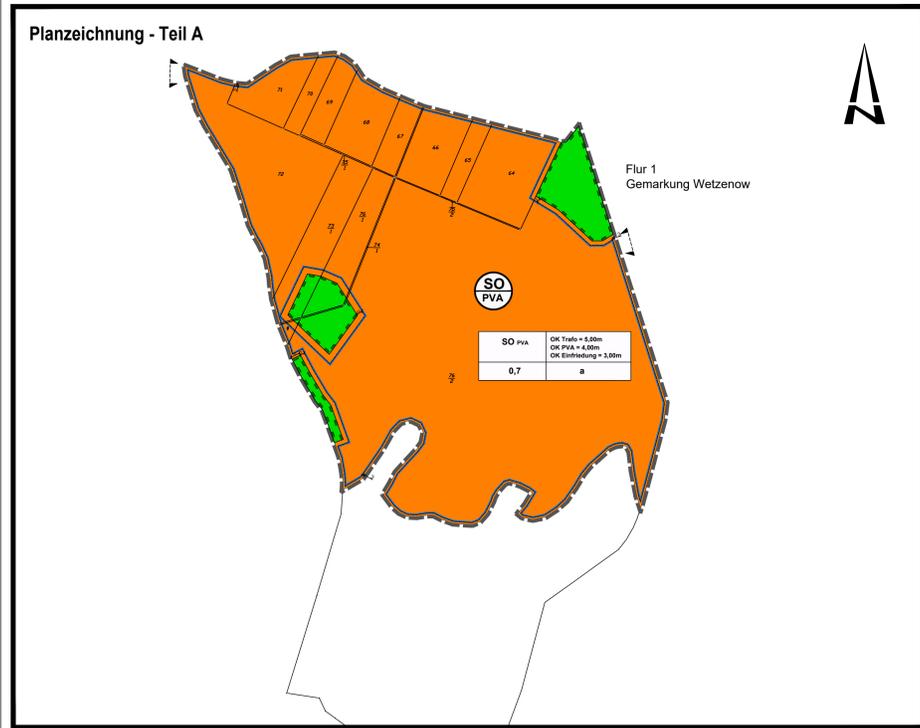


SATZUNG DER GEMEINDE ROSSOW über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Freiflächenphotovoltaikanlage Wetzzenow"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Freiflächenphotovoltaikanlage Wetzzenow" der Gemeinde Rossow, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Text - Teil B

I Planungsgenehmliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB] zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Freiflächenphotovoltaikanlage Wetzzenow"

1. Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 BauGB; § 11 Abs. 2 BauNVO]

Art der baulichen Nutzung

Das Sonstige Sondergebiet (SO PVA) dient vorwiegend der Gewinnung von elektrischem Strom aus Sonnenenergie. Zulässig sind die für den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage baulichen Anlagen (Modultische mit Solarmodulen sowie Wechselrichter, Verkabelung, Einfriedung, Trafostationen, Zufahrten und Wartungsflächen).

Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen

Untere Begrenzung für die Höhe der für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen, ist die Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugsystems DHHN.

Die maximal zulässige Höhe der für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen wird auf 5,00m über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugsystems DHHN festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe der Modultische im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen wird auf 4,00m über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugsystems DHHN festgesetzt.

Die maximale Höhe der Einfriedungen wird auf 3,00m festgesetzt.

Eine Überschreitung um 3,00 m von der festgesetzten maximal zulässigen Höhe ist für die Überwachung der Photovoltaikanlage notwendigen baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen ausnahmsweise zulässig.

2. Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Eine Modultischreihe darf die Länge von 50 m überschreiten.

Baugrenzen

Die Photovoltaikanlage ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb des durch die Baugrenzen definierten Bauländes sind Einfriedungen, die der Sicherung der Anlage dienen, zulässig.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die bei der gewählten GRZ von 0,7 nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung von bis zu 50 von Hundert Prozent ist nicht zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB]

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vermieden und ausgeglichen werden. Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich aufgeführt:

31 Geplante landschaftspflegerische Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Übernahme aus dem Umweltbericht:

32 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung

Übernahme aus dem Umweltbericht:

4. Realisierungszeitraum für Pflanzmaßnahmen in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn vorzunehmen. Die Durchführungsbestimmungen der Maßnahme sind durch eine Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Barlow festzuschreiben, in der die Art der Maßnahme, der zeitliche Ablauf der Umsetzung

5. Aussagen und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 21 V in § 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 Gemeinde verpflichtet hat.

II. Hinweise

1. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (AKIS-Grunddatenbestand) des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Kataster- und Vermessungsamt, Regionalstandort Pasewalk, An der Korallenkassene 9, 17309 Pasewalk, Stand: Kataster 19.10.2022

2. Bodenkartografie

Für Bodenkarte, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 (5) BImSchG M.V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundorte sind bis zum Erreichen eines Mitarbeiters oder Bestätigung des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zuzugewiesene, 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 Zumindestens verbleibenden § 11 (3) BImSchG M.V.

Eine Benennung zur Begründung und Dokumentation von Bodendenkmälern erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Dorfhof 43, 19055 Schwane.

3. Bau- und Kunstdenkmale

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

 Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage § 11 Abs. 1 BauNVO

0,7 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 BauNVO

OK maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über Geländehöhe

2. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

 Einfahrtbereich

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB

 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB

5. Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

6. Darstellungen ohne Normcharakter

 Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer

 Maßkette/Bemalung in Metern

Nutzungsschablone

Gebietsbezeichnung max. zulässige Höhe Oberkante der Trafos über Geländehöhe

max. zulässige Höhe Oberkante der Modultische über Geländehöhe

max. zulässige Höhe Oberkante der Einfriedung über Geländehöhe

Grundflächenzahl Bauweise

Geltungsbereichsgrenzen

- im Norden: durch den Siedlungsbereich Wetzzenow

- im Süden: durch Gehölzstrukturflächen, Wiesen und Feuchtwiesenflächen, gelegen auf dem Flurstück 762, Flur 1 Gemarkung Wetzzenow

- im Osten: durch den Gemeindegeweg "Wetzzenow", gelegen auf dem Flurstück 62, Flur 1, Gemarkung Wetzzenow

- im Westen: durch die Feldmark

Größe des Plangebiets: ca. 35,8 ha (357.996 m²)

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches (Baugesetzausführungsgesetz - AG-BauGB M-V)** vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Oktober 2016 (GVBl. M-V S. 615, 618)

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1657)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1430) m.V.v. 29.07.2022

- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 662)

- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlNG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503, 613) (1), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVBl. M-V S. 166)

- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. 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 (GVBl. M-V S. 362)

- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011 S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVBl. M-V S. 790, 794)

- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstansverordnung - WAbstVO M-V)** vom 20. April 2005

- **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 2 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

- **Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBöSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 219)

- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 12), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 392)

- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWag M-V)** vom 30. November 1992 (GVBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)

- **Kommunalarbeitsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KArbM-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011 S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 467)

- **Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare Energien-Gesetz - EEG 2021)** (Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1355)

- **Hauptstadt der Gemeinde Rossow** in ihrer letzten gültigen Fassung.

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

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Rossow hat am xx.xx.xxxx gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Freiflächenphotovoltaikanlage Wetzzenow" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Lockitz-Penkun und im Internet unter www.amt-lockitz-penkun.de über den Link „Amtsblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Rosow, den Bürgermeister

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

Rosow, den Bürgermeister

3. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Rosow, den Bürgermeister

4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Freiflächenphotovoltaikanlage Wetzzenow", die Begründung, wurden durch die Gemeindevertretung am gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich im Bauamt des Amtes Lockitz-Penkun, Chausseestraße 30, 17321 Lockitz zu den Dienstzeiten zu jedemorts Einsicht öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rosow, den Bürgermeister

Rosow, den Bürgermeister

5. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 "Freiflächenphotovoltaikanlage Wetzzenow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gebilligt.

Rosow, den Bürgermeister

Rosow, den Bürgermeister

6. 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: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Pasewalk, den Katasteramt

Rosow, den Bürgermeister

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 "Freiflächenphotovoltaikanlage Wetzzenow", 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 ausgelegt.

Rosow, den Bürgermeister

8. Die Genehmigung über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Freiflächenphotovoltaikanlage Wetzzenow" und die 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 amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Lockitz-Penkun und im Internet unter www.amt-lockitz-penkun.de über den Link „Amtsblatt“ ortsüblich bekannt gemacht, ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§§ 44 und 45 BauGB) sowie weiter auf die Falligkeit von Erträgen 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.

Rosow, den Bürgermeister

Rosow, den Bürgermeister

Übersichtslageplan



Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de, Stand: 11.10.2022

VORENTWURF

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 "Freiflächenphotovoltaikanlage Wetzzenow"

Gemarkung Wetzzenow,
Flur 1, Flurstücke 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 731, 732, 741, 751, 752, 761 und 762 (teilweise)

Auftraggeber:	Gemeinde Rossow der Bürgermeister über Amt Lockitz-Penkun Chausseestraße 30 17321 Lockitz
städtebauliche Planung:	Castus GmbH An der Dornbuschmühle 9 16269 Bliessedorf Tel.: 0334 56-383910 Fax: 0334 56-383991 E-Mail: info@castus-gmbh.de
Planst. I : M 1:2.500 (DN A1)	Datum: 05.01.2023