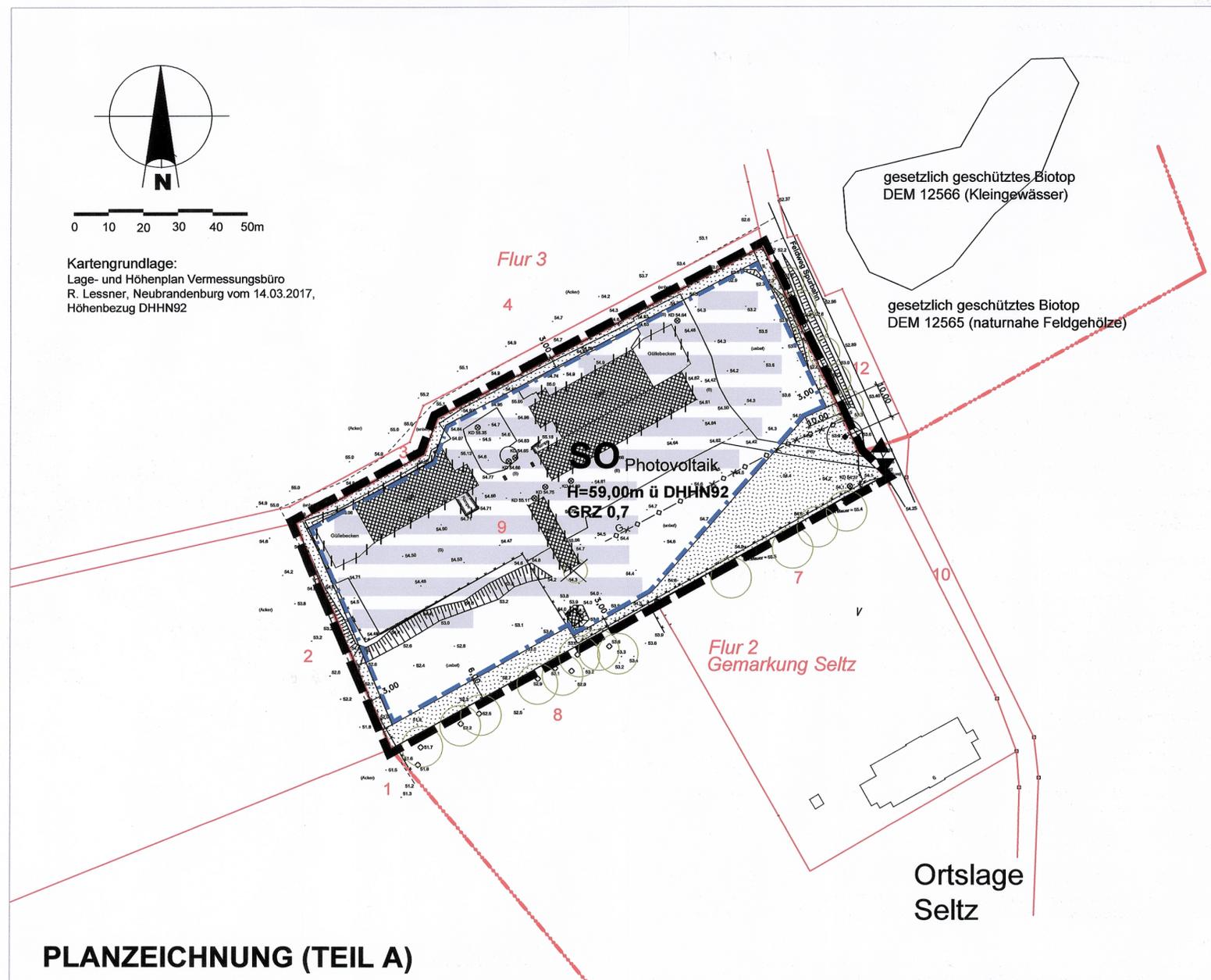


GEMEINDE GÜLTZ

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Photovoltaikanlage Seltz"

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Gültz vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Photovoltaikanlage Seltz", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planfestsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 11 BauNVO
SO Photovoltaik Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaik"	
H=59m ü.DHHN92 Höhe der baulichen Anlagen in Meter über Bezugspunkt DHHN92	§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO
GRZ 0,7 Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 Abs. 3 BauNVO
--- Baugrenze	
sonstige Planzeichen	
▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs.7 BauGB
▲ Ein- / Ausfahrt (Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen)	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
▨ private Grünfläche	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
▧ Geplanter Abbruch der Gebäude	☒ Fällung trockener Baum
--- Stilllegung unterirdische Versorgungsanlage (Gasleitung der E.DIS AG)	
--- Bemaßung in Meter	
○ angrenzender Baumbestand/ Baumallee außerhalb Plangebiet	

II.Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs.6 BauGB

○ gesetzlich geschützter Einzelbaum (§ 18 NatSchAG M-V)	
○ unterirdische Versorgungsleitung (Gasleitung der E.DIS AG)	

Darstellung ohne Normcharakter

▨ Gebäudebestand	--- Zaun
--- Flurgrenze	▨ Böschung
○ Flurstücksgrenze	▨ geplante Anordnung Module
10 Flurstücksnummer	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Das Sondergebiet SO "Photovoltaik" dient der Unterbringung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.
- Zulässig sind:
- bauliche Anlage, die der Stromerzeugung aus Solarenergie dienen (freistehende Module ohne Fundamente)
 - die dem Solarpark dienenden Nebenanlagen, wie z.B. Wechselrichter, Trafostationen, Transformatoren, Schaltanlagen, Kameramasten, Verkabelungen u.a.
 - eine Umzäunung mit Übersteigschutz zur Sicherung der Anlage mit einer max. Höhe von 2,50m
- 1.2 Die im Plan festgesetzte zul. max.Höhe der baulichen Anlagen gilt nicht für aus sicherungstechnischen Gründen notwendige Bauteile wie z.B. für Kameramasten; Überschreitungen der Höhe sind hier zulässig.
- 2.0 Bestimmte Nutzungen und Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB)**
- 2.1 Gemäß § 9 Abs.2 i. V. m. § 12 Abs.3a BauGB sind im Plangebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet

3.0 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs.3a, § 9 Abs.1a BauGB)/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25a BauGB)

- 3.1 Das Sondergebiet "Photovoltaik" ist außerhalb der baulichen Anlagen als Vegetationsfläche zu erhalten bzw. durch Einsatz oder Selbstbegrünung wiederherzustellen. Die Flächen werden beweidet. Die Pflegemahd ist jährlich nach dem 1. August möglich. Streifenmahd direkt verschattender Hochstaudenfluren unmittelbar südseitig der Modulreihen ist ab dem 15. Juni zulässig, sofern hierdurch nicht mehr als 1/3 der Gesamtfläche betroffen ist. Auf eine Bodenbearbeitung sowie den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- 3.2 Die private Grünfläche ist von baulichen Anlagen frei zu halten und dauerhaft zu erhalten.
- 3.3 Die Einzäunung zur Sicherung der Anlage hat mit einer Bodenfreiheit von 10 cm zu erfolgen.
- 3.4 Die Baufeldfreimachung / Umsetzung der Baumaßnahme ist außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, d.h. im Zeitraum vom 1. September bis zum 1. März. Über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde (z.B. mit Nachweis über keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens durch sachverständige Personen).
- 3.5 Der Abbruch von Gebäuden ist nur in Zeiträumen durchzuführen, in denen keine Nutzungen durch Fledermäuse bzw. gebäudebesiedelnde Vogelarten zu erwarten sind, d.h. im Zeitraum von Oktober bis März.
- 2.4 Zum Schutz der Zauneidechse sind vor Beginn der Baumaßnahmen am nördlichen Rand des Plangebietes ein Lesestein- und Reishaufen anzulegen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.6 BauGB i.V.m. § 86 Abs.1 Nr.5 und 6 LBauO M-V)

- 1.0 Für Zäune mit einer Höhe größer gleich 2,00m gilt ein abweichendes Abstandflächenmaß von 0,00 m.
- 2.0 Verstöße gegen die Bauvorschrift Nr.1 können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 LBauO geahndet werden.

III. Hinweise

- 1.0 Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Entdeckungen von Bodendenkmalen sind unverzüglich bei der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.02.2017.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
3. Auf der Grundlage des Vorentwurfs (Stand: März 2017) erfolgte mit Schreiben vom 24.03.2017 die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung vom 27.03.2017 bis 07.04.2017 im Bauamt des Amtes Treptower Tollensewinkel (Raum 1, Waldstr.11 in 17091 Tützpatz).
4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im "Amtskurier" Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gültz, den Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gültz, den Bürgermeister

6. 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 ÖBVI / Leiter Katasteramt

7. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom AZ: erteilt.

Gültz, den Bürgermeister

8. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Gültz, den Bürgermeister

9. Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im "Amtskurier" Nr. am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Gültz, den Bürgermeister

Projekt: **GEMEINDE GÜLTZ**
Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1
"Photovoltaikanlage Seltz" (selbständiger B-Plan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB)

Auftraggeber: Nawes Grundstücksverwaltung GmbH & Co.KG
im Einvernehmen mit der Gemeinde Gültz über
das Amt Treptower Tollensewinkel
Rathausstr.1, 17087 Altentreptow

Plan: **Plan zur Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1**

N:\2017B006\dwg\Entwurf.dwg Bearbeiter: Dipl.-Ing. R. Nietiedt
M. Sc. A. Jastrzebska

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Phase: Entwurf

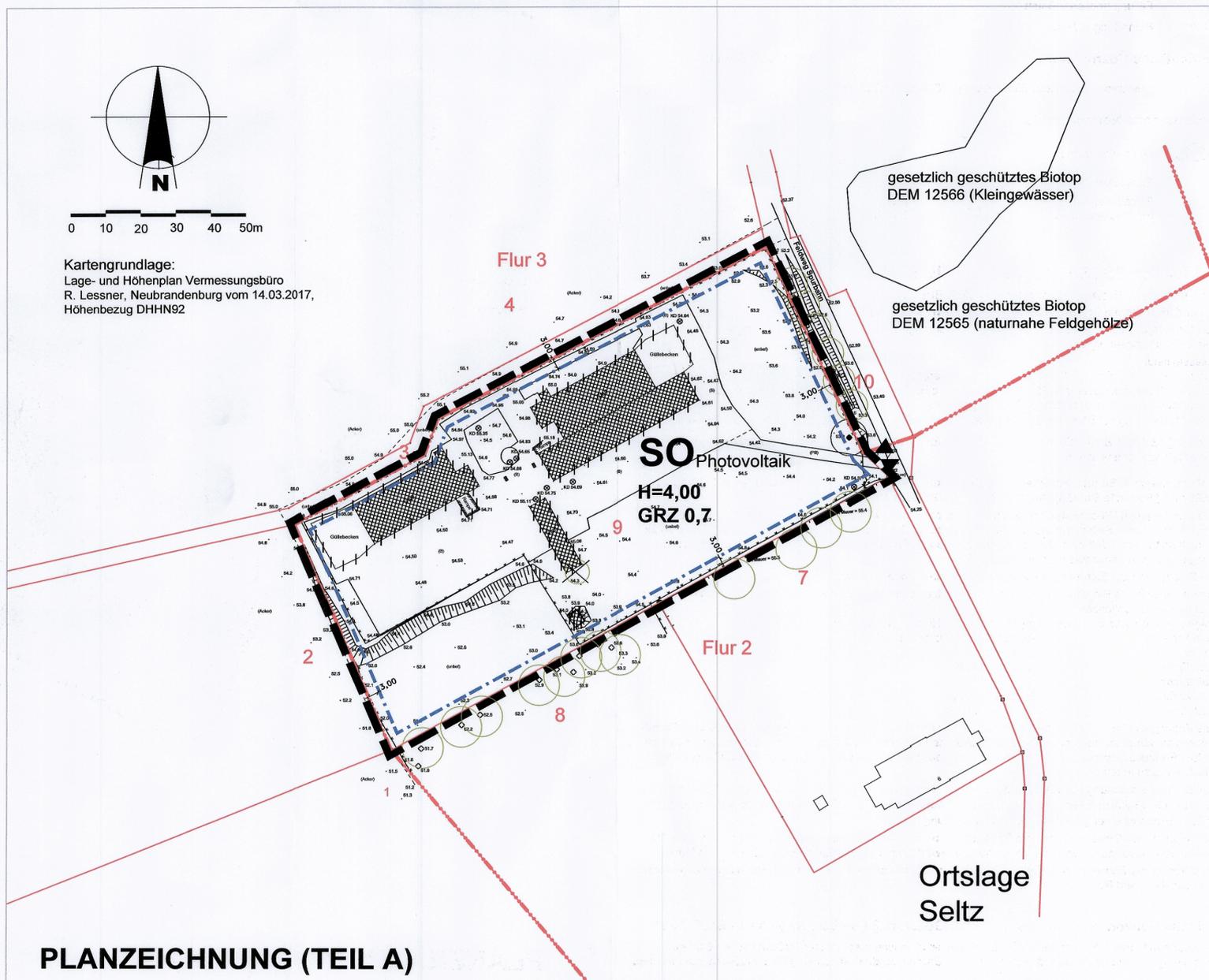
Datum: 30.05.2017

Maßstab: 1:1000

GEMEINDE GÜLTZ

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Photovoltaikanlage Seltz"

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Gültz vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Photovoltaikanlage Seltz", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planfestsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

SO Photovoltaik Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaik"

H=4,00 Höhe der baulichen Anlagen in Meter über Bezugspunkt

GRZ 0,7 Grundflächenzahl

Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen

--- Baugrenze

Verkehrsflächen

▼ ▲ Ein- / Ausfahrt (Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen)

sonstige Planzeichen

☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs.7 BauGB

○ angrenzender Baumbestand/ Baumallee außerhalb Plangebiet

▨ Geplanter Abbruch der Gebäude

⊗ Fällung trockener Baum

— 3,00 Bemaßung in Meter

II. Nachrichtliche Übernahme

○ gesetzlich geschützter Einzelbaum (§ 18 NatSchAG M-V) § 9 Abs.6 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

▨ Gebäudebestand

— Flurgrenze

○ Flurstücksgrenze

10 Flurstücksnummer

▨ Zaun

▨ Böschung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

1.1 Das Sondergebiet SO "Photovoltaik" dient der Unterbringung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.

Zulässig sind:

- bauliche Anlage, die der Stromerzeugung aus Solarenergie dienen (freistehende Module ohne Fundamente)
- die dem Solarpark dienenden Nebenanlagen, wie z.B. Wechselrichter, Trafostationen, Transformatoren, Schaltanlagen, Kameramasten, Verkabelungen u.a.
- eine Umzäunung mit Übersteigschutz zur Sicherung der Anlage mit einer max. Höhe von 2,50m

1.2 Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen die vorhandene Geländehöhe bestimmt.

2.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und §9 Abs.1a BauGB), Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 Das Sondergebiet "Photovoltaik" ist außerhalb der baulichen Anlagen als Vegetationsfläche zu erhalten bzw. durch Einsatz oder Selbstbegrünung wiederherzustellen. Die Flächen sind mindestens 1x und höchsten 3x jährlich nach dem 1. Juli zu mähen bzw. zu beweidern. Auf eine Bodenbearbeitung sowie den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

2.2 Die Einzäunung zur Sicherung der Anlage hat mit einer Bodenfreiheit von 10 cm zu erfolgen.

2.3 Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind am nördlichen Rand des Plangebietes 4 heimische Laubbäume anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden (Pflanzqualität: Heister, Höhe >= 150/175 cm)

Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyrastrer</i>

Das Pflanzgebot ist in der auf die Fertigstellung der Photovoltaikanlage folgende Pflanzperiode vom Grundstückseigentümer zu realisieren. Die anzupflanzenden Gehölze sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen. Nicht angewachsene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.4 Die Baufeldfreimachung / Umsetzung der Baumaßnahme ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, die vom 15. März bis 15. Juli definiert durchzuführen. Über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde (z.B. im Ergebnis einer gemeinsamen Vorortbegehung).

2.5 Der Abbruch von Gebäuden ist nur in Zeiträumen durchzuführen, in denen keine Nutzungen durch Fledermäuse bzw. gebäudebesiedelnde Vogelarten zu erwarten sind, d.h. im Zeitraum von Oktober bis März.

2.4 Zum Schutz der Zauneidechse sind vor Beginn der Baumaßnahmen am nördlichen Rand des Plangebietes ein Lesestein- und Reishaufen anzulegen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.6 BauGB i.V.m. § 86 Abs.1 Nr.5 und 6 LBauO M-V)

- 1.0 Für Zäune mit einer Höhe größer gleich 2,00m gilt ein abweichendes Abstandflächenmaß von 0,00 m.
- 2.0 Verstöße gegen die Bauvorschrift Nr.1 können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 LBauO geahndet werden.

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

§ 11 BauNVO

§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO

§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

§ 23 Abs. 3 BauNVO

§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

§ 9 Abs.7 BauGB

§ 9 Abs.6 BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.02.2017.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
3. Auf der Grundlage des Vorentwurfs (Stand: März 2017) erfolgte mit Schreiben vom die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung vom 27.03.2017 bis 07.04.2017 im Bauamt des Amtes Treptower Tollensewinkel (Raum 1, Waldstr.11 in 17091 Tützpatz).
4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im "....." ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gültz, den Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gültz, den Bürgermeister

6. 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 ÖBVI / Leiter Katasteramt

7. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: erteilt.

Gültz, den Bürgermeister

8. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Gültz, den Bürgermeister

9. Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im "Mürtz-Anzeiger" Nr. am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Gültz, den Bürgermeister

Projekt: GEMEINDE GÜLTZ Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Photovoltaikanlage Seltz"

Auftraggeber: Nawes Grundstücksverwaltung GmbH & Co.KG
im Einvernehmen mit der Gemeinde Gültz über
das Amt Treptower Tollensewinkel
Rathausstr.1, 17087 Altentreptow

Plan: Plan zur Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1

N:\2017B006\dwg\Vorentwurf 03_2017.dwg

Bearbeiter: Dipl.-Ing. R. Nietiedt
M. Sc. A. Jastrzebska

A & S GmbH Neubrandenburg
Architekten · Stadtplaner · Ingenieure
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Phase: Vorentwurf
Datum: März 2017
Maßstab: 1:1000