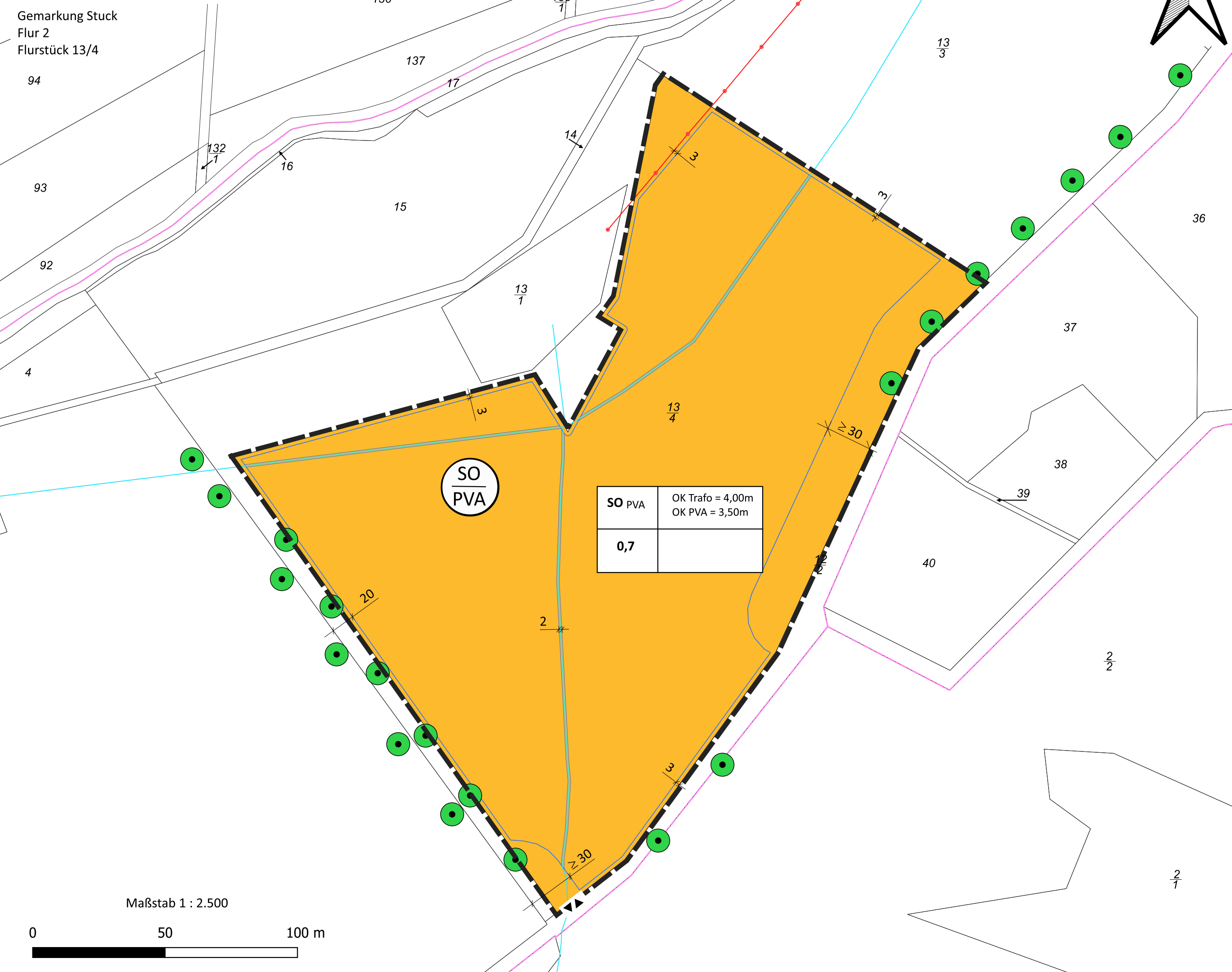


SATZUNG DER GEMEINDE ELDENA über den Bebauungsplan „Solarpark Stuck“

- Vorentwurf -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6). Sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO 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 26.06.2021 (GVOBl. M-V S.1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan „Solarpark Stuck“, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

Planzeichnung - Teil A



Text - Teil B

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

1. 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 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. 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 Höhenbezugssystems 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 Zuananlagen 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.

3. 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.

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

- Straßenverkehrsfläche
Die Nutzung der Ein-/ Ausfahrt ist ausschließlich für die Feuerwehr sowie für die mit der Errichtung und im Zusammenhang mit den im Sondergebiet festgesetzten Nutzungen zulässig.

5. 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
wird noch ergänzt

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

- 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.
- Im Sondergebiet wird im unmittelbaren Anschluss an die Nutzung der PV-Freiflächenanlage die Folgenutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche angestrebt.

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 (Ünnerscherben, 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

- V1 Bei einer Bauzeit zwischen 01.März und 31. August ist eine Anlage von Bruten durch bodenbrütende Vogelarten mittels Vergrümpfungsmaßnahmen ab dem 01.März bis Baubeginn zu verhindern. Zur Vergrümpfung 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 Mahdgutes gemäht werden. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Das Mulchen des Aufwuchses ist nicht zulässig. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizidsatz ist zu verzichten. Alternativ ist auch eine Schafbeweidung möglich.
- V3 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, Holozapfel, Eberesche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Strauchahorn. 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.
- V4 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.
- 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.
- V7 Zäune sind mit Bodenfreiheit zu errichten.

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 3,50 m	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

	Ein- / Ausfahrten	
--	-------------------	--

3. Sonstige Planzeichen

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

4. Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenze- und nummer	
	Flurgrenze	
	Maßkette / Bemaßung in Metern	
	Überlandleitung (Telefon)	
	unterirdisch verlegte Wasserleitungen	

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung Eldena hat am 20.10.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Solarpark Stuck" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.12.2022 im Grabower Amtsanzeiger, dem amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Grabow ortsüblich bekannt gemacht.

Eldena, den 10.11.2022

.....
Bürgermeister

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

Eldena, den

.....
Bürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am im Grabower Amtsanzeiger, dem amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Grabow und im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom bis einschließlich

Eldena, den

.....
Bürgermeister

- 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.

Eldena, den

.....
Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes "Solarpark Stuck" der Gemeinde Eldena, 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 Bauamt des Amtes Grabow, Am Markt 1, 19300 Grabow öffentlich für jedermann ausgelegen und im Internet unter www.grabow.de 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 Grabower Amtsanzeiger, dem amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Grabow und im Internet am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Eldena, den

.....
Bürgermeister

- 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.

Eldena, den

.....
Bürgermeister

- 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.

Eldena, den

.....
Bürgermeister

- Der Bebauungsplan "Solarpark Stuck", 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.

Eldena, den

.....
Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat am den Bebauungsplan "Solarpark Stuck" der Gemeinde Eldena, 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.

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

Ludwigslust, den

.....
Katasteramt

- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ mit Nebenbestimmungen und dem Vermerk: "Die Nebenbestimmungen wurden beachtet." erteilt. Der Bebauungsplan "Solarpark Stuck" 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.

Eldena, den

.....
Bürgermeister

- Die Genehmigung über die Satzung des Bebauungsplanes "Solarpark Stuck" 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 Grabower Amtsanzeiger, dem amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Grabow und im Internet unter www.grabow.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 (§ 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.

Eldena, den

.....
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

- 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 3 des Gesetzes vom 4.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 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. 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, 1436).

- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V 1989, 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181).

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO 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 26.06.2021 (GVOBl. M-V S.1033).

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

- 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 2018, 362).

- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. MV S. 467).

- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWalDG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, 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 Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20.04.2005 (GVOBl. M-V 2005, 166), zuletzt geändert durch Verordnung vom 1.12.2019 (GVOBl. M-V S. 808).

- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

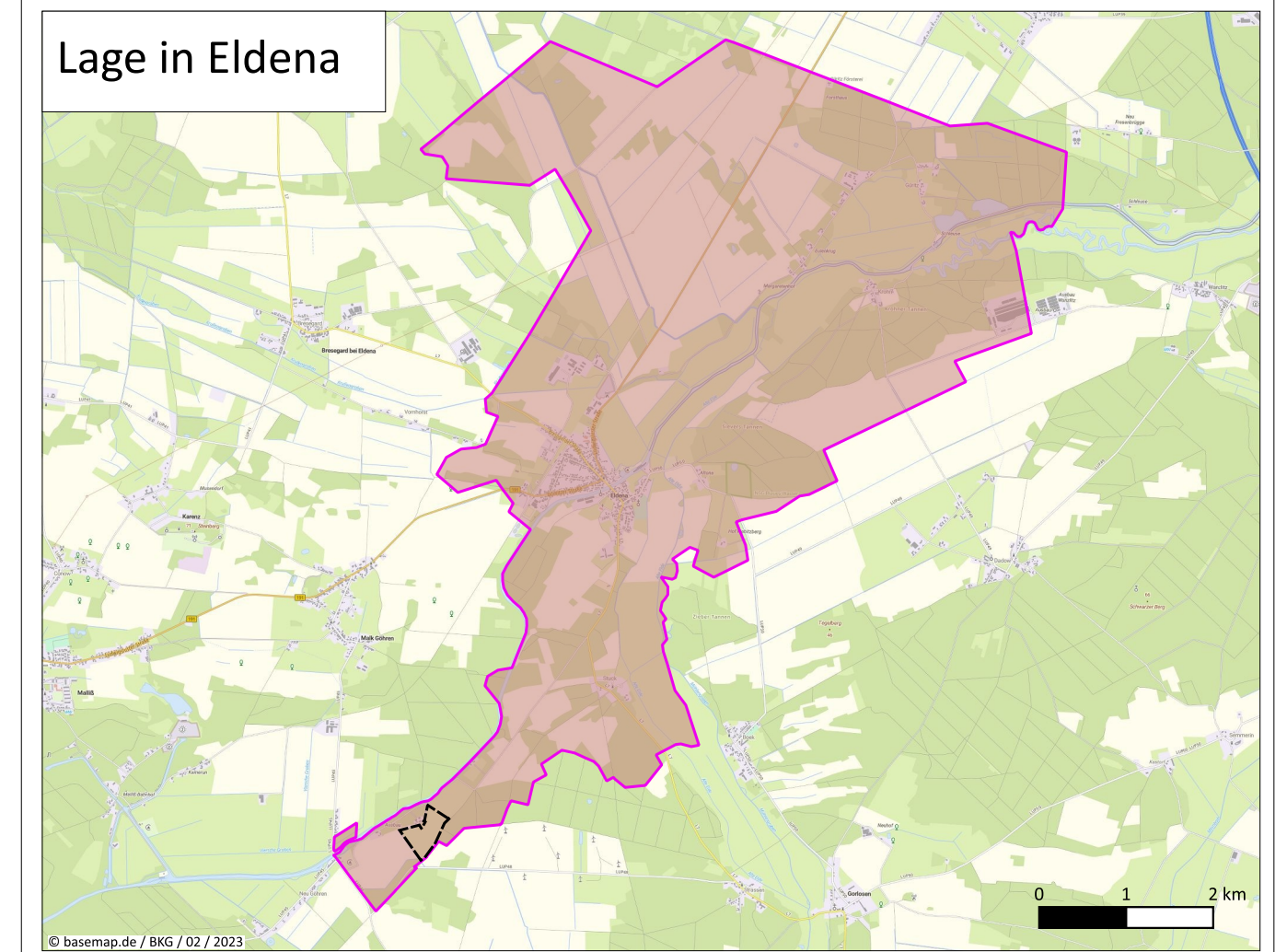
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237).

- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V 1992, 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.06.2021 (GVOBl. M-V S. 866).

- Hauptsatzung der Gemeinde Eldena vom 05.08.2008, zuletzt geändert durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.05.2017 auf Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVOBl. S. 777).

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

Bebauungsplan "Solarpark Stuck" - VORENTWURF -



Gemarkung Stuck Flur 2 Flurstück 13/4

Träger der Planung: städtebauliche Planung:



Gemeinde Eldena
über:
Amt Grabow
Am Markt 1
19300 Grabow



INNOVAR Solar GmbH
Nagelshof 2
49716 Meppen

Planteil I: Maßstab 1: 2.500

Stand: 20.07.2023