

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 12 SONDERGEBIET "PHOTOVOLTAIK DOMSÜHL I"



SO Photovoltaik 1

SO _{NV}	0,75
H _{max}	4,00
H _{min}	0,70
a	

SO Photovoltaik 2

SO _{NV}	0,75
H _{max}	4,00
H _{min}	0,70
a	

SO Photovoltaik 3

SO _{NV}	0,75
H _{max}	4,00
H _{min}	0,70
a	

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
SO 1-3 Sonstiges Sondergebiet (§11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung PV-Freiflächenanlage
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)
0,75 Grundflächenzahl
5,00 maximale Höhe baulicher Anlagen in m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
abweichende Bauweise
- Verkehrsfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Zufahrts- und Stellfläche
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 5 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
SPE-Ausgleichsflächen
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Buchstabe B gekennzeichnet:
Anpflanzung von Sträuchern (gruppenweise)
Anpflanzung von Obstbäumen
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Einfahrt
- Nachrichtliche Darstellung ohne Festsetzungscharakter**
unterirdische Gasleitung
Grünfläche außerhalb des Geltungsbereiches
Verkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereiches
Erhaltung Bäume und Sträucher
Baumfällungen
Flurstücksgrenzen und -nummern

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 48), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07. 2009 (BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

Textliche Festsetzungen

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**
- Räumlicher Geltungsbereich (§9 Abs. 7 BauGB)**
Auf Basis von § 9 Abs. 7 BauGB wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 Sondergebiet "Photovoltaik Domsühl I" der räumliche Geltungsbereich für die nachfolgend aufgeführten Flurstücke festgesetzt.
Gemarkung Domsühl, Flur 4:
14/1; 14/2; 17 sowie Teilbereiche von 15; 16
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 34,25 Hektar. Dieser ist in der Planzeichnung entsprechend der Planzeichenerklärung gekennzeichnet und somit rechtsverbindlich lokal übertragbar.
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)**
Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ (SO PV-FFA) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im dargestellten Sondergebiet ist die Errichtung von freistehenden aufgeständerten PV-Anlagen bestehend aus Unterkonstruktion und Solarmodulen zulässig. Weiterhin zulässig sind Nebenanlagen, welche dem Zweck des Vorhabens dienen. Hierunter zählen unter anderem Wechselrichter, Transformatoren, Batteriespeicher, Betriebscontainer, Zuananlagen und Solarenergie.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
3.1 Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (§ 19 BauNVO)
Für das sonstige Sondergebiet (SO-PV) wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 festgesetzt.
3.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen im SOPV wird wie folgt festgesetzt: Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 4,0 m. Zwischen Unterkante der Modultische und anstehender Geländeoberfläche wird im Mittel eine Mindesthöhe von 0,7 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Meter über NNH des amtlichen Höhenbezugsystems DHHN 2016. Für technische Anlagen zur Überwachung, zum Blitzschutz o.Ä. ist eine Überschreitung der festgelegten Maximalhöhe bis zu einer Gesamthöhe von 8,0 m zulässig.
3.3 Einfriedung (§ 86 LBauO M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Offene Einfriedungen wie Drahtgeflechte sind im SOPV bis zu einer Höhe von 2,40 m inkl. Übersteigenschutz zulässig und mit einem durchgängigen Freihaltebereich zur Geländeoberfläche von mind. 15 cm zu versehen.
 - Überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenze ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind verkehrliche Anlagen wie Erschließungswege sowie Anlagen zur Einfriedung und zum Schutz des Geländes wie Zäune o.Ä.
 - Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
Es wird in den Baugebieten eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig.
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Festgesetzt wird eine Zufahrts- und Stellfläche.
 - Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB)**
7.1 Pflege von Bodenbewuchs im Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der Bodenbewuchs im Sondergebiet ist als extensives Grünland dünger-, herbizid- und pestizidfrei zu bewirtschaften und nicht vor dem 01.07. jedes Jahres zu mähen oder durch Schafe zu beweidet. Das Mahdgut ist zu entsorgen.
7.2 Maßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft SPE-Flächen A und B sind als extensives Grünland dünger-, herbizid- und pestizidfrei nicht vor dem 15.09. jedes Jahres zu mähen mit Abfuhr des Mahdgutes. Die Ersteinrichtung erfolgt durch Selbstbegrünung.
Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft SPE-Fläche C sind durch Selbstbegrünung als Krautsaum vor der bestehenden Feldhecke zu entwickeln.
7.3 Maßnahmen für den Gehölzerhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
In der Grünfläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen und die sich im Zuge der natürlichen Sukzession entwickelnden Gehölze zu erhalten.
7.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
In der SPE-Fläche B sind 8 Stück Obstgehölze (Hochstämme) und ergänzend gruppenweise Sträucher – z. B. Weißdorn, Schlehe und Hasel – anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 - Sonstige Festsetzungen**
8.1 Baubeginn (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Mit dem Bau darf zwischen dem 15.03. und 01.09. nicht begonnen werden. Begründete, mit dem Artenschutzrecht konforme Ausnahmen sind zulässig.
8.2 Entspiegelte Solarmodule (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Es dürfen nur reflexionsarme Module verwendet werden.
8.3 Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Bei endgültiger, dauerhafter Betriebsaufgabe der PV-Anlage, wird als Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Hinweise

- Hinweise auf Altlasten und Kampfmittel**
Kampfmittelvorkommen und Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt.
- Hinweis Denkmalschutz für archäologische Funde/Boden**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung vom 17.05.2023 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 Sondergebiet "Photovoltaik Domsühl I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 Sondergebiet "Photovoltaik Domsühl I" 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 Sondergebiet "Photovoltaik Domsühl I" in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 Sondergebiet "Photovoltaik Domsühl I" in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 Sondergebiet "Photovoltaik Domsühl I" in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeinde Domsühl hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 Sondergebiet "Photovoltaik Domsühl I" in der Fassung vom festgesetzt.

(Siegel) Domsühl, den
.....
Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 Sondergebiet "Photovoltaik Domsühl I" wurde am gemäß §6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 Sondergebiet "Photovoltaik Domsühl I" wird mit Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 Sondergebiet "Photovoltaik Domsühl I" ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 Sondergebiet "Photovoltaik Domsühl I" einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Domsühl, den
.....
Bürgermeister



Planende Gemeinde
Amt Parchimer Umland
Gemeinde Domsühl
Walter-Hase-Straße 42
19370 Parchim

Vorhabensträger
Solarpark AAA GmbH & Co. KG
Johann-Hittorf-Straße 8
12489 Berlin

Planungsbüro
IPU GmbH
Breite Gasse 4/5
99084 Erfurt

WIR ENTWICKELN RÄUME.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 Sondergebiet "Photovoltaik Domsühl I"	Änderungen	
	Datum	Name
Vorentwurf		

Koordinatensystem
ETRS 1989 UTM Zone 33N

Maßstab	Stand
1:1.200	13.05.2025