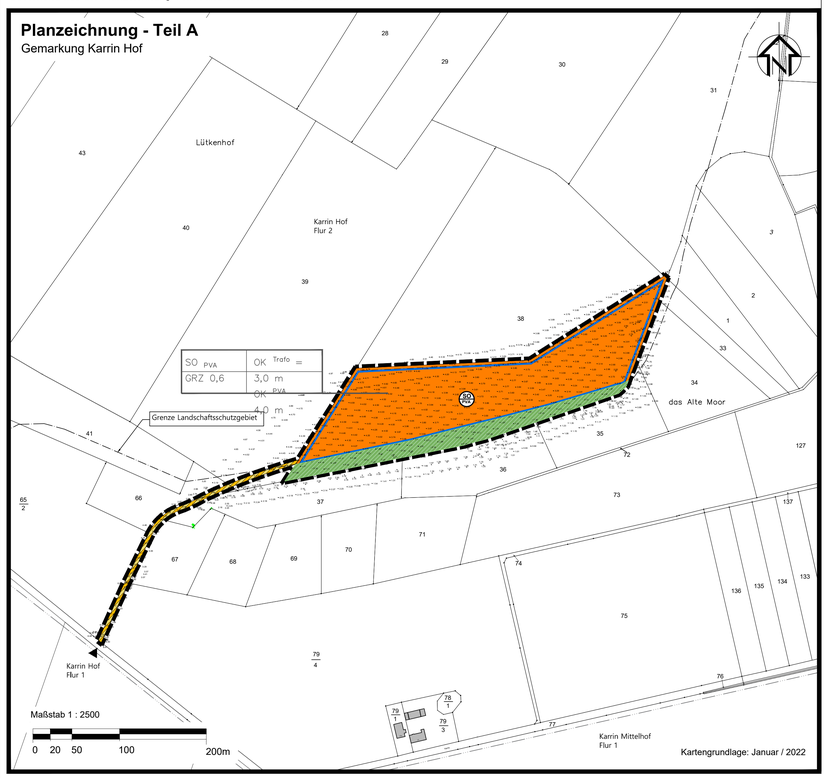
SATZUNG DER GEMEINDE Kröslin über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Photovoltaikanlage südöstlich Ortslage Karrin"

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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Photovoltaikanlage südöstlich Ortslage Karrin", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

Planzeichnung - Teil A

Gemarkung Karrin Hof



Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Bestandsvermessung (Lage- und Höhenplan) des Vermessungsbüros WEINERT (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur), Lindestraße 16, 17109 Demmin, mit Darstellung der aktuellen Liegenschaftskarte, Höhenbezugssystem DHHN 2016 von Januar 2022.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die Flurstücke bzw. Teilbereiche der Flurstücke 37, 38, 39, 66, 67, und 65/2, der Flur 2 der Gemarkung Karrin Hof.

Text - Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 6 und 11 BauNVO)

1.1. Das Sonstige Sondergebiet (SO PVA) dient der Gewinnung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie.

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

1.3. Die im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen 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.

1.5. 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.

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 Photovoltaikanlagen (Trafos) 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 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.

3. Überbaubare Grundstücksfläche(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 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.

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. 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.

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

5.1. 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.

5.2. Es wird ein Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

6. Maßnahmen zur Kompensationsminderung und zum Ausgleich

6.1. Kompensationsmindernde Maßnahme 1 (KM1)

Anlage von extensivem Grünland unter bzw. zwischen den Solarmodulen, auf ungenutzte Randbereichen und auf Wartungswegen. (entspricht der HzE-Maßnahme 8.31, 8.32)

6.2. Ausgleichsmaßnahme 1 (M1)

Anlage einer Feldhecke. (entspricht der HzE-Maßnahme 2.21)

6.3. Ausgleichsmaßnahme 2 (M2)

Anlage von extensiven Grünland auf der privaten Grünfläche. (entspricht der HzE-Maßnahme 2.31)

6.4. Ausgleichsmaßnahme 3 (M3)

Ökokonto (Die weiteren notwendigen Kompensationsflächen werden über ein Ökokonto kompensiert. Die Angaben werden im weiteren Verfahren ermittelt.)

II. Örtliche Bauvorschriften

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

2. Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V sind Zaunanlagen bis zu einer max. Höhe von 2,5 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 Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Geräteschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorscheln 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.

2. Artenschutzrechtliche Hinweise sowie Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Immissionsschutz

Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbotes darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Steuerung der Bauzeit außerhalb der Brutzeit der Feldlerche und damit kein Baubetrieb zwischen Mitte März bis Ende August. Soll die Baufeldfreimachung in der Zeit vom 01. März bis Ende September erfolgen, so sind im März geeignete Vergrämungsmaßnahmen (zum Beispiel Überspannung der Fläche mit Flatterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens im wöchentlichen Abstand) durchzuführen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO PVA — sonstiges Sondergebiet Photovoltaikanlage — Zweckbestimmung: § 11 Abs. 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Grundflächenzahl — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

OK 5,0 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Oberkante — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenze

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

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: privater Wartungsweg — § 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

private Grünfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichsdes Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

3.59 — Bestandshöhe nach DHHN92

124/13 — Flurstücksgrenzen mit Nummer

Flurgrenzen mit Nummer

4.00m — Maßkette / Bemaßung

Grenze Landschaftsschutzgebiet

Nutzungsschablone

Gebiets-bezeichnung	max. zulässige Höhe Oberkante der Trafos über dem unteren Bezugspunkt
Grundflächenzahl	max. zulässige Höhe Oberkante der Modultische über dem unteren Bezugspunkt

Geltungsbereichsgrenzen:

Flur 2, Gemarkung Karrin Hof

im Norden : durch landwirtschaftliche Nutzflächen auf dem Flurstück 38
im Osten : durch landwirtschaftliche Nutzflächen auf den Flurstücken 34 und 35
im Süden : durch landwirtschaftliche Nutzflächen auf dem Flurstücken 35, 36, 37
im Westen : durch landwirtschaftliche Nutzflächen auf dem Flurstück 39

Größe des B-Plan-Geltungsbereichs: ca. 3,8 ha

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung Kröslin hat am 16.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Photovoltaikanlage südöstlich Ortslage Karrin" beschlossen.

   Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... im Aushang an der Bekanntmachungstafel und im Internet unter www.amtlubmin.de ortsüblich bekannt gemacht.

   Kröslin, den .... Bürgermeister

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

   Kröslin, den .... Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ..... im Aushang an der Bekanntmachungstafel und im Internet www.amtlubmin.de ortsüblich bekannt gemacht.

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

   Kröslin, den .... Bürgermeister

4. 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.

   Kröslin, den .... Bürgermeister

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Photovoltaikanlage südöstlich Ortslage Karrin" der Gemeinde Kröslin, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden durch die Gemeindevertretung am ..... gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Amt Lubmin, Geschwister-Scholl-Weg 15, 17509 Lubmin öffentlich für jedermann ausgelegen und im Internet unter www.amtlubmin.de 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.

   Kröslin, den .... Bürgermeister

6. 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.

   Kröslin, den .... Bürgermeister

7. 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.

   Kröslin, den .... Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Photovoltaikanlage südöstlich Ortslage Karrin" der Gemeinde Kröslin, 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.

   Kröslin, den .... Bürgermeister

9. 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 Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstabs 1: 2.500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Kataster- und Vermessungsamt

   Anklam, den ....

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

    Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Photovoltaikanlage südöstlich Ortslage Karrin" 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.

    Kröslin, den .... Bürgermeister

11. Die Genehmigung über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Photovoltaikanlage südöstlich Ortslage Karrin" 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 im Aushang an der Bekanntmachungstafel und im Internet unter www.amtlubmin.de 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.

    Kröslin, 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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- **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, 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).
- **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. M-V 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, 392)
- **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 Kröslin**

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

Übersichtslageplan

Quelle: Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de Stand: 11.01.2022

VORENTWURF

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Photovoltaikanlage südöstlich Ortslage Karrin"

Gemarkung Karrin Hof, Flur 2
Flurstück teilweise: 37, 38, 39, 66, 67, und 65/2

Auftraggeber: Gemeinde Kröslin
über
Amt Lubmin
Geschwister-Scholl-Weg 15
17509 Lubmin

städtebauliche Planung : securenergy GmbH
Goerzallee 299, 14167 Berlin
Tel: +49 (0) 30 868 00 10 70

Planteil A: M 1:2.500 | Datum: 20.12.2022