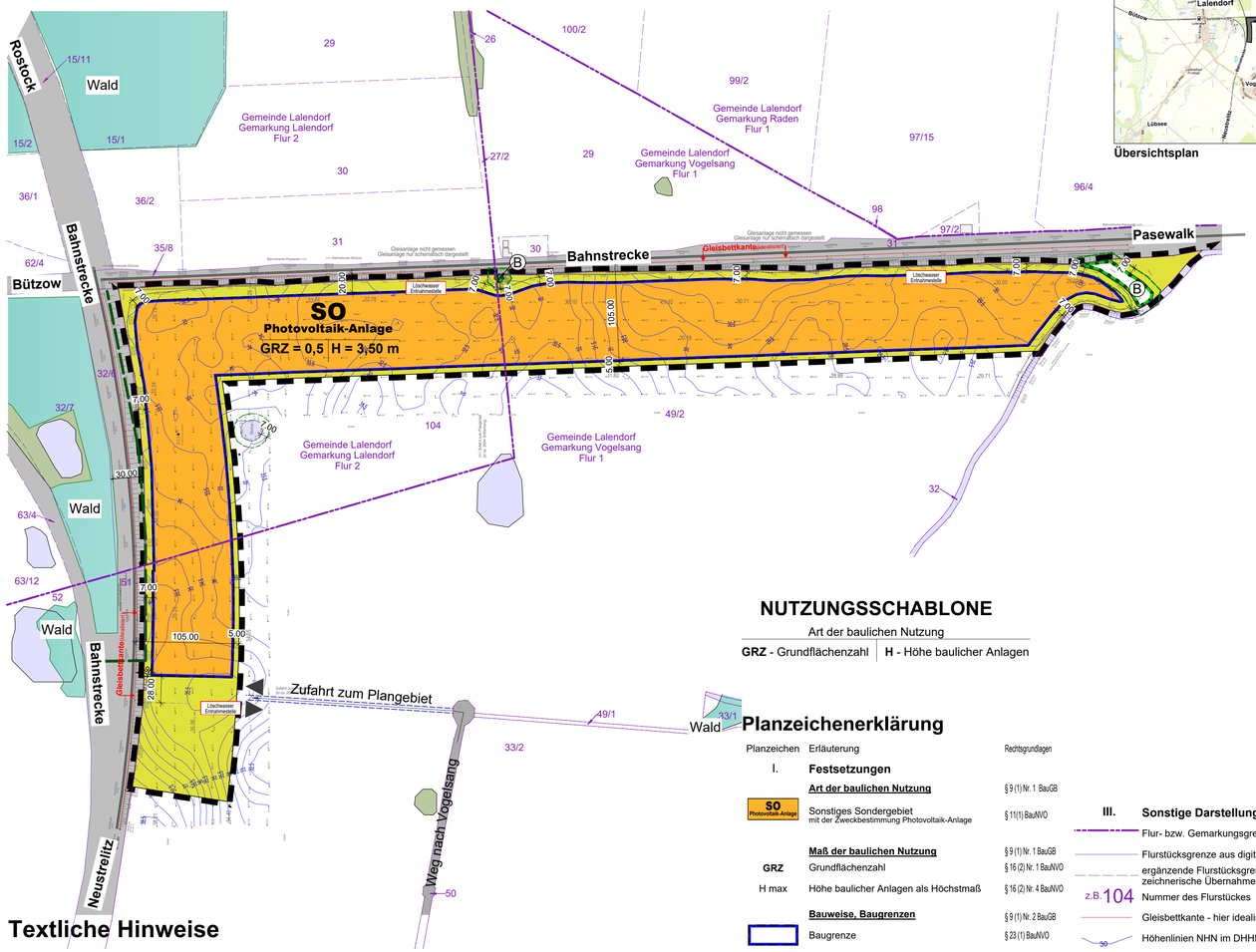
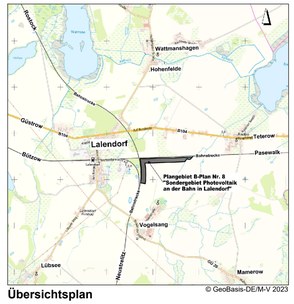
SATZUNG DER GEMEINDE LALENDORF

über den Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet Photovoltaik an der Bahn in Lalendorf"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 3000

Gemeinde Lalendorf
Gemarkung Lalendorf / Vogelsang
Flur 2 / 1





Übersichtsplan

© GeoBasis-DE/M-V 2023

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung

GRZ - Grundflächenzahl | **H** - Höhe baulicher Anlagen

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	I. Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO Photovoltaik-Anlage	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage	§ 11(1) BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
H max	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11
▼▲	Ein- und Ausfahrt	
	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	§ 9 (1) Nr. 18
	Flächen für die Landwirtschaft hier: Dauergrünland mit einjähriger Mahd nach dem 01.09.	
	Sonstige Planzeichen:	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Darstellung ohne Normcharakter	
Löschwasser Entnahmestelle	Löschwasserentnahmestelle	
	II. Hinweise	
	Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 20 NatSchAG M-V
Ⓑ	Biotop	gem. Biotop-kataster M-V
	Biotopschutzabstand 7,00 m	
	Waldabstand - 30 m gem. § 20 LWaldG M-V	
	III. Sonstige Darstellungen - Bestandsanlagen	
	Flur- bzw. Gemarkungsgrenze	
	Flurstücksgrenze aus digitalem Katasterauszug	
	ergänzende Flurstücksgrenze zeichnerische Übernahme aus Kartenportal GAIA	
z.B. 104	Nummer des Flurstückes	
	Gleisbettkante - hier idealisiert	
30	Höhenlinien NHN im DHHN 2016	
29.60	Bestandshöhe NHN im DHHN 2016	
	Böschung	
	Gebäude Bestand	
	Bahngleis	
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 7,00 m	
	vorhandene Gehölz- und Gewässerstrukturen	
	Waldfläche	
	Waldabstand - 30 m gem. § 20 LWaldG M-V	
	Bahnanlagen	
	öffentlicher Weg	
	geplante Plangebietszufahrt ca. 1.115 m²	

Textliche Hinweise

Altlastenproblematik
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 der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekannte Bodenbelastungen, wie
- auffälliger Geruch,
- anormale Färbungen,
- verunreinigte Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Abfälle, alte Ablagerungen u.ä.

angetroffen, hat der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Rostock zu melden.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Munitions- und Kampfmittelbelastungen
Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde prinzipiell nicht auszuschließen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind hierfür der 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.

Löschwasserversorgung
Bei einer Bereitstellung von 48 m³/h für 2 Stunden ist der Solarpark in 50 000 m² große Felder zu unterteilen, die durch einen 5,00 m breiten Streifen voneinander zu trennen sind.
Bei einer bereitgestellten Löschwassermenge von 96 m³/h für 2 Stunden kann diese Unterteilung entfallen.
Die bereitzustellende Löschwassermenge ist im Rahmen der konkreten Objektplanung festzulegen und mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Baugebiet
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Photovoltaik - Anlage

1.2 Art der Nutzung im SO
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in elektr. Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, zulässig.
Zulässige bauliche Anlagen und Nutzungen sind im Einzelnen:
- fest aufgeständerte mono- oder polykristalline Photovoltaikmodule
- Wechselrichterstationen
- Trafostationen
- Batteriespeicher
- Einzäunung bis 2,20 m Höhe (auch außerhalb der Baugrenzen)

Nutzungszeitraum / Folgenutzung nach § 9 (2) Satz 1 Nr.1 und Satz 2 BauGB
Die Photovoltaikfreiflächenanlage ist nur als zeitlich begrenzte Zwischennutzung für 30 Jahre zulässig. Die Frist beginnt mit dem Folgejahr nach Inbetriebnahme und endet am 31.12.2057. Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche ackerbauliche Nutzung festgesetzt.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Als untere Bezugshöhe der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche. Auf- und Abträge des Geländes sind nicht zulässig.

Als oberster Bezugspunkt gilt die oberste Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als der senkrecht (lotrecht) gemessene Abstand des obersten Bezugspunktes zur vorhandenen Geländeoberfläche bestimmt.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist für technische Anlagen wie z.B. Antennen, Masten für Beleuchtung und Überwachungskameras usw. bis zu einer Höhe von 5,00 m zulässig.

2.2 Zulässige Grundfläche § 19 (2) und (4) BauNVO
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Grundflächen aller baulichen Anlagen anzurechnen. Als anrechenbare Grundfläche der Module gilt die Fläche, die durch die Module überstellt wird.
Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl, GRZ 0,5, ist nicht zulässig.

3. Nebenanlagen nach §14 (1) Bau NVO

Einfriedungen der PV-Anlage sind bis zu einer Höhe von 2,20 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Einfriedung ist mit einer Bodenfreiheit von 0,20 m auszubilden.

4. Niederschlagswasserableitung

Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB

Lärmverursachende technische Anlagen, wie z. B. Wechselrichterstationen und Transformatoren (Trafos) sind so anzuordnen, dass es nicht zu Belästigungen an Wohngrundstücken in der Nachbarschaft kommen kann.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; §1a Abs. 3 BauGB

1.1 Eingriffskompensation
Der durch die Errichtung der PV-Anlage hervorgerufene Eingriff von 26.876 m² EFÄ wird durch die Umwandlung von Acker in eine extensive Mähwiese (Maßnahme 2.31, Anlage 6, HZE MV 2018) vollständig ausgeglichen. Die Beschreibung des Anlage- und Pflegeregime ist dem Umweltbericht zu entnehmen.
Anrechenbare Fläche im südlichen Planbereich (real): 12.689 m².
Kompensationswert: 39.336 m² KFÄ

1.2 Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V
An der Bahnstrecke Bützow-Pasewalk befinden sich gesetzlich geschützte Einzelbäume.
Die Errichtung baulicher Anlagen ist nur außerhalb der Kronentraufe dieser Bäume zuzüglich 1,5 m zulässig.

2. Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen

2.1 Bodenbrüter
Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche oder an deren Rand brütenden Bodenbrüter vor dem 01.03. oder nach dem 31.07. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Bauzeit unvermeidbar, sind die betroffenen Flächen bis zum Beginn der Brutzeit durch Pflügen/ Eggen vegetationsfrei zu halten, oder – sofern dies nicht möglich sein sollte – mit Hilfe anderer geeigneter Vergrämungsmaßnahmen das Anlegen einer Brutstätte zu verhindern.

Nach Fertigstellung der PV-Anlage findet die bereits aus technischer Sicht erforderliche Jahresmahd innerhalb des Geltungsbereichs zugunsten der sich in der Fläche einstellenden Bodenbrüter jeweils nach dem 31.07. statt. Nur für die Ausgleichsfläche im Süden des Plangebiets hat die Jahresmahd nach dem 01.09. zu erfolgen.

2.2 Bodenfreiheit der Einfriedung
Um Zerschneidungseffekte der Landschaft durch die Einfriedung zu minimieren und die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind die Einfriedungen der PV-Anlage mit einer Bodenfreiheit von 20 cm auszubilden.

PLANGRUNDLAGE
Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros
R. Werner, Feldstraße 3, 17 033 Neubrandenburg
Aufmaß: 11/2023
Lagesystem: ETRS89/UTM Z33N
Höhensystem: DHHN 2016
digitaler Katasterauszug B-Plan_8_Lalendorf_EPSG5650_2025_01_14_13_11_10.dxf
Ergänzungen aus Geodatenportal © GeoBasis-DE/M-V 2023

Satzung der Gemeinde Lalendorf über den Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn in Lalendorf"

Präambel:
Aufgrund
- des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung 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) sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...**02.04.2025**... folgende Satzung der Gemeinde Lalendorf über den Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn in Lalendorf" für das Gebiet Gemarkung Lalendorf, Flur 2, Flurstück Nr. 104 (teilweise) und Gemarkung Vogelsang, Flur 1, Flurstück Nr. 49/2 (teilweise)
bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.

Verfahrensvermerke:

1	Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lalendorf hat in Ihrer öffentlichen Sitzung am ...**09.11.2022**... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Krakower Seen-Kurier" ortsüblich bekannt gemacht. Lalendorf, den Der Bürgermeister
2	Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ...**25.11.2022**... beteiligt worden. Lalendorf, den Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Dazu hat der Vorentwurf in der Zeit vom ...**25.09.2023**... bis zum ...**27.10.2023**... zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen. Lalendorf, den Der Bürgermeister
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom ...**28.08.2023**... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Lalendorf, den Der Bürgermeister
5	Die Gemeindevertretung hat am ...**09.10.2024**... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Lalendorf, den Der Bürgermeister
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...**07.11.2024**... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Lalendorf, den Der Bürgermeister
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B – Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...**25.11.2024**... bis zum ...**10.01.2025**... während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Krakow am See gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit folgenden Hinweisen, • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Internetseite des Amtes Krakow am See auf der Internetseite unter https://www.amt-krakow-am-see.de und im Bau- und Planungsportal des Landes M-V unter http://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einsehbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, am ...**22.11.2024**... im Bau- und Planungsportal des Landes M-V unter der Internetadresse https://bplan.geodaten-mv.de und am ...**22.11.2024**... auf der Internetseite des Amtes Krakow am See unter https://www.amt-krakow-am-see.de sowie am ...**15.11.2024**... im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Krakower Seen-Kurier" ortsüblich bekanntgemacht worden. Lalendorf, den Der Bürgermeister
8	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. Bad Doberan, den Leiter des Katasteramtes
9	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...**02.04.2025**... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Lalendorf, den Der Bürgermeister
10	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurden am ...**02.04.2025**... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ...**02.04.2025**... gebilligt. Lalendorf, den Der Bürgermeister
11	Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Bescheid des Landkreises Rostock vom **12.06.2025**, Aktenzeichen 61.1.32, mit Nebenbestimmungen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt. Lalendorf, den Der Bürgermeister
12	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausgefertigt. Lalendorf, den Der Bürgermeister
13	Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... im Bau- und Planungsportal des Landes MV unter der Internetadresse https://bplan.geodaten-mv.de und am ..... auf der Internetseite des Amtes Krakow am See unter https://www.amt-krakow-am-see.de sowie am ..... im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Krakower Seen-Kurier" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214; 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 den Bebauungsplan ist mit ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung wurde im Bau- und Planungsportal des Landes M-V unter http://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene eingestellt. Lalendorf, den Der Bürgermeister

Gemeinde Lalendorf
Landkreis Rostock

Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 8
„Sondergebiet Photovoltaik an der Bahn in Lalendorf"

H/B = 595 / 900 (0.54m²)