

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Bad Kleinen	Vorlage-Nr: VO/GV08/2013-1113 Status: öffentlich Aktenzeichen:	
Federführend: Bauamt	Datum: 22.02.2013 Einreicher: Bürgermeister	
<b>Stellungnahme zum Entwurf der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2b "Gewerbegebiet Roten Tor" der Gemeinde Dorf Mecklenburg</b>		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	19.03.2013	Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen
Ö	24.04.2013	Gemeindevertretung Bad Kleinen

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Bad Kleinen beschließt dem Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2b „Gewerbegebiet Roten Tor II“ der Gemeinde Dorf Mecklenburg zuzustimmen.

Die Gemeinde Bad Kleinen hat weder Hinweise noch Bedenken.

**Sachverhalt:**

Die Eduard Dewenter KG Tiefbau beabsichtigt als Vorhabenträger / Investor die Erweiterung der Photovoltaikanlage auf Teilflächen des Gewerbegebietes Roten Tor II in der Gemeinde Dorf Mecklenburg in Steffin.

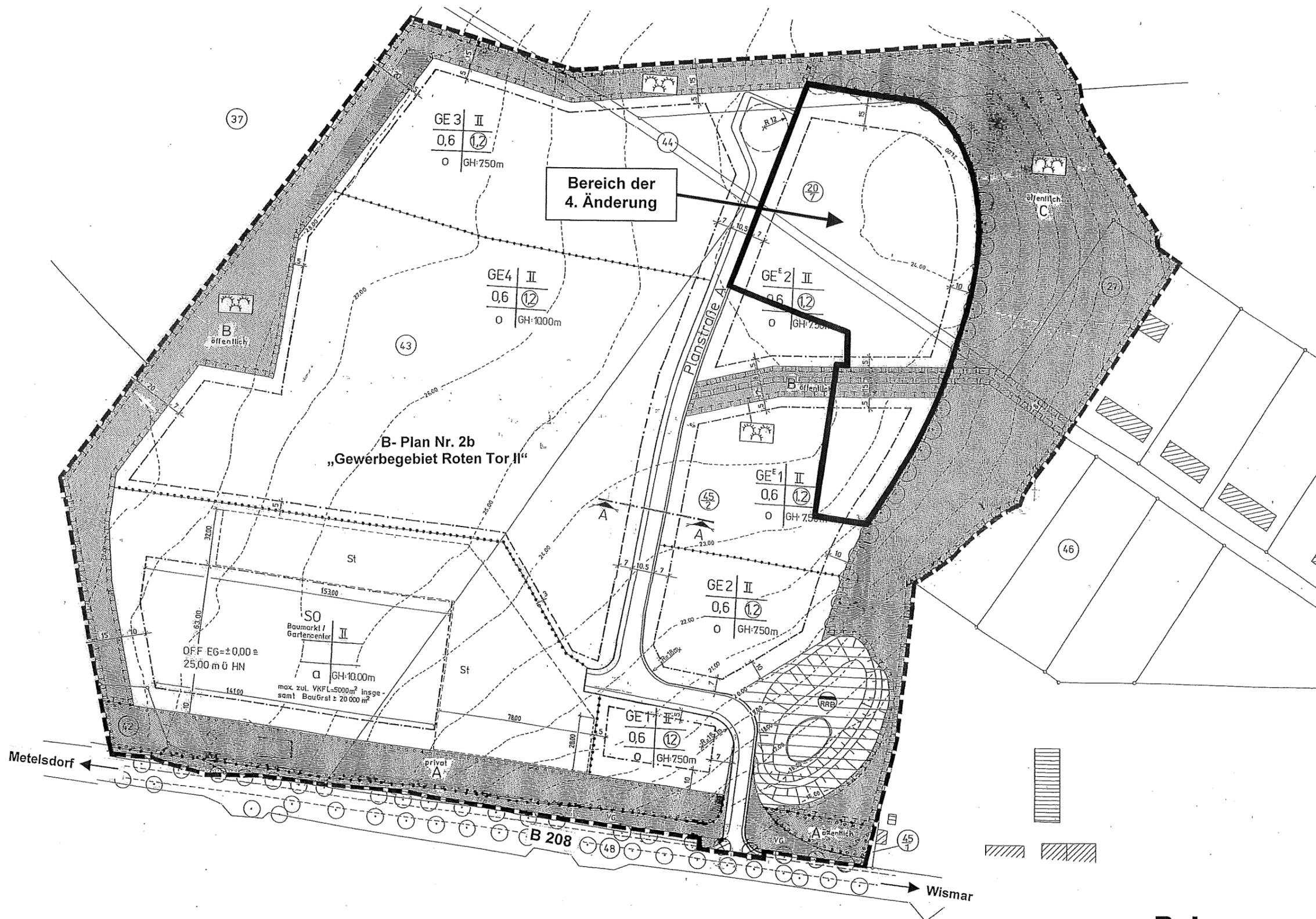
Grundlage bildet die auf insgesamt ca. 1,01 ha großen Fläche geplante Anlagenkonfiguration mit einer Gesamtnennleistung von ca. 448 Kilowatt (Peak).

Planungsziel ist, mit der Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaikanlage im Bereich der gewerblichen Bauflächen GE 1 und GE 2 zu schaffen. Die bebauten und gewerblich genutzten Grundstücke in den Gewerbegebieten GE 1 und GE2 werden von der Umsetzung ausgenommen. In der vorliegenden Planung wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 der BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ festgesetzt.

**Anlage/n:**

Plan der rechtskräftigen Satzung  
Plan Entwurf  
Begründung

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	



**Bebauungsplan Nr. 2b  
der Gemeinde Dorf Mecklenburg  
„Gewerbegebiet Roten Tor II“**

- Plan der rechtskräftigen Satzung -  
(vor der 4. Änderung)

M 1 : 2000

# Satzung über die 4. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg

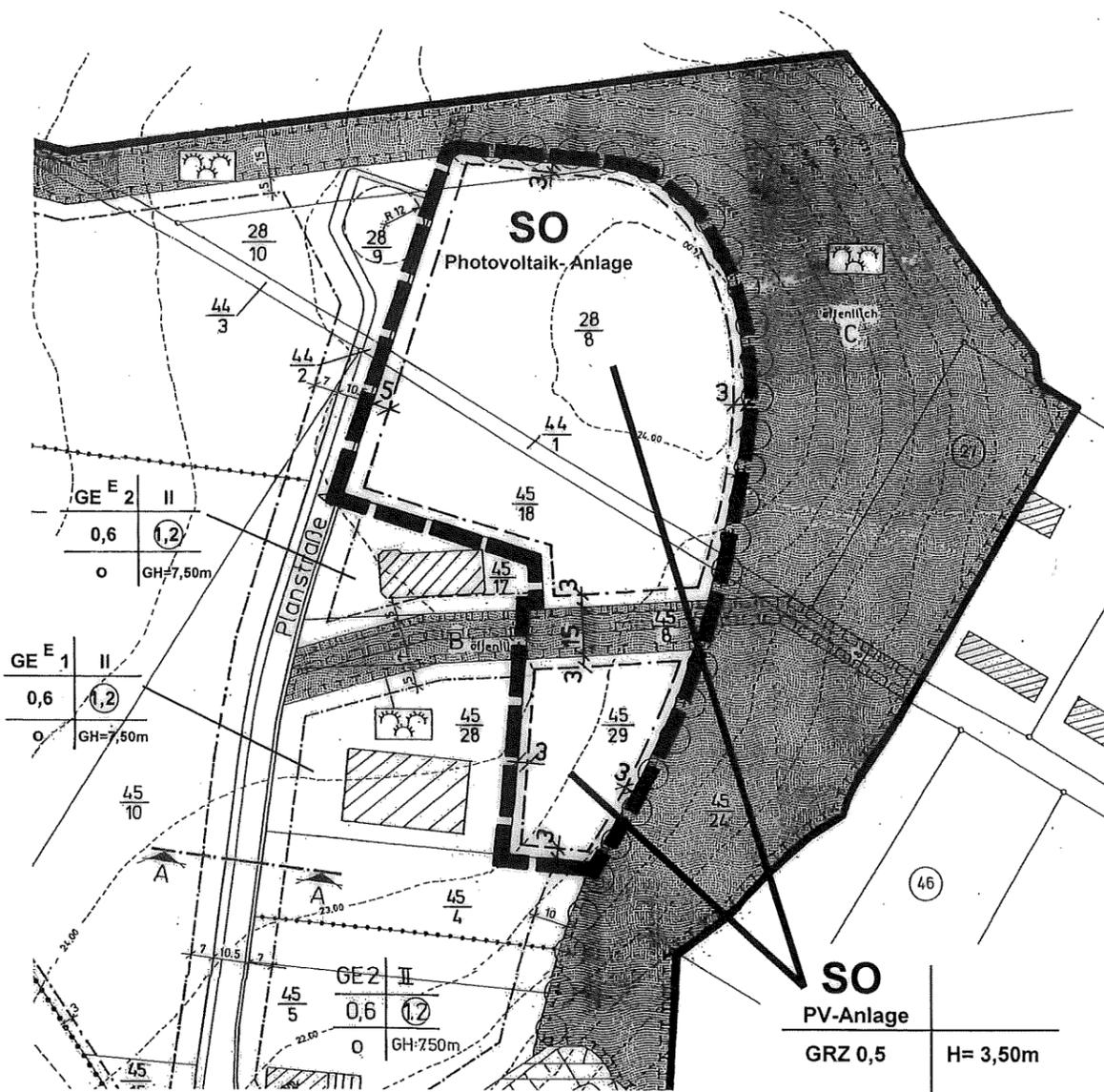
über den Bebauungsplan Nr. 2b „Gewerbegebiet Roten Tor II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

## Teil A - Planzeichnung, M 1: 2000

Gemeinde Dorf Mecklenburg  
Gemarkung Steffin  
Flur 1

### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	max. Höhe baulicher Anlagen



### Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	<b>Festsetzungen</b>	
	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
SO	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Photovoltaik-Anlage	§ 11 BauNVO
	<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	§ 9 (1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	
H	Höhe baulicher Anlagen	
	<u>Bauweise, Baugrenzen</u>	§ 9 (1) Nr.2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
- - -	Baugrenze	
■	<b>Grünflächen (öffentlich)</b>	
B	Teilbereich - siehe Textl. Festsetzung (Pkt. 7 der rechtskräftigen Satzung)	
	<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>	§ 9 (1) Nr.20, 25 u. (6) BauGB
□	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20 u. (6) BauGB
	<u>Sonstige Planzeichen</u>	
□	Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger hier: Zweckverband Wismar u. Hanse Gas GmbH	
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung	§ 9 (7) BauGB
□	Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung zum B-Plan Nr. 2b vom 06.02.1996	
	<b>Darstellung ohne Normcharakter</b>	
—	vorh. Flurstücksgrenze	
z.B. 28/8	Nummer des Flurstückes	
z.B. 5/1	Maßlinie mit Maßangaben	
— 24,00	Höhenschichtlinie	

### Teil B - Textliche Festsetzung

#### I. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

**Baugebiet**  
SO Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO  
Zweckbestimmung „Photovoltaik-Anlage“

#### Art der Nutzung im SO

Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in elektrische Energie, die in das öffentliche Netz eingespeist wird, zulässig. Zulässige Nutzungen sind im Einzelnen:  
- Photovoltaikmodule  
- Wechselrichterstationen  
- Transformatoren  
- Einzäunung bis 2,20 m Höhe

#### II. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

**Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**  
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche.

Als oberster Bezugspunkt gilt die oberste Begrenzungslinie der baulichen Anlagen. Die Höhe baulicher Anlagen wird als der senkrecht (lotrecht) gemessene Abstand des obersten Bezugspunktes der baulichen Anlage zur unteren Bezugsebene bestimmt. Auf- und Abträge des natürlichen Geländes sind nicht zulässig.

#### Zulässige Grundfläche § 19 (2) BauNVO

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Grundflächen aller baulicher Anlagen anzurechnen. Als anrechenbare Grundfläche der Module gilt die Fläche, die durch die Module überstellt wird.

#### III. Niederschlagswasserableitung

Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

#### IV. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 u. (6) BauGB

Die Umzäunung des Plangebietes ist für Kleinsäuger bis zu 20 cm über dem Boden durchlässig zu gestalten.

#### Pflegemaßnahmen für das Extensivgrünland:

- kein Pestizideinsatz
- keine Flächenmäh, sondern Staffelmäh, d.h. zeitversetzte Mäh von Teilflächen zur Gewährleistung verschieden hoher Gras- und Staudenfluren, dabei Stehen lassen von Staudenfluren über den Winter (Überwinterungsmöglichkeit von Insekten) insbesondere unter den Modultischen
- Erstmäh zum Schutz von Bodenbrütern nicht vor dem 31.07. eines jeden Jahres
- zur Aushagerung der Fläche ist das Mahdgut abzutransportieren

Darüber hinaus gelten die textlichen Festsetzungen Pkt. 7 und 8 der rechtskräftigen Satzung zum Bebauungsplan Nr. 2b „Gewerbegebiet Roten Tor II“ vom 06.02.1996.

# Satzung über die 4. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den Bebauungsplan Nr. 2b „Gewerbegebiet Roten Tor II“

## im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOB I. M-V S. 102) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren nachfolgende Satzung über die 4. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den Bebauungsplan Nr. 2b „Gewerbegebiet Roten Tor II“ für das Gebiet der Gemarkung Steffin, Flur 1, Flurstücks- Nr. 28/8, 45/18, 45/29 und Teilflächen aus 44/1 und 45/8 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.12.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 19.12.2012 durch Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgt.  
Dorf Mecklenburg, den  
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Dorf Mecklenburg, den  
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung über die 4. Änderung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Dorf Mecklenburg, den  
Der Bürgermeister
- Der Entwurf der Satzung über die 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 4. Änderung der Satzung unberücksichtigt bleiben können, am ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Dorf Mecklenburg, den  
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Dorf Mecklenburg, den  
Der Bürgermeister
- Die 4. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung der Bebauungsplansatzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.  
Dorf Mecklenburg, den  
Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 4. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den Bebauungsplan Nr. 2b „Gewerbegebiet Roten Tor II“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgefertigt.  
Dorf Mecklenburg, den  
Der Bürgermeister
- Der Beschluss über die Satzung der 4. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 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 (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 4. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2b „Gewerbegebiet Roten Tor II“ ist mit Ablauf des in Kraft getreten.  
Dorf Mecklenburg, den  
Der Bürgermeister

Gemeinde Dorf Mecklenburg  
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über die 4. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 2b „Gewerbegebiet Roten Tor II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Entwurf

Stand:10.12.2012

### Textliche Hinweise

Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

- Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie
- abartiger Geruch,
  - anomale Färbung,
  - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
  - Ausgasungen,
  - Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

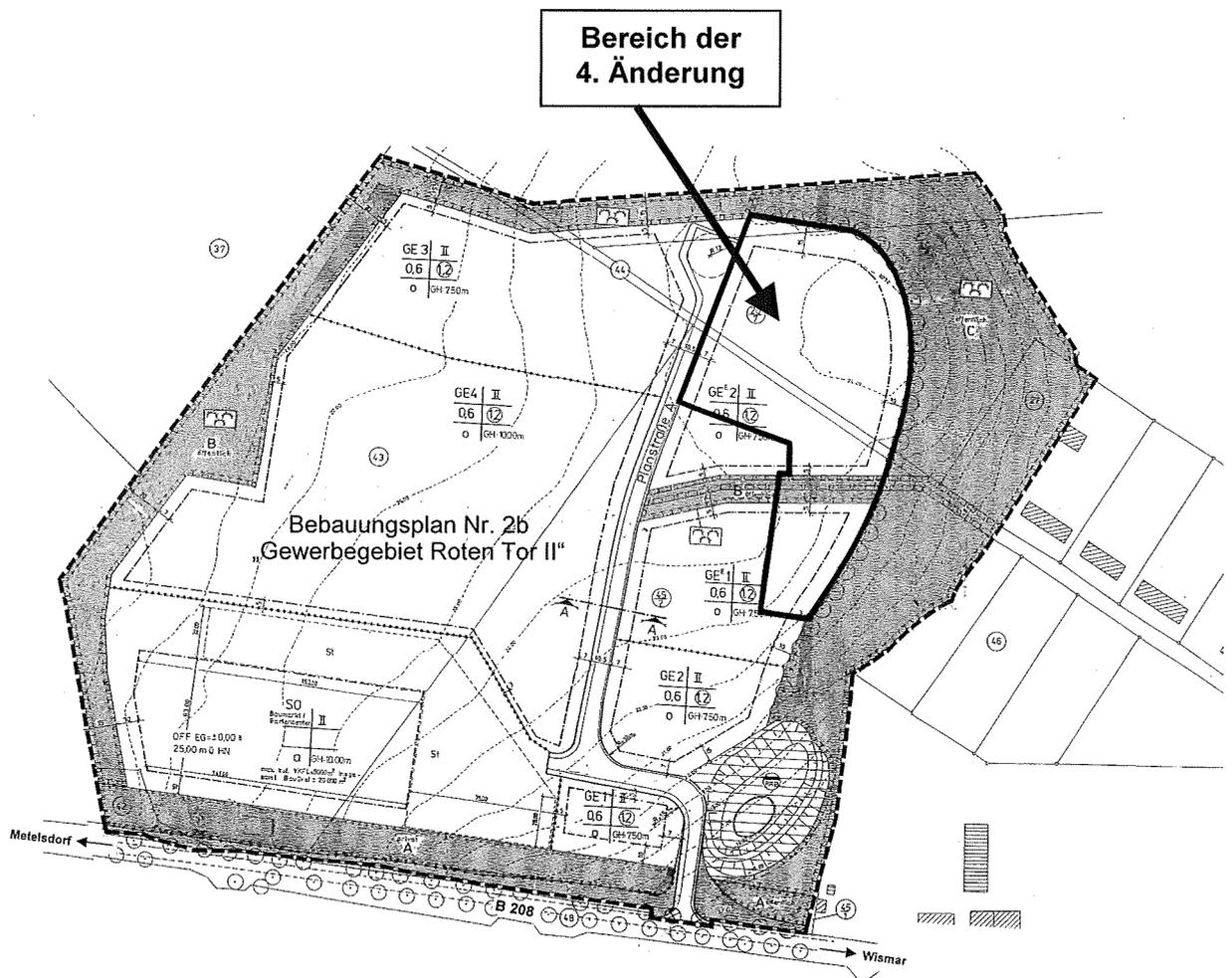
angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz-AbfG) vom 27.08.1986 BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

Werden bei Erdarbeiten sogenannte Zufallsfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBL. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 18.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter und Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

# Begründung

## zur Satzung über die 4. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den Bebauungsplan Nr. 2b „Gewerbegebiet Roten Tor II“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



## Übersichtsplan

Entwurf

Stand:19.02.2013

## 1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die  
4. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den B- Plan Nr. 2b  
„Gewerbegebiet Roten Tor II“

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert mit BGBl. T. I Nr. 39 vom 22.07.2011

## 2. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Dorf Mecklenburg  
Gemarkung Steffin, Flur 1

Plangeltungsbereich: - Flurstücke Nr. 28/8, 29/1, 45/18, 45/29 und Teilflächen aus 44/1 und 45/8  
- umfasst den Bereich der gewerblichen Bauflächen GE 1 und GE 2 des Gewerbegebietes

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1 Hektar.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung, Teil A, der 4. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan festgesetzt.

## 3. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Hauptverursacher des Klimawandels ist der Ausstoß von Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) durch die Verbrennung fossiler Rohstoffe zur Energiegewinnung. Eine Photovoltaikanlage dient der Umwandlung der Sonnenenergie in elektrische Energie. Die Stromerzeugung erfolgt emissionsfrei. Daher ist die Nutzung der Sonnenenergie eine zukunftsorientierte klimaschützende Möglichkeit zur Deckung des Energiebedarfs.

Die Gemeindevertretung hat deshalb beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2b „Gewerbegebiet Roten Tor II“ im Bereich der gewerblichen Bauflächen GE 1 und GE 2 des Gewerbegebietes zu ändern. (4. Änderung)

Planungsziel ist, mit der Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaikanlage im Bereich der gewerblichen Bauflächen GE 1 und GE 2 zu schaffen. Die bebauten und gewerblich genutzten Grundstücke in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 werden von der Umnutzung ausgenommen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass es sich bei Photovoltaikanlagen um gewerbliche Anlagen handelt, die in einem Gewerbegebiet zunächst allgemein zulässig sind. Da auf den Teilflächen GE 3 und GE 4 bereits eine Photovoltaikanlage installiert wurde, wird die Eigenart des Baugebietes verändert und macht die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich, das der Zweckbestimmung der geplanten Nutzung entspricht.

Da jedoch die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet wird und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen, wird die Änderung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Da die geplante PV-Anlage auch eine gewerbliche Anlage darstellt, geht die Gemeinde davon aus, dass sich das Vorhaben als „aus dem FNP entwickelt“ betrachten lässt.

Die Darstellung des Gewerbegebietes im Flächennutzungsplan begünstigt darüber hinaus den Entwicklungsgedanken der Gemeinde für die zukünftige Nutzung der Bauflächen. Da PV-Anlagen eine begrenzte wirtschaftliche Laufzeit haben, möchte die Gemeinde das erschlossene Bauland für eine gewerbliche Nachnutzung vorhalten.

Es ist davon auszugehen, dass die PV-Anlage eine Zwischennutzung für die nächsten 20-25 Jahre darstellt.

Die Gemeinde wird in einem städtebaulichen Vertrag die Rückbauverpflichtung nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung vereinbaren.

Da bereits jetzt das Bedürfnis der Gemeinde zur künftigen Art der Bodennutzung voraussehbar ist, ist es zweckdienlich, die Darstellung im FNP als Gewerbegebiet beizubehalten.

In der vorliegenden Planung wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 der BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ festgesetzt.

Zulässig sind im Einzelnen:

- Photovoltaik-Module
- Wechselrichter-Stationen
- Transformatoren
- Einzäunung bis 2,20 m

Entsprechend der geplanten Nutzung erfolgte die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Als unterer Bezugspunkt gilt die oberste Begrenzungslinie der baulichen Anlagen. Die Höhe baulicher Anlagen wird als der senkrecht gemessene Abstand des obersten Bezugspunktes der baulichen Anlage zur unteren Bezugsebene bestimmt. Auf- und Abträge des natürlichen Geländes sind nicht zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die zulässige Grundfläche wird gegenüber der Ursprungsplanung von 0,6 auf 0,5 verringert, so dass bei Umsetzung der Planung mit keinem vermehrten Eingriff zu rechnen ist und eine Eingriff- Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich wird. Darüber hinaus ergeben sich artenschutzfachlich positive Wirkungen.

Die technisch bedingte Freihaltung der Flächen von aufkommenden Gehölzen mittels Mahd führt zu einer dauerhaften Entwicklung eines für Insekten, Wiesenbrüter, jagende Fledermäuse gleichermaßen attraktiven Biotops. Die sich einstellende höherwertige Biotopfunktion kann durch ein gezieltes Pflegemanagement erhöht werden:

- ° kein Pestizideinsatz
- ° keine Flächenmahd, sondern Staffelmahd, d.h. zeitversetzte Mahd von Teilflächen zur Gewährleistung verschieden hoher Gras- und Staudenfluren, dabei Stehenlassen von Staudenfluren über den Winter (Überwinterungsmöglichkeit von Insekten), insbesondere unter den Modultischen
- ° Erstmahd zum Schutz von Bodenbrütern nicht vor dem 31.07. eines jeden Jahres
- ° zur Aushagerung der Fläche ist das Mahdgut abzutransportieren

Es ist davon auszugehen, dass die Plangebietsfläche durch das vorgegebene, gezielte Pflegemanagement eine ökologische Wertsteigerung erfahren wird.

Das Planvorhaben trägt dazu bei, den Anteil erneuerbarer Energien aus Gründen des Ressourcen- und Klimaschutzes zu erhöhen.

Eine Vorhabenbeschreibung ist der Begründung zur 4. Änderung des B-Planes als Anlage beigefügt.

gebilligt durch Beschluss der GV am :  
ausgefertigt am :

Der Bürgermeister