SATZUNG DER GEMEINDE UTZEDEL

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Solarpark Dorotheenhof"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S.1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .....folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Solarpark Dorotheenhof", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

Planzeichnung - Teil A

Gemarkung: Utzedel
Flur: 1

Kartengrundlage
Als Kartengrundlage dient die Bestandsvermessung (Lage- und Höhenplan) des Vermessungs- und Ingenieurbüros Weinert, ÖbVI, Lindenstraße 16, 17109 Demmin, vom Dezember 2022 mit Darstellung der aktuellen Liegenschaftskarte, Höhenbezugssystem DHHN 2016.

Räumlicher Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf das Flurstück 256 der Flur 1 der Gemarkung Utzedel.

Text - Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB; § 11 BauNVO)

1.1. Gemäß § 11 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "PVA" festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "PVA" dient der Gewinnung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie.

1.2. In dem Sonstigen Sondergebiet "PVA" sind die für den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage bauliche Anlagen (Modultische mit Solarmodulen sowie Wechselrichter, Einfriedungen und Trafostationen) sowie Verkabelungen, Zufahrten und Wartungsflächen zulässig.

1.3. Die im Sonstigen Sondergebiet "PVA" festgesetzten baulichen Anlagen und Nutzungen sind nur bis zum Zeitpunkt der Stilllegung der Photovoltaik-Anlage zulässig.

1.4. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist die festgesetzte sonstige Nutzung Photovoltaikanlagen ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes zeitlich für max. 40 Jahre begrenzt. Unmittelbar anschließend ist der Rückbau der Photovoltaikanlage vorzunehmen.

2. Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 und § 17, 18 BauNVO)

2.1. Unterer Bezugspunkt für die Höhe der, für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet "PVA" ist die Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.

2.2. Die maximal zulässige Höhe der Trafos im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen wird auf 3,0 m über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 festgesetzt.

2.3. Die maximal zulässige Höhe der Modultische im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen wird auf 4,0 m über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 festgesetzt.

2.4. Die Unterkante der Photovoltaik-Module im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen muss eine Höhe von mindestens 0,8 m über der Geländeoberkante in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 haben.

2.5. Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 begrenzt. Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.

3. Bauweise und Baugrenzen/ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt und umgrenzen die Fläche, auf der die Aufstellung der Solaranlagen und die Errichtung der baulichen Nebenanlagen zulässig sind.

3.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Nebenanlagen und unterhalb der Solarmodule sind als extensives Grünland zu nutzen und zu erhalten. Auf diese Weise wird eine Verschattung der Solarmodule durch aufwachsenden Pflanzenbewuchs entgegengewirkt.

4. Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

4.1. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1. Es wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Nutzung der privaten Verkehrsflächen ist ausschließlich für die Feuerwehr sowie für die mit der Errichtung und im Zusammenhang mit den im Sondergebieten festgesetzten Nutzungen zulässig.

5.2. Es wird ein Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verb. mit § 1a Abs. 2 BauGB und der Eingriffsregelung nach BNatSchG)

6.1. Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7. Aussagen und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB

7.1. Im Rahmen der festgesetzten allgemeinen Art der baulichen Nutzung sind ausschließlich Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde verpflichtet hat.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V sind Einfriedungen durch Zaunanlagen und Tore außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Zaunanlagen ist die Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V sind Zaunanlagen bis zu einer max. Höhe von 3,0 m (amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016) zulässig.

Zu den Nachbargrundstücken sind folgende Einfriedungen zulässig. Maschendraht- oder Drahtgitterzaun bis zu einer Höhe von 2,50 m über OK Gelände mit einem ergänzenden Übersteigschutz bis 0,50 m Höhe. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist entsprechend der Geländemorphologie ein Abstand von mindestens 20 cm vorgesehen. Die Zäune sind ohne durchlaufende Zaunsockel zu errichten. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfähle erlaubt.

III. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

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 (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Zisternen, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Entverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 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 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 sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO PVA	sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage (PVA)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,6	Grundflächenzahl	§ 16, 17, 19 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenze

	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen

▲	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB
P	private Verkehrfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflegeund zur Entwicklung von Natur und Landschaft

wird im weiteren Verfahren ergänzt

sonstige Planzeichen

	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichsdes Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

3.69	Bestandshöhe nach DHHN2016
12	Flurstücksgrenzen mit Nummer
4.00m	Maßkette / Bemaßung
	Landesstraße L271
	Eisenbahnschienen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Utzedel hat in ihrer Sitzung am 05.10.2022 beschlossen, durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Realisierung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf Teilflächen des Flurstücks 256 in der Flur 1 der Gemarkung Utzedel zu ermöglichen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ..... 2023 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel und im Internet www.amt-demmin-land.de/bekanntmachungen/index.php ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom ..... 2023 bis einschließlich ..... 2023.

Utzedel, den .....
Bürgermeister

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

Utzedel, den .....
Bürgermeister

3. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am ..... 2023 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher sind am ..... 2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Utzedel, den .....
Bürgermeister

4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Solarpark Dorotheenhof" der Gemeinde Utzedel, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden durch die Gemeindevertretung am ..... 2023 gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 2023 bis einschließlich ..... 2023 im Amt Demmin - Land, Goethestraße 43, 17109 Demmin öffentlich für jedermann ausgelegen und im Internet unter www.amt-demmin-land.de/bekanntmachungen/index.php 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 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Utzedel, den .....
Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... 2023 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Planung aufgefordert.

Utzedel, den .....
Bürgermeister

6. 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.

Utzedel, den .....
Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Solarpark Dorotheenhof" der Gemeinde Utzedel, 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.

Utzedel, den .....
Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den .....
Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... – AZ ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden beachtet.

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Solarpark Dorotheenhof" 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.

Utzedel, den .....
Bürgermeister

10. Die Genehmigung über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Solarpark Dorotheenhof" 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 Aushang an der Bekanntmachungstafel und im Internet unter www.amt-demmin-land.de/bekanntmachungen/index.php 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.

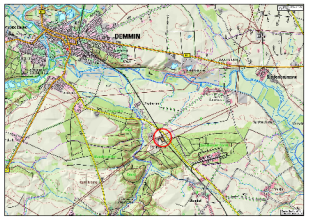
Utzedel, den .....
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches** (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Oktober 2010 (GVOBl.M-V, S.615, 616)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V),** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S.1033)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 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. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V)** vom 20. April 2005
- **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, 362)
- **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. 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901, 3902)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Utzedel**

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

Übersichtslageplan



Quelle: Geoportal MV. Stand: November 2022

VORENTWURF

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3
"Solarpark Dorotheenhof" der Gemeinde Utzedel

Gemarkung Wiek, Flur 1, Flurstück 75/1

Auftraggeber:	Gemeinde Utzedel über Amt Demmin - Land Goethestraße 43 17109 Demmin
städtebauliche Planung :	securenergy solutions AG Goerzallee 299, 14167 Berlin Tel: +49 (0) 30 868 00 10 70

Planteil A: M 1:1000	Datum: 23.01.2023