

SATZUNG DER STADT LOITZ ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5
"Solarpark Zarnekla"



TEXT TEIL B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bedingtes Baurecht

1.1 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.

1.2 Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 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.

2.2 Innerhalb der Teilflächen des sonstigen Sondergebietes SO 1 - SO 8 "Photovoltaik-Freiflächenanlage" sind allgemein zulässig:

- Photovoltaikmodule einschließlich ihrer Befestigung auf und in dem Erdboden;
- technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaikmodule, z.B. Wechselrichter, Übergabestationen;
- Energiespeicher, die dem Gebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche untergeordnet sind
- Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Service und Pflege des Solarparks;
- oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Entsorgungsanlagen und -leitungen;
- die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen befahrbaren Wege, Stellplätze und Wartungsflächen;
- Anlagen zur technischen Überwachung und der Sicherheitsüberwachung der Photovoltaikanlage;
- Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren;
- sonstige Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

2.3 Eine Wiesen- und Weidenutzung ist zulässig.

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

3. Maß der baulichen Nutzung

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

3.2 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen einschließlich der Modulische im Sonstigen Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage" wird auf 3,50 m über der Geländehöhe 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 Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016. Die Zaune 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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 unversiegelten Flächen der Sondergebiete sind als Extensivgrünland zu entwickeln und zu pflegen. Eine Nachsaat mit einer autochthonen, blütenreichen Saatgutmischung ist zulässig. Nachsaaten von vorwiegend Wirtschaftsrassen sind unzulässig. Pflegeumbrüche, Walzen und Striegeln sowie das Liegenlassen von Mähgut ist ebenso wie der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln unzulässig. Ein eventuell notwendiges Abschleppen ist zulässig.

6.3 Die unversiegelten Flächen der Sondergebiete, die sich auf Niedermoorböden befinden, sind durch entsprechende Maßnahmen zu vernässen.

Die Ausgestaltung der Maßnahmen wird im weiteren Planverlauf fortgeschrieben.

7. 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 Baugebietsflächen ein Abstand zwischen Bodenoberkante und Unterkante Zaun 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 Tiefbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen, z.B. ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen oder Abfallvergrabungen erkannt, ist gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz MV 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 anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die 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 sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

4. Ökologische Baubegleitung

In der Zeit von Baubeginn bis Bauende soll eine ökologische Baubegleitung durch eine fachlich dafür geeignete Person 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 Begleitungen und Entscheidungen der ökologischen Baubegleitung werden dokumentiert.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,7 Grundflächenzahl § 19 Abs.1 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Öffentlich

Privat

6. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Gewässern (hier Gewässer 2. Ordnung mit Gewässerschutzstreifen)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (hier: Europäisches Vogelschutzgebiet DE 1941-401 "Recknitz- und Trebbal mit Seitentälern und Feldmark" und geschützte Biotop)

Kennzeichnung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (hier: geschützte Biotop)

III. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (hier: 30 m Waldbestand gemäß § 20 Landeswaldgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG - MV))

IV. Darstellung ohne Normcharakter

Zarnekla Gemarkung

Flur 5 Flurnummern

Flurgrenzen

73/4 Flurstücksnummern

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung der Stadt Loitz hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Solarpark Zarnekla" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am und zusätzlich im Internet auf der Homepage der Hansestadt Anklam unter www.anklam.de erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPKG M-V am beteiligt worden.

3. Die frühzeitige 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 Stadtvertretung 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 Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten: (Tag/Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Peenetal Loitz sowie in der Zeit vom bis zum durch Einstellung in das Internet unter nach § 4 Abs. 4 BauGB öffentlich ausgesetzt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am durch Abdruck sowie vom bis zum im Internet ortsüblich bekanntgemacht worden.

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

(Bürgermeisterin)

8. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der liegenschaftlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den Siegel

(öffentl. bestellt, Vermessungsg.)

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

(Bürgermeisterin)

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 gebilligt.

Loitz, den Siegel

(Bürgermeisterin)

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

Loitz, den Siegel

(Bürgermeisterin)

12. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 durch die Stadtvertretung und die Internedressen der Stadt sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am gemäß Hauptsetzung in der und im Internet unter www.bauportal-mv.de sowie unter veröffentlicht worden. In der Veröffentlichung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Erschließungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) sowie auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

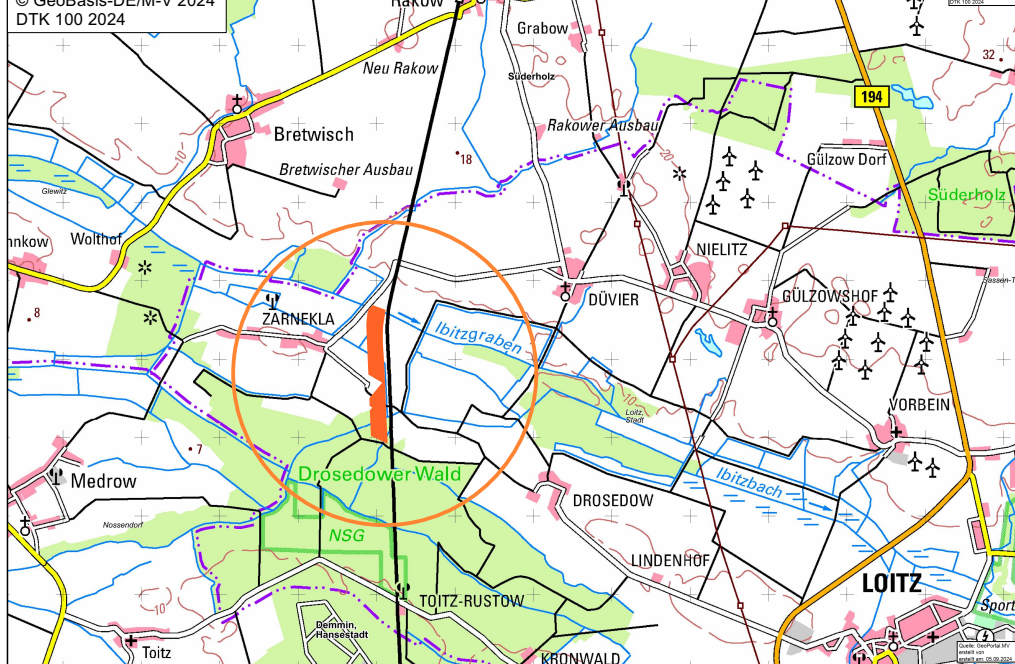
Loitz, den Siegel

(Bürgermeisterin)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 364) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. März 2023 (GVBl. M-V S. 130), sowie durch den Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Loitz vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Photovoltaikanlage Zarnekla", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER STADT LOITZ

ÜBER DEN

VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 5
"SOLARPARK ZARNEKLA"