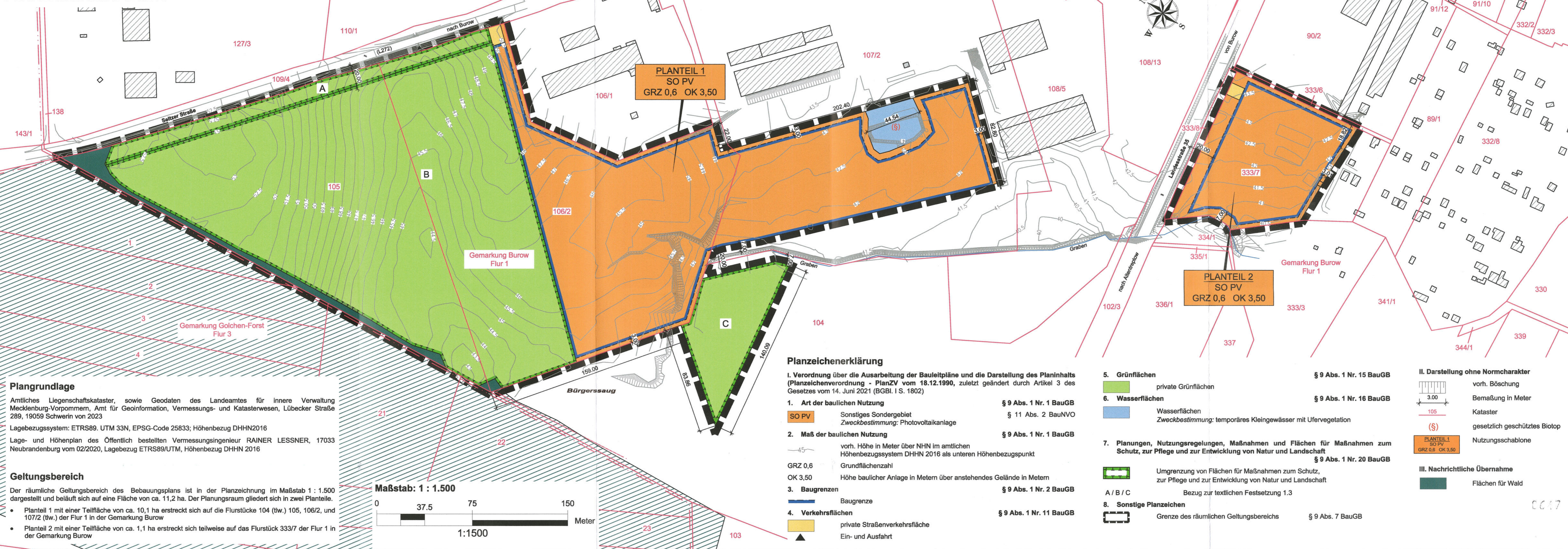


SATZUNG DER GEMEINDE BUROW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "SOLARPARK BUROW, SELTZER STRASSE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.05.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Solarpark Burow, Selzer Straße" der Gemeinde Burow, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem (Text TEIL B), erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A



Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO PV Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage § 11 Abs. 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
vorb. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016 als unteren Höhenbezugspunkt
GRZ 0,6 Grundflächenzahl
OK 3,50 Höhe baulicher Anlage in Metern über anstehendes Gelände in Metern
- Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze
- Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
private Straßenverkehrsfläche
Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
private Grünflächen
- Wasserflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Wasserflächen
Zweckbestimmung: temporäres Kleingewässer mit Ufervegetation
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bezug zur textlichen Festsetzung 1.3
- Sonstige Planzeichen** § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

- Darstellung ohne Normcharakter**
vorb. Böschung
Bemaßung in Meter
Kataster
gesetzlich geschütztes Biotop
Nutzungsschablone
- Nachrichtliche Übernahme**
Flächen für Wald

Plangrundlage

Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2023

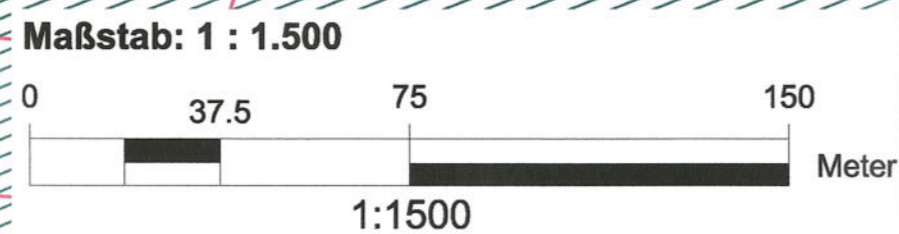
Lagebezugssystem: ETRS89, UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016

Lage- und Höhenplan des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur RAINER LESSNER, 17033 Neubrandenburg vom 02/2020, Lagebezug ETRS89/UTM, Höhenbezug DHHN 2016

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 11,2 ha. Der Planungsraum gliedert sich in zwei Planzeile.

- Planzeile 1 mit einer Teilfläche von ca. 10,1 ha erstreckt sich auf die Flurstücke 104 (tw.) 105, 106/2, und 107/2 (tw.) der Flur 1 in der Gemarkung Burow
- Planzeile 2 mit einer Teilfläche von ca. 1,1 ha erstreckt sich teilweise auf das Flurstück 333/7 der Flur 1 in der Gemarkung Burow



TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

1.1.1 Das sonstige Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO PV) dient im Rahmen einer Zwischennutzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Umspannstationen, Wechselrichterstationen und Zaanlagen. Die Betriebsdauer der großflächigen Photovoltaikanlagen ist auf 30 Jahre bis zum 31.12.2053 befristet (Befristung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

1.1.2 Als Folgenutzung wird für das sonstige Sondergebiete „Photovoltaikanlage“ Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Intensivacker im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt. (Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.1.3 Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO PV) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,60 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

1.1.4 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 3,5 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gelten die innerhalb der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN2016 als vorhandenes Gelände.

1.2 Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 3 LBauO M-V

1.2.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 3,0 m innerhalb des Geltungsbereichs zulässig. In Einfriedungen sind Öffnungen von mindestens 15 x 20 cm Größe in Bodennähe im Höchstabstand von 15 m einzurichten.

1.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.3.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind im Rahmen einer Zwischennutzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB bis zum 31.12.2053 nicht bebaute Flächen durch die Einsatz von standortheimischem Saatgut oder durch Selbstbegrünung als Grünland zu entwickeln. Die Mahd dieser Flächen ist unter Berücksichtigung avifaunistischer Anforderungen und den speziellen Anforderungen von Offenlandbrütern nicht vor dem 01. Juli eines Jahres zulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

1.3.2 Die mit „A“ gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Feldhecke zu entwickeln.

1.3.3 Die mit „B“ gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Brachfläche mit der Nutzungsoption als Mähwiese zu entwickeln.

1.3.4 Die mit „C“ gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Habitat für den Flussregenpfeifer aufzuwerten. Zur Herstellung des Bruthabitats wird die gesamte Fläche mit Kies/Schotter bedeckt. Eine sukzessive Verbuschung wird durch das regelmäßige Entbuschen und Pflegen der Fläche unterbunden.

Hinweise

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Planungsraum keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die 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 sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

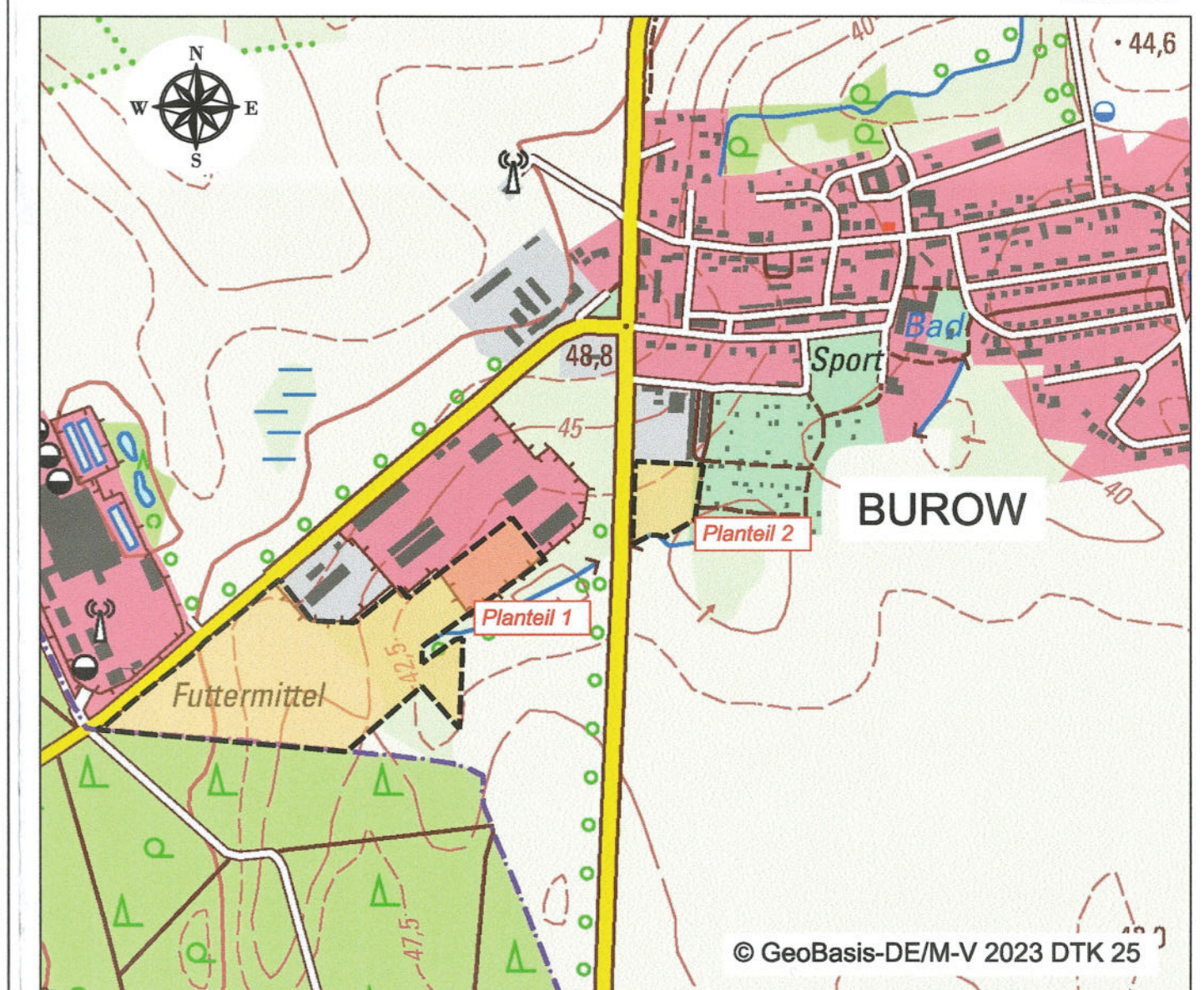
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. M-V S. 934, 939)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- Hauptsatzung der Gemeinde Burow** in der aktuellen Fassung

Verfahrensvermerke

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfungs- und Grundlagedaten der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
Neustrelitz, den 27.11.2024
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Aufgestellt aufgrund des Ausstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.11.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 13. Dezember 2019 im Bekanntmachungs- und Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel, dem „Amtskurier“ Jahrgang 15 Nr. 12.
Mit Schreiben vom 24.07.2020, wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 20.07.2020 bis 21.08.2020 erfolgt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 10. Juli 2020 im Bekanntmachungs- und Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Die Gemeindevertretung hat am 12.07.2022 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches entsprechend durchgeführt.
Die Gemeinde hat am 05.10.2023 den 2. Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt. Die Begründung und der Umweltbericht wurden gebilligt und ebenfalls zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung und des Umweltberichtes mit Anhängen, die gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, hat zuletzt in der Zeit vom 13.11.2023 bis 13.12.2023 während der Dienststunden in den Amtsräumen des Amtes Treptower Tollensewinkel, Rathausstraße 1 in 17087 Altentreptow sowie über die Internetseite des Amtes Treptower Tollensewinkel (<http://www.stadt-altentreptow.de>) und auf dem Bau- und Planungssportal M-V (<https://bplan.geodaten-mv.de/bauportal/>), nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Gedanken und Anregungen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 3. November 2023 im Bekanntmachungs- und Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel Nr. 11 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zuletzt mit Schreiben vom 07.11.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Burow, den 18.02.2024
Die Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.05.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.05.2024 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.05.2024 gebilligt.
Burow, den 18.12.2024
Die Bürgermeisterin
- Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.01.2025 (AZ: 448/2024) erteilt.
Burow, den 22.01.2025
Die Bürgermeisterin
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.05.2024 übereinstimmen. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Burow, den 22.01.2025
Die Bürgermeisterin
- Die Erteilung der Genehmigung und die Satzung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der diese Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB i.v.m § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter Fälligkeit und Eröschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.01.2025 in Kraft getreten.
Burow, den 13.02.2025
Die Bürgermeisterin

Übersichtskarte



Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Burow "Solarpark Burow, Seltzer Straße"