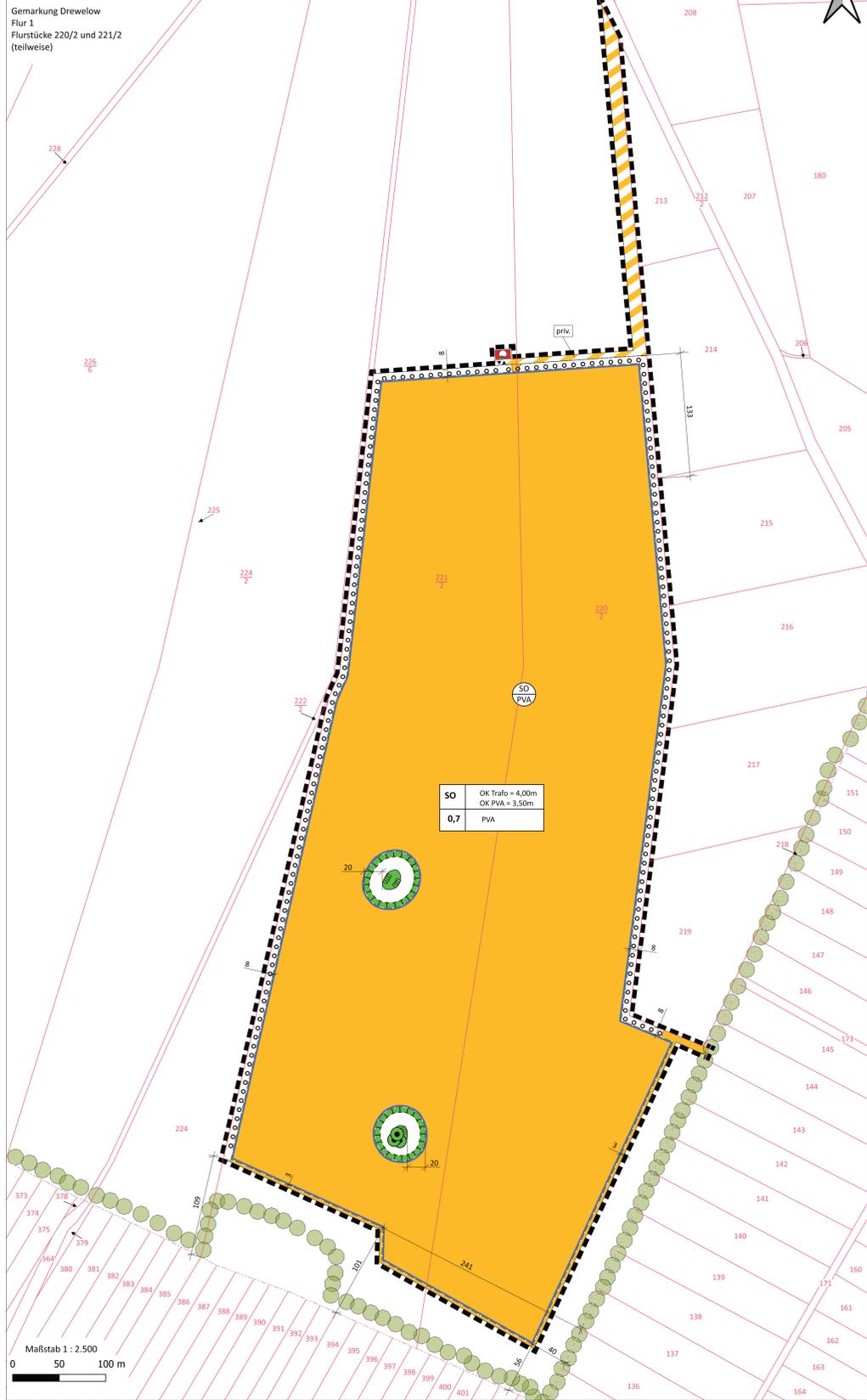


SATZUNG DER GEMEINDE SPANTEKOW über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Solarpark Drewelow“ - Entwurf -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, 344, GVOBl. M-V 2016), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.04.2024 (GVOBl. M-V S. 110), 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:

Planzeichnung - Teil A



Text - Teil B

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

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

1.1 Das Sonstige Sondergebiet (SO PVA) dient der Gewinnung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie.

1.2 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.

1.3 Die bei der gewählten GRZ von 0,7 nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung von bis zu 50 von Hundert Prozent ist bei dem SO PVA nicht zulässig.

2. Zulässigkeit der festgelegten sonstigen Nutzung für einen bestimmten Zeitraum [9 Abs. 2 Satz 1 BauGB]

2.1 § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB
Für den Fall, dass in dem Sonstigen Sondergebiet keine Stromerzeugung durch die Photovoltaikmodule mehr erfolgt, wird bestimmt, dass dieser Bereich wieder als Fläche für die Landwirtschaft festzusetzen ist.

3. Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs. 3 BauGB]

3.1 Unterer Bezugspunkt für die Höhe der, für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen ist die natürliche Geländeoberfläche in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.

3.2 Die maximal zulässige Höhe der Trafos in dem Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen (SO PVA) wird auf 4,00m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

3.3 Die maximal zulässige Höhe der Modultische in dem Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen (SO PVA) wird auf 3,50m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

3.4 Die Unterkante der Photovoltaik-Module im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen muss eine Höhe von ca. 0,80 m über dem unteren Bezugspunkt haben.

3.5 Zulässig sind Zaunanlagen in der Ausführung als Stabmattenzaun, Maschendraht- oder Industriezaun. Die Bodenfreiheit soll mind. 20 cm (Durchlass für Kleintiere) betragen. Die Höhe darf max. 2,00 Meter über OK des anstehenden natürlichen Geländes liegen.

4. Bauweise und Baugrenzen / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

4.1 Die Photovoltaikanlage ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 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

1. 2. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

2. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- priv. private Zufahrt
- Einfahrt

3. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 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- Erhaltungsgelände § 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

4. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

5. Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenzen mit -nummer
- Flurgrenze
- Maßkette / Bemaßung in Metern
- Baumgruppe / Waldrand
- Löschwasserlöcher

II. Hinweise

1. 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 (Urnenscherben, 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.

2. Umweltrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Mit Hilfe einer Bauzeitenregelung können Beeinträchtigungen von besetzten Fortpflanzungsstätten brütender Vögel ausgeschlossen werden. Mit den Bauarbeiten bzw. der Baufeldfreimachung wird vor dem Brutbeginn von Feldvögeln und der Brutplatzwahl (Anfang März) begonnen. Anschließend erfolgt eine durchgehende Bauaktivität während der Brutzeit ohne längerfristige Unterbrechung. Dadurch wird verhindert, dass auf den Bauflächen Brutversuche von z. B. der Feldlerche unternommen werden und es zu einer unmittelbaren Zerstörung von Gelegen oder Brutplatzaufgabe der bodenbrütenden und bedrohten Vogelarten (Feldlerche) durch das Baugeschehen kommt.

V 2 Zum Schutz der Bodenbrüter (Feldlerche) ist die Mahd der Modulrand- und Zwischenflächen nicht vor dem 01. August eines jeden Jahres durchzuführen. Diese dürfen zur Schaffung einer schattenden Hochstaudenfluren unmittelbar südseitig der Modulreihen ab dem 15. Juni zulässig, sofern hierdurch nicht mehr als 1/3 der Gesamtfläche betroffen ist. Dabei ist die zeitversetzte Staffelmahd durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Das Mulchen des Aufwuchses ist nicht zulässig. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz ist zu verzichten. Alternativ ist eine Beweidung mit Schafen möglich.

V 3 Gemäß Anpflanzfestsetzungen in der Planzeichnung sind 3 m breite Sichtschutzecken, ausschließlich aus Sträuchern, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese dienen zur Schaffung einer Zufahrt unterbrochen werden. Empfohlen werden folgende Pflanzen: Heister der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche, Schlehe, 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.

V 4 Der Zaun zur Einfriedung der PV-Anlage soll eine Bodenfreiheit von etwa 5 - 10 cm gewährleisten, so dass Wanderbewegungen von bspw. Kleinsäugetieren möglich sind

5. Verkehrsflächen [§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]

5.1 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.

6. 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, ausgleichend bzw. durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen.

6.1 Kompensationsmaßnahmen

M 1 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Pkt. 2.31 auf Acker extensive Mähwiesen, durch die Aufgabe der Nutzung und Spontanbegrünung zu entwickeln (HfZ 2018). Die innerhalb der Flächen gelegenen Biotopse sind dauerhaft zu erhalten.

M 2 Zur Deckung des restlichen Kompensationsdefizites sind geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebietes umzusetzen oder ca. 315,361 Kompensationsflächenäquivalent einer geeigneten Ökokontomaßnahme in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ zu erwerben. Für das Vorhaben wurde das Okokonto VG-029 „Anlage extensiver Mähwiesen bei Warnekow und Lentschow“ gewählt.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Spantekow hat am 07.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Solarpark Drewelow" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht und am 18.05.2022 im amtlichen Mitteilungsblatt (Nr. 05/2022) des Amtes Anklam-Land und im Internet unter www.anklam-land.de veröffentlicht.

Spantekow, den Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPlG M-V beteiligt worden.

Spantekow, den Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 16.11.2022 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 21.11.2022 bis einschließlich 23.12.2022

Spantekow, den Bürgermeisterin

4. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am 01.12.2023 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 01.12.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Spantekow, den Bürgermeisterin

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Solarpark Drewelow" der Gemeinde Spantekow, 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 im Amt Anklam-Land, Außenstelle Ducherow, Amtsweg 1 in 17398 Ducherow öffentlich für jedermann ausgelegt und im Internet unter www.amt-anklam-land.de über den Link Gemeinden/Bekanntmachungen, Bauleitplanung zur Verfügung gestanden.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land und im Internet am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Spantekow, den Bürgermeisterin

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.

Spantekow, den Bürgermeisterin

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.

Spantekow, den Bürgermeisterin

8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 "Solarpark Drewelow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Spantekow, den Bürgermeisterin

9. Die Gemeindevertretung hat am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Solarpark Drewelow" der Gemeinde Spantekow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Spantekow, den Bürgermeisterin

10. 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 durch Digitalisierung eines analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den Katasteramt

11. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Solarpark Drewelow" wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden beachtet.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 "Solarpark Drewelow" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgefertigt.

Spantekow, den Bürgermeisterin

12. Die Genehmigung über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Solarpark Drewelow" 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 (§§ 214 und 215 BauGB) sowie weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5, Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Spantekow, den Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30.01.1998, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.03.2021 (GVOBl. M-V, S. 270, ber. S. 1006)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung PlanZv) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (GVOBl. 2024 | Nr. 323)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503), mehrfach geändert sowie § 9a eingefügt durch Gesetz vom 13.05.2024 (GVOBl. M-V S. 149)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.04.2024 (GVOBl. M-V, S. 110)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2018 (GVOBl. M-V S. 362)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2024, 270), letzte berücksichtigte Änderung: Berichtigung (GVOBl. MV 2024 S. 351)
- Landeswaldgesetz (LWaG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.05.2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstands baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20.04.2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 01.12.2019 (GVOBl. M-V S. 808)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V S. 12, 247), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14.05.2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184)
- Hauptsatzung der Gemeinde Spantekow vom 06.07.2015, zuletzt geändert durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.07.2024

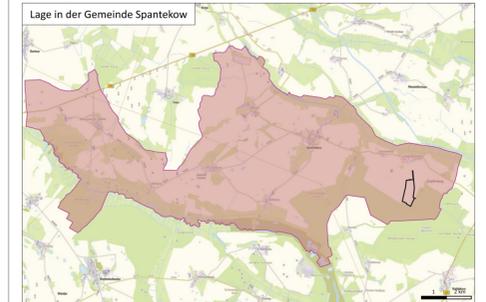
Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

Nutzungsschablone:

Gebietsbezeichnung	max. zulässige Höhe Oberkante der Trafos über dem unteren Bezugspunkt
	max. zulässige Höhe Oberkante der Modultische über dem Bezugspunkt
Grundflächenzahl	Bauweise
Geltungsbereichsgrenzen:	
Norden:	landwirtschaftliche Nutzflächen
Osten:	landwirtschaftliche Nutzflächen und Wald- bzw. Waldabstandsflächen
Süden:	Waldflächen mit mind. 30 Metern Waldabstand
Westen:	landwirtschaftliche Nutzflächen
Größe des 8-Plan-Geltungsbereichs: ca. 35 ha	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Solarpark Drewelow" - ENTWURF -

Übersichtskarte



Gemarkung Drewelow Flur 1 Flurstücke 220/2 und 221/2

Träger der Planung: Gemeinde Spantekow über: Amt Anklam-Land Rebelower Damm 2 17392 Spantekow

städtebauliche Planung: Amt Anklam-Land Öffentliche Bekanntmachung Datum: 12.11.2024 Unterschrift: *Handwritten signature* INNOVAR Solar GmbH Nagelshof 2 49716 Meppen

Planteil I: Maßstab 1: 2.500 Stand: 06.11.2024