

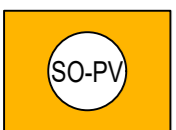



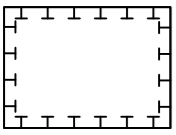

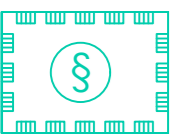


SATZUNG DER GEMEINDE GROSS GODEMS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "SONDERGEBIET PHOTOVOLTAIK III"

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.12.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Sondergebiet Photovoltaik III" für das Gebiet nördlich der A24 und südlich des Siedlungsgebiets der Gemeinde Groß Godems, auf den Flurstücken 331 und 332 der Flur 2 der Gemeinde Groß Godems, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:


PLANZEICHNUNG (Teil A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
Festsetzungen		
1. Art der baulichen Nutzung		
	Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Photovoltaik	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 bis 11 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,65	Grundflächenzahl, hier: 0,65	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22, 23 BauNVO
6. Verkehrsflächen		
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
9. Grünflächen		
	Private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 + Abs. 6 BauGB
13. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
15. Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
Nachrichtliche Übernahme		
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, hier: Erlenbruch feuchter eutropher Standorte (WFR)	§ 30 Abs. 1 BNatSchG
	Waldabstandsgrenze (30 m)	§ 20 Abs. 1 LWaldG
	Bodenmonument	§ 2 DSchG M-V

Darstellung ohne Normcharakter

	bestehende Flurstücksgrenze
331	Flurstücksnr.
300	Bemaßung
21,80 ha	Gebietsgröße

TEXT (Teil B)

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

Die innerhalb der in der Planzeichnung mit SO-PV gekennzeichneten sonstigen Sondergebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Anlagen, welche der Nutzung von Solarenergie dienen.

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete sind zulässig:

- Freiflächenphotovoltaikanlagen
- Anlagen für den Betrieb und die Bewirtschaftung der Photovoltaikanlagen sowie Batteriespeicher

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen 3,50 m, gemessen über der tatsächlichen Geländehöhe.

2.2. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen für technische Anlagen zur Überwachung (Masten) 8,00 m, gemessen über der tatsächlichen Geländehöhe.

2.3. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen für Zaunanlagen und sonstige Einfriedigungen 2,50 m, gemessen über der tatsächlichen Geländehöhe.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1. Die innerhalb der in der Planzeichnung mit SO-PV gekennzeichneten sonstigen Sondergebiete sind extensiv zu bewirtschaften und als Grünland zu nutzen.

Beweidung / Mahd:

- Es ist eine gebietsheimische, standorttypische Saatgutmischung zu verwenden.
- Die Mahd ist höchstens zweimal jährlich und mindestens alle 3 Jahre, frühestens ab 01.07., mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen.
- Das Walzen und Schleppen ist ausschließlich außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 15.09. durchzuführen.
- Pflegeumbrüche, Nachsaatmaßnahmen und der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sind unzulässig.
- Die Solarmodule sind ausschließlich mit Wasser zu reinigen, eine Abreinigung mit Reinigungsmitteln darf nicht erfolgen.

3.2. Die innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten „Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähweide zu entwickeln (Maßnahme 2.31 der Anlage 6 der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HZE) 2018).

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Die Ackerflächen sind durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland umzuwandeln.
- Die nährstoffreichen und gedüngten Flächen sind zur Aushagerung im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes zu mähen.
- Bei vermehrtem Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes oder anderen Problempflanzen sollen mit der uNB frühere Mahdtermine vereinbart und durchgeführt werden.

Unterhaltungspflege

- Mahd mit Abfuhr des Mähgutes, frühestens am 1. September, höchstens einmal jährlich, mindestens alle 3 Jahre
- Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbaiken
- Umbruch und Nachsaat sind auf der Fläche nicht zulässig
- Walzen und Schleppen ist ausschließlich außerhalb des Zeitraums 1. März bis 15. September durchzuführen
- Die Ausbringung von Dünger (mineralischer und organischer einschließlich Gülle oder Klärschlamm) ist nicht zulässig.
- Die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln (Insektizide, Fungizide, Herbizide und Wachstoffs) ist nicht zulässig

3.3. Wald

Innerhalb des Waldabstandes von 30 m dürfen keine hochbaulichen Anlagen errichtet werden, Zäune sind mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

3.4. Einfriedigungen

- Einfriedigungen sind im Sondergebiet nur als Hecke oder sichtdurchlässiger Zaun ohne Sockelmauer zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Über der Geländeoberfläche ist ein Abstand von mind. 20 cm freizuhalten.
- Blickdichte Einfriedigungen sind nicht zulässig.

4. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation der durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitenden Eingriffe sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes in einem Umfang von 69.838 m² durchzuführen. Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen und die angegebenen Ausgleichsgrundstücke werden dem Bebauungsplan Nr. 4 „Sondergebiet Photovoltaik III“ zugeordnet.

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt über Verbuchung entsprechender Punkte im Ökoto Konto Groß Godems LUP 003, Az.: LWL-PCH-003/Z, Gemeinde Groß Godems, Gemarkung Groß Godems, Flur 7, Flurstück 120

5. Befristung der Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans sind bis zur endgültigen Beendigung der Nutzung zur Stromerzeugung begrenzt, längstens jedoch bis zum 31.12.2055. Der Betrieb der PV-Anlage ist bis spätestens 31.12.2055 zu beenden. Der Rückbau der PV-Anlage und der Nebenanlagen hat landschaftsgerecht innerhalb von 6 Monaten nach der endgültigen Beendigung der Nutzung zur Stromerzeugung zu erfolgen, spätestens bis zum 30.06.2056. Als Folgenutzung wird Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

6. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)

Werbeanlagen

Als Werbeanlage ist lediglich eine Informationstafel im Eingangsbereich mit einer maximalen Größe von 4 m² zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Hinweise:

Artenschutz

Die Artenschutzrechtlichen Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Fall sind eine Baufeldräumung und andere Eingriffe in die Vegetationsstruktur nur außerhalb des Brutzeitraumes (hier die Zeit zwischen dem 1. März und dem 20. August) zulässig. Innerhalb des Brutzeitraumes sind Eingriffe nur zulässig nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

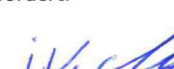

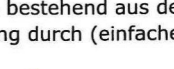
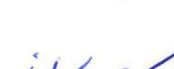
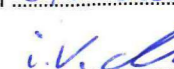
Denkmalschutz

Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Kreis Ludwigslust-Parchim als unterer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet. Wenn bei Erdarbeiten 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 Baufragten 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).

Bodenschutz

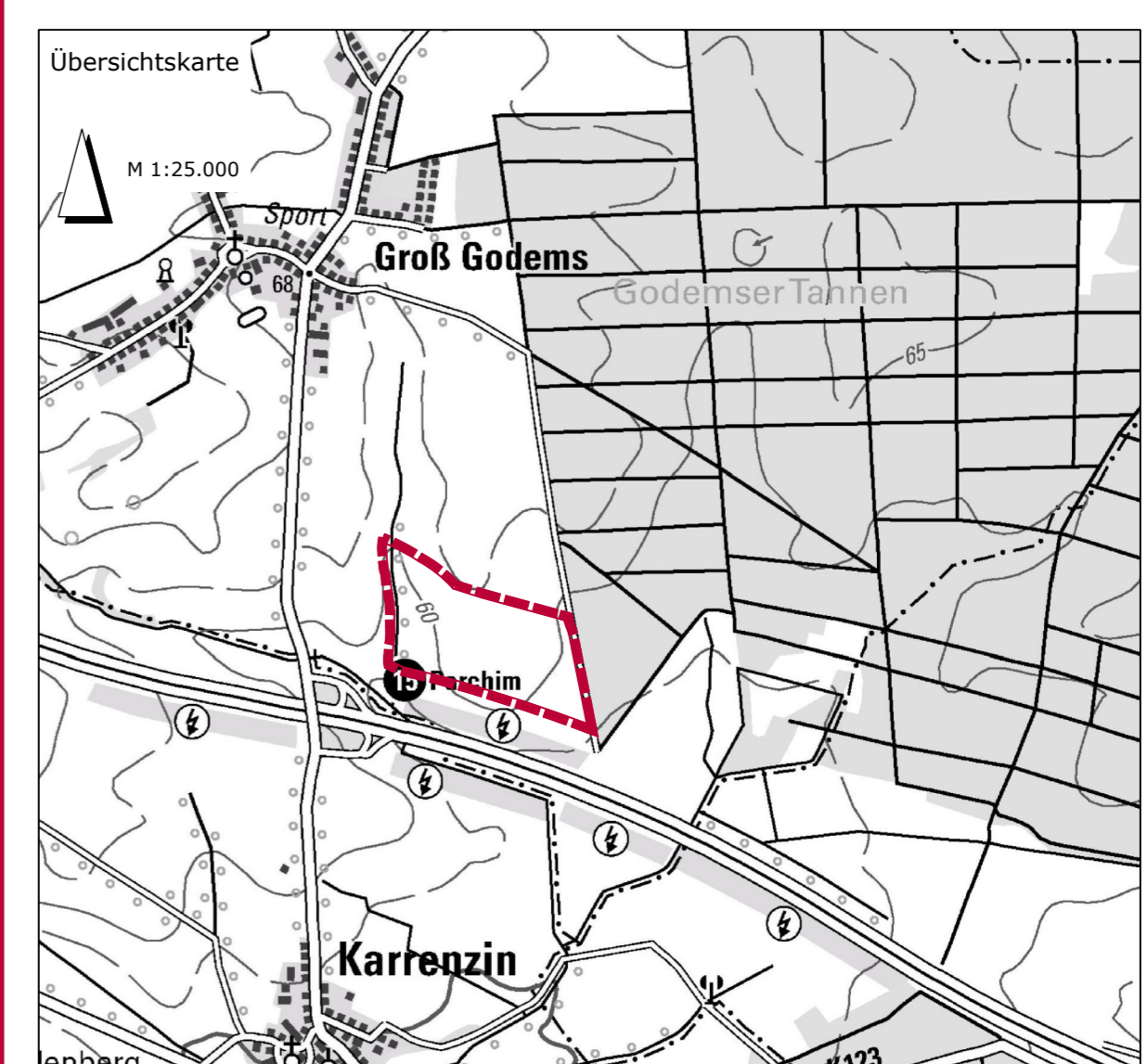
Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und 6) einzuhalten.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.11.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 28.03.2023 im amtlichen Bekanntmachungsblatt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 08.08.2023 bis zum 11.09.2023 durch öffentliche Auslegung durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 03.08.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 06.03.2024 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung und Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.04.2024 bis zum 10.05.2024 während der Sprechstunden der Amtsverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 22.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter <https://www.amt-parchimer-umland.de/bekanntmachungen/index.php> unter der Rubrik Groß Godems (Auswahlliste) ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 26.03.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Groß Godems, den 28.03.2024

Unterschrift
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.
- Schickowski, den 9.7.2025

Unterschrift
- Die Gemeindevertretung hat die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.12.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 19.12.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Groß Godems, den 20.12.2024

Unterschrift
- Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Groß Godems, den 20.12.2025

Unterschrift
- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 4 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 19.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 19.12.2025 in Kraft getreten.
- Groß Godems, den 03.02.2025

Unterschrift

SATZUNG DER GEMEINDE GROSS GODEMS

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "SONDERGEBIET PHOTOVOLTAIK III"



HIN Stadtplanung

PLANVERFASSER
HIN Stadtplanung GmbH & Co. KG
BALLASTKAI 1 • 24937 FLENSBURG
TELEFON 0461 5050015
info@hn-stadtplanung.de
www.hn-stadtplanung.de

PLANUNGSSTAND NACH BAUGESETZBUCH

§ 2 (1) § 3 (1) / § 4 (1) § 3 (2) / § 4 (2) § 4 a (3) § 10 (1)

PLANER / ZEICHNER PRJ.-Nr. DATUM
M.HASS / U.E. 23-014 19.12.2024