



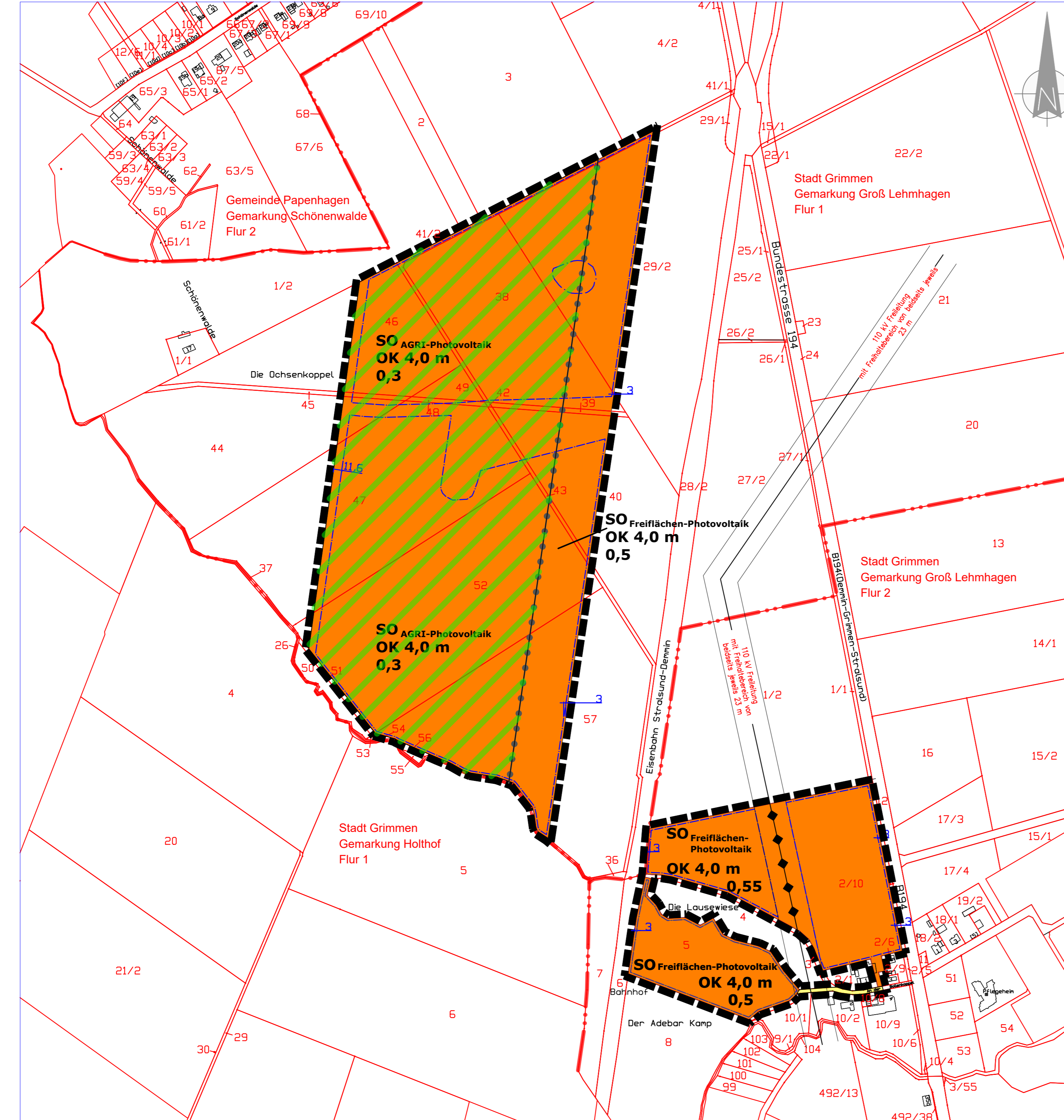
Vorentwurf der Satzung des B-Planes Nr. 27.1 Erweiterung Sondergebiet Photovoltaik "Am Schönenwälder Berg" der Stadt Grimmen

für das Plangebiet westlich der Bahnstrecke "Stralsund-Berlin", an das Plangebiet des B-Planes Nr. 27 Sondergebiet Photovoltaik "Am Schönenwälder Berg" angrenzend, für das Gebiet der Flurstücke 29/2 (teilw.), 38 (teilw.), 39 (teilw.), 40 (teilw.), 41/2 (teilw.), 42, 43 (teilw.), 44 (teilw.), 45 (teilw.), 46 (teilw.), 47 (teilw.), 48, 49, 52 (teilw.), 57 (teilw.) der Flur 1 der Gemarkung Groß Lehnhagen sowie die Flurstücke 2/10 und 5 der Flur 2 der Gemarkung Groß Lehnhagen

Aufgrund des § 10 BauGB in der am Tage der Beschlussfassung gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Grimmen vom ... für das Plangebiet für das Plangebiet westlich der Bahnstrecke "Stralsund-Berlin", an das Plangebiet des B-Planes Nr. 27 Sondergebiet Photovoltaik "Am Schönenwälder Berg" angrenzend, für das Gebiet der Flurstücke 29/2 (teilw.), 38 (teilw.), 39 (teilw.), 40 (teilw.), 41/2 (teilw.), 42, 43 (teilw.), 44 (teilw.), 45 (teilw.), 46 (teilw.) 47 (teilw.), 48, 49, 52 (teilw.), 57 (teilw.) der Flur 1 der Gemarkung Groß Lehnhagen sowie die Flurstücke 2/10 und 5 der Flur 2 der Gemarkung Groß Lehnhagen folgende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Planzeichnung Maßstab: 1 : 4.000



Planzeichenerklärung

I. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- SO Sonstiges Sondergebiet "Freiflächen-Photovoltaik" gem. § 11 BauNVO
- SO Sonstiges Sondergebiet "AGRI-Photovoltaik" gem. § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 0,55** Grundflächenzahl 0,55 (bzw. 0,3 / 0,5) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- 4,0 m** Höhe Oberkante baulicher Anlagen in m über anstehendem Gelände

3. Baugrenzen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO, vermaßt

4. Verkehrsfläche

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Verkehrsfläche, teilweise im Bestand vorhanden

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- ◆◆◆ oberirdisch, hier: 110-kV-Freileitung mit Schutzbereich (je 23 m)

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

◆◆◆ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: von unterschiedlichen Baugebieten gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

II. Planzeichen ohne Normcharakter

Ordnungsnummern

- Holthof Gemarkungsname
- Flurgrenze
- Flur 1 Flurbezeichnung
- Flurstücksgrenze
- 99 Flurstücksbezeichnung
- abgemerkter Grenzpunkt
- nicht abgemerkter Grenzpunkt
- Gebäudebestand, im Kataster verankert

III. Hinweis

Plangrundlage des vorliegenden Vorentwurfs ist die digitale Liegenschaftskarte des Landkreises Vorpommern-Rügen (Stand: Oktober 2023)

Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung des Entwurfes der Satzung der Stadt Grimmen sowie des Verfahrensablaufes bildete das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394).

Folgende weitere Gesetzestexte waren maßgeblich:

- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176)
- die **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGI. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802).

Text

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Sonstiges Sondergebiet - Freiflächen- Photovoltaik -

1.1. Gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO dient das Baugebiet der Erzeugung sowie der Speicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.

1.2. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaik“ dient der Unterbringung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie der zugehörigen technischen Vorkehrungen und Einrichtungen für den Aufbau, die Wartung und den Betrieb der Anlagen.

1.3. Zur Herstellung der Photovoltaik-Freiflächenanlage und ausschließlich im technischen und sachlichen Zusammenhang mit diesem sind im gesamten Sondergebiet insbesondere folgende Anlagen zulässig:

1. Photovoltaik-Module einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden;
2. technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaik-Anlagen;
3. technische Einrichtungen und Anlagen zur Speicherung des erzeugten Stroms aus solarer Strahlungsenergie;
4. unterirdische Leitungen und Kabel;
5. die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen Wege;
6. Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung und Pflege der Photovoltaik-Freiflächenanlage;
7. Einrichtungen und Anlagen für die Sicherheitsüberwachung der Photovoltaik-Freiflächenanlage;
8. Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren.

- Sonstiges Sondergebiet - AGRI - Photovoltaik -

1.4. Gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO dient das Baugebiet der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind. Insofern ist bei der zulässigen kombinierten Nutzung von Landwirtschaft und Freiflächen-Photovoltaik sicherzustellen, dass die landwirtschaftliche Produktion als Hauptnutzung der in Anspruch zu nehmenden Flächen erhalten bleibt.

1.5. Zur Herstellung der Photovoltaik-Freiflächenanlagen und ausschließlich im technischen und sachlichen Zusammenhang mit diesem sind im gesamten Sondergebiet insbesondere folgende Anlagen zulässig:

1. Photovoltaik-Module einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden;
2. technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaik-Anlagen;
3. unterirdische Leitungen und Kabel;
4. die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen Wege;
5. Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung und Pflege der Photovoltaik-Freiflächenanlage;
6. Einrichtungen und Anlagen für die Sicherheitsüberwachung der Photovoltaik-Freiflächenanlage.

1.6. Die DIN SPEC 91434 „Agri-Photovoltaik-Anlagen - Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung (Ausgabe 05/2021) ist zwingend einzuhalten.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

2.2. Maximale Höhe baulicher Anlagen

Für technische Anlagen zur Überwachung (z.B. Kamerastandorte) ist entsprechend § 16 BauNVO eine Überschreitung der festgelegten Maximalhöhe bis zu einer Gesamthöhe von 10,0 m zulässig.

2.3. Höhenbezugspunkt

Im Sinne des § 18 Abs. 1 BauNVO gilt das anstehende Gelände als Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen.

3. Nutzungszeitraum / Folgenutzung gem. § 9 (2) Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB

3.1. Die Freiflächen-Photovoltaikanlage ist nur als zeitlich begrenzte Zwischennutzung für 35 Jahre zulässig. Diese Regelung greift nicht für die AGRI-Photovoltaikanlage.

3.2. Die Frist beginnt mit dem Folgejahr nach Inbetriebnahme und endet spätestens am 31.12.2064.

3.3. Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche ackerbauliche Nutzung festgesetzt.

Verfahrensvermerke

01. Der Beschluss der Aufstellung der Satzung des B-Planes Nr. 27.1 Erweiterung Sondergebiet Photovoltaik "Am Schönenwälder Berg" der Stadt Grimmen wurde am 14.09.2023 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Grimmen am 26.09.2023 erfolgt.

Grimmen, den ____20__ - Siegel - Der Bürgermeister

02. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V mit Schreiben vom ____20__ beteiligt worden.

Grimmen, den ____20__ - Siegel - Der Bürgermeister

03. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Grimmen am 26.09.2023 in Form einer Bürgerversammlung am 10.10.2023 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Grimmen durchgeführt worden.

Grimmen, den ____20__ - Siegel - Der Bürgermeister

04. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ____20__ frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

Grimmen, den ____20__ - Siegel - Der Bürgermeister

05. Die Stadtvertretung hat auf ihrer Sitzung am ____20__ den Entwurf der Satzung des B-Planes Nr. 27.1 Erweiterung Sondergebiet Photovoltaik "Am Schönenwälder Berg" der Stadt Grimmen mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslage bestimmt.

Grimmen, den ____20__ - Siegel - Der Bürgermeister

06. Der Entwurf der Satzung des B-Planes Nr. 27.1 Erweiterung Sondergebiet Photovoltaik "Am Schönenwälder Berg" der Stadt Grimmen sowie die Entwurfsbegründung mit dem Umweltbericht einschließlich vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen, haben in der Zeit vom ____20__ bis einschließlich zum ____20__ während folgender Zeiten: Mo. bis Fr. von 08.00 bis 12.00 und Mo., Mi. und Do. von 13.00 bis 15.30 Uhr sowie Di. von 13.00 bis 17.00 oder nach telefonischer Absprache gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung des B-Planes Nr. 27.1 Erweiterung Sondergebiet Photovoltaik "Am Schönenwälder Berg" der Stadt Grimmen unberücksichtigt bleiben können, am ____20__ im Amtsblatt der Stadt Grimmen ortsüblich bekannt gemacht worden. Während des Auslegungszeitraums waren die ausgelegten Planunterlagen im Internet auf der Homepage der Stadt Grimmen unter <http://www.grimmen.de/cgi-bin/homepage/grimmen.pl#Bekanntmachungen> nach Baugesetzbuch und auf dem Bau- und Planungsportal des Landes MV einzusehen.

Grimmen, den ____20__ - Siegel - Der Bürgermeister

07. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ____20__ nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Grimmen, den ____20__ - Siegel - Der Bürgermeister

08. Die Stadtvertretung hat die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ____20__ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Grimmen, den ____20__ - Siegel - Der Bürgermeister

09. Die Satzung des B-Planes Nr. 27.1 Erweiterung Sondergebiet Photovoltaik "Am Schönenwälder Berg" der Stadt Grimmen wurde am ____20__ von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zur Satzung des B-Planes Nr. 27.1 Erweiterung Sondergebiet Photovoltaik "Am Schönenwälder Berg" der Stadt Grimmen wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ____20__ gebilligt.

Grimmen, den ____20__ - Siegel - Der Bürgermeister

10. Die Satzung des B-Planes Nr. 27.1 Erweiterung Sondergebiet Photovoltaik "Am Schönenwälder Berg" der Stadt Grimmen wird hiermit ausgefertigt. Der Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtvertretung vom ____20__ überein.

Grimmen, den ____20__ - Siegel - Der Bürgermeister

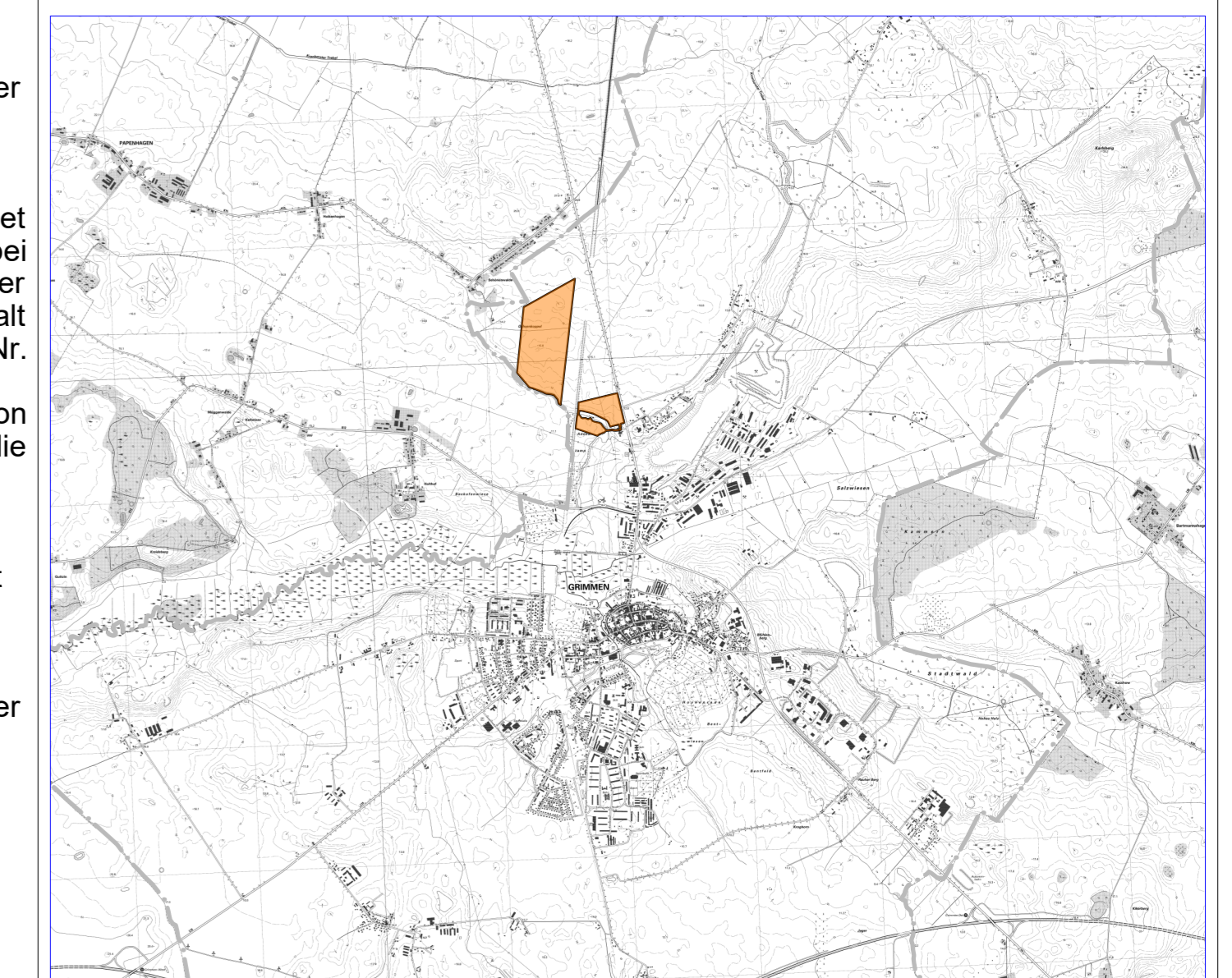
11. Das Inkrafttreten der Satzung des B-Planes Nr. 27.1 Erweiterung Sondergebiet Photovoltaik "Am Schönenwälder Berg" der Stadt Grimmen sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ____20__ im Amtsblatt der Stadt Grimmen Nr. ____20__ 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 Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KM M-V hingewiesen worden.

Die Satzung des B-Planes Nr. 27.1 Erweiterung Sondergebiet Photovoltaik "Am Schönenwälder Berg" der Stadt Grimmen ist mit Ablauf des ____20__ in Kraft getreten.

Grimmen, den ____20__ - Siegel - Der Bürgermeister

Übersichtskarte, unmaßstäblich



Plangeber		Stadt Grimmen - Der Bürgermeister - Markt 1, 18507 Grimmen	
Projekt B-Plan Nr. 27.1 Erweiterung Sondergebiet Photovoltaik "Am Schönenwälder Berg"			
Stand	September 2024	Plan	Vorentwurf
Auftraggeber		Büro Weitblick Liane Janssen · Glendelin 7a · 17111 Beggerow	
Auftragsnummer	07 - 2023	Revisor	JA
gezeichnet	JA	Maßstab	1 : 4.000