

Teil A - Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen

ENTWURF

Noch nicht rechtsverbindlich!

Stand: 29. Februar 2024

TEIL B - Textliche Festsetzungen

TF 1 Zulässige Nutzungen in den Sondergebieten

Die in der Planzeichnung mit SO gekennzeichneten Bereiche (SO 1 bis SO 5) werden als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ festgesetzt.

Zulässig sind bauliche Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Strom aus Solarenergie, baulich untergeordnete Umspannwerke, Leitungen sowie unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Nebenanlagen (z. B. Trafostationen, Übergabestationen, Wechselrichter, Stromspeicher).

TF 2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Unter Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberkante. Die Gesamthöhen der baulichen Anlagen dürfen 5,0 m über der natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Technische Anlagen (wie Masten) von Umspannwerken dürfen eine maximale Höhe von 7,50 m nicht überschreiten. Bei Modulen ist der obere Bezugspunkt die Moduloberkante am jeweiligen Hochrand. Bei sonstigen baulichen Anlagen der höchsten Punkt der Anlage.

TF 3 Überbaubare Grundstücksfläche

Solarmodule sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen wie Betriebs- und Versorgungsgebäude oder Batteriespeicher und Umspannwerke sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Einfriedungen, Zäune, Außenflächen für die Feuerwehr, Anlagen zur Löschwasserversorgung und Erschließungswegen dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

TF 4 Einteilung der Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

TF 5 Befestigung von Wegen

Innerhalb der Sondergebiete ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

TF 6 Umgang mit Niederschlagswasser

Sämtliches in den Sondergebieten anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken flächenhaft zu versickern. Eine Regenbildung ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.

TF 7 Bepflanzungen in den Sondergebieten

Die Flächen im Sondergebiet sind als artenreiches extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es ist autochthones Saatgut (Ursprungsgelände U 4 Ostdeutsches Tiefland) zu verwenden.

Pflege: je nach Aufwuchs ein- bis zweimalige Mahd (frühestens 1. Juli) unter vollständigem Abtransport des Mähgutes oder extensive Schaf- oder andere Tierbeweidung.

Das Mulchen der Flächen ist zulässig.

Es ist auf den Einsatz von synthetischen Düngen- und Pflanzenschutzmitteln ebenso wie auf den Einsatz von Wirtschaftsdüngern zu verzichten.

Eine chemische Unkrautbekämpfung ist nicht zulässig. Sie kann, soweit dies zur Entwicklung des extensiven Grünlandes erforderlich ist, gegebenenfalls mechanisch oder thermisch durchgeführt werden.

TF 8 Erschließung innerhalb Maßnahmenflächen

Für die Erschließung der PV-Anlagen dürfen die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft je Baufenster an einer Stelle unterbrochen werden. Die Unterbrechung ist auf das notwendige Maß für Zufahrten für die Feuerwehr zu begrenzen.

TF 9 Einfriedungen

Einfriedungen sind als offene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2,20 m inklusive Überstegenschutz zulässig. Für die Durchlässigkeit von Kleintieren ist mindestens alle 30 m eine Öffnung von 10 x 20 cm anzulegen.

TF 10 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Info-Tafeln, die über das Projekt informieren..

TF 11 Bodenveränderungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Gelände von +0,5 m zulässig, soweit sie zur Herstellung der Betriebs- und Versorgungsgebäude oder der Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind. Für Fundamente sind Abgrabungen ohne Tiefenbeschränkung zulässig.

TF 12 Zeitliche Befristung und Folgenutzung

Nach der endgültigen Aufgabe der Nutzung der SO-Flächen für den Betrieb von Photovoltaikanlagen sind diese vollständig, einschließlich der Fundamente und der technischen Infrastruktur (Erdsessel), zurückzubauen. Die Folgenutzung nach endgültigem Rückbau der Anlagen ist „Fläche für die Landwirtschaft“.

TF 13 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft M 1 sind die bestehenden Biotopstrukturen zu sichern und zu erhalten. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft M 2 sind die bestehenden Ackerflächen in extensive Mähwiese umzuwandeln.

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft M 3 sind Gehölzstrukturen anzulegen. Auf der Fläche südlich des Vierecks Grabens sind drei Feldgehölze mit einer Flächengröße von je 1.000 m² zu pflanzen.

Auf der Freifläche nördlich von SO 2 ist auf einer Länge von ca. 230 m eine Baumreihe aus 21 Obstbäumen mit einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen. Es sind mindestens 7 m breite, dreireihige Feldhecken als Sichtschutzbänke auf den Randstreifen außerhalb der Zeuanlagen zu pflanzen.

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft M 4 sind je 150 m² Fläche an Obstbaum zur Entwicklung einer Streuobstwiese zu pflanzen. Entlang des Waldrandes ist zum Schutz angrenzender Waldflächen vor einem von der PV-Anlage ausgehenden Waldbrand ein dauerhafter, mindestens 2 m breiter Waldbrandwundtiefens anzulegen.

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft M 7 sind standortgerechte artenreiche Blühstreifen aus zertifiziertem regionalen Saatgut anzulegen. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft M 9 sind fünf Meter breite Gewässerstrandstreifen alle 5 Jahre zu mähen.

Die Vierecke Graben ist in einem Abschnitt, der nicht von Gehölzen bestanden ist, aufzuweiten. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft M 11 sind die bestehenden Lebensraumstrukturen der Zaunedecke zu erhalten und Etablage- und Ruheplätze sowie Winterquartiere für die Zaunedecke zu schaffen.

In den Modulen und ihren Randbereichen sind für unterschiedliche Artengruppen Biotopstrukturen, z.B. Überwinterungsstellen, Lesestehhaufen, Baumstübe, Totholzstapel, anzulegen; Art und Umfang sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu konkretisieren. In den Modulen sind Brücken unterschiedlicher Art auszubringen; Art und Umfang sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu konkretisieren.

TF 14 Artenschutzfachliche Maßnahmen

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ist ein artenschutzrechtlicher Ausgleich für Bodenbrüter in Höhe von 26,5 ha im Sinne der Maßnahme 14 des Umweltberichts zu bewirken. Es sind Ackerbrachen und Blühstreifen zu entwickeln. Der Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf den Flurstücken 269/2, 269/1, 267/1, 264, 265, 266/2 der Flur 1, Gemarkung Göhren bei Elders sowie auf Flurstück 102 der Flur 2, Gemarkung Stück, umgesetzt.

Zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahmen ist ein regelmäßiges Monitoring für einen Zeitraum von 10 Jahren nach Maßgabe des Umweltberichts festgesetzt. Die Auswertung der Monitorings wird jeweils in einem Zwischenbericht mit Text und Karte festgehalten. Sollte im Rahmen dieses Monitorings für die Erfüllung der Anforderungen an die erfolgreiche Artenschutzmaßnahme ein Korrekturbedarf bestehen, ist dieser nach Maßgabe des Umweltberichts zeitnah umzusetzen.

TF 15 Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen

V 1.1: Bauzeitenregelung Brutvogel des Offenlandes inklusive Vergrämnungsmaßnahmen
V 1.2: Bauzeitenregelung Brutvogel der Gehölze
V 2: Amphibienschutz
V 3: Reptilienschutz
V 4: insektenfreundliche Außenbeleuchtung
V 5: Umweltbaubegleitung (UBB)

Hinweise:

- Bodenkmale dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalgeschützende Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungrechtliche Genehmigung und - im Falle erteilter Erlaubnis - ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden. Mögliche Funde müssen gegenüber der unteren Denkmalbehörde angezeigt werden. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 7 Abs. 1 ff. DSchG M-V und § 11 DSchG M-V).
- Vor der Bauausführung hat eine archäologische Voruntersuchung der Fläche im SO 2 gem. Richtlinie zur Durchführung archäologischer Maßnahmen in Mecklenburg-Vorpommern zu erfolgen.
- Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans vom _____ entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4.
- Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan gehört ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine angemessene Löschwasseranforderung (Löschwasserbedarf gemäß Grundstück) sicherzustellen, indem ein oder mehrere Hydranten mit einer Leistung von mindestens 48 m³/h in einem Umkreis von 300 m zu Objekt eingetragenen sind. Die konkrete Planung ist spätestens im Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren und vorzulegen. Weitere Anforderungen können der Stellungnahme der Brandschutzdienststelle des Landkreises vom 23.02.2023 entnommen werden. Eine Abstimmung mit der Dienststelle im Rahmen des Bauantragsverfahrens wird empfohlen.
- Für Beleuchtungen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z. B. Naturlumineszenz- und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin).

Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszurichten, dass das Licht nur auf ökologisch nicht sensible Betriebsflächen nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht). Angrenzende Waldbereiche sowie Ausgleichs- und Grünflächen sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten.

Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein.

Auf den Einsatz von Chemikalien und Bioziden ist bei der Reinigung von Modulen und Aufständern zu verzichten.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.07.2022. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptsatzung am 02.09.2022 im Amtscurier Nr. 09, 19. Jahrgang und im Internet <http://www.amtdoemitz-malliss.de> erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPBG M-V mit Schreiben vom _____ beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung _____ vom hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches wird als richtig dargestellt genehmigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim am _____
Siegelabdruck _____ öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Gemeinde hat mit Beschluss vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Datum gebilligt.
Malk Göhren, _____
Siegelabdruck _____ Der Bürgermeister
- Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom _____, AZ _____ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
Siegelabdruck _____ Der Bürgermeister

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Malk Göhren, _____
Siegelabdruck _____ Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 HSt BauGB sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind gemäß Hauptsatzung im Amtskurier _____ am _____ und im Internet <http://www.amtdoemitz-malliss.de> bekannt gemacht worden. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Malk Göhren, _____
Siegelabdruck _____ Der Bürgermeister

Präambel

Die Gemeinde Malk Göhren erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 Malk Göhren „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Göhren“ als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planninhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen und integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Rechtscharakter) im Maßstab 1 : 2.500 in der Fassung vom _____
- Textliche Festsetzungen in der Fassung vom _____

Beigefügt sind die Begründung in der Fassung vom _____ und der Umweltbericht in der Fassung vom _____

Übersichtskarte M 1:20.000



Planzeichenerklärung

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage"

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,75 Grundflächenzahl
OK 5,0 m Oberkante bauliche Anlagen (über der Geländeoberkante)

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

privater Wirtschaftsweg Zweckbestimmung "Privater Wirtschaftsweg"

Radfernweg Zweckbestimmung "Radfernweg"

Kutsch- und Reitweg Zweckbestimmung "Kutsch- und Reitweg"

5. Flächen für Wald

Flächen für Wald

6. Grünflächen

private Grünflächen

7. Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung (SPE) von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Zweckbestimmung der Maßnahmenflächen (Konkrete Ausführungen zum Maßnahmenkonzept sind dem Umweltbericht zu entnehmen.)

M1 "Erhalt bestehender Biotopstrukturen"

M2 "Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese"

M3 "Anlage von Gehölzen"

M4 "Anlage von Streuobstwiesen"

M7 "Entwicklung von artenreichen Blühstreifen"

M9 "Pflege von Gewässerstrandstreifen"

M11 "Maßnahmen Artenschutz"

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplans

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodendenkmal

Wasserflächen

Anbauverbotszone Kreisstraße 45

unterirdische Hauptversorgungsleitung

HINWEISE

Waldabstand gemäß § 20 Landeswaldgesetz (LWaldG)

DARSTELLUNGEN OHNE RECHTSCHARAKTER

Photovoltaik-Modul

Umspannwerk

Wechselrichterstation (Trafos-Schrank)

innere Erschließungswege

Tore

PLANGRUNDLAGE

Bemaßung in m

Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer

Stand: Entwurf in der Fassung von Februar 2024