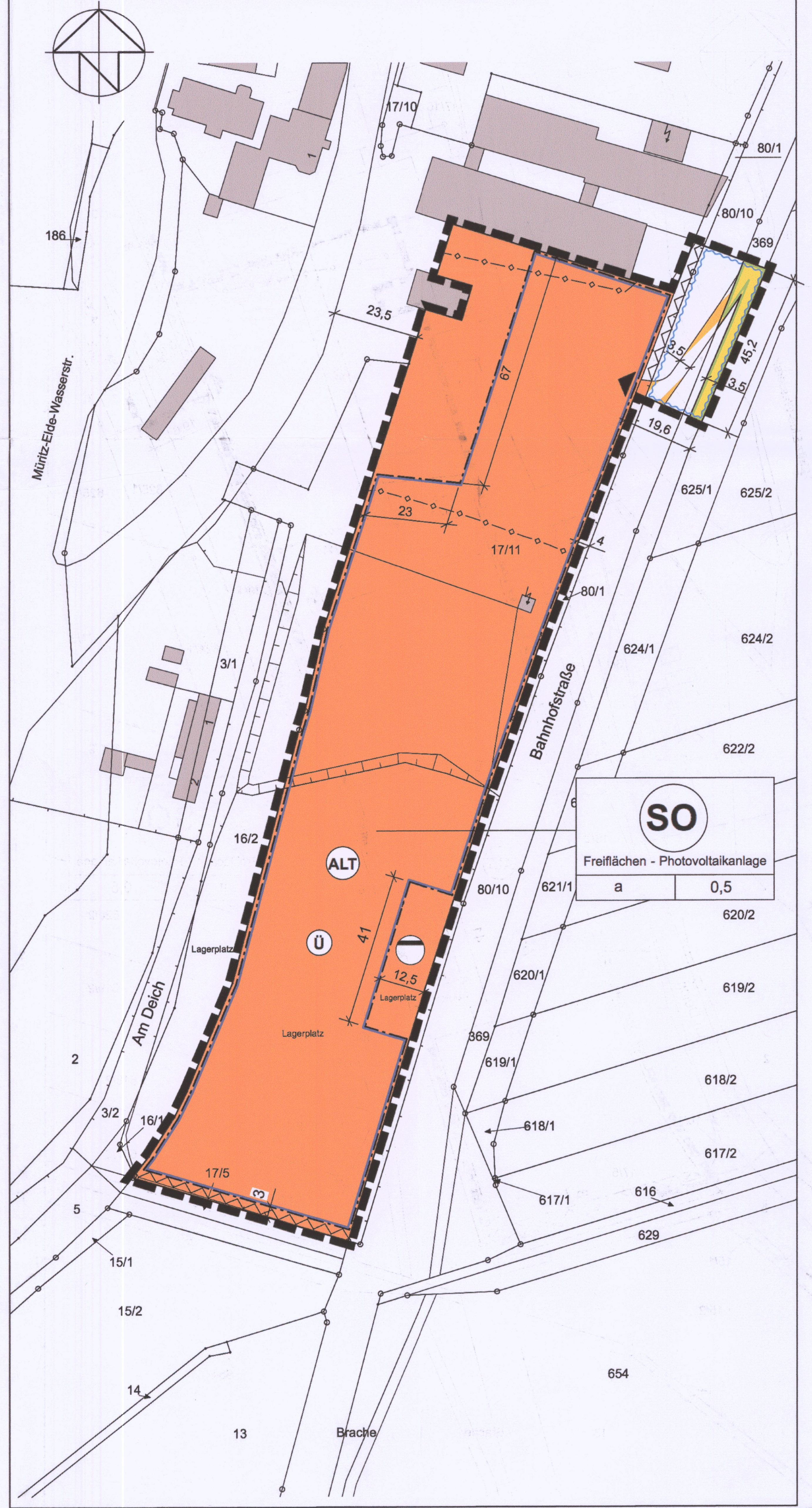
SATZUNG DER GEMEINDE NEU KALISS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "SONDERGEBIET FREIFLÄCHEN - PHOTOVOLTAIKANLAGE ALTE PAPIERFABRIK"

PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 1000

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).
Es gilt die PlanZV (PlanzeichenVerordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert wurde.



ZEICHENERKLÄRUNG

I **Festsetzungen**

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

SO — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Freiflächen - Photovoltaikanlage - § 11 BauNVO

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

0,5 — Grundflächenzahl § 19 Abs.1 BauNVO

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

a — abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

Baugrenzen § 23 BauNVO

4. Flächen für die Abwasserbeseitigung § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

private Schilfbeet-Kläranlage

5. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB und

öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Anliegerweg-

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt

6. Flächen für Hochwasserschutzanlage § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Deich

7. Hauptversorgungsleitungen § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Hauptversorgungsleitungen unterirdisch

II **Kennzeichnung § 9 Abs. 5 BauGB**

ALT — Fläche, deren Boden mit Altlasten belastet ist

III **Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6a BauGB**

Ü — festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (hier: Deichschutzstreifen nach § 74 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern)

IV **Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB

V **Darstellungen ohne Normcharakter**

Flurstücksgrenzen

17/11 — Flurstücksnummer

Bemaßung

Geländeversprung

TEXT TEIL B

I **Textliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 1 BauNVO, § 14 BauNVO)

1.0 Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen zur Energiegewinnung über eine Freiflächen-Photovoltaikanlage.

1.1 Zulässig sind ausschließlich Modultische mit Solarmodulen, betriebsbedingte technische Anlagen und Einrichtungen, Zufahrten und Wartungsflächen und dem Nutzungszweck des Gebietes dienende Nebenanlagen.

1.2 Die Folgenutzung nach Rückbau von Modultischen mit Solarmodulen ist als Fläche für die Landwirtschaft oder als Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft oder als Lagerplatz zulässig. (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 und 2 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 4 m über der betriebsbedingten Geländeoberfläche nicht überragen.

2.2 Wechselrichter und Trafostationen sind nur oberhalb von 19 m ü.NHN (über Normal Höhe Null) zulässig.

3.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind Modultische mit einer Länge über 50,0 m zulässig.

4.0 Hauptversorgungsleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die festgesetzte unterirdische Hauptversorgungsleitung darf mit Modultischen überdeckt werden. Bodenfeste bauliche Anlagen sind jeweils 0,60 m beidseitig der Leitung nicht zulässig.

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a BauGB)

5.1 Die Zwischenmodulflächen sowie die von Modulen überschirmten Flächen sind der Selbstbegrünung zu überlassen oder sind durch extensive Grünlandeinsaat zu begrünen.

5.2 Maßnahmen zum Ausgleich und CEF-Maßnahmen inkl. Zuordnung

5.2.1 Die gepflanzten 9 Obstbäume und der gepflanzte Walnussbaum als Ausgleich für zu fällende Obstbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

5.2.2 Als Ersatz für den Verlust einer dauerhaften Lebensstätte (Höhlenbaum) sind 2 Fledermauskästen ab 3 m Höhe an einem Holzschuppen im Plangebiet anzubringen.

5.2.3 Als Ersatz für den Verlust einer dauerhaften Lebensstätte (Höhlenbaum) sind 2 Nistkästen außerhalb des Plangebietes an vorhandenen Bäumen anzubringen.

5.2.4 Als Ersatz für Lebensräume thermohiler, sandiger und steiniger Lebensräume inkl. Versteckmöglichkeiten sowie als Standort sandiger Pionierflur sind 5 Sand- und/oder Lesesteinhaufen, darunter mind. 2 Sandhaufen von rd. 1,0 m (- 1,5 m) x 1,0 m (-1,5 m) und mind. 0,60 m Höhe in weitgehend besonnter Lage im Plangebiet anzulegen. Die Haufen sind zu erhalten und möglichst offen zu halten. Bei zu starkem Bewuchs im Plangebiet sind Teile der Vegetation im Herbst zu entfernen oder durch die Haufen gleichwertige durch Neuaufstellung in direkter Nachbarschaft zu ersetzen.

5.2.5 Als Kompensation für den Verlust an Biotoptypen und Bodenmodellierung ist ein Kompensationswert von 2.783,5 qm EFÄ auf Ökokontenflächen der Landesforst M-V auszugleichen.

II **Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO M-V)**

Es sind ausschließlich reflektionsarme Solarmodule zulässig.

HINWEISE

1. Anlagenbezogene Hinweise zum Vollzug der Planung

1.1 Die Modultische sind mit dem Boden zu verankern und ein Abtreiben im Hochwasserfall zu verhindern.

1.2 Alle mit Wasser in Berührung kommenden Anlagenteile sind gegen dauerhaftes Eintauchen zu schützen.

1.3 Alle Anlagenteile unter 18,05 m ü.NHN müssen gleichspannungsseitig am Wechselrichter kurzgeschlossen werden können.

1.4 Es sind doppelt isolierte Solarkabel zu verwenden.

1.5 Die Hochwassersicherheit der Gesamtanlage ist fachmännisch zu bescheinigen.

2. Altlasten

2.1 Bei der Fläche, deren Boden mit Altlasten belastet ist, handelt es sich um eine im Altlastenkataster des Landkreises Ludwigslust-Parchim regestrierte Fläche mit den Bezeichnungen A208 (Betriebsdeponie der ehemaligen Papierfabrik) und S246 (ehemalige Papierfabrik).

2.2 Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen oder Gerüche des Bodens auffallen, ist der Landrat des Kreises Ludwigslust-Parchim als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

3. Artenschutz

Folgende Vermeidungs- und sonstige Maßnahmen sind zu beachten:

3.1 Erhalt der (größeren), heimischen Laubbaumbestände im Nordwesten des Grundstücks zur Elde hin.

3.2 Fällung/Rodung der Obstbäume nur im Zeitraum Anfang Oktober bis zum 28.02. und nach vorheriger Kontrolle der Höhlen und Spalten (potenzielles Fledermausquartier). Alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm, die zur Rodung vorgesehen sind und bei denen ein Vorkommen von Fledermäusen oder Niststätten von Höhlenbrütern nicht ausgeschlossen werden kann, sind vor Fällung durch einen Fachgutachter auf Besatz zu prüfen. Bei Vorkommen von Fledermäusen oder Brutgeschehen ist die weitere Vorgehens- weise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.3 Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeiten zwischen dem 01.10. und 28.02. Wird außerhalb dieser Zeiten die Planfläche mit Beseitigung von Vegetation oder anderen potenziellen Bruthabitaten geräumt, muss sicher gestellt sein, dass in dem betroffenen Bereich keine Boden- und Nischenbrüter (z.B. Bachstelze) vorkommen und dass keine Brutvögel Höhlen in die Erd- bzw. Abraumhaufen gegraben haben (Eisvogel, u. U. Uferschwalbe). Werden Bautätigkeiten mehr als 8 Tage während der Brutzeit (1.03. bis 31.08.) unterbrochen, so sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen, die eine Besiedlung der baurelevanten Flächen während der Bautätigkeit verhindern.

3.4 Angepasstes Entfernen der Vegetation von Innen nach Außen um Tieren die Möglichkeit zu geben, in ungestörte Bereiche abzuwandern.

3.5 Erhalt von ruderalen bis extensiv genutzten Randstrukturen durch die Einhaltung des 3 m breiten Deichschutzstreifens gemäß § 74 LWAG. Kein lagern von Baumaterial in diesem Bereich. Begrünung und extensive Nutzung der Freiräume zwischen bzw. unter der PV- Anlage, um weiterhin ein samen- und insektenreiche Vogelnahrung zur Verfügung zu stellen.

3.6 Baufeldräumung außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Amphibien, um das Tötungsrisiko nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG potenziell vorkommender (einzelner) Amphibien zu vermeiden, d. h. Baufeldräumung zwischen Ende Oktober und Ende Februar. Dies entspricht weitgehend den Bauausschlusszeiten für Brutvögel.

VERFAHRENBSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.10.2019 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt "AmtsKurier" am 06.12.2019 sowie auf der Homepage des Amtes Dömitz-Malliß.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPIG M-V am 17.11.2019 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch Auslegung in der Zeit vom 11.05.2020 bis 22.06.2020 durchgeführt und im amtlichen Bekanntmachungsblatt "AmtsKurier" am 08.05.2020 sowie auf der Homepage des Amtes Dömitz-Malliß bekannt gemacht.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 20.04.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Die Gemeindevertretung hat am 21.09.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.10.2020 bis 20.11.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 02.10.2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt "AmtsKurier" sowie auf der Homepage des Amtes Dömitz-Malliß bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amtdoemitz-maliss.de ins Internet eingestellt.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 28.09.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dömitz, den 13.01.2021 Siegel .... (Bürgermeister)

8. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und Bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ludwigslust, den 11.03.2021 .... i.A. (Vermessungs- und Geodateninformationsbehörde Landkreis Ludwigslust-Parchim)

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.12.2020 geprüft und abgewogen, die Abwägungsergebnisse wurden beschlossen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 09.12.2020 als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Dömitz, den 13.01.2021 Siegel .... (Bürgermeister)

11. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 02.02.21 AZ: BP 2020 16 erteilt.

Dömitz, den 05.02.2021 Siegel .... (Bürgermeister)

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Dömitz, den 05.02.2021 Siegel .... (Bürgermeister)

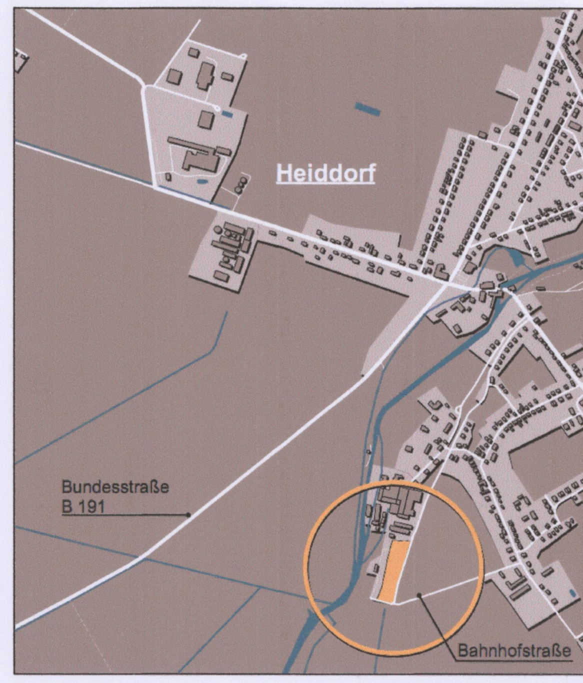
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Internetadresse www.amtdoemitz-maliss.de und Stelle, bei denen der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 01.04.21 im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Amtskurier" sowie auf der Homepage des Amtes Dömitz-Malliß bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungs- ansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V hingewiesen worden.
Die Satzung ist mithin am 02.04.21 in Kraft getreten.

Dömitz, den 06.04.2021 Siegel .... (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.12.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Alte Papierfabrik" für das Gebiet: "Ortslage Neu Kaliß, zwischen Bahnhofstraße und der Straße Am Deich (Teilfläche ehemalge Papierfabrik), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER GEMEINDE NEU KALISS

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 6
"SONDERGEBIET FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIKANLAGE ALTE PAPIERFABRIK"

FÜR DAS GEBIET:
ORTSLAGE NEU KALISS, ZWISCHEN BAHNHOFSTRASSE UND DER STRASSE AM DEICH
(TEILFLÄCHE EHEMALIGE PAPIERFRABRIK)

DEZEMBER 2020

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN

Bearbeitet : T.Beims	Gezeichnet : S. Winkler	Projekt Nr. : 2283