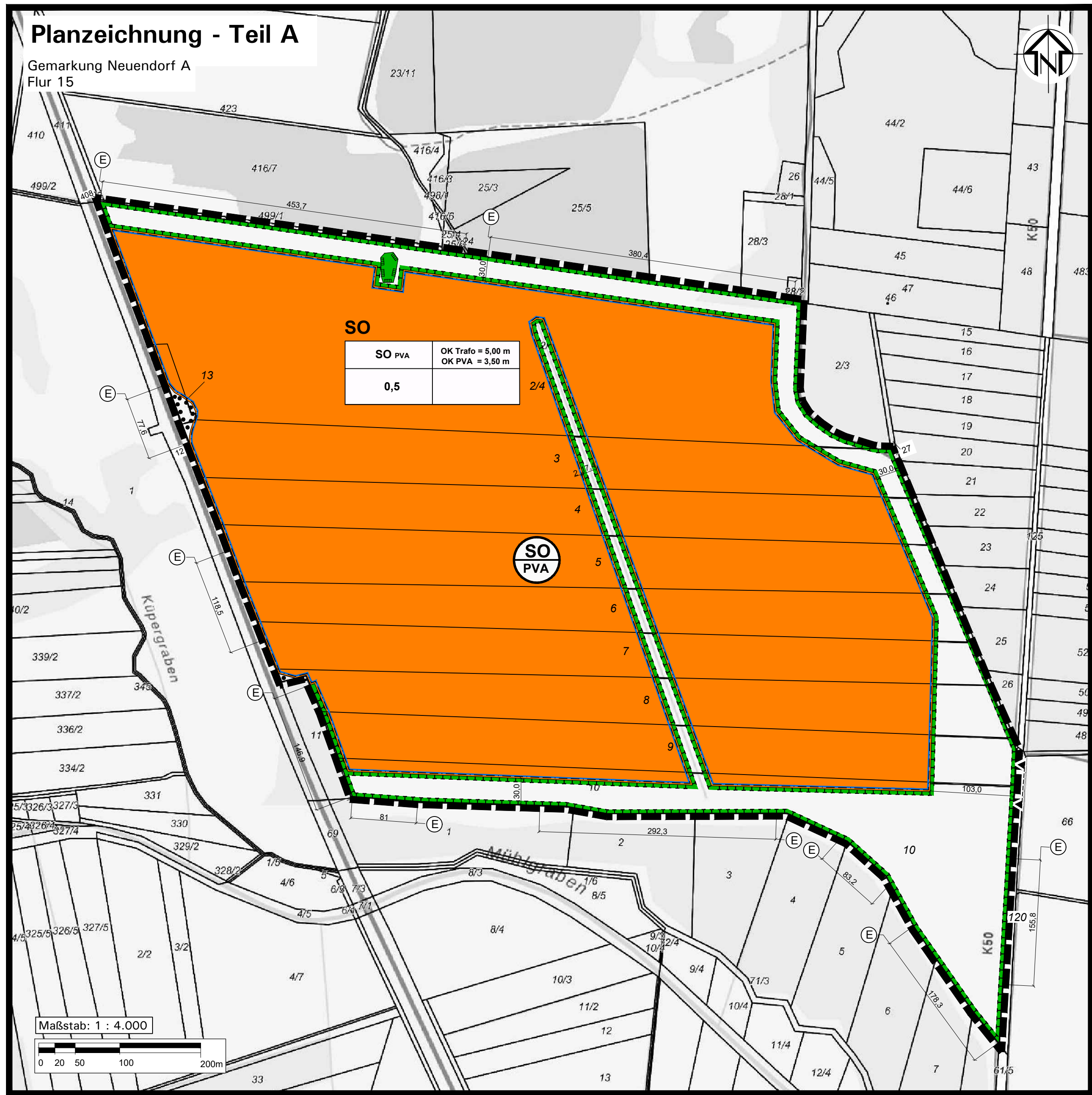


SATZUNG DER GEMEINDE DUCHEROW

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 "Solarpark Neuendorf A"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vomfolgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 "Solarpark Neuendorf A", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Text - Teil B

- I. **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 "Solarpark Neuendorf A"**
 - 1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 6 und 11 BauNVO)**
 - 1.1 Das Sonstige Sondergebiet Photovoltaikanlage (SO PVA) dient der Gewinnung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie.
 - 1.2 In dem SO sind die für den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage bauliche Anlagen (Modultische mit Solarmodulen sowie Wechselrichter, Einfriedung, Trafostationen, Zufahrten und Wartungsflächen) zulässig.
 - 1.3 Die im SO festgesetzten baulichen Anlagen und Nutzungen sind nur bis zum Zeitpunkt der Stilllegung der Photovoltaik-Anlage zulässig.
 - 2 **Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen**
 - 2.1 Unterer Bezugspunkt für die Höhe der, für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen baulichen Anlagen im SO, ist die Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugs-systems DHNN 2016.
 - 2.2 Die maximal zulässige Höhe der Trafos im SO wird auf 5,00 m über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugs-systems DHNN 2016 festgesetzt.
 - 2.3 Die maximal zulässige Höhe der Modultische im SO wird auf 3,50 m über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugs-systems DHNN 2016 festgesetzt.
 - 2.4 Die Unterkante der Photovoltaik-Module im SO muss eine Höhe von mindestens 0,80 m über der Geländeoberkante über der Geländeoberkante in Metern des amtlichen Höhenbezugs-systems DHNN 2016 haben.
 - 2.5 Die bei der gewählten GRZ von 0,5 nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung von bis zu 50 von Hundert Prozent ist bei dem SO nicht zulässig.
 3. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**
 - 3.1 **Vermeidungsmaßnahmen**
 - V1 Die Baufeldfreimachungen haben außerhalb des Zeitraumes 01. April bis 30. August zu erfolgen. Die Baufeldfreimachung bezieht sich auf Rodungen und ggf. Beräumung der Vegetationsschicht.
 - V2 Das Anlegen von Kabelgräben und Baugruben ist so abzustimmen, dass diese nicht länger als unbedingt notwendig offen bleiben. Offene Gräben sind täglich, besonders aber vor dem Verschluss, von hinein gefallenen Kleintieren (z.B. Frösche, Kröten, Eidechsen und Kleinsäuger) zu beräumen. Die Tiere sind an sicheren und störungsfreien Orten wie z.B. an Gewässerrändern oder im Schatten von Feldgehölzen wieder freizusetzen.
 - V3 Die auf Abbildung 2 des Umweltberichtes als „zu erhaltende Flächen“ markierte Bereiche bleiben bestehen (Die Flächen befinden sich entlang der Geltungsbereichsgrenze und sind im Planteil A mit E gekennzeichnet).
 - V4 Die Modulrand- und Zwischenflächen dürfen nur außerhalb des Zeitraumes vom 15. April bis 01. August mit Balkennähern, unter Beseitigung des Mahdgutes gemäht werden. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht überschreiten. Das Mulchen des Aufwuchses ist nicht zulässig. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz ist zu verzichten.
 - V5 Eine Bewachung der Anlage durch Hunde ist zu unterlassen.
 - V6 Es sind nur Module zu verwenden, die während des Betriebes keine Schadstoffe in die Umwelt entlassen.
 - 3.2 **Kompensationsmaßnahmen**
 - M1 Im Bereich der Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird 11,95 ha intensivacker gemäß HzE Punkt 2.4.1 zu Heiden, Trocken- und Magerrasen umgewandelt.
 - M2 Im Bereich der Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist im Bereich der Kreisstraße zusätzlicher Sichtschutz zu pflanzen.
 4. **Zulässigkeit der festgelegten sonstigen Nutzung für einen bestimmten Zeitraum (§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB)**
 - 4.1 Die festgesetzte sonstige Nutzung Photovoltaikanlagen ist ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes zeitlich begrenzt bis 31.12.2057 zulässig. Unmittelbar anschließend wird die Nutzung neu geregelt.
 - 5.1 **Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB)**
 - 5.1 Im unmittelbaren Anschluss an die Nutzung der PV-Freiflächenanlage wird die Folgenutzung neu geregelt bzw. die heutige Nutzung wiederhergestellt.
6. **Aussagen und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB**

Im Rahmen der festgesetzten allgemeinen Art der baulichen Nutzung sind ausschließlich Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Erschließungsvertrag mit der Gemeinde verpflichtet hat.

II. Hinweise

1. **Bodendenkmalpflege**

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung entfällt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden § 11 (3) DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmälern erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.
2. **Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage dient der digitale amtliche Flurkartenauszug der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landreises Vorpommern - Greifswald. Stand Liegenschaftskaster:2021 (wird im weiteren Verfahren beantragt)

Planzeichenerklärung

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

	Sonstiges Sondergebiet Photovoltaikanlage (SO PVA)	§ 11 Abs. 2 BauNVO
0,5	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
OK 5,00 m	Oberkante bauliche Anlagen als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 BauNVO
2. **Bauweise, Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
--	-----------	--------------------
3. **Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

	Einfahrtbereich	
--	-----------------	--
4. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB

	Umgr. von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgr. von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 9 Abs. 6 BauGB
5. **Sonstige Planzeichen**

	Umgr. des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
--	---	------------------
6. **Darstellungen ohne Normcharakter**

	Flurstücksgrenzen mit -nummer	
	Maßkette / Bemaßung in Meter	

zu erhaltende Flächen. Genaue Abmessungen der Flächen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Nutzungsschablone

Gebietsbezeichnung	max. zulässige Höhe Oberkante der Trafos über dem unteren Bezugspunkt
	max. zulässige Höhe Oberkante der Modultische über dem unteren Bezugspunkt
Grundflächenzahl	

Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden: durch Ackerflächen
 im Süden: durch ein Waldgebiet
 im Osten: durch die Kreisstraße K 50 und ein Waldgebiet
 im Westen: durch eine Bahntrasse

Größe des B-Plan-Geltungsbereichs: ca. 60,76 ha

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V)** vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Oktober 2010 (GVBl. M-V S. 615, 618)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 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 (GVBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016, S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V, S. 1033)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WaldAV M-V)** vom 20. April 2005
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVBl. M-V S. 383, 392)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2019, (GVBl. M-V S. 219)
- **Wasserschutzgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2985), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1408)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWag M-V)** vom 30. November 1992 (GVBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228).
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. MV S. 467)
- **Hauptatzung der Gemeinde Ducherow** in der aktuellen Fassung

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Ducherow hat am 07.06.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Solarpark Neuendorf A" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.08.2021 in amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land und im Internet unter www.anklam-land.de ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPG M-V beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land und im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom bis
4. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher sind am gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Solarpark Neuendorf A“ der Gemeinde Ducherow, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden durch die Gemeindevertretung am beschlossen und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich während der Öffnungszeiten oder nach Vereinbarung im Amt Anklam- Land, Amtsweg 1 in 17388 Ducherow ausliegen und im Internet unter www.anklam-land.de zur Verfügung gestanden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht worden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.
6. Die von der Planung berührten Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert.
7. Die Gemeindevertretung hat am die Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ducherow, den Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 "Solarpark Neuendorf A", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Ducherow, den Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 "Solarpark Neuendorf A" der Gemeinde, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Ducherow, den Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den Katasteramt

Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom A2 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden beachtet.

Ducherow, den Bürgermeister

Die Genehmigung über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Solarpark Neuendorf A" 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 durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land und im Internet unter www.anklam-land.de ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 24 und 215 BauGB) sowie weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5, Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Ducherow, den Bürgermeister

Amt Anklam-Land
 Öffentliche Bekanntmachung
 Datum: 30.11.2021
 Unterschrift: *warnke*

Übersichtslageplan



Quelle: GAIA M-V, 20.01.2021

VORENTWURF

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 "Solarpark Neuendorf A"

Gemarkung Neuendorf A, Flur 15
 Flurstücke: 2/4, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10

Auftraggeber: Gemeinde Ducherow
 über
 Amt Anklam-Land
 Rebellower Damm 2
 17392 Spantekow

städtbauliche Planung: lutz braun architekt + stadtplaner
 stadtbau.architektenRD
 Johannesstraße 1, 17034 Neubrandenburg
 Tel. 0395 363171-52

Planteil A: M 1:4.000 (A0)

Datum: 08.09.2021