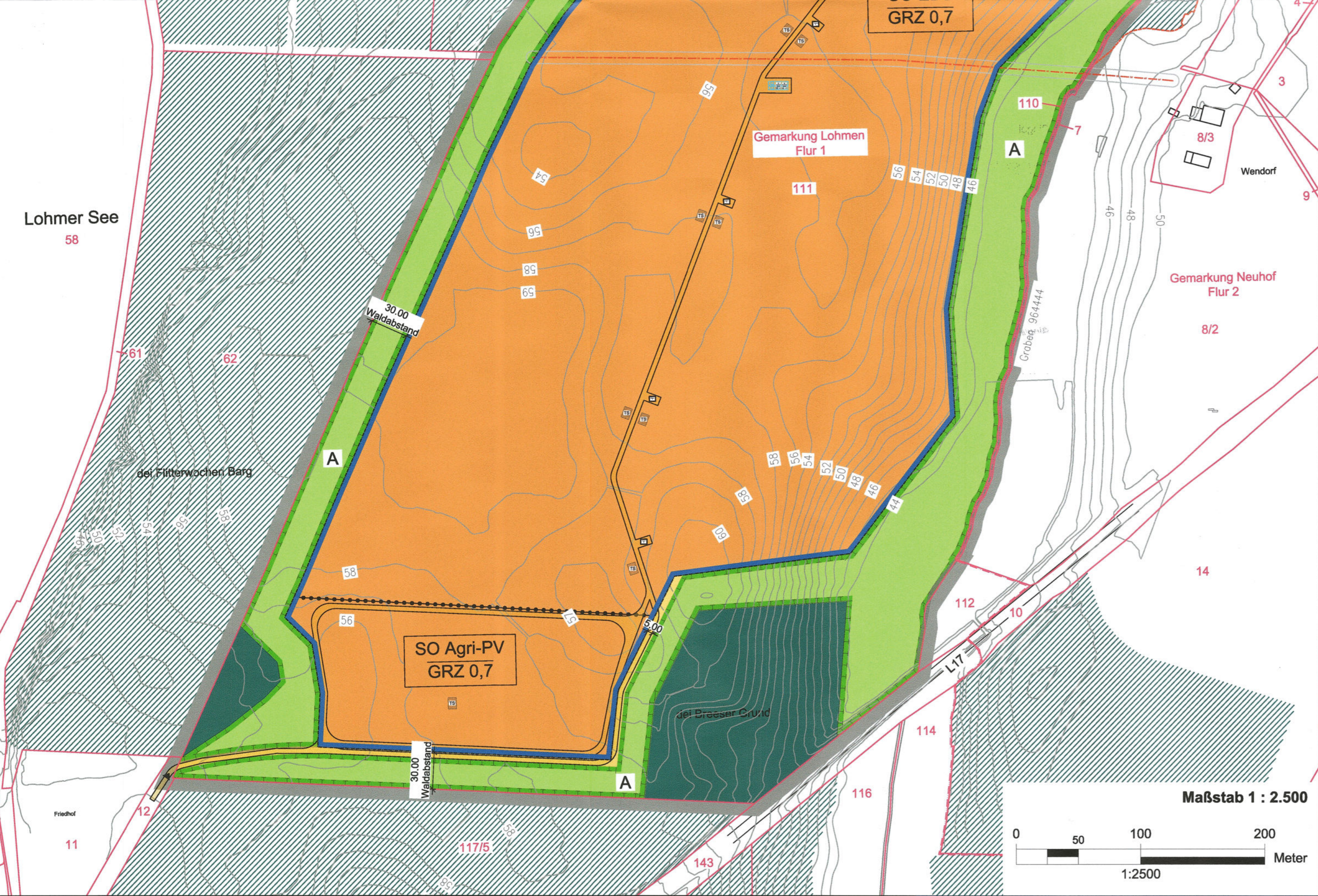


SATZUNG DER GEMEINDE LOHMEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.14 "SOLARENERGIEPROJEKT LOHMEN"

PLANZEICHNUNG TEIL A

- ### Planzeichenerklärung
- I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))**
- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - SO EBS Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO
Zweckbestimmung: EBS - Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie
 - SO Agri-PV Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Agri-Photovoltaik
 - Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
vorr. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016 als alteren Höhenbezugspunkt
GRZ 0,7 Grundflächenzahl
 - Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze
 - Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
private Straßenverkehrsfläche
Ein- und Ausfahrt
 - Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
private Grünflächen
 - Flächen für Wald** § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB
Flächen für Wald
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
A/B Bezug zur textlichen Festsetzung 1.2
 - Sonstige Planzeichen** § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - II. Darstellung ohne Normcharakter**
Bemaßung in Meter
Kataster
Graben
Nutzungsschablone
 - III. Nachrichtliche Übernahme**
gesetzlich geschütztes Biotop
- IV. Technische Zeichnungen**
KV-Leitung (5 m Abstandspuffer)
Revisionswege
Trafostation
Löschwasserbehälter unterirdisch
Hydrant



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.11.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Solarenergieprojekt Lohmen" der Gemeinde Lohmen, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

Verfahrensvermerke

- Der katastrmäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
Neustrelitz, den 11.12.2023
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Florian Jochims
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.07.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Lohmen im Bekanntmachungsblatt des Amtes Güstrow-Land dem "Amtskurier" Nr. 09 am 02.09.2020.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes MV (LPlG) mit Schreiben vom 04.08.2020 beteiligt worden.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom 13.01.2022 bis zum 14.02.2022.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Die Gemeindevertretung hat am 19.12.2022 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.02.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung und Umweltbericht, sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 10.02.2023 bis 14.03.2023 während der Dienststunden im Amt Güstrow Land, Haselstr. 4, 18273 Güstrow sowie im Internet auf der Homepage des Amtes unter <https://www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen>, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 01.02.2023 im Bekanntmachungsblatt des Amtes Güstrow-Land dem "Amtskurier" bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
Gemeinde Lohmen, den 15. MRZ. 2023
Der Bürgermeister
[Signature]
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.11.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 09.11.2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.11.2023 gebilligt.
Gemeinde Lohmen, den 20. DEZ. 2023
Der Bürgermeister
[Signature]
- Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 1. FEB. 2024 (AZ 62.7.24) mit Auflagen, Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Gemeinde Lohmen, den 20. FEB. 2024
Der Bürgermeister
[Signature]
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Gemeinde Lohmen, den 27. FEB. 2024
Der Bürgermeister
[Signature]
- Die Genehmigung des Bebauungsplans, sowie die Stelle, wo der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 08. MRZ. 2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV-M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11. MRZ. 2024 in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung einschließlich Begründung und zusammenfassender Erklärung sind gemäß § 10a Abs. 2 BauGB auch im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land unter www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen eingestellt worden und wird über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
Gemeinde Lohmen, den 08. MRZ. 2024
Der Bürgermeister
[Signature]

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:2.500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 50 ha. Der Planungsraum erstreckt sich nordöstlich von Lohmen, auf das Flurstück 111 der Flur 1 in der Gemarkung Lohmen.

Plangrundlage

Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2020 Lagebezugssystem: ETRS89, UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016
Modulbelegungsplan des Vorhabenträgers mit Stand August 2023.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- BauNVO i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenerklärung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 467)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 86), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVBl. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LwaldG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVBl. M-V S. 790, 794)
- Hauptsatzung der Gemeinde Lohmen in der aktuellen Fassung

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 BauGB
 - Das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) dient gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. Zulässig sind insbesondere Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Wechselrichterstationen, Verteilungsflächen, Fahrwege und Zäune. Die Betriebsdauer der großflächigen Photovoltaikanlagen ist auf 30 Jahre befristet (Befristung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
 - Das sonstige Sondergebiet „Agri-PV“ (SO Agri-PV) dient gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von hochwertigen Sonderkulturen, speziell Heilpflanzen, im Erprobungsbetrieb. Zulässig sind insbesondere Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Wechselrichterstationen, Verteilungsflächen, Fahrwege und Zäune. Die Betriebsdauer der großflächigen Photovoltaikanlagen ist auf 30 Jahre befristet (Befristung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
 - Nach Beendigung der Betriebsdauer sind die innerhalb der sonstigen Sondergebiete „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ und „Agri-PV“ vorhandenen Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Transformatorstationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Umspannstationen, Wechselrichterstationen und Zaunanlagen vollständig zu entfernen.
 - Als Folgenutzung wird für die sonstigen Sondergebiete „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ und „Agri-PV“ eine Fläche für die Landwirtschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt (Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
 - Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) und für das sonstige Sondergebiet „Agri-PV“ (SO Agri-PV) auf 0,70 begrenzt.
 - Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird für das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) auf 5,00 m begrenzt. Für das sonstige Sondergebiet „Agri-PV“ (SO Agri-PV) wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 9,00 m festgesetzt. Nebenanlagen, wie Kammerarmaturen und Blitzschutzanlagen, dürfen abweichend eine maximale Gesamthöhe von 10,00 m aufweisen. Als unterer Bezugspunkt gilt das ansteigende Gelände in Metern über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bebaute Flächen im sonstigen Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) durch die Einsatz von standortreinem Saatgut oder durch Selbstbegrünung als Extensivgrünland zu entwickeln. Die Mahd dieser Flächen ist unter Berücksichtigung avifaunistischer Anforderungen und den speziellen Anforderungen von Offenlandröhren nicht vor dem 15. Juli eines Jahres zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
 - Die mit A gekennzeichnete Fläche ist durch spontane Begrünung oder per Initialsaat mit regionaltypischem Saatgut (auf bis zu 50 % der Maßnahmenfläche) in eine dauerhafte extensive Mähweide umzuwandeln. Die Herstellung der Ausgleichsfläche „A“ erfolgt mit Fertigstellung des Bauvorhabens. Auf der Fläche ist dauerhaft kein Umbau, keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM gestattet. Ein Mahd und Schleppen darf nicht im Zeitraum 1. März bis zum 15. September erfolgen. Die Entwicklungspflege durch Aushagerungsmahd erfolgt im 1. bis 5. Jahr jährlich mit Abfuhr des Mähgutes. Die Unterhaltungspflege umfasst eine höchstens einmal jährliche Mahd. Alle drei Jahre muss in der Unterhaltungspflege eine Mahd erfolgen. Der Termin zur Mahd muss zwingend nach dem 1. September eines Jahres liegen. Die Mahd hat 10 cm über der Geländeoberkante mit einem Messerbalen zu erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Eine Ablage des Mähgutes in den Randbereichen o.ä. ist nicht gestattet.
 - Die mit B gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als bestehende und geschützte Feldhecke zu erhalten.
- Örtliche Bauvorschriften** § 86 Abs. 3 LBauO M-V
 - Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 3,0 m innerhalb des Sondergebietes zulässig. In Einfriedungen sind Öffnungen von mindestens 10 x 20 cm Größe in Bodennähe im Höchstabstand von 15 m einzurichten.

Hinweise

Bodendenkmale: Wenn bei Erarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

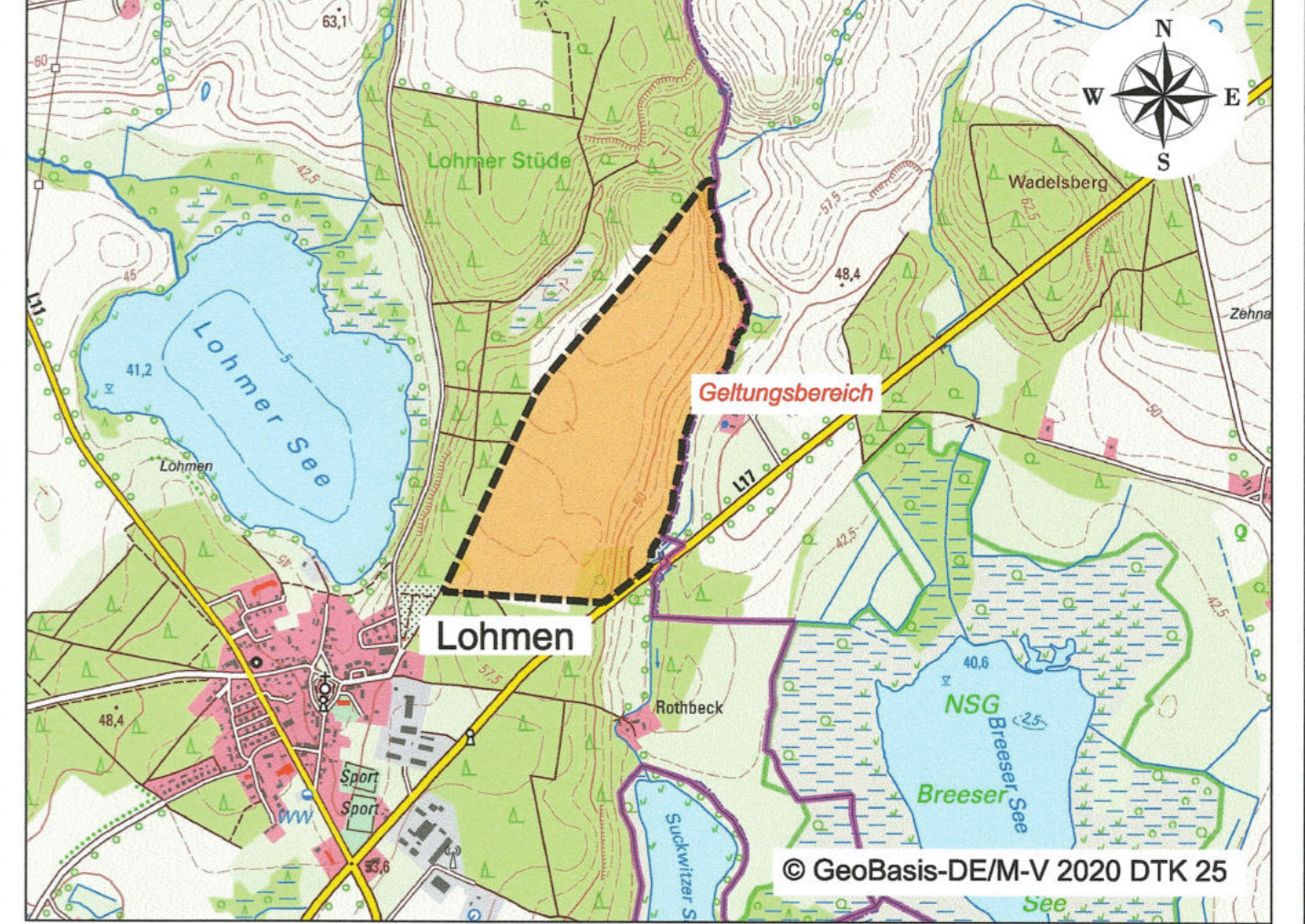
Boden: Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschusssböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingetragene werden soll, haben die nach § 7 BbodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

An der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich die Landesgrenzwassermeßstelle 23380022 Lohmen Lagekoordinaten (ETRS 89, 2.33): Rechtswert: 33308841, Hochwert: 5953127. Für diesen und andere Messpunkte gilt: Es ist sicherzustellen, dass im Umkreis von 2 m keinerlei Einwirkungen auf den Grund und Boden vorgenommen werden, welche die Anlage gefährden, beschädigen oder in ihrer Funktion beeinträchtigen oder beeinflussen können. Ein Zugang zur Messstelle ist jederzeit zu gewährleisten.

Gewässer: Eine Beeinflussung des Gewässers 2. Ordnung G9644.086 durch Bebauung oder Querung ist nicht vorgesehen. Zur Gewährleistung der Unterhaltung von Gewässern ist gemäß § 36 und § 38, Absatz 1 WHG vom 01.03.2010 ein Abstand von 5m beidseitig ab Gewässeroberkante bzw. Rohrschwellen von jeglicher Bebauung (Schallkästen, Masten etc.) freizuhalten.

Artenschutz: Um erhebliche artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen zu umgehen sind entsprechend Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden (V1-V6). Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sollen dazu führen, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder so weit abgemildert werden, dass keine erhebliche Beeinträchtigung für die geschützte Art erfolgt. Eine detaillierte Aufschlüsselung der Ausgleichsmaßnahmen ist im Anhang, innerhalb des Artenschutz Fachbeitrages vorzufinden (Punkt 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung).

Übersichtskarte



Bebauungsplan Nr. 14 "Solarenergieprojekt Lohmen" der Gemeinde Lohmen