

# SATZUNG DER STADT LOITZ ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5

## "Solarpark Zarnekla"



### TEXT TEIL B

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1 Bedingtes Baurecht

1. Im Rahmen der allgemeinen festgesetzten Nutzung sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

##### 2 Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

##### 3 Art der baulichen Nutzung

2. Die sonstigen Sondergebiete (SO 1 - SO 8) "Photovoltaik-Freiflächenanlage" dienen der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaik-Modulen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie der zugehörigen technischen Vorkehrungen und Einrichtungen für den Aufbau, die Wartung und den Betrieb der Anlagen sowie zur Einspeisung des Stroms in ein Netz der allgemeinen Versorgung.

##### 4 Innerhalb der Teillächen des sonstigen Sondergebietes

- a.) Photovoltaikmodule einschließlich ihrer Befestigung auf und in dem Erdhoden;
- b.) Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaikmodule, z.B. Wechselrichter, Übergabestationen;
- c.) Energiespeicher, die dem Gebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Gründfläche untergebracht sind;
- d.) Einrichtungen und Maßnahmen für Wartung, Instandhaltung, Service und Pflege des Solarparks;
- e.) oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Entsorgungsanlagen und -leitungen;
- f.) die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen befestigten Wege und Wirtschaftsflächen;
- g.) Anlagen zur technischen Überwachung und der Sicherheitsüberwachung der Photovoltaikanlage;
- h.) Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren;
- i.) sonstige Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

##### 5 Eine Wiesen- und Weidenutzung ist zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB; i.V.m. § 11 Abs. 2 und § 14 BauNVO)

##### 6 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Unter Bezugspunkt für die Höhe der für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage" ist die Gelände Höhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.

3.2 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen einschließlich der Modulfläche im Sonstigen Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage" wird auf 3,50 m über der Gelände Höhe festgesetzt.

3.3 Die Unterkante der Photovoltaikmodule muss einen Abstand von mindestens 0,7 m zur natürlichen Geländeoberfläche aufweisen.

3.4 Zulässig sind Zaunanlagen bis zu einer max. Höhe von 2,20 m über Gelände Höhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016. Die Zäune sind ohne durchlaufende Zaunsockel zu errichten. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfähle erlaubt.

3.5 Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

##### 7 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Die zugelassenen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Einfriedungen und Maßnahmen zum Brandschutz (z.B. Löschwassereinrichtungen) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

4.2 Eine Überschreitung der gemäß § 19 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

##### 8 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen sind nur zulässig, sofern sie dem Betrieb der Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solaranlagen) dienen und diesen Anlagen deutlich zugeordnet sind.

5.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes unzulässig.

##### 9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 20 BauGB)

6.1 Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauart herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

6.2 Die unverseigten Flächen der Sondergebiete sind als Extensivgrünland zu entwickeln und zu pflegen. Eine Nachsaat mit einer autochthonen, blütenreichen Saatgutmischung ist zulässig. Nachsäaten von vorwiegend Wirtschaftsgräsern sind unzulässig. Pflegegräber, Wäten und Streigelen sowie das Liegenlassen von Mähgut ist ebenso wie der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln unzulässig. Ein eventuell notwendiges Abschleppen ist zulässig.

6.3 Die unverseigten Flächen der Sondergebiete, die sich auf Niedermoorböden befinden, sind durch entsprechende Maßnahmen zu vernässen. Die Ausgestaltung der Maßnahmen wird im weiteren Planverlauf fortgeschrieben.

##### 10 Maßnahmen zum Ausgleich und artenschutzrechtliche Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

7.1 Um die Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuger zu gewährleisten ist bei der Einfriedung der Baugelände flächen ein Abstand zwischen Bodenoberkante und Unterkante von mindestens 10 cm einzuhalten.

7.2 Erforderliche Fällarbeiten sind im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist) durchzuführen.

7.3 Zum Schutz der bodenbrütenden Vogelarten sind Erdarbeiten außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter, d.h. im Zeitraum Oktober bis Ende Februar durchzuführen oder durch entsprechende Maßnahmen vor der Brutperiode eine Ansiedlung zu verhindern.

Die Ausgestaltung der Maßnahmen wird im weiteren Planverlauf fortgeschrieben.

#### II. Hinweise

##### 1. Landwirtschaft

Immissionen, vor allem Staub, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen, sind zu dulden. Es ist sicherzustellen, dass bei erforderlichen Erschließungsmaßnahmen die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich ist.

##### 2. Bodenschutz

Werden bei Erd- oder Tiefbaumaßen schädliche Bodenveränderungen, z.B. angelegte Bodenverfarbungen, Ausgasungen oder Abfallabgasströme erkannt, ist gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenförschutzgesetz M-V unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu informieren.

##### 3. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzugeben und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiter oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Bodendenkmalpflege zu sichern und zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeitsdenkmale, den Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

##### 4. Ökologische Baubegleitung

In der Zeit von Baubeginn bis Bebauende soll eine ökologische Baubegleitung durch eine feinlich, dafür geeignete Pflanze erfolgen. Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die beratende Begleitung und Überwachung der Einhaltung der naturschutzfachlichen Auflagen und Schutzmaßnahmen in enger Abstimmung mit der Bauleitung. Termine, Ergebnisse von Begehung und Entscheidungen der ökologischen Baubegleitung werden dokumentiert.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtverordnung der Stadt Loitz am hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Solarpark Zarnekla" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Solarpark Zarnekla" ist gemäß § 17 LPIG M-V am ..... und zusätzlich im Internet auf der Homepage der Hansestadt Anklam unter [www.anklam.de](http://www.anklam.de) erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG M-V am ..... durchgeführt.
3. Die fröhere Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... durchgeführt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Die Stadtverordnung hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, die die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 5 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, die in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten ..... (Tag/Standort) nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt Loitz sowie in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten ..... (Tag/Standort) nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt Anklam veröffentlicht wurden. Die öffentliche Auslegung wurde mit Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen interessierten elektronisch, schriftlich oder per Niederschrift abgegeben werden können, am ..... durch Abdruck sowie vom ..... bis zum ..... im Internet offiziell bekanntgemacht werden.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Loitz, den ..... Siegel  
(Bürgermeister)

8. Der katastomale Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagegenauen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 ..... den ..... den ..... Siegel  
(offiziell bestellt, Vermessung.)

9. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Loitz, den ..... Siegel  
(Bürgermeister)

10. Die Stadtvertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch geblättert.

Loitz, den ..... Siegel  
(Bürgermeister)

11. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4, 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 ausgerufen und ist bekannt zu machen.

Loitz, den ..... Siegel  
(Bürgermeister)

12. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 durch die Stadtvertretung und die Interessenten der Stadt sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange ausgerufen wurde, kann und darf inhaltlich nicht geändert werden. Der Beschluss ist am ..... gemäß Hauptsetzung in der ..... und im Internet unter [www.anklam.de](http://www.anklam.de) veröffentlicht. In der Verordnung ist auf die Möglichkeit einer Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 217 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 218 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 219 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 220 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 221 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 222 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 223 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 224 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 225 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 226 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 227 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 228 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 229 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 230 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 231 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 232 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 233 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 234 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 235 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 236 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 237 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 238 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 239 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 240 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 241 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 242 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 243 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 244 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 245 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 246 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 247 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 248 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 249 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 250 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 251 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 252 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 253 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 254 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 255 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 256 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 257 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 258 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 259 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 260 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 261 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 262 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 263 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 264 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 265 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 266 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 267 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 268 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 269 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 270 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 271 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechts