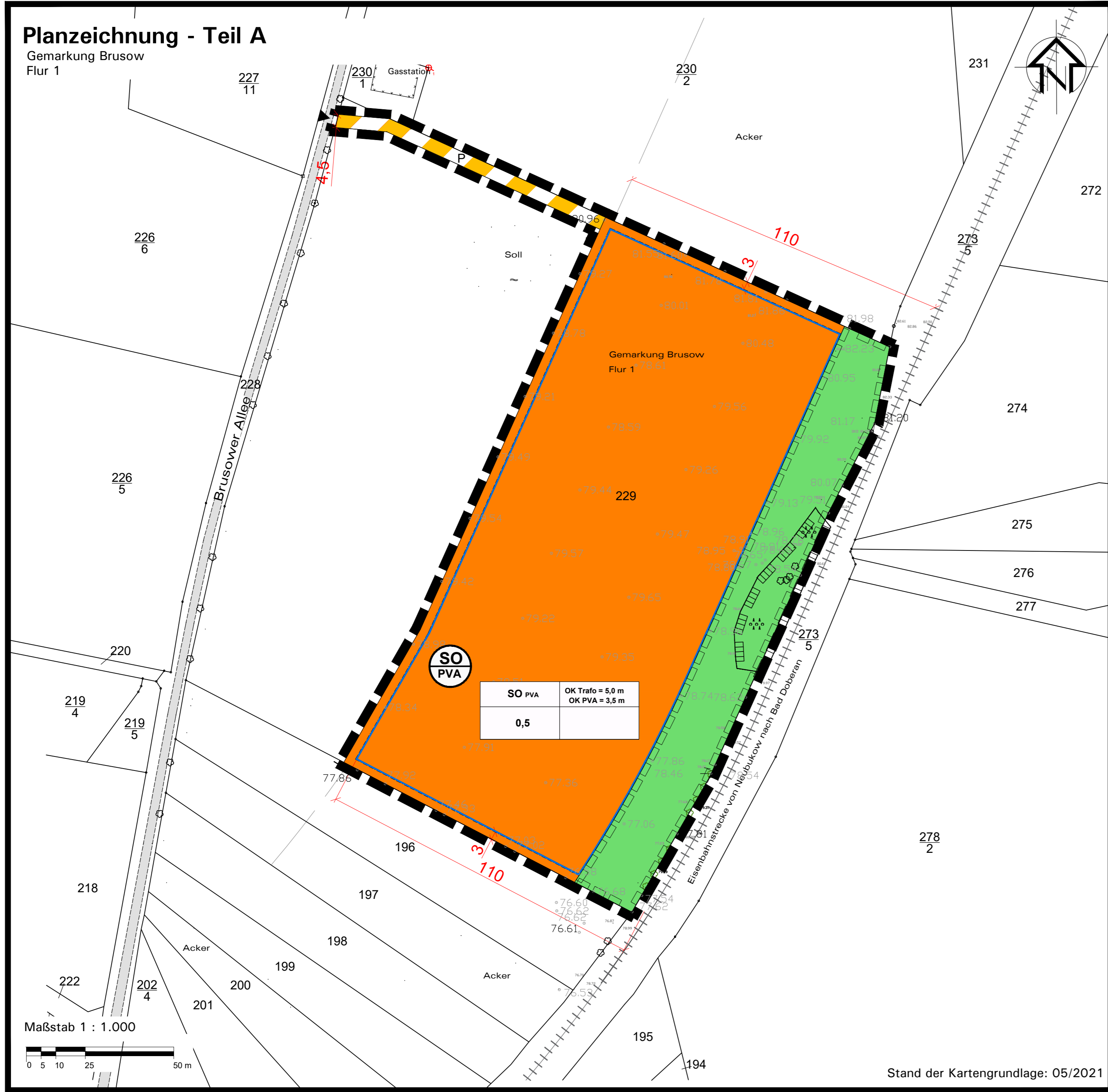


SATZUNG DER STADT KRÖPELIN über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Solarpark Brusow"

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 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Solarpark Brusow", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Text - Teil B

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB; § 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, Einfriedungen und Trafostationen), sowie Verkabelungen, 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.
 - 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.
 - Im Sondergebiet wird im unmittelbaren Anschluss an die Nutzung der PV-Freiflächenanlage die Folgenutzung als Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) festgesetzt.
 - 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 Geländeoberfläche in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.
 - Die maximale zulässige Höhe der Trafos im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen wird auf 3,0 m über Geländeoberfläche in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 festgesetzt.
 - Die maximale zulässige Höhe der Modultische im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen wird auf 3,5 m über Geländeoberfläche 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 Geländeoberfläche in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 haben.
 - Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,5 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.
 - Nebenanlagen: Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 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 zugordnet sind. Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes unzulässig.
 - Verkehrsflächen (§ 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 im 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-/Fahrad und Leitungsrechten zugunsten der Deutschen Bahn belastet.
- 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)**
 - Die gründerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach dem Baubeginn des Solarparks umzusetzen.
 - Maßnahme 1 - Entwicklung, Pflege und Erhalt einer Frischwiese unter und zwischen den Modulen - Extensives Grünland (Minderungsmaßnahme, 22.063 m²)**

Die Grünflächen innerhalb des Sondergebietes sind als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen (kompensationsmindernde Maßnahme): Ansaat mit zertifiziertem autochthonem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 3 „Nordostdeutsches Tiefland“ nach „RegioZert“, Wiesenmischung Typ „Frischwiese“ mit 30 % Wildkräutern und 70 % Wildgräsern; Mahd 2 x pro Jahr mit Entfernung des Mahdgutes; kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln.
 - Maßnahme 2 - Entwicklung, Pflege und Erhalt einer Frischwiese östlich der Modultische - Extensives Grünland (Ausgleichsmaßnahme, 3.344,9 m²)**

Die Grünflächen östlich des Sondergebietes sind als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen (kompensationsmindernde Maßnahme): Ansaat mit zertifiziertem autochthonem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 3 „Nordostdeutsches Tiefland“ nach „RegioZert“, Wiesenmischung Typ „Frischwiese“ mit 30 % Wildkräutern und 70 % Wildgräsern; Mahd 2 x pro Jahr mit Entfernung des Mahdgutes; kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln.
 - Maßnahme 3 - Entwicklung, Pflege und Erhalt eines Saumes - Krautsaum (Ausgleichsmaßnahme, 560 m²)**

Ansaat außerhalb des Betriebsgeländes vor dem Zaun und an der Zufahrt einer mehrjährigen bis dauerhaften Blühmischung der Regiosaumischung Typ „Feldrain und Saum“ aus dem Ursprungsgebiet 3 „Nordostdeutsches Tiefland“ nach „RegioZert“, Wiesenmischung Typ „Frischwiese“ mit 30 % Wildkräutern und Leguminosen und 10 % Wildgräsern; in der Vegetationszeit 2 bis 3 Schnüpfahrten; kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln.
 - Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelung V_{BZ} 1**

Inach § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB in Verbindung mit § 44 Abs. 1 Ziff. 1-3 BNatSchG)
 - Baufeldbeurteilung und Bauzeitlich sind nur im Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. gestattet.
 - Bauarbeiten dürfen nur zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang stattfinden (Nachbauverbote).
 - Die Baustellenbeleuchtung ist auf ein Minimum zu reduzieren.
 - Ausnahmen sind bei Durchführung einer ökologischen Baubegehung V_{AB} 3 und evtl. Vermeidungsmaßnahmen V_{AB} 2 möglich, Abtastung und Nachweis gegenüber der UNB siehe Erläuterung im Umweltbericht!
 - Vermeidungsmaßnahme Kleinsäuger V_{AB} 4**

Inach § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB in Verbindung mit § 44 Abs. 1 Ziff. 1-3 BNatSchG)
 - Zur Gewährleistung der Durchgängigkeit, sind die Zäune während der Bauzeit und die spätere Umzäunung des Solarparks mit einer Bodenfreiheit von 20 cm zu setzen.
 - Aussagen und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB**

Im Rahmen der festgesetzten allgemeinen Art der baulichen Nutzung sind ausschließlich Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag mit der Stadt verpflichtet hat.
- Örtliche Bauvorschriften**
 - Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V sind Einfriedungen durch Zaunanlagen und Tore sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 6 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 Übersegschutz bis 0,50 m Höhe. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist entsprechend der Geländemorphologie ein Abstand von mindestens 25 cm vorgesehen. Die Zaune sind ohne durchlaufende Zaunsockel zu errichten. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfähle erlaubt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Photovoltaikanlage § 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
 - P Zweckbestimmung: privater Wartungsweg § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) und Abs. 6 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB
- Grünfläche**
- privat § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1, Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Darstellung ohne Normcharakter**
- Bestandshöhe nach DHHN2016
 - Flurstücksgrenzmit Nummer
 - Maßkette / Bemaßung
 - 110 m Linie zur Bahntrasse
 - Bahngleis
- Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungs-rechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 6 BauGB

Nutzungsschablone

Gebietsbezeichnung	max. zulässige Höhe Oberkante der Transformatoren über Geländeoberfläche
	max. zulässige Höhe Oberkante der Modultische über Geländeoberfläche
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

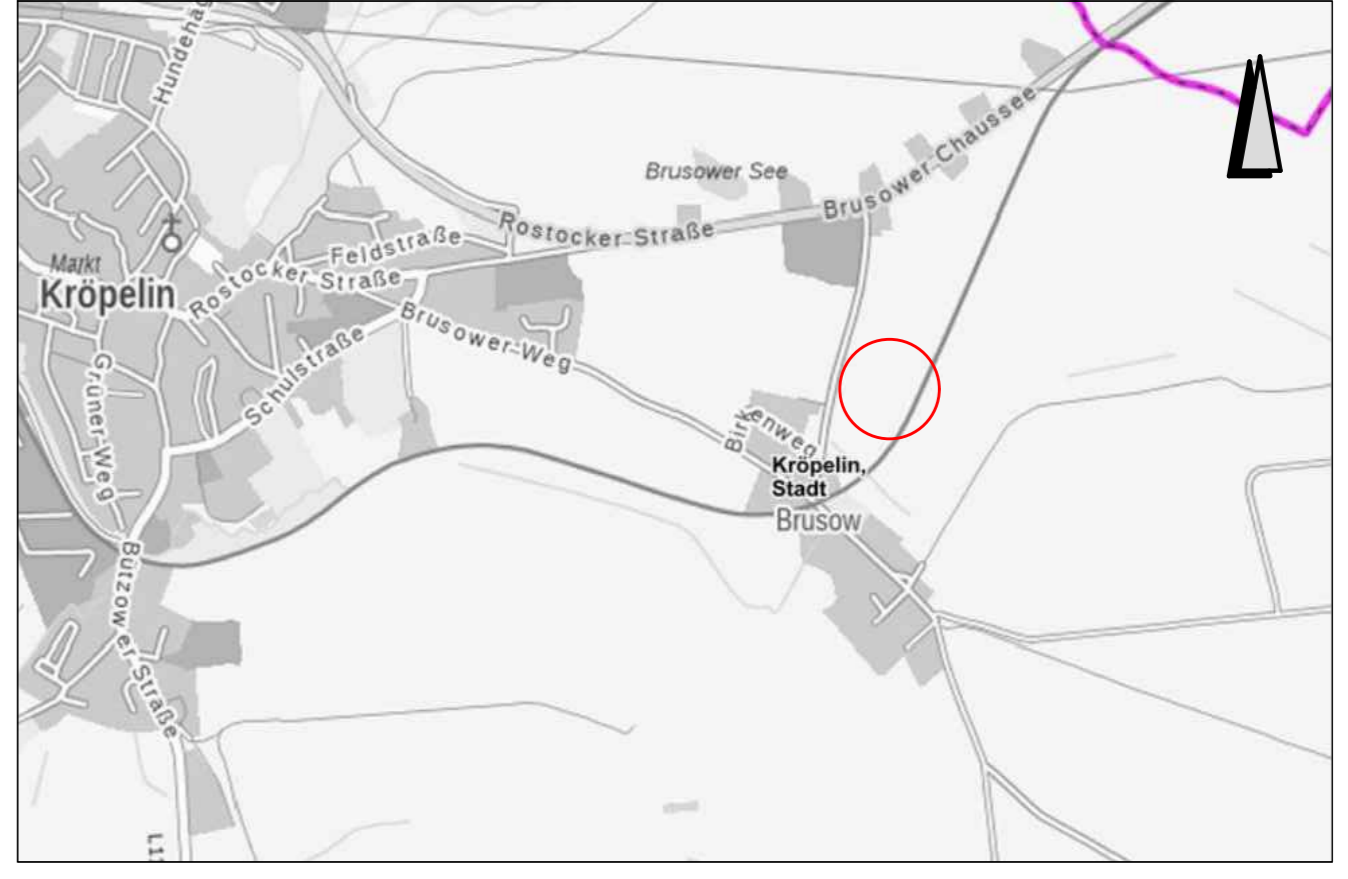
- Die Stadtvertretung Kröpelin hat am 14.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Solarpark Brusow" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.06.2021 im Auftrag an der Bekanntmachungstafel und im Internet unter www.stadt-koepelin.de/verwaltung/oeffentliche-bekanntmachungen ortsüblich bekannt gemacht.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LFG M-V beteiligt worden.
Kröpelin, den Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 21.10.2021 im Internet unter www.stadt-koepelin.de/verwaltung/oeffentliche-bekanntmachungen ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 15.11.2021 bis 14.12.2021.
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 § 14 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 ausgelegt und im Internet unter www.stadt-koepelin.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 rechtverbindliche 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 ausgefertigt.
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-koepelin.de/verwaltung/oeffentliche-bekanntmachungen 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 (§1214 und 215 BauGB) sowie weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 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

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 Baugesetzbuchs (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, 619).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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 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 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).
- Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbsV 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, 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 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. 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 (GVOBl. 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 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- 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. M-V S. 467).
- Hauptsatzung 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.

Übersichtslageplan



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

ENTWURF

Bebauungsplan Nr. 3 "Solarpark Brusow"	
Gemarkung Brusow, Flur 1 Flurstück 229 teilweise	
Auftraggeber:	Stadt Kröpelin Markt 1 18236 Kröpelin
städttebauliche Planung :	lutz braun architek+ + stadtplaner stadtbau.architekten.net Johannesstraße 1, 17034 Neubrandenburg Tel. 0395 363171-52
Planteil A: M 1:1.000 (Format AO)	Datum: 11.03.2022