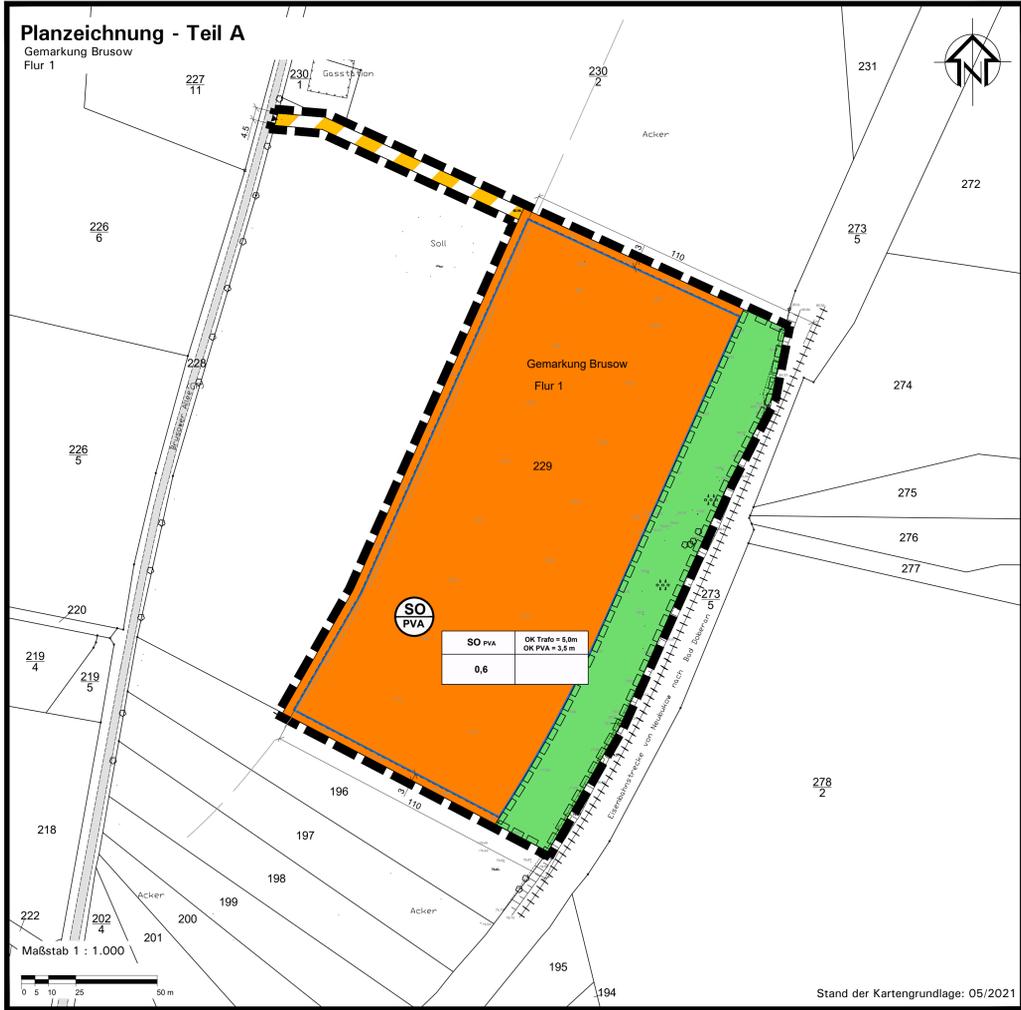


SATZUNG DER STADT KRÖPELIN über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Solarpark Brusow"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVObI. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Solarpark Brusow", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Text - Teil B

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 6 und 11 BauNVO)**
 - Das Sonstige Sondergebiet (SO PVA) dient der Gewinnung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie.
 - In dem Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen sind die für den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage baulichen Anlagen (Modultische mit Solarmodulen sowie Wechselrichter, Verkabelung, Einfriedung, Trafostationen, Zufahrten und Wartungsflächen) zulässig.
 - Die im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen festgesetzten baulichen Anlagen und Nutzungen sind nur bis zum Zeitpunkt der Stilllegung der Photovoltaik-Anlage zulässig.
 - Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 und § 17, 18 BauNVO)**
 - Unterer Bezugspunkt für die Höhe der, für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen (Trafos) ist die Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.
 - 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.
 - Die maximal zulässige Höhe der Modultische im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen wird auf 3,5 m über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 festgesetzt.
 - 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.
 - Zulässig sind Zaunanlagen bis zu einer max. Höhe von 3,0 m (amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016).
 - 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.
 - Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
 - 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.
 - 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.
 - Einfriedungen durch Zaunanlagen und Tore sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)**
 - Nebenanlagen sind nur zulässig, sofern sie dem Betrieb der Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solaranlagen) dienen und diesen Anlagen deutlich zugeordnet sind. Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes unzulässig.
 - Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 - Die Verlegung von Erdkabeln ist im Planungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig. Die Erdkabel stellen die notwendigen Verbindungen zwischen den Solarmodulen und den Wechselrichtern her.
 - Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Es wird eine Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Nutzung der Verkehrsflächen mit privater Zweckbestimmung ist ausschließlich für die Feuerwehr sowie für die mit der Errichtung und im Zusammenhang mit den Sondergebiet festgesetzten Nutzungen zulässig.
 - Es wird ein Ein- und Ausfahrt festgesetzt.
 - Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Zur Sicherung der Zugänglichkeit des Plangebietes werden die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Erschließungswege mit Geh-/Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Deutschen Bahn belastet.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**
 - Vermeldungsmaßnahmen**
 - V1
 - V2
 - Kompensationsmaßnahmen**
 - M1
 - M2
 - CEF-Maßnahmen**
 - CEF1
 - CEF2
 - Zulässigkeit der festgelegten sonstigen Nutzung für einen bestimmten Zeitraum (§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB)**
 - Die festgesetzte sonstige Nutzung Photovoltaikanlagen ist ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes zeitlich für max. 40 Jahre begrenzt. Unmittelbar anschließend ist der Rückbau der Photovoltaikanlage vorzunehmen.
 - Im Sondergebiet wird im unmittelbaren Anschluss an die Nutzung der PV-Freiflächenanlage die Folgenutzung als Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a) festgesetzt.
- Hinweise**
 - Bodendenkmalpflege**
 - Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern**

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden § 11 (3) DSchG M-V.

Wenn während der Erdarbeiten (Gräbungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfallungen von Gräben, Brunnenröhren, verfallene Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erderfahrungen (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 Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Aufgedundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmälern erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.
 - Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen**

Die Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen ist genehmigungspflichtig. Die Kompensation richtet sich grundsätzlich nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007. Gemäß Erlass sind u. a. Einzelbäume ab 50 cm Stammumfang geschützt, wenn diese im Rahmen von Bauvorhaben betroffen sind. Erforderliche Anträge auf Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu stellen.
 - Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage dient die Bestandsvermessung (Lage- und Höhenplan) des Vermessungsbüros Möbius GbR (Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure), Heinrich-Heine-Str.39, 17139 Malchin, mit Darstellung der aktuellen Liegenschaftskarte, Höhenbezugssystem DHHN 2016.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage § 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**
 - Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - 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
- Grünfläche**
 - privat § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1, Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Darstellung ohne Normcharakter**
 - Bestandshöhe nach DHHN2016
 - Flurstücksgrenzennummer
 - Maßkette / Bemäßung
 - 110 m Linie zur Bahntrasse
 - Bahnleits
- Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungs-rechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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 (GVObI.M-V, S.615, 618)
- 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).
- Planzeichenvorordnung (PlanZv) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 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. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVObI. M-V S. 682)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011, S. 970), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldbstanzverordnung - WAbStV M-V) vom 20. April 2005
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVObI. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVObI. M-V S. 383, 392)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVObI. M-V S. 219)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVObI. M-V S. 362)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1408)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWag M-V) vom 30. November 1992 (GVObI. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228).
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVObI. M-V S. 447)
- Hauptatzung der Stadt Kröpelin in der Fassung vom 30.04.2020

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

Nutzungsschablone

Gebietsbezeichnung	max. zulässige Höhe	Überkante der Transformatoren über Geländehöhe
	max. zulässige Höhe	Überkante der Modultische über Geländehöhe
Grundflächenzahl		

Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden, im Süden, im Westen: durch landwirtschaftliche Nutzflächen
im Osten: durch Eisenbahnstrecke Neubukow - Bad Döberan

Größe des B-Plan-Geltungsbereichs: ca. 2,3 ha

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertretung Kröpelin hat am 14.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Solarpark Brusow" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.06.2021 im Aushang an der Bekanntmachungstafel und im Internet unter www.stadt-kröpelin.de/verwaltung/oeffentliche-bekanntmachungen ortsüblich bekannt gemacht.

Kröpelin, den
Bürgermeister

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

Kröpelin, den
Bürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am im Aushang an der Bekanntmachungstafel und im Internet unter www.stadt-kröpelin.de/verwaltung/oeffentliche-bekanntmachungen ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom bis.....

Kröpelin, 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.

Kröpelin, den
Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Solarpark Brusow" der Stadt Kröpelin, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden durch die Stadtvertretung am gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich in der Stadtverwaltung Kröpelin, Markt 1, 18236 Kröpelin öffentlich für jedermann ausgelegen und im Internet unter www.stadt-kröpelin.de/verwaltung/oeffentliche-bekanntmachungen 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.

Kröpelin, 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.

Kröpelin, den
Bürgermeister

- Die Stadtvertretung 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.

Kröpelin, den
Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat am den Bebauungsplan Nr. 3 "Solarpark Brusow" der Stadt Kröpelin, 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.

Kröpelin, 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 im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den
Katasteramt

- 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 Brusow", 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 ausgesetzt.

Kröpelin, den
Bürgermeister

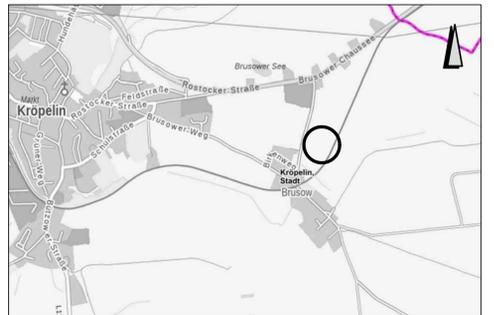
- Die Genehmigung über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Solarpark Brusow" und der Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung durch Aushang an der Bekanntmachungstafel und im Internet unter www.stadt-kröpelin.de/verwaltung/oeffentliche-bekanntmachungen ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 1214 und 215 BauGB) sowie weiter auf die Fähigkeit und Erdschen von Entschuldigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des 15. Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Kröpelin, den
Bürgermeister

Übersichtslageplan



Quelle: www.geportal-mv.de Stand: 10.05.2021

VORENTWURF

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 "Solarpark Brusow"

Gemarkung Brusow, Flur 1
Flurstück 229 teilweise

Auftraggeber: Stadt Kröpelin
Markt 1
18236 Kröpelin
Bauamt, Herr Kropp
Tel. 038292/851-40

städtetbauliche Planung : lutz braun architekt + stadtplaner
stadtbau.architekten.nb
Johannesstraße 1, 17034 Neubrandenburg
Tel. 0395 363171-52

Planteil A: M 1:1.000 (970 x 830mm) Datum: 29.06.2021