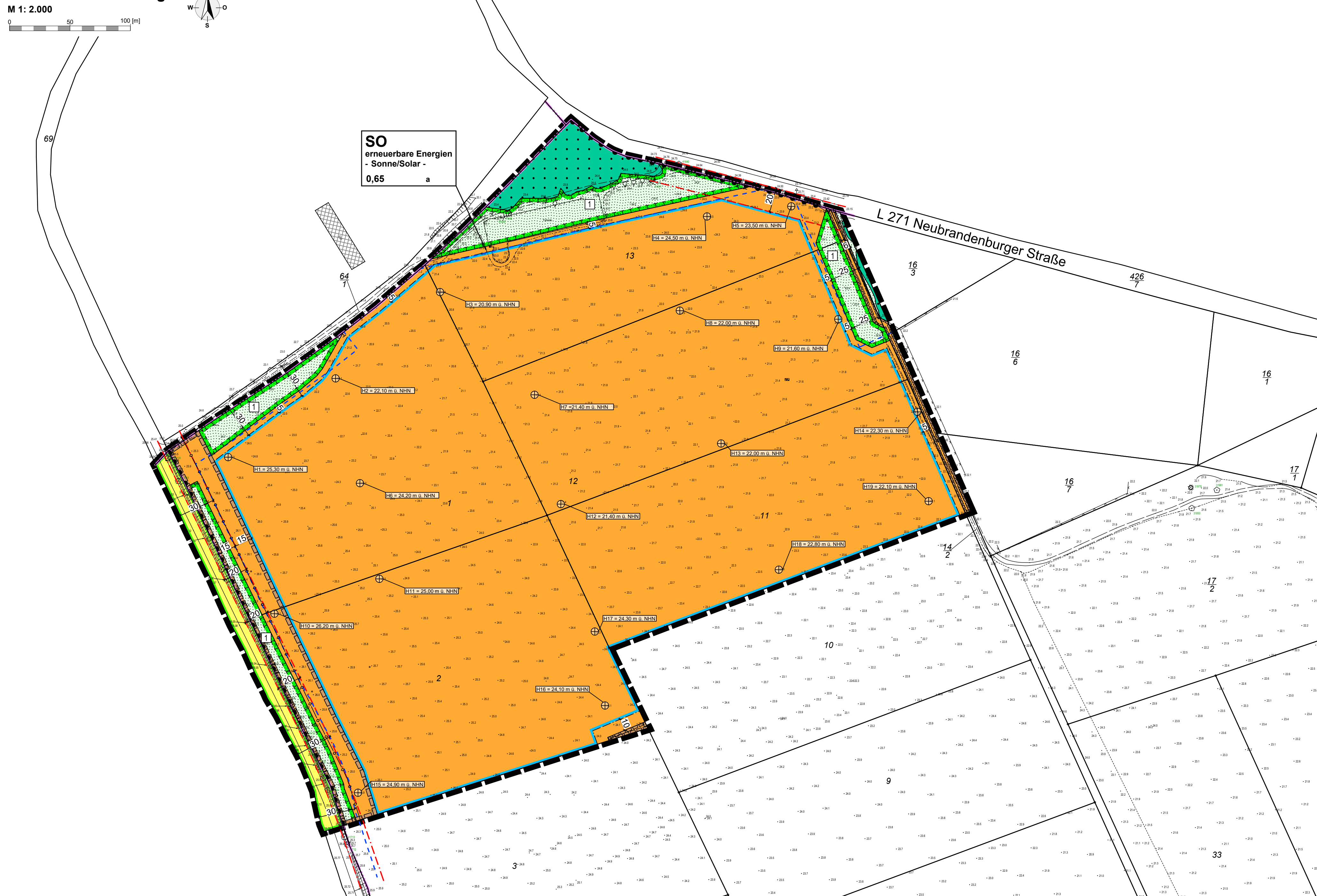


Hansestadt Demmin  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 12 BauGB sowie nach § 86 LBO MV wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Demmin vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 der Hansestadt Demmin, für ein Gebiet südöstlich von der Hansestadt Demmin bzw. der Ortslage Demmin-Vorwerk, östlich der Landesstraße L 27 bzw. südlich der Landesstraße L 271 (Gemarkung Vorwerk, Flur 5, Flurstücke 1, 2, 11, 12, 13 sowie Teilflächen der Flurstücke 134 und 14/2)  
- Solarpark Vorwerk Nord - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 2017

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

SO  
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
hier: erneuerbare Energien - Sonne/Solar -

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

0,65  
Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß  
Höhenbezugspunkt in Metern (m) über Höhenbezugssystem NHN (DHHN 2016) (§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

a abweichende Bauweise

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

● ● ● ● Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13)

— — — — Versorgungsleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen - privat

1 Extensivgrünland

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

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 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, Ver- und Entsorger, Rettungskräfte sowie der Betreiber der SO-Gebiete "erneuerbare Energien - Wind und Solar/Sonne" zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

— — — — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

— — — — vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

105 Flurstücksnummer

-210 Höhenpunkte

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- - - - - Anbauverbotszone - 20 m zur Landesstraße (§ 31 StrWG-MV)

- - - - - 30 m Waldschutzzstreifen (§ 20 LWaldG)

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 28.09.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im amtlichen Mitteilungsblatt der Hansestadt Demmin den „Demminer Nachrichten“ am xx.xx.xxxx.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 23.10.2023 bis zum 05.11.2023 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 17.05.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am 13.03.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.04.2024 bis einschließlich 17.05.2024 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im amtlichen Mitteilungsblatt der Hansestadt Demmin den „Demminer Nachrichten“ am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zur Beteiligung zusätzlich im Internet veröffentlicht, unter: <https://www.b-plan-services.de/b-server/Demmin/karte> eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 15.04.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hansestadt Demmin, Siegel (Thomas Witkowski) - Bürgermeister -

Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwerin, xx.xx.xxxx Siegel (Thomas Harnisch) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Hansestadt Demmin, Siegel (Thomas Witkowski) - Bürgermeister -

Ausfertigung: Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Hansestadt Demmin, Siegel (Thomas Witkowski) - Bürgermeister -

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienstzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist im amtlichen Mitteilungsblatt der Hansestadt Demmin den „Demminer Nachrichten“ am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 5 Kommunalverfassung - KV M-V wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Hansestadt Demmin, Siegel (Thomas Witkowski) - Bürgermeister -

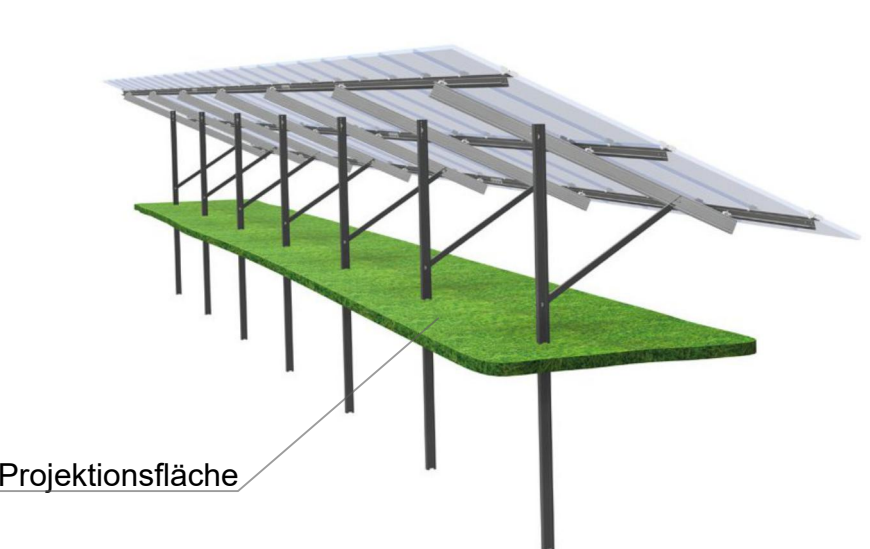
Querschnitt

- unverbindliches Beispiel ohne Maßstab -

Projektionsfläche:

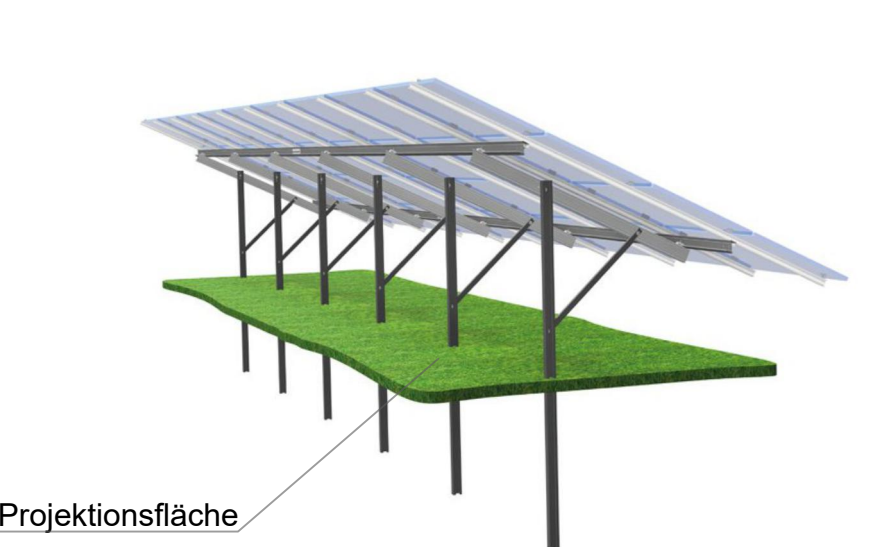
Einzelpostensystem

Erhältlich als 1V, 2V, 1H, 3H und 4H



Einzelposten-Sparrensystem

Erhältlich als 1V, 2V, 1H, 3H und 4H



Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenvordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 BGBl. I S. 2542, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. v. 23.02.2010 (GVBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221)
- Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. vom 26.06.2021 (GVBl. M-V 2015, 344, GVBl. M-V 2016), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVBl. M-V S. 546)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) i. d. F. vom 27.07.2011 (GVBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVBl. M-V S. 790, 794)
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) vom 13. Januar 1993, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 229)

Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.), auf die in der Planurkunde verwiesen wird, können während der Dienststunden im Bauamt, Hanseufer 3, 17109 Hansestadt Demmin, eingesehen werden.

Verfasser:



Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 - 15 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet - erneuerbare Energie - Sonne/Solar - (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- Das Sondergebiet - erneuerbare Energie - Sonne/Solar - dient der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Anlagen und Einrichtungen, die der Gewinnung von erneuerbaren Energien aus Sonne dienen (hier: Photovoltaikanlagen).
- Zulässig sind in dem SO-Gebiet:

- Photovoltaikanlagen (= die "überstellte Fläche" wird durch lotrechte Projektion des "oberirdischen Baukörpers (hier Photovoltaikanlage)" auf die Waagerechte ermittelt; siehe Querschnitt "Projektionsfläche"),
- die zu den Windenergieanlagen im Bebauungsplan Nr. 26 und den Solarparks im Bebauungsplan Nr. 25 und 26 dazugehörigen Übergabestation von 25 m² Grundfläche,
- die zu den zu den Windenergieanlagen im Bebauungsplan Nr. 26 und den Solarparks im Bebauungsplan Nr. 25 und 26 dazugehörigen Übergabestation von 25 m² Grundfläche,
- Stromverteilerkästen, die den zu den Windenergieanlagen im Bebauungsplan Nr. 26 und den Solarparks im Bebauungsplan Nr. 25 und 26 dienen,
- Zufahrten und Stellplätze, die den zu den Windenergieanlagen im Bebauungsplan Nr. 26 und den Solarparks im Bebauungsplan Nr. 25 und 26 dienen.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 86 LBauO MV)

Untergeordnete Nebenanlagen in Form von Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind innerhalb des Plangebietes nur zulässig, wenn sie der Zweckbestimmung dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Nutzungen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

- Die baulichen Höhen der einzelnen Photovoltaikanlage in dem Sondergebiet erneuerbare Energie - Sonne/Solar - dürfen max. 4,0 m Höhe über den nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt) zulässig. Der Bezugspunkt bezieht sich auf die höchste Stelle im Gelände, die von dem Solarmodul überdeckt wird.

Bezugspunkt ist:

- bei ebenem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt,
- bei ansteigendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der höchsten Stelle im Gelände, die von dem Solarmodul überdeckt wird,
- bei abfallendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der höchsten Stelle im Gelände, die von dem Solarmodul überdeckt wird.

- Innerhalb des Sondergebietes - erneuerbare Energie - Sonne/Solar - sind Trafogebäude bis zu 4 m Höhe zulässig, jeweils gemessen ab dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt) zulässig. Bei der Ermittlung des Bezugspunktes gilt Text-Punkt 2.1 (1), bezogen auf die höchste Stelle im Gelände, die von den Gebäuden überdeckt wird.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 - 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind mehrere nebeneinanderstehende Photovoltaikanlagen ohne Abstandsfläche - als bauliche Anlagen - von über 50 m zulässig, wenn die erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG)

- Die im „Teil A: Planzeichnung“ festgesetzten Flächen Grünflächen "Extensivgrünland" dienen als Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Plangebietes.
- Die unter „Teil B: Text“ nach § 86 LBauO MV festgesetzten Freiflächen des Sondergebietes - erneuerbare Energie - Sonne/Solar - , die als "extensive Grünflächen" zu bewirtschaften sind, dienen als Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Plangebietes.

5. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

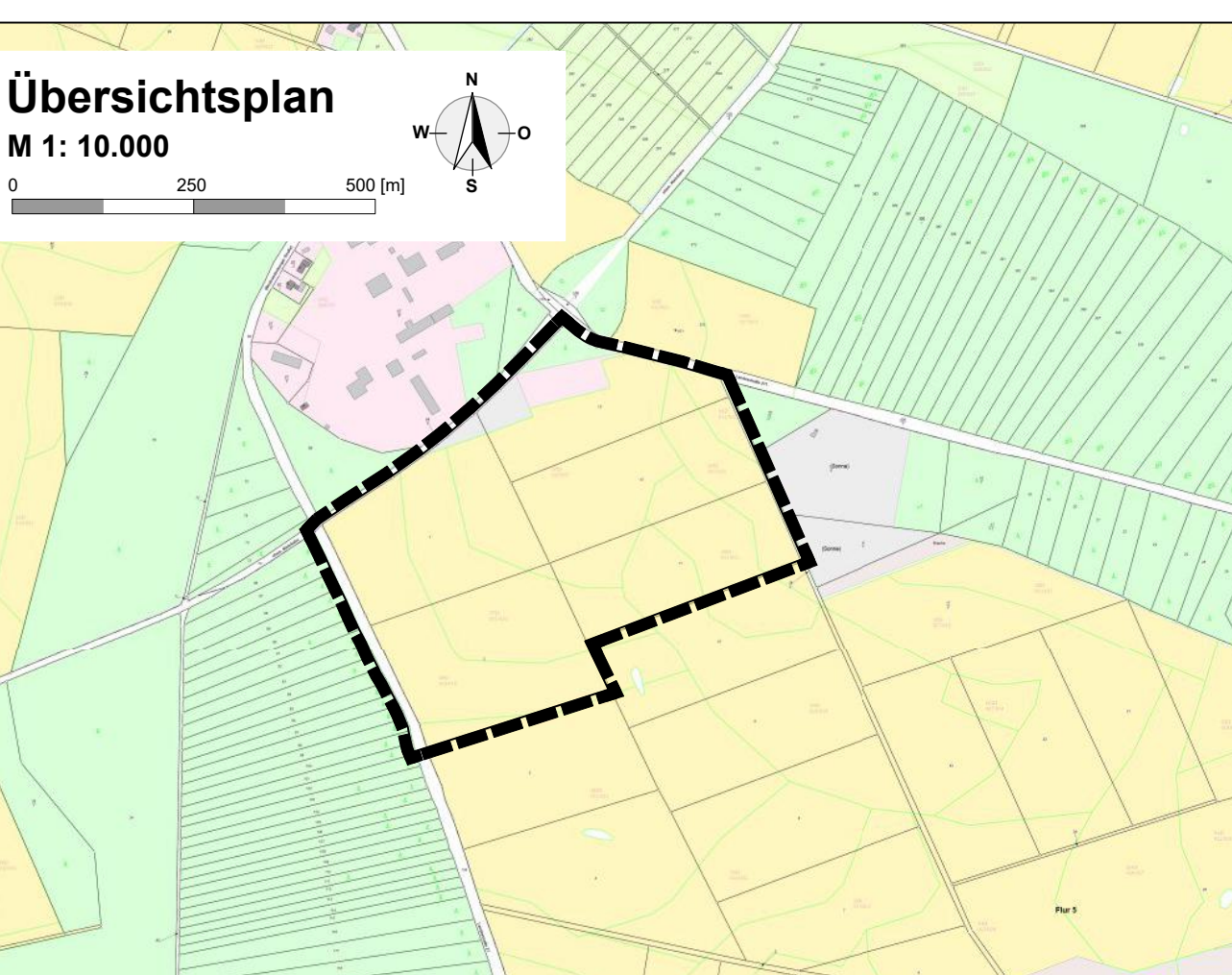
Die im „Teil A: Planzeichnung“ festgesetzten Grünflächen "Extensivgrünland" sind als extensiv bewirtschafteter Wildkrautraum anzulegen.

6. Festsetzungen auf Zeit (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 einschließlich Satz 2 BauGB)

- Innerhalb des Plangebietes des SO-Gebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages für das SO-Gebiet sind zulässig.

7. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO MV)

- Alle Zufahrten, Aufstellplätze und Hauptwege sind als wassergebundene Decken herzustellen. Ausnahmen sind zulässig.
- Das SO-Gebiet ist zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Hecke, einem Maschendrahtzaun und/oder einen Stahlgitterzaun einzufrieden. Bei einer Hecke kann zusätzlich auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite, zu den angrenzenden Grundstücken bzw. zur Grünfläche ein Maschendrahtzaun oder eine Stahlgitterzaun errichtet werden. Der Maschendrahtzaun oder der Stahlgitterzaun ist bis zu einer Höhe von max. 2,40 m zulässig und darf auch in einem festgesetzten "Leitungsrecht" liegen.
- Die Freiflächen des Sondergebietes erneuerbare Energie - Sonne/Solar - sind als extensive Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen bzw. extensiv zu bewirtschaften.



Satzung der Hansestadt Demmin über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25

für ein Gebiet südöstlich von der Hansestadt Demmin bzw. der Ortslage Demmin-Vorwerk, östlich der Landesstraße L 27 bzw. südlich der Landesstraße L 271 (Gemarkung Vorwerk, Flur 5, Flurstücke 1, 2, 11, 12, 13 sowie Teilflächen der Flurstücke 134 und 14/2) - Solarpark Vorwerk Nord-

Stand: 13. März 2024  
Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

