



Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.1 "Solarpark Neuendorf A Bauabschnitt II" Gemeinde Ducherow

Planzeichnung (Teil A)

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 2 Gemeinde Ducherow

SO 1 Photovoltaik

SO 2 Photovoltaik

Gemarkung Neuendorf A Flur 14

Gemarkung Neuendorf A Flur 16

Plangrundlage: Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (Stand: Juli 2023), Hafl Vermessung Juni 2023, Auszug aus der Forstgrundkarte Juli 2023

Zeichenerklärung

Planzeichen ohne Normcharakter

- 435 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze/ Gemarkungsgrenze
- vorhandener Weg / Straße
- + 5,6 Höhenpunkte der Vermessung in DHHN 2016

Planzeichen gem. Planzeichenerklärung gem. PlanZV 90 und BauNVO

II. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**
SO Sondergebiet SO1 und SO2 (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Photovoltaik
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)**
Baugrenze
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzen: Bäume
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Private Verkehrsflächen
- Sonstige Planzeichen**
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

III. Nachrichtliche Übernahme/ Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 9 Abs. 2 Nr. 20 BauGB)
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Wald
- Bestand Baum
- Standgewässer
- Fließgewässer
- Fließgewässer verrohrt

Text (Teil B)

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO
- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaik - SO Photovoltaik (gem. 11 Abs. 2 BauNVO)
 - Die SO Photovoltaik dienen der Gewinnung elektrischer Energie aus Sonnenenergie.
 - Zulässig sind bauliche Anlagen wie Modultische mit Solarmodulen, Wechselrichter, Einfriedungen, Trafostationen, Löschwasserentnahmestellen, Zufahrten und Wartungsfächchen, die dem Nutzungszweck unter 1.1 dienen.
 - Mäß der baulichen Nutzung gem. § 9 BauGB
 - Für das Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die GRZ für das SO Photovoltaik ist mit 0,75 zulässig.
 - Die maximal zulässige Höhe Oberkante der Trafos im SO wird auf 5,00 m über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugsystems DHHN 2016 festgesetzt.
 - Die maximal zulässige Höhe der Modultische im SO wird auf 2,60 m über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugsystems DHHN 2016 festgesetzt.
 - Die Unterkante der Photovoltaik-Module im SO muss eine Höhe von mindestens 0,90 m über der Geländeoberkante über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugsystems DHHN 2016 haben.
 - Unterer Bezugspunkt für die Höhe der, für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen baulichen Anlagen im SO, ist die Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugsystems DHHN 2016 der jeweilig zu errichtenden baulichen Anlage.
 - Zulässigkeit der Festsetzungen für einen bestimmten Zeitraum gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1, BauGB Die festgesetzte sonstige Nutzung "Photovoltaikanlagen" des Bebauungsplanes ist zeitlich begrenzt bis 35 Kalenderjahre ab Satzungsbeschluss zulässig.
 - Folgerungszug gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB Im unmittelbaren Anschluss an die Nutzung der PV-Freiflächenanlage wird die Folgerungszug neu geregelt bzw. die Flächen für die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung vor der Aufstellung des Bebauungsplans wiederhergestellt.
 - Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Die Verkehrsflächen ist als private, teilweise versiegelte, durchlässige Verkehrsfläche zulässig.
 - Geh- und Fahrrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Auf den gekennzeichneten Flächen besteht ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Versorgungsträger, der Feuerwehre und der öffentlichen Verbände.

Kompensationsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- MB - Maßnahmenflächen im Bestand. Siehe Nachrichtliche Übernahme unter "Kompensationsflächen".
- Durch die Planung wird ein Kompensationsbedarf in Höhe von 236.524 Kompensationsflächenäquivalenten ausgelöst. Das Kompensationsdefizit wird mit dem Kauf von 236.524 Ökoprofilen in der entsprechenden Landschaftszone "Vorpommerches Flachland" beglichen. Es kommt das Ökoprofil VR-011, Renaturierung Polder 3 Bad Sulzer zum Einsatz (Anspruchspartner: haake kontrolliv.de, Tel.: 03934 83325). Für zu erwerbende Kompensationsflächenäquivalente wird der Reservierungsbescheid vor Planreife gem. § 33 BauGB bzw. vor Satzungsbeschluss nachgewiesen.
- Artenschutz (gem. § 44 BNatSchG)
- CEFF/CS - Maßnahmen
- Als Ersatzmaßnahme für 4 Reviere der Feldlerche sind für die Standdauer der PV - Anlage auf dem Flurstück 134, Flur 8, Gemarkung Rosin sowie auf den Flurstücken 2/4 und 3, Flur 15, Gemarkung Neuendorf A durch Selbstbegrünung 4 ha extensive Mähwiesen auf Acker zu entwickeln. Das Grünland ist außerhalb der Bräutzeit ab dem mit Balkenmäher unter Beseitigung des Mahdgutes zu mähen oder mit maximal 1 Schnitt 0,1 ha beweidet zu lassen. Auf Umbruch und Ansaaten sowie auf den Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
- Vermeidungsmaßnahmen
- Bei einer Bauzeit zwischen 01. März und 31. August ist eine Anlage von Brut- oder bodenbrütende Vogelarten durch Vergärungsmaßnahmen ab dem 01. März bis Baubeginn zu verhindern. Zur Vergärung 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.
 - Die Modultische und Zwischenflächen dürfen nur außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis zum 01. August mit Balkenmähern, unter Beseitigung des Mahdgutes gemäht werden. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Das Mulchen des Aufwuchses ist nicht zulässig. Auf Düngung, Pesticid- und Herbizidinsatz ist zu verzichten. Alternativ ist auch eine Schafbeweidung möglich.
 - Es sind nur Module zu verwenden, die während des Betriebes keine Schadstoffe in die Umwelt entlassen.
 - Zusätze sind mit Bodentfreiheit zu errichten.
 - An den in der Planzeichnung mit dem Pflanzensymbol versehenen Stellen werden als Sichtschutz 179 hochstämmige Obstbäume alter heimischer Sorten aus heimischer Herkunft in der Qualität Hochstamm; 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 bis 12 cm gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzhöhe von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreieck und Schutz gegen Wildverbiss. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 4 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind und durch die untere Naturschutzbehörde abgenommen wurde. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. Zu verwenden sind beispielsweise folgende Sorten: Apfel (z.B. Dobraner Renette, Gelber Richard, Pommescher Krummstiel, Pommescher Langsüßer, Pommescher Schneepfel, Landsberger Renette, Hasenkopf, Fürst Blücher, Drückchen o. Trübschappel, Müschens Rosenapfel, Pohls Schlottrappel), Birnen (z.B. Walltime, Kleverwische Birne, Krumkober Butterbirne), Pflaumen, Zwetschen, Reneklöden (z.B. Feilenberg, Große grüne Reneklöde, Hauszwetsche, Mirabelle von Nancy, Orianaur), Quitten (z.B. Konstantinopler, Portugiesische, Riese von Leskovac, Honigquitte, Baumwollquitte, Fränkische Hausquille), Mispeln (z.B. Süßmispel, Kemlose)
- Regelungen bei Ordnungswidrigkeiten gem. § 84 LBAuO M-V
- Ordnungswidrigkeiten
- Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V sowie § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmeerlaubnis zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 86 LBAuO M-V abweicht.
 - Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBAuO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.
- Nachrichtliche Übernahme
- Kompensationsflächen
- Einzelne Kompensationsflächen des Kompensationsflächenverzeichnis des Landes Mecklenburg-Vorpommern werden in den Bebauungsplan übernommen. Sie tragen die Kennzeichnung MB.
- Wald
- Die Waldflächen sind mit Stand vom Juli 2023 aus der Forstgrundkarte übernommen worden.
- Fließgewässer
- Die Daten der Fließgewässer werden von den Wasser- und Bodenverbänden bzw. deren Fachinformationssystem FIS-Gewässer ebenfalls direkt übernommen und mit einem fünf Meter breitem Gewässerrandstreifen versehen.
- Hinweise
- Bodendenkmalpflege
- Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern
- Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z.B. archaische Funde oder aufstufte Bodenverfaltungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. 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. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptversorgungsleitungen sind teilweise aus der eigenen Vermessung und teilweise aus den Auskünften der Leitungsträger referenzierter. Vor Baubeginn sollten die Lage der Leitungen, auch der stiftgelegten, genau eingemessen werden.
- VERFAHRENSVERMERKE
- Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist per Aushang am erfolgt.
- Ducherow, den Der Bürgermeister
- Planungsanzeige (§ 17 Absatz 1 Satz 1 LPIG)
- Die Planungsanzeige gemäß LPIG erfolgte am
- Ducherow, den Der Bürgermeister
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist von durchgeführt worden.
- Ducherow, den Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
4. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.12.2021 frühzeitig unterrichtet und zur Auslegung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umplanung, aufgefordert worden.	
Ducherow, den	Der Bürgermeister
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	
Ducherow, den	Der Bürgermeister
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 24.11.2022 bis zum 03.01.2023 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen:	
	Dienstag 08:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr Freitag 08:00 - 12:00 Uhr
Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Lubau unter dem Link „Bekanntmachung“ eingestellt.	
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht freigelegt abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am per Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.	
Ducherow, den	Der Bürgermeister
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
7. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.10.2023 unterrichtet und zur Auslegung aufgefordert worden.	
Ducherow, den	Der Bürgermeister
Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB und § 2 Abs. 4 BauGB)	
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgelegten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	
Ducherow, den	Der Bürgermeister
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.	
Ducherow, den	Der Bürgermeister
10. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lückenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechnerische Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	
Anklam, den	Kataster- und Vermessungsamt des Landrates Vorpommern-Greifswald
Auffertigung (§ 2 Abs. 2 KV M-V)	
11. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.	
Ducherow, den	Der Bürgermeister
Bekanntmachung und Einsicht (§ 10 Abs. 3 BauGB)	
16. Der Beschluss über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.1 "Solarpark Neuendorf A Bauabschnitt II" Gemeinde Ducherow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der die Satzung mit allen Anlagen und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am per Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.	
Ducherow, den	Der Bürgermeister
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einschlagsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777 hingewiesen worden.	
Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.1 "Solarpark Neuendorf A Bauabschnitt II" Gemeinde Ducherow ist mit Ablauf des in Kraft getreten.	
Ducherow, den	Der Bürgermeister
Präambel	

Satzung der Gemeinde Ducherow

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 12 BauGB in der Fassung der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 1 S. 3634) sowie der Landesverordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Ducherow vom folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.1 "Solarpark Neuendorf A Bauabschnitt II" Gemeinde Ducherow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), als Bebauungsplan mit Umweltbericht und Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen:

Ducherow, den Der Bürgermeister

Amt Anklam-Land
Öffentliche Bekanntmachung
Datum: 12.06.2024
Unterschrift: *Heide*

Gemeinde Ducherow

Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.1 "Solarpark Neuendorf A Bauabschnitt II" Gemeinde Ducherow

Satzung M 1 : 2.000

Übersichtsplan 1 : 40.000
Quelle: Verändert nach DT10 GeoBasis-DE/MV

Planverfasser: IFO Freiraum und Umwelt GmbH
Stand: Februar 2024
Hilke Rübner, Anklam/Gräfswald
Storchowsweg 7 • 17489 Gräfswald
i.A.: IFO Unternehmensgruppe GmbH

Beauftragung: ANUMAR
Wir erzeugen Grünraum