

Satzung der Stadt Plau am See über den
Bebauungsplan Nr. 39 "Agri-Solaranlage in Hof Lalchow"
M 1:5.000

Gemarkung Lalchow Flur 1 und Gemarkung Klebe Flur 1

Plangebietsgröße ca. 89,08 ha
davon Sondergebietsgröße ca. 72,04 ha



Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 19. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Erstellt auf der Grundlage der "2023_A_1584 DXF Lalchow Klebe.dwg" der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin vom 21.07.2023.

Satzung

der Stadt Plau am See über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 "Agri-Solaranlage in Hof Lalchow".

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist und des § 86 der Landesbaurechnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. März 2025 (GVBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussverfahren durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 "Agri-Solaranlage in Hof Lalchow", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.

Plau am See, den2025 Siegel Der Bürgermeister

Text (Teil B)
Textliche Festsetzungen (TF)

- Art der Baulichen Nutzung**
Es wird ein **sonstiges Sondergebiete** entsprechend § 11 BauNVO mit folgender Zweckbestimmung und Arten der Nutzung festgesetzt.
SO APV = Agri-Photovoltaik
Zulässig sind:
- landwirtschaftliche Nutzungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- bauliche Anlagen, die der Erzeugung (Photovoltaikanlagen) und Speicherung (Batteriespeicher) von elektrischem Strom aus Sonnenenergie dienen
- die der Photovoltaikanlage dienenden Nebenanlagen, wie Gebäude und Anlagen für elektrische Betriebsrichtungen
- Einzäunung mit Überstegenschutz, Gesamthöhe max. 2,50 m und Informationstafeln, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Angabe der Grundflächenzahl und der Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß definiert. Für die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen ist die mittlere vorhandene Geländehöhe maßgeblich.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
- Örtliche Bauvorschrift**
Es sind ausschließlich Photovoltaikmodule mit einer Anti-Reflexionsschicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LbauO M-V)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
4.1 Niederschlagswasser darf auf den Grundstücken, auf denen es an fällt, erlaubnisfrei versickert werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und Abs. 6 BauGB sowie § 32 Abs. 4 LWaG)
4.2 Die Einzäunung der Photovoltaikanlage soll zur Durchlässigkeit von Kleinbewesen in Bodennähe Kleintierdurchlässe von ca. 15 x 20 cm besitzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
4.3 Baubeginn und Baufelddräumung sind nur in der Zeit vom 01.09. bis 28.02. zulässig. Innerhalb der Vegetationszeit (also 01.03. bis 30.09.) sowie nach 5 Tagen anhaltender Baupause werden Vergrümmungsmaßnahmen mit Flatterband zur Vermeidung von Ansiedlungen sowie eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Die Funktionsfähigkeit der Vergrümmungsmaßnahmen ist im Turnus von maximal 7 Tagen zu kontrollieren.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
4.4 Tiefere Baugruben oder Kabelgräben ohne Rampe, die über Nacht offen bleiben, sind am nächsten Morgen durch das Baupersonal zu kontrollieren. Tiere, die sich über Nacht in diesen "Fallen" verirrt haben, sind umgehend freizulassen. Bei längeren Baustops (auch über das Wochenende) sind die Baugruben durch Abdeckungen zu sichern oder mit hinreichend Aussichtshilfen (beispielsweise einfache Bretter, mind. 15 cm breit) auszustatten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
4.5 Zum Erhalt und zur Entwicklung der Brutreviere der Feldlerche wird diese Fläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und als Extensivgrünland genutzt. Für die Gestaltung der Fläche gelten folgende Maßgaben:
- Verwendung von artenreicher Saatgutmischung aus regionaltypischen Wildpflanzen zertifizierter Herkunft für Initialsaat und für weiterer Einsaat. Auf Flächen mit hoher Bodengüte oder höherem Restdüngergehalt ist eine darauf abgestimmte geringere Aussaatmenge und angepasste Artenauswahl zu verwenden.
- Mahd außerhalb der Fortpflanzungszeit der Feldlerche vom 01. September bis 28. Februar. Die Pflegeschnitte erfolgen alternierend i. d. R. auf 50 % der Fläche.
- Mahd 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken. Das Mahdgut ist zu entfernen.
- Kein Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln
- Umsetzung der Maßnahme vor Baubeginn

- 4.6 Abstandsflächen** zu Wald und Gehölzen werden in **Brachflächen mit Nutzungsoption als Mähweide** umgewandelt (Maßnahme 2.33 der HzE).
Es gelten folgende Maßgaben:
- Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung
- dauerhaft kein Umbruch, keine Bodenbearbeitung
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngern
- Entwicklungspflege durch Ausdünnungsmaßnahmen im 1. bis 3. Jahr ab dem 01.09. mit Abfuhr des Mähgutes
- Ab dem 4. Jahr ist die Mahd abschnittsweise und gestaffelt durchzuführen, so dass in jeder dieser Flächen ein breiter Streifen an Kräutern und Gräsern bis in den Sommer des nächsten Jahres stehen bleibt. Dadurch können Insektenlarven oder in den Stängeln abgelegte Insektenlarven überwintern und die Biodiversität gesteigert werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren.
- Mahd 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken
- Bei vermehrtem Auftreten von nitrophilen Kräutern (Brennnessel, Disteln, Krauser Ampfer) oder Landratgras werden weitere Entwicklungsmaßnahmen mit der uNB abgestimmt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
4.7 Anpflanzung und dauerhafter Erhalt von mehrreihigen **Feldhecken** als Sicht- und Blendschutz mit vorgelagertem Krautsaum zur Ortslage Hof Lalchow (Maßnahme 2.21 der HzE).
Pflanzung gemäß Pflanzplan im Umweltbericht Abb. 9 mit den Arten Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina) und Eberesche (Sorbus aucuparia) für die äußere und innere Strauchreihe und den standortheimische Gehölze Stieleiche (Quercus robur) und Bergahorn (Acer pseudoplatanus) aus möglichst gebietseigener Herkunft als einzelne großkronige Überhälter
- Sträucher: > 80/100 cm, dreireihig, Pflanzabstand im Verband 1,0 x 1,5 m
- Bäume: Abstände von 15 - 20 m untereinander, Stammumfang 12/14 cm mit Zweibocksicherung nur nördlich der Photovoltaikanlage
- Mindestreihenabstand 3 m Abstand von 1,5 m incl. beidseitiger Saum von 2 m Abstand vom Stammfuß
- Mindestbreite 7 m, Mindestlänge 50 m
- Sicherung der Pflanzung gegen Wildverbiss durch Schutzzeineinrichtungen, die frühestens nach 5 Jahren entfernt werden kann
- Pflege der Gehölze durch ein- bis 2-malige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren
- Nachpflanzung der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei einem Ausfall von > 10%
- Bedarfswiese Bewässerung und Instandsetzung von Schutzzeineinrichtungen
- Verankerungen der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
4.8 Sollte die Entnahme von Gehölzen oder Lichtraumprofilschnitte notwendig werden, so ist diese zum Schutz der **Brutvögel** zwingend vor Ende Februar durchzuführen. Sollte ein Beginn der Arbeiten nur nach Beginn der Brutzeit möglich sein, ist entsprechendes Fachpersonal für die Kontrolle der Sträucher und Bäume einzusetzen, um möglicherweise zu diesem Zeitpunkt neu entstandene Brutplätze von Vögeln zu erfassen und ggffs. umzusetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
4.9 Südlich der B 191 ist zum Schutz der Kraftfahrer vor Blendung auf einer Länge von insgesamt 850 m eine 3 m hohe, 3-reihige und dichte Hecke anzupflanzen.
Es werden folgende Gehölze empfohlen: Birke (Betula pendula), Spitz-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Weißdorn (Crataegus monogyna), und Hechtrose (Rosa glauca). Folgende Vorgaben sind zu beachten:
- Pflanzgrößen: Bäume als Heister 250/300 cm; Abstände von 5 m untereinander, Sträucher 60/100 cm, 3-reihig
- Pflanzabstände: Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m
- Verankerung der Bäume
- Mindestbreite: 7 m
- Sicherung der Pflanzung gegen Wildverbiss durch Schutzzeineinrichtungen
- Pflege der Gehölze durch ein- bis zweimalige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren
- Nachpflanzung der Bäume bei Ausfall, Heister und Sträucher bei mehr als 10 % Ausfall
- bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzzeineinrichtungen
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Zur Abgrenzung zu den an der B 191 vorhandenen Gehölze wird an der Grundstücksgrenze eine Markierung mit Eichenspaltpfählen vorgenommen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Hinweis

Sichtschutz für Ortslage Hof Lalchow

Westlich der Ortslage wird auf einer Länge von ca. 500 m ein **Feldgehölz** mit einer Breite von ca. 25 m angepflanz (Maßnahme 2.13 der HzE).
Es werden folgende Gehölze empfohlen: Eiche (Quercus robur), Kiefer (Pinus sylvestris), Hänge-Birke (Betula pendula), Cornelsche (Cornus mas), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana) und Hundrose (Rosa canina).
Folgende Vorgaben sind zu beachten:
- Pflanzgrößen: Bäume als Heister 150/200 cm; Sträucher 60/100 cm, 3-reihig
- Pflanzabstände: Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m
- Verankerung der Bäume
- Sicherung der Pflanzung gegen Wildverbiss durch Schutzzeineinrichtungen
- Pflege der Gehölze durch ein- bis zweimalige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren
- Nachpflanzung der Bäume bei Ausfall, Heister und Sträucher bei mehr als 10 % Ausfall
- bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzzeineinrichtungen
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Dokument hat im Rathaus Plau am See öffentlich ausgelegen.

Beginn der Auslegung: Unterschrift / Siegel

Ende der Auslegung: Unterschrift / Siegel

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung Plau am See hat in ihrer Sitzung am 28.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.02.2024 in der Plauer Zeitung und im Internet unter <https://www.stadt-plau-am-see.de/bekanntmachungen/index.php> erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit E-Mail vom 20.12.2023 gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit E-Mail vom 20.12.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 04.03.2024 bis 12.04.2024 durch öffentliche Auslegung durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.02.2024 in der Plauer Zeitung, im Internet unter <https://www.stadt-plau-am-see.de/bekanntmachungen/index.php> und auf dem Bau- und Plaungsportal M-V unter dem Pfad https://plan.geodaten-mv.de/Bauverfahren/interaktive_Karte bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung Plau am See hat am 25.06.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom 26.06.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung sowie die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, waren in der Zeit vom2025 bis zum2025 nach BauGB § 3 Abs. 2 im Internet unter <https://www.stadt-plau-am-see.de/bekanntmachungen/index.php> sowie im Bau- und Plaungsportal M-V unter https://plan.geodaten-mv.de/Bauverfahren/interaktive_Karte öffentlich einsehbar. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die o. g. Unterlagen zu dieser Zeit öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am2025 in der Plauer Zeitung und auf den genannten Internetseiten bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung Plau am See hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit am geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Plau am See, den2025 Siegel Der Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 "Agri-Solaranlage in Hof Lalchow" der Stadt Plau am See wird am als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerrechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Parchim, den2025 Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Der Bebauungsplan Nr. 39 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Plau am See, den2025 Siegel Der Bürgermeister

- Die Bebauungsplanansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Plau am See, den2025 Siegel Der Bürgermeister

- Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am in der Plauer Zeitung und im Internet unter <https://www.stadt-plau-am-see.de/bekanntmachungen/index.php> und auf dem Bau- und Plaungsportal M-V unter dem Pfad https://plan.geodaten-mv.de/Bauverfahren/interaktive_Karte bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (BauGB § 44) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Plau am See, den2025 Siegel Der Bürgermeister

Verfasser: Dipl. Ing. Wolfgang Geistert
Kirchenstrasse 11
18 292 Krakow am See
Tel.: 038457/ 51 444

08.04.2025

Die Verfahrensvermerke wurden am 26.06.2025 ergänzt.

Planzeichenerklärung

Normative Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Sondergebiet Agri-Photovoltaik

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 und 16 BauNVO)

SO APV Baugbiet: Sondergebiet Agri-Photovoltaik
GRZ 0,6 maximale zulässige Größe der Grundflächenzahl
OK 4,5 m Oberkante der baulichen Anlagen über Gelände als Höchstmaß

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche

Gehölzfläche

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche

Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Landwirtschaft

Wald

Wald

Wald

Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes

Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

z. B. 88/2 Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Gemarkungsgrenze

Gemeindegrenze

Nachrichtliche Übernahme

Wald

Grenze des 30 m Waldabstandes (§ 20 LWaldG M-V)

Anpflanzung Waldstreifen - 1,6 ha

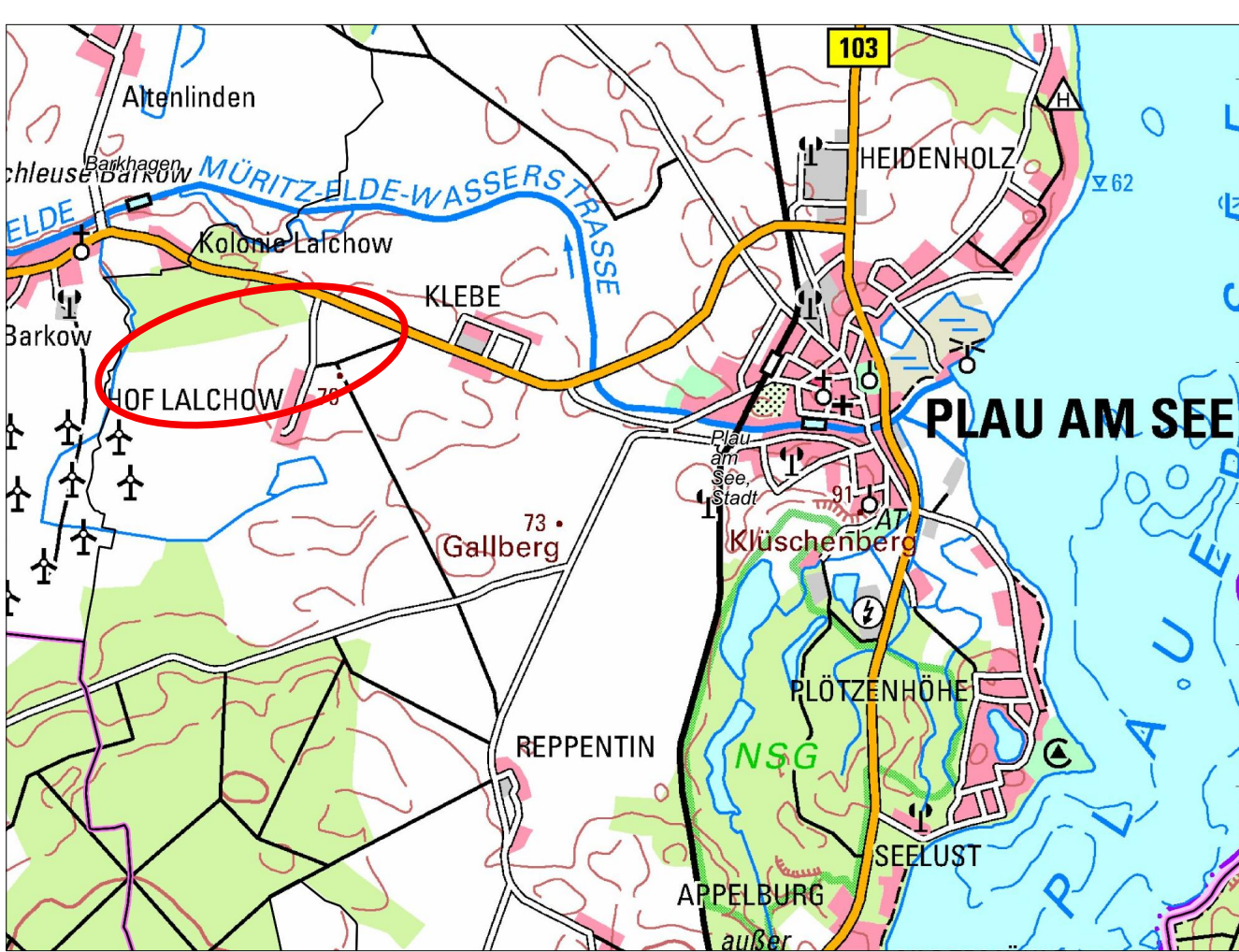
20 m Abstand zur Bundesstraße B 191

Löschwasserbrunnen mit 120 m³ Fassungsvermögen

Hydrant und Löschwasserbrunnen

Übersichtsplan

Maßstab ca. 1:50.000



Stadt Plau am See



Bebauungsplan Nr. 39
"Agri-Solaranlage in Hof Lalchow"

Entwurf für Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung