.
    - M2 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (4.700 m<sup>2</sup>) sind gemäß HzE Pkt. 2.31 auf Acker extensive Mähwiesen zu entwickeln. Die innerhalb der Flächen gelegenen Biotop sind dauerhaft zu erhalten. Das enthaltene Grünland ist 1x jährlich außerhalb der Brutzeit zu mähen. Alternativ ist eine Beweidung mit Schafen möglich.
  - Zulässigkeit der festgelegten sonstigen Nutzung für einen bestimmten Zeitraum [§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB]**
    - 6.1 Die festgesetzte sonstige Nutzung Photovoltaikanlagen ist ab Inbetriebnahme des Solarparks zeitlich begrenzt für 30 Jahre zulässig. Am Ende der Laufzeit kann über die weitere Nutzung mit der Gemeinde verhandelt werden, anderenfalls ist der Rückbau der Photovoltaikanlage vorzunehmen.
    - 6.2 im Sondergebiet wird im unmittelbaren Anschluss an die Nutzung der PV-Freiflächenanlage die Folgenutzung als private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15) festgesetzt.
- Hinweise**
  - Bodendenkmalpflege**  
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnerscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v.6.1.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
  - Umweltrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
    - V1 Bei einer Bauzeit zwischen 01.März und 31. August ist eine Anlage von Brutten durch bodenbrütende Vogelarten mittels Vergrämungsmaßnahmen ab dem 01.März bis Baubeginn zu verhindern. Zur Vergrämung erfolgt entweder eine regelmäßige Befahrung der Fläche (mindestens 2mal pro Woche) oder durch das Aufstellen von ca. 2 m hohen Stangen mit daran befestigten Flatterbändern oder Fahnen, Abstand 25 m.
    - V2 Die Modulrand- und Zwischenflächen dürfen nur außerhalb des Zeitraumes vom 01.März.bis zu 01. August mit Balkenmähern, unter Beseitigung des Mahdgrades 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 auch eine Schafbeweidung möglich.

- Entlang der nördlichen, nordöstlichen und westlichen Plangebietsgrenzen sind 3 m breite Sichtschutzhecken, ausschließlich aus Sträuchern, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese dürfen zur Schaffung einer Zufahrt unterbrochen werden. Empfohlen werden folgende Pflanzen: Heister der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche, Schliehe, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Strauchhasel. Ein Rückschnitt der Sträucher außerhalb der Brutzeit, nach vorheriger Beantragung und Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (uNB) ist zulässig, wenn die Leistung der PV- Anlage durch die Gehölze beeinträchtigt wird.
- Im Zusammenhang mit der Planung werden Artenaufnahmen bezüglich Reptilien, Amphibien und Avifauna durchgeführt. Im Ergebnis werden notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen, wie Bauzeitenregelung, fachliche Begleitung während der Arbeiten sowie CEF-Maßnahmen festgelegt. Die Einhaltung und Begleitung der benannten Maßnahmen sowie die Dokumentation dieser obliegt einer ökologischen Baubegleitung.
- Eine Bewachung der Anlage durch Hunde ist zu unterlassen.
- Es sind nur Module zu verwenden, die während des Betriebes keine Schadstoffe in die Umwelt entlassen.
- Zäune sind mit Bodenfreiheit zu errichten.

**3. Kartengrundlage**  
Als Grundlage für die Darstellung der Planzeichnung dient der amtliche Katasterauszug des Amtes Vorpommern-Greifswald vom 04/2022