

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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauGB)
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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 11 BauGB)
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 höchste Punkt der Anlage.

TF 3 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 11 BauGB)
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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

TF 5 Befestigung von Wegen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Innerhalb der Sondergebiete ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

TF 6 Umgang mit Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Flächen im Sondergebiet sind als artenreiches extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es ist autochthones Saatgut (Ursprungsgebiet 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 unzulässig.

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

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

TF 8 Erschließung innerhalb Maßnahmenflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Einfriedungen sind als offene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2,20 m inklusive Überstreichschutz zulässig. Für die Durchlässigkeit von Klinkern ist mindestens alle 30 m eine Öffnung von 10 x 20 cm anzugeben.

TF 10 Werbeanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Werbeanlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Info-Tafeln, die über das Projekt informieren..

TF 11 Bodenveränderungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Nach der endgültigen Aufgabe der Nutzung der SO-Flächen für den Betrieb von Photovoltaikanlagen sind diese vollständig, einschließlich der Fundamente und der technischen Infrastruktur (Erdbäse), zurückzubauen. Die Folgenutzung nach endgültigem Rückbau der Anlagen ist „Fläche für die Landwirtschaft“.

TF 13 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
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 Sichtschutzstreifen 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 ein 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 Waldbrandwundstreifen anzulegen.
Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft M 7 sind standortgerechte artenreiche Blühstreifen aus zertifiziertem regionalem 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.
Der Vierecks 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 Eiablage- und Ruheplätze sowie Winterquartiere für die Zaunedecke zu schaffen.
In den Modulfeldern und ihren Randbereichen sind für unterschiedliche Artengruppen Biotopstrukturen, z.B. Überwinterungsstellen, Lesestehflächen, Baumstüben, Totholzhaufen, anzulegen; Art und Umfang sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu konkretisieren.
In den Modulfeldern sind Brücken unterschiedlicher Art auszubringen; Art und Umfang sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu konkretisieren.

TF 14 Artenschutzrechtliche Maßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
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 2692, 2691, 2671, 264, 265, 2662 der Flur 1, Gemarkung Göhren bei Ebers sowie auf Flurstück 102 der Flur 2, Gemarkung Slack, umgesetzt.
Zur Ausprägung der Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahme 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 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
V 1.1: Bauzeitenregelung Bruchteil des Offenlandes inklusive Vergrünungsmaßnahmen
V 1.2: Bauzeitenregelung Bruchteil der Gehölze
V 2: Amphibienschutz
V 3: Reptilienschutz
V 4: insektenfreundliche Außenbeleuchtung
V 5: Umweltbaubegleitung (UBB)

- Hinweise:
- Bodenkennzeichnungen dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalgeschützungsbehörde Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungsrechtliche Genehmigung und - im Falle einer Erlaubnis - ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden. Mögliche Funde müssen gegenüber der unteren Denkmalgeschützungsbehörde angezeigt werden. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 7 Abs. 1 ff. DSchG M-V und § 11 SchG 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 Löschwasserversorgung (Löschwasserbedarf gemäß Grundschutz) 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. Naturdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin).
Die Leuchtkörper müssen rundum geschlossen sein.
Auf den Einsatz von Chemikalien und Bioziden ist bei der Reinigung von Modulen und Aufständerungen 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 LPG 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:

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

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

B Bodendenkmal

Wasserflächen

Anbauverbotszone Kreisstraße 45

unterirdische Hauptversorgungsleitung

HINWEISE

Waldabstand gemäß § 20 Landeswaldgesetz (LWaldG)

DARSTELLUNGEN OHNE RECHTSCHARAKTER

Photovoltaik-Modul

UW Umspannwerk

Wechselrichterstation (Trafos-Schrank)

innere Erschließungswege

Tore

PLANGRUNDLAGE

Bemaßung in m

Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer

Gemeinde Malk Göhren

Bebauungsplan Nr. 4 "Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Göhren" für das Gebiet am Pumpenhaus im Ortsteil Göhren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemeinde:

Malk Göhren,
über Amt Dömitz-Malliß
Slüterplatz 2
19303 Dömitz

Vorhabenträger:

EE Projekte
Deutschland GmbH
Dieselstraße 4
25813 Husum

Auftragnehmer:

GRUPPE PLANWERK

GP Planwerk GmbH
Uhlandstraße 97
10715 Berlin

bosch&partner
Bosch & Partner GmbH
Lortzingstr. 1
30177 Hannover

Stand: Entwurf in der Fassung von Februar 2024