

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Photovoltaikanlage Neuenkirchen" der Gemeinde Neuenkirchen (Vorentwurf)

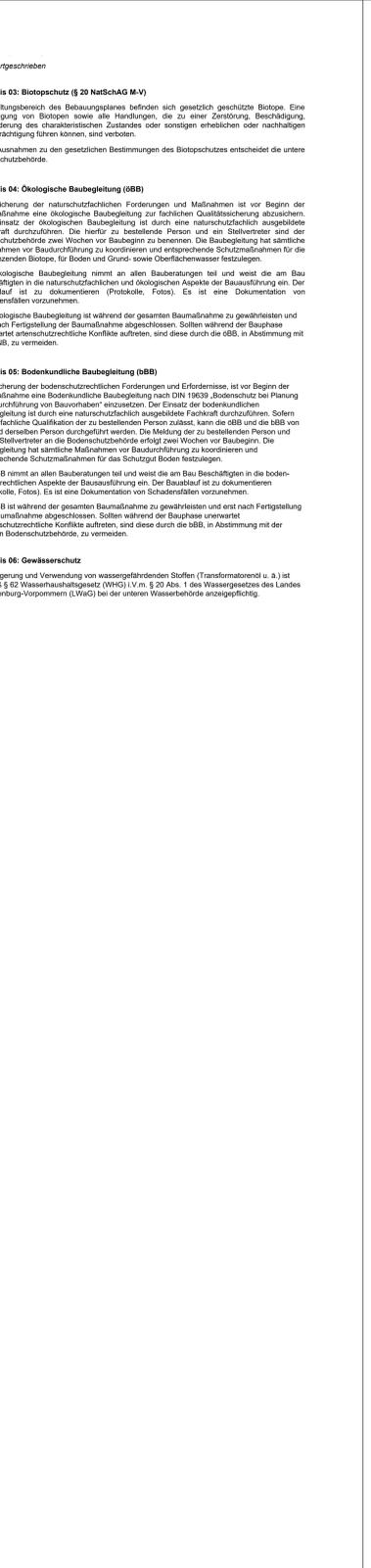
Auf der Grundlage der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2019 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Neuenkirchen vom ...20... für das Bebauungsplangebiet der Flurstücke 204, 205, 206, 208, 216, 217, 218/1, 227/2, 228 und 229 der Flur 1 und der Flurstücke 34, 35, 36, 37 und 38 der Flur 2 der Gemarkung Neuenkirchen A folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Solarpark Neuenkirchen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



- ### Planzeichenerklärung gem. PlanZV und BauNVO
- Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)**
 - SO Sonstiges Sondergebiet (SO) "Freiflächen-Photovoltaik und Stromspeicherung"
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**
 - 0,05 Grundflächenzahl (GRZ)
 - OK 3,5 Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über dem Erdniveau als Höchstmaß (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)
 - 1,3 Höherbezugspunkt gemäß § 18 BauNVO (DHN 22)
 - Baugrenzen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)**
 - durch Baugrenzen gebildete überbaubare Grundstücksfläche
 - Verkehrsfächchen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Eintrittsbereich und Anschluss an die Verkehrsfläche
 - Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
 - nachrichtlich: oberirdische Stromleitung
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BG)**
 - nachrichtlich: Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Zweckbestimmung: Graben
 - 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, 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
 - Bestandsblume
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Planzeichen ergänzend zur PlanZV**
 - 30 m-Waldabstandslinie gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V
 - nachrichtlich: Flächen für Wald außerhalb des Geltungsbereiches
- ### II. Darstellungen der Planungsgrundlage
- Flurstücksgrenze und Flurstücknummer
 - Grenzpunkt unvermark
 - Grenzpunkt vermark

- ### Teil B - Text
- #### I. Textliche Festsetzungen
- Zulässigkeit von Vorhaben
Im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzung sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche baulichen Anlagen und Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabeninhaber im Durchführungvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung
 - Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaik und Stromspeicherung“ dient der Unterbringung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sowie der zugehörigen technischen Vorkehrungen und Einrichtungen für den Aufbau, die Wartung und den Betrieb der Anlagen sowie zur Einweisung des Stroms in ein Netz zur allgemeinen Versorgung.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 11 Abs. 2 BauNVO)
 - Zur Herstellung der Photovoltaik-Freiflächenanlage und ausschließlich im technischen und sachlichen Zusammenhang mit diesem sind im gesamten sonstigen Sondergebiet folgende Anlagen zulässig:
 - Photovoltaik-Module einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden;
 - technische Einrichtungen und Anlagen zur Einweisung des Stroms in ein Netz der allgemeinen Versorgung wie Wechselrichter, Trafotransformatoren, Steuerung- und Überwachungsanlagen;
 - technische Einrichtungen und Anlagen zur netzgebundenen oder netzunabhängigen Speicherung von elektrischer Energie;
 - Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Service und Pflege der Photovoltaik-Freiflächenanlage;
 - oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Entsorgungsanlagen und -leitungen;
 - die für die Erschließung und Nutzung des Gebietes erforderlichen befahrbaren Wege;
 - Einrichtungen und Anlagen für die Sicherstellung der Erhaltung der Photovoltaik-Freiflächenanlage;
 - Einrichtungen mit max. 2,0 m hohen transparenten Zäunungsanlagen mit Umstiegschutz zur Sicherung der Anlage.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 11 Abs. 2 BauNVO)
 - Die Errichtung von Nebenanlagen zur Unterbringung der nach technischer Festsetzung Nr. 2.2 zulässigen technischen Einrichtungen und Anlagen, insbesondere von Transformatoren bzw. Umspannern, ist auch auf den nicht überbaubaren Grundstücken zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 23 Abs. 5 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. Kamerastandorte) ist eine Überschreitung der festgelegten Maximalhöhe bis zu einer Gesamthöhe von 5,0 m über Bezugspunkt zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 BauNVO)
 - Als Bezugsanzahl für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen gelten die aufmessenen Geländehöhen des Lage- und Höhenplans. Höhenbezugsystem ist das Deutsche Höhennetz (DHN) 2016.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 18 BauNVO)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - GfLR
Die Flächen des GfLR sind mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der E.DIS als Betreiber der 20-25 kV Mittelspannungsfreileitung und ihren Rechtsnachfolgern zum Betrieb der 20-25 kV Mittelspannungsfreileitung zu belasten. Innerhalb der Flächen des GfLR befinden sich die Schutzbereiche der 20-25 kV Mittelspannungsfreileitung (12 m breit) der Trassenachse.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 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 luftundurchlässiger Bauart herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonierbau, Fugerverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
 - Extensive Begrünung des sonstigen Sondergebiets "Freiflächen-Photovoltaik und Stromspeicherung"
Die Zwischenmodulflächen sowie die von Modulen überschirmten Flächen sind als Extensivgrünland zu pflegen. Flächen mit einer adäquaten Nutzung sind durch Einsatz von begrünen, aber nicht als Selbstbegrünung durch Substrat zulässig Bodenbearbeitungen und eine Verwendung von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Die Flächen sind maximal zweimal jährlich zu mähen. Früherster Mähtermin ist der 1. Juli. Das Mahlgut ist abzuführen. Anteile der Mähgut kann auch eine Schafbeweidung mit einem Bestand von max. 1,0 DSHG M-V für ein Herdengröße von 100 bis 150 Schafen, für den Aufbau der Tiere ist der 1. Juli. Angemessene Maßnahmen und Biotopflächen sind durch mobile Weideweisung vor Verbiss zu schützen.
 - 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 Erdniveau von 15 cm einzuhalten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- wird fortgeschrieben
- #### II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- wird fortgeschrieben
- #### III. Hinweise
- ##### Hinweis 01: Fundmeldspflicht
- Wenn während der Erdarbeiten Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfallungen von Gräben, Brunnenröhren, verfallene Laternen- und Abfallgruben, genaue Lage und Erdverhältnisse (Hinweise auf verfallene Gräben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Holz, Holzkohlestadien, Knochen, Skelettreste, Schmelz, Gerätschaften aller Art (Spinnwirtel, Kerne, Fibeln, Schüssel, Becken) zum Vorschein kommen, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 u. 2 DSHG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSHG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundbesitzer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSHG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundenen Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.
- ##### Hinweis 02: Artenschutz nach Bundesrecht
- 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 - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) wird hingewiesen.

- ### Vorfahrsvorwerke
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen vom ...20... Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt Anklam-Land am ...20... erfolgt.
Neuenkirchen, den ...20... Siegel gez. Bürgermeister
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPLG) mit Schreiben vom ...20... beteiligt worden.
Neuenkirchen, den ...20... Siegel gez. Bürgermeister
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Anklam-Land am ...20... durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs vom ...20... bis einschließlich ...20... durchgeführt worden.
Neuenkirchen, den ...20... Siegel gez. Bürgermeister
 - Die von der Planung betriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ...20... schriftlich unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.
Neuenkirchen, den ...20... Siegel gez. Bürgermeister
 - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat am ...20... den Entwurf der Bebauungspläne mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Neuenkirchen, den ...20... Siegel gez. Bürgermeister
 - Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde Neuenkirchen wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom ...20... bis zum ...20... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite des Amtes Anklam-Land unter der Adresse <https://plan.gesdatemv.de/BauPlan/plan> unter der Adresse <https://plan.gesdatemv.de/BauPlan/plan> eingestellt.
Während der Dauer der Veröffentlichung sind die zur Veröffentlichung bestimmten Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB zusätzlich wie folgt öffentlich auszugeben:
im Amt Anklam-Land, Rebbelower Damm 2, 17392 Sparnekow während folgender Zeiten:
Dienstag: 09:00 bis 11:30 Uhr und 12:30 bis 18:00 Uhr
Donnerstag: 09:00 bis 11:30 Uhr und 12:30 bis 15:00 Uhr
Die Veröffentlichung ist mit den in § 3 Abs. 2 Satz 2 genannten Hinweisen durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Anklam-Land am ...20... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB wurde ab dem Tag des Abdrucks im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Anklam-Land der Inhalt der örtlichen Bekanntmachung in das Internet unter der Adresse <https://www...> in das Bau- und Planungsportal M-V unter der Adresse <https://plan.gesdatemv.de/BauPlan/plan> eingestellt.
Gemäß § 4a Abs. 5 BauGB wurde i. V. m. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB darauf hingewiesen, dass nicht rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.
Neuenkirchen, den ...20... Siegel gez. Bürgermeister
 - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat die festgemäß abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ...20... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neuenkirchen, den ...20... Siegel gez. 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 rechtverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Anklam, den ...20... Siegel Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ...20... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht und Anlagen wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen vom ...20... gestiftet.
Neuenkirchen, den ...20... Siegel gez. Bürgermeister
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), ist mit Verfügung vom ...20... gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigt.
Landkreis Vorpommern-Greifswald, den ...20... Siegel Der Landrat



Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Solarpark Neuenkirchen" der Gemeinde Neuenkirchen (Vorentwurf)

Auf der Grundlage der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2019 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Neuenkirchen vom ...20... für das Bebauungsplangebiet der Flurstücke 204, 205, 206, 208, 216, 217, 218/1, 227/2, 228 und 229 der Flur 1 und der Flurstücke 34, 35, 36, 37 und 38 der Flur 2 der Gemarkung Neuenkirchen A folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Solarpark Neuenkirchen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2019 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baumzuvorverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022

UmweltPlan GmbH Stralsund
Friedrich-Damm-Str. 2, 18457 Stralsund, Tel. +49 3831 6108-0, Fax +49 3831 6108-1
Mühlentorstr. 1, 18459 Ralswiek, Tel. +49 3831 6108-2
Altenhofstr. 43, 17489 Döbmitz, Tel. +49 3834 23111-97
#UmweltPlan.de www.umweltplan.de