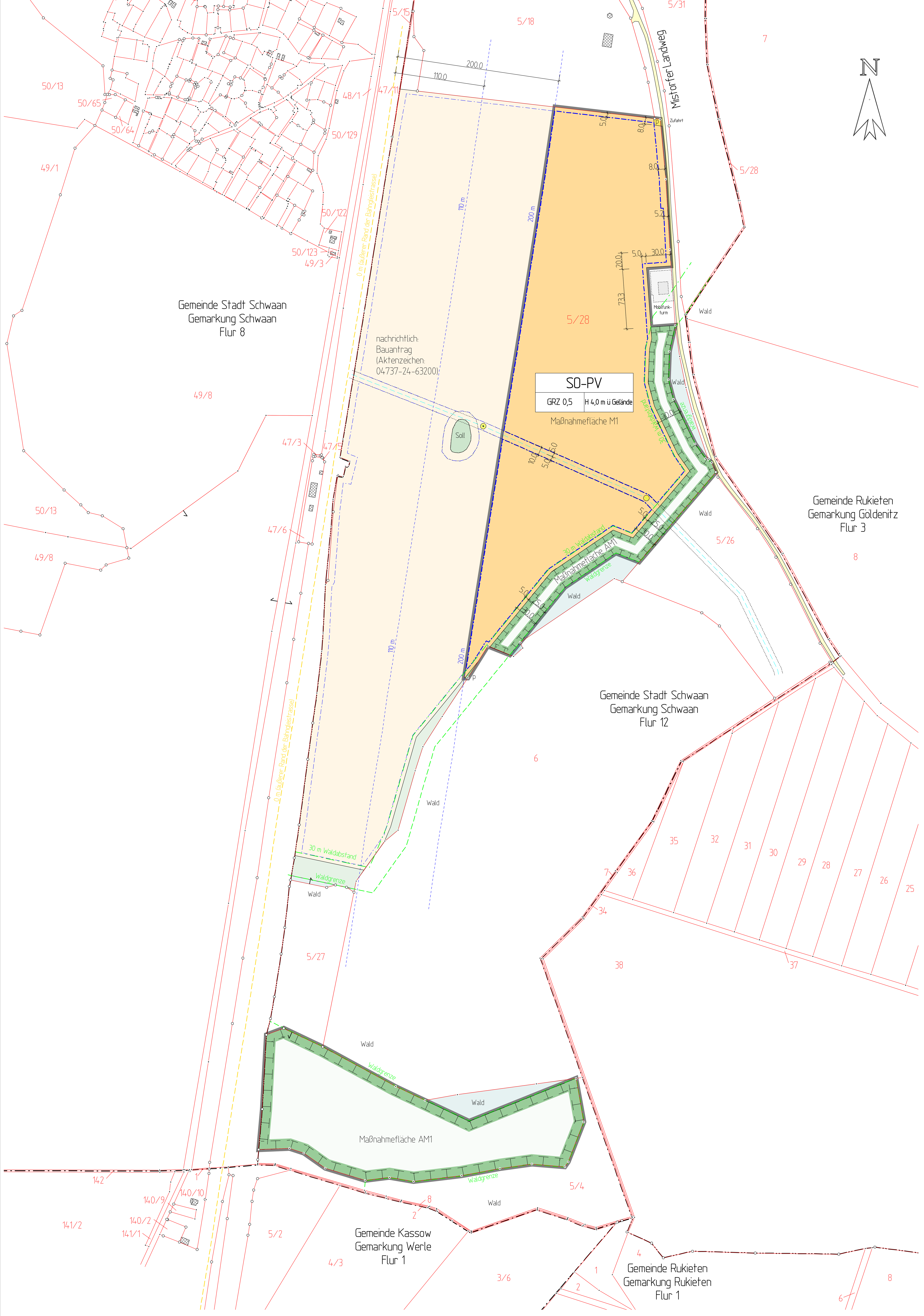
VORENTWURF zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 11 Sondergebiet "Photovoltaikanlage am Schaffrusch"

der Stadt Schwaan für das Plangebiet im Südosten des Stadtgebietes, östlich der Bahnlinie Rostock-Schwerin, südlich des Sportplatzes am Schaffrusch auf dem Flurstück 5/28 (teilw.) der Flur 12 der Gemarkung Schwaan.

Auf der Grundlage des §10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Schwaan vom . .2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 Sondergebiet „Photovoltaikanlage am Schaffrusch" der Stadt Schwaan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung

M 1 : 2.000



Planzeichenerklärung

gem. PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung
gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
SO-PV	Sonstiges Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaik"	gem. §11 Abs. 2 BauNVO

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

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
GRZ 0,5	Grundflächenzahl als Höchstmaß	gem. §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
H 4,0 m ü Gelände	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m über Gelände	gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

3. Bauweise und Baugrenzen
gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
(blaue Strich-Punkt-Linie)	Baugrenze	gem. §23 Abs. 3 BauNVO

6. Verkehrsflächen
gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
P	private Straßenverkehrsfläche	gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

9. Grünflächen
gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
P	private Grünflächen	gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft
gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

15. Sonstige Planzeichen

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 11	gem. §9 Abs. 7 BauGB

16. Darstellungen ohne Normcharakter

Zeichen	Erklärung	Zeichen	Erklärung
Schwaan	Gemarkung		Gemeindegrenze
Flur 12	Flurbezeichnung		Gemarkungsgrenze
5/28	Flurstücksbezeichnung		Flurgrenze
	vorh. Böschungen		Flurstücksgrenze
· 10,0	Geländehöhe in m über NHN		abgemarkter Grenzpunkt
	verrohrter Graben mit Schutzstreifen (2x 5,0 m)		nicht abgemarkter Grenzpunkt
	Oberflurschacht		Waldgrenze
	Unterflurschacht		30 m Waldabstand
	öffentl. Straßenverkehrsfläche		Außenkante der Bahngleistrasse

Teil B - Textliche Festsetzungen

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

1.1 Gemäß §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO dient das Baugebiet als Sonstiges Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaik" 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.

1.2 Gemäß §11 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im Sonstigen Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaik" allgemein zulässig sind:
1. Photovoltaik-Module einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden;
2. technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaik-Anlagen;
3. Anlagen zur netzgebundenen oder netzunabhängigen Speicherung von elektrischer Energie;
4. die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen Wege;
5. Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Sicherheitsüberwachung und Pflege der Photovoltaik-Freiflächenanlage;
6. Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren.

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

2.1 Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gemäß §19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Geltungsbereiches. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß §19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

2.2 Im SO wird gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die Höhe baulicher Anlagen auf max. 4,0 m über Geländeoberkante festgesetzt. Eine Überschreitung dieser festgesetzten Höhe ist ausschließlich für technische Anlagen zur Überwachung (z.B. Kamerastandorte) bis zu einer Gesamthöhe von 8,0 m über Geländeoberkante möglich.

2.3 Die Höhe der Einfriedung incl. Übersteigschutz wird auf 2,0 m über Geländeoberkante festgesetzt. Eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm ist zu gewährleisten.

3. **Maßnahmen zum Immissionsschutz** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. §50 BImSchG)

3.1 Es darf zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Umgebung und des Verkehrs durch Blendwirkung der Solarmodule kommen.

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Minderungsmaßnahme 1 (M1) - Anlage von Grünflächen auf Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Maßnahme 8.30 HzE):
Anlage von extensivem genutztem Grünland unter bzw. zwischen den Solarmodulen und auf ungenutzten Randbereichen. Es ist Saatgut regionaler Herkunft mit standortgerechten Gräsern und Kräutern zu verwenden. Die Flächen sind einmal jährlich im Herbst zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Pflanzenschutzmittel und Dünger sind nicht zulässig.

4.2 Ausgleichsmaßnahme 1 (AM1) - Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese (Maßnahme 2.31 HzE):
Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (AM1) ist Acker in eine extensive Mähwiese umzuwandeln.

4.3 Ausgleichsmaßnahme 2 (AM2) - Ökokonto:
Ein Kompensationsdefizit ist durch ein Ökokonto in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte" auszugleichen.

5. **Artenschutz** (gem. §9 Abs. 1a BauGB i. V. m. §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG)

5.1 Vermeidungsmaßnahme (VM1) - Baustellenregelung
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG durch die Tötung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, insbesondere für die Artgruppe der Säugetiere (Biber, Fischotter, Fledermäuse), werden folgende Regelungen verpflichtend getroffen:
- Reduzierung der Baustellenbeleuchtung auf ein Minimum (falls überhaupt nötig)
- Begrenzung der Bautätigkeiten und Bewegungen der Maschinentechnik auf einen unbedingt notwendigen Bereich
- Erschließung möglichst über vorhandene Wege
- Begrenzung der Lärmemissionen auf ein unbedingt erforderliches Maß (Einhaltung Stand der Technik).

Zu den Bautätigkeiten gehören die Baufeldfreimachung, der temporäre und dauerhafte Bau von Zuwegungen, die Anlage von Stell- und Lagerflächen, die Anlieferung von Materialien einschließlich ihrer Bewegungen auf der Baustelle, die Rammarbeiten zum Einbringen der Halterungen und die Verlegung von unterirdischen Leitungen.

5.2 Vermeidungsmaßnahme (VM2) - Bauzeitenregelung
Das Rammen der Gestelle für die Solarpaneele ist erfahrungsgemäß sehr lärmintensiv und entfaltet eine störende Wirkung über den eigentlichen Baustellenbereich hinaus. Daher sind diese Arbeiten unbedingt außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel, die Mitte März beginnt und Ende Juni endet, auszuführen. Die Arten Biber und Fischotter sind überwiegend dämmerungs- und nachtaktiv. Daher sind die Bautätigkeiten nur zwischen Sonnen auf- und -untergang durchzuführen. Hinsichtlich der Reptilien und Amphibien ist die günstigste Zeit für die Errichtung der PVA der Zeitraum Oktober bis Ende März (bei Nichteinhaltung dieser Bauzeit vgl. VM3). Insgesamt ergibt sich daraus eine ideale Bauzeit von Oktober bis Mitte März.

5.3 Vermeidungsmaßnahme (VM3) - Amphibien- und Reptilienschutz
Für den Schutz von Amphibien und Reptilien werden folgende Regelungen verpflichtend getroffen:
- Abschrägung der Stirnseiten der Baugruben (z. B. Kabelschächte) oder Einlegen eines Brettes in die Baugruben zum Entkommen von dort hineingefallenen Individuen
- bei Nichteinhaltung der o.g. Bauzeit: vor Baubeginn beidseitige Errichtung eines Amphibien- und Reptilienschutzzauns entlang der Bauzufahrt im Bereich des Sportplatzes (Länge und genaue Lage sind vorher abzustimmen).

5.4 Vermeidungsmaßnahme (VM4) - Gehölzschnitte
Im direkten Baustellenbereich (Vorhabenfläche) gibt es keine Bäume, die Zuwegung zur Vorhabenfläche östlich des Sportplatzes ist allerdings von einer beidseitigen Baumhecke gesäumt. Alle vorhandenen Bäume und Gehölze sind zu schützen. Als Grundlage dienen die DIN 18 920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege - Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen). Sollten vereinzelt dennoch Holzungen erforderlich werden, sind diese zur Vermeidung des Verlusts von Nestern und Eiern sowie Tötung von Jungvögeln im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Schnittmaßnahmen sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Sollten zu einem anderen als dem oben genannten Zeitraum Gehölzschnittmaßnahmen notwendig werden, ist dies mit der UNB des LK Rostock abzustimmen. Eine Genehmigung kann erfolgen, sofern nachweislich durch fachkundiges Personal keine Brutstätten vorgefunden werden. Astrückschnitte und -Rückbildungen sind Baumfällungen nach Möglichkeit vorzuziehen. Baumverletzungen müssen fachgerecht behandelt werden.

5.5 Vermeidungsmaßnahme (VM5) - Barrierefreiheit für Kleinsäuger
Zur Gewährleistung der Durchgängigkeit der Wanderwege für Kleinsäuger (mindestens bis Fuchsgröße) während der Bauphase sowie über die Dauer des Anlagenbetriebs muss der Abstand der Zaununterkante 15 cm über dem Gelände betragen (ohnehin vorgesehen).

5.6 Vermeidungsmaßnahme (VM6) - Begrünung und Pflege des Solarparks
Bei der Begrünung des Grünlandbiotops innerhalb des Solarparks sollte Regiosaatgut (für das Norddeutsche Tiefland – Region UG 3 typisches Saatgut) verwendet werden. Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, insbesondere Herbiziden und Insektiziden, ist zu verzichten. Eine extensive Pflege durch Beweidung (mit Schafen) ist einer maschinellen Pflege vorzuziehen. Eine Nachmahd sollte dann mit einem Doppelmesserbalkenmäher (Kufenhöhe mindestens 10 cm) erfolgen. Diese Technik ist auch bei einer reinen Grünlandmahd (ohne Beweidung) zu verwenden. Für die Reinigung der Module sollten keine chemischen Mittel eingesetzt werden.

Das gesamte Bauvorhaben bedarf einer ökologischen Baubegleitung.

Hinweise u. Nachrichtliche Übernahmen §9 Abs. 6 BauGB

1. Denkmalschutz:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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.

2. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG):
Es darf zu keiner Beeinträchtigung durch Blendwirkung der Solarmodule kommen. Auf das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) wird hier ausdrücklich hingewiesen.

3. Reinigung der Module:
Die Reinigung der Module hat mit Klarwasser ohne Zusatzstoffe zu erfolgen.

4. Verrohrte Gräben:
Vor Baubeginn ist die genaue Lage der verrohrten Gräben zu ermitteln und zu dokumentieren. Rohrleitungen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung in einem Korridor von jeweils 5 m links und rechts der Rohrachse für eventuelle Reparaturarbeiten freizuhalten. Für Reparaturarbeiten muss dem Wasser- und Bodenverband bei Bedarf uneingeschränkter Zugang gewährt werden.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung hat am 27.02.2025 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Satzung zum Bebauungsplan der Stadt Schwaan beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte auf der Internetseite unter Stadt Schwaan, unter https://www.schwaan.de/sonstige-oeffentliche-bekanntmachungen/ und zusätzlich, ortsüblich durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom . .2025 bis zum . .2025.

Schwaan, . .2025 Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 LPIG M-V mit Schreiben vom . .2025 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am . .2025.

Schwaan, . .2025 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom . .2025 bis zum . .2025 auf der Internetseite der Stadt Schwaan, unter https://www.schwaan.de/sonstige-oeffentliche-bekanntmachungen/ erfolgt. Darüber hinaus war die Einsichtnahme im o. g. Zeitraum im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene möglich. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die genannten Vorentwurfsunterlagen durch Auslegung (während folgender Dienststunden: Mo. 09:00 bis 12:00 Uhr, Di. von 08:00 bis 12:00 Uhr und von 14:00 bis 18:00 Uhr sowie Do. von 08:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 15:00 Uhr oder nach telefonischer Absprache) im Rathaus der Stadt Schwaan (Pferdemarkt 2, 18258 Schwaan) zur Verfügung gestellt. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom . .2025 bis . .2025 erfolgt.

Schwaan, . .2025 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom . .2025 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am . .2025 gemäß §2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

Schwaan, . .2025 Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am . .2025 den Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Schwaan, . .2025 Der Bürgermeister

6. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom . .2025 bis zum . .2025 auf der Internetseite der Stadt Schwaan, unter https://www.schwaan.de/sonstige-oeffentliche-bekanntmachungen/ erfolgt. Darüber hinaus war die Einsichtnahme im o. g. Zeitraum im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene möglich. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die genannten Entwurfsunterlagen durch Auslegung (während folgender Dienststunden: Mo. 09:00 bis 12:00 Uhr, Di. von 08:00 bis 12:00 Uhr und von 14:00 bis 18:00 Uhr sowie Do. von 08:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 15:00 Uhr oder nach telefonischer Absprache) im Rathaus der Stadt Schwaan (Pferdemarkt 2, 18258 Schwaan) zur Verfügung gestellt. Es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung gegeben. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom . .2025 bis zum . .2025 erfolgt.

Schwaan, . .2025 Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom . .2025 nach §4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am . .2025 gemäß §2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Schwaan, . .2025 Der Bürgermeister

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am . .2025 geprüft und die privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom . .2025 mitgeteilt worden.

Schwaan, . .2025 Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Stadtvertretung am . .2025 als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom . .2025 gebilligt.

Schwaan, . .2025 Der Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am . .2025 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Greifswald, . .2025 ÖbVI Frank

11. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgefertigt.

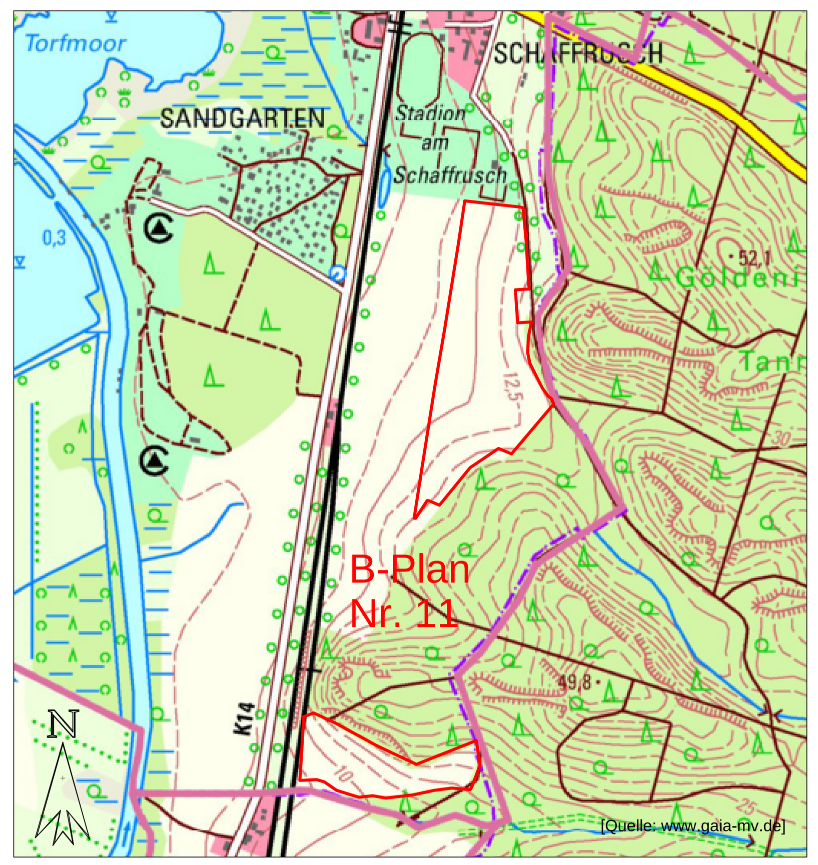
Schwaan, . .2025 Der Bürgermeister

12. Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am . .2025 auf der Internetseite der Stat Schwaan unter https://www.schwaan.de/sonstige-oeffentliche-bekanntmachungen/ und im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene, tritt der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Ablauf des . .2025 in Kraft Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde die Bekanntmachung der Genehmigung ortsüblich an den Bekanntmachungstafeln vom . .2025 bis zum . .2025 ausgehängt. In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist bekannt gemacht worden und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) und auf die Bestimmung des §5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.

Schwaan, . .2025 Der Bürgermeister

Übersichtskarte

M 1 : 10.000



VORENTWURF zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 11 Sondergebiet "Photovoltaikanlage am Schaffrusch" der Stadt Schwaan

EAST ENERGY
East Energy GmbH
Goethestr. 19
18055 Rostock
Tel.: +49 381 202 77 90 1
E-Mail: info@east-energy.de

31.01.2025