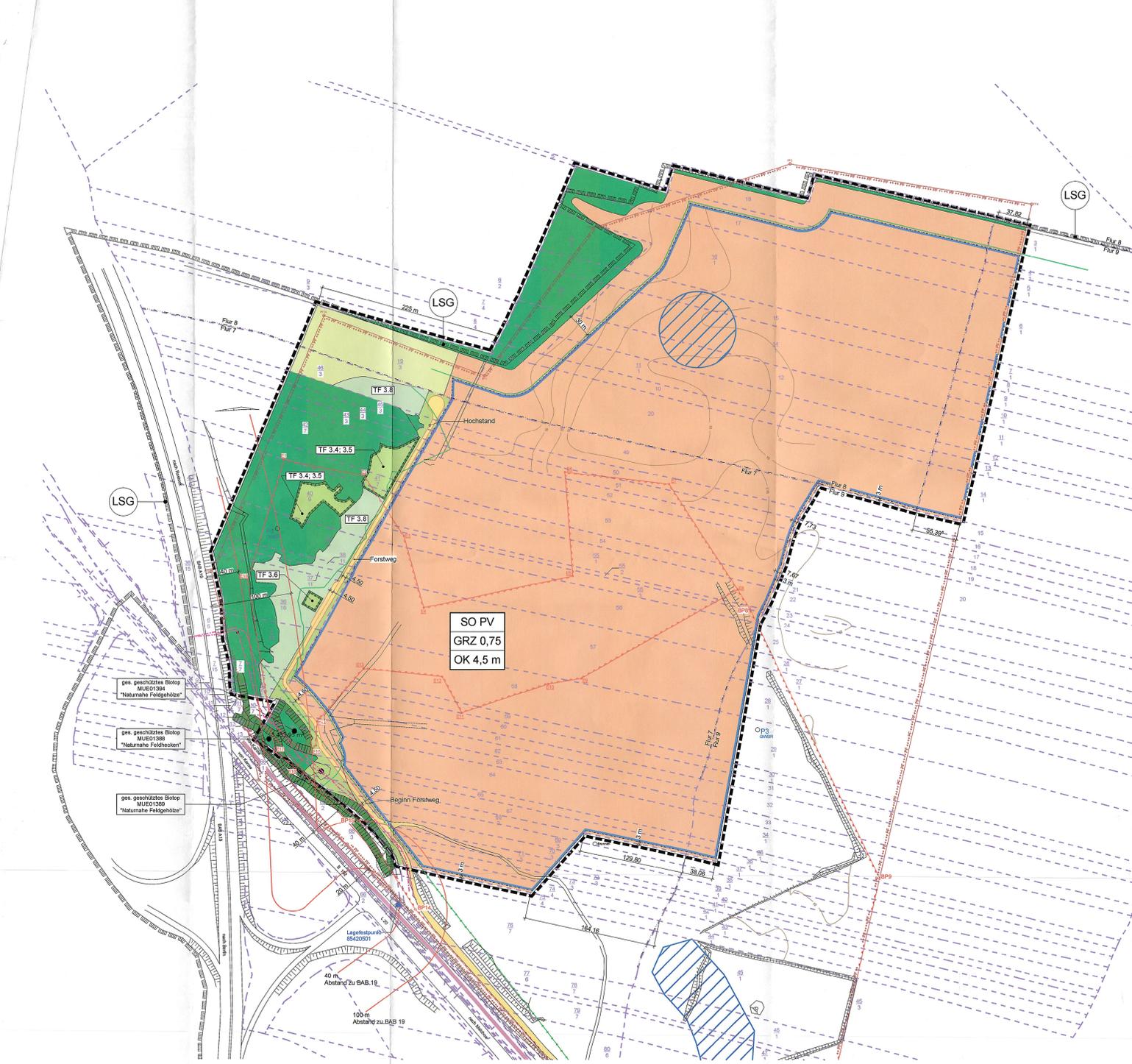


Satzung der Inselstadt Malchow über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 "Photovoltaikanlage Kieswerk Malchow"
M 1:2.500

Gemarkung Malchow Flur 7, 8 und 9
Plangebietsgröße ca. 56,5 ha
Sondergebietsgröße ca. 45,7 ha
davon Fläche innerhalb Baugrenze ca. 42,0 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. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Erstellt auf der Grundlage des "Übersichtsplanes mit Darstellung der Eigentumsverhältnisse der Stadt Malchow innerhalb der voraussichtlichen/potenziellen Nutzfläche" (Malchow Eigentümer 2018-12-09.dwg) von GEO Projekt Schwerin aus 19 061 Schwerin, einer DXF-Datei "220421_Malchow_Baugrenzen.dxf" von der WEMAG Projektentwicklung GmbH vom 21.04.2022 und einem Lage- und Höhenplan (H2022-227_54383-Gauss-Krueger.DXF) des Vermessungsbüros Roland Hiltcher vom 06.09.2022.



Planzeichenerklärung

Normative Festsetzungen

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

	Sondergebiet Photovoltaik
--	---------------------------

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

SO PV	Baugebiet
GRZ 0,75	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
	Bahnanlage

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

	Grünfläche
	Grünfläche mit Bepflanzung nach TF 3.8

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

	Landwirtschaft
	Waldflächen
	Grenze des 30 m Waldabstandes

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 Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 8 BauGB)
	Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Mecklenburger Großesand"

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--	--

Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
	Planfeststellungsgrenze (RBP gemäß § 52 (2a) BBodG)
	Grenze der Bergaufsicht, beantragter 1. BA
	Entlassung aus der Bergaufsicht, beantragter 1. BA
	Elektroleitung als Freileitung mit Mast
	Geländehöhen in m ü. NNH
	20 + 40 m Abstand von der Bundesstraße 192; 40 + 100 m Abstand von BAB 19

Nachrichtliche Übernahme

	Bodendenkmal
	Leitung Telekom GmbH erdverlegt

Übersichtsplan
Maßstab ca. 1:50.000



Satzung

der Inselstadt Malchow über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 40 "Photovoltaikanlage Kieswerk Malchow"

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist und der Landesbauordnung M-V (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 21.09.2023 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 "Photovoltaikanlage Kieswerk Malchow", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.

Text (Teil B)
Textliche Festsetzungen (TF)

- Art der Baulichen Nutzung**
1. Es wird ein sonderiges Sondergebiet Photovoltaik entsprechend § 11 BauNVO mit folgender Zweckbestimmung und Arten der Nutzung festgesetzt.
SO PV = Sondergebiet Photovoltaikanlage
Zulässig sind:
- bauliche Anlagen, die der Erzeugung (Photovoltaikanlagen) und Speicherung (Batteriespeicher) von elektrischem Strom aus Sonnenenergie dienen
- die den Photovoltaikanlagen dienenden Nebenanlagen, wie Gebäude und Anlagen für elektrische Betriebsmittel und Erdkabel
- Einzäunung mit Übersteigschutz, Gesamthöhe max. 2,50 m, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)
- 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 zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere vorhandene Geländeoberfläche maßgeblich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
3.1 Niederschlagswasser darf auf den Grundstücken, auf denen es an fällt, erdaunstreifen versickert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und Abs. 6 BauGB sowie § 32 Abs. 4 LWiG)
3.2 Die Bauoffenreimung ist während der Winterruhe der Zaunedeckchen und außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter vom 01. November bis 28. Februar durchzuführen. Sollte sich die Schaffung des Bauoffenreimungsmaßes auf der Fläche bis in das Jahr hinein verlängern, sind bereits begonnene Bauarbeiten ohne Unterbrechung fortzuführen, um ein Anziehen von Brutvögeln im Baubereich zu vermeiden. Ab einer Baunterbrechung von > 5 Tagen muss eine zwischenzeitliche Anordnung von Brutvögeln gerechnet werden. Demzufolge sind nach 5 Tagen anhaltender Baupause Vergärungsmaßnahmen zur Vermeidung von Anziehungen erforderlich. Vergärungsmaßnahmen sind nur innerhalb des Bauoffenreimungsmaßes der Baustreifen und Zufahrten durchzuführen, da die Schwerkraft der Maßnahmen über das unmittelbare Bauoffenreimungsmaß hinaus geht und somit eine Anziehung störungsempfindlicher Arten auch im Umfeld vermeiden wird. Sind seit der letzten Bauoffenreimung mehr als 5 Tage vergangen bzw. wird die Bauoffenreimung nur in der Brutzeit (also ab März bis Ende August) möglich, ist das Bauoffenreimungsmaß durch ökologische Baubegleitung auf eine zwischenzeitliche Anordnung zu überprüfen. Die ökologische Baubegleitung wird dokumentiert, das Protokoll wird nach Beendigung der Maßnahme der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Lichtverhältnisse**
3.3 Ist ein Lichtrauprofil der Gehölze erforderlich, ist dieser zwingend vor Ende Februar durchzuführen. Sollte ein Beginn der Arbeiten nur nach Beginn der Brutzeit der Baum- und Buschbrüter möglich sein, ist entsprechendes Fachpersonal für die Kontrolle der Sträucher und Bäume einzusetzen, um möglicherweise zu diesem Zeitpunkt neu entstandene Brutplätze von Vogelarten zu erfassen und ggf. umzusetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Zur Erhaltung und Förderung der Zaunedeckchen**
3.4 Zur Erhaltung und Förderung der Zaunedeckchen wird am westlichen Rand des Geltungsbereiches eine Fläche von der Bebauung ausgeschlossen. Die hier bereits vorhandenen Zaunedeckchen können hier weiter existieren und werden sich nach Errichtung der PVA in die Anlage ausbreiten, da sie hier dann optimale Bedingungen zum Jagen vorfinden mit strukturreichen Bereichen und genügend Insekten, die sich entwickeln können. Im freigehaltenen Bereich soll eine zaunedeckchenangepasste Mahd durchgeführt werden. Im Zuge der Mahd sollen die Fläche regelmäßig freigeschnitten werden um eine zu dichte Vegetation zu verhindern. Die zweimal jährliche Mahd zwischen dem 01. Mai und 30. November ist zu Zeiten empfohlen, in denen die Tiere aktiv sind und in ihren Verstecken verbleiben, insbesondere bei einer kalten, feuchten Witterung. Die Mahd sollte mindestens 10 cm über Geländeoberkante und ist mit einem Messeralken durchzuführen. Grabbares Sediment für die Eiablage soll erhalten bleiben. Zudem soll zum Erhalt und zur Entwicklung von Zaunedeckchen ein Lesesteinhaufen im westlichen Bereich angelegt werden, von dem auch der Steinschützer profitiert. Eine ökologische Baubegleitung soll sicherstellen, dass die ausgewiesenen Bereiche nach dem Bau der Photovoltaikanlage den Zaunedeckchen zur Verfügung gestellt werden. Das Abnahmeprotokoll ist der unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung zu stellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Im Westen des Geltungsbereiches werden Flächen von der Bebauung ausgenommen, um hier genügend Ausgleichsmöglichkeiten für die Heidelerche zu erhalten und ihr Vorkommen langfristig zu sichern.** Derzeitig ist die Fläche von jungen Kiefern bewachsen. Um die Fläche für die Heidelerche offen zu halten sollen alle fünf Jahre größere Kiefern entfernt werden, damit der Lebensraum für die Heidelerche nicht verbuscht und zuwächst, sondern der Offenlandcharakter erhalten bleibt. Hinzu kommt, dass die bisherigen freien Flächen auch weiterhin durch Mahd freigehalten werden (siehe Zaunedeckchen). Auch die offene Fläche die für den Waldabstand freigehalten werden muss, bietet einen geeigneten Lebensraum für die Heidelerche. Eine ökologische Baubegleitung wird alle 3 bis 5 Jahre durchgeführt. Dabei soll geprüft und dokumentiert werden, inwieweit zu groß gewordene Bäume bzw. zu enger Bewuchs zum Erhalt der Offenlandcharakter entfernt werden muss. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Am westlichen Rand des Plangebiets wird zwischen Wald und Photovoltaikanlage ein Kleinsandhügel für Uferschwalben angelegt.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die Einzäunung der Photovoltaikanlage soll einen Bodenabstand von 10 cm zur Durchlässigkeit von Kleinsandbewesen gewährleisten.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Am westlichen Rand des Plangebiets werden am Waldrand Initialpflanzungen mit standortgerechten Gehölzgruppen der Arten**
- Sanddorn Hippophae rhamnoides,
- Schwarzdorn (Schlehe) Prunus spinosa und
- Weißdorn Crataegus
in der Mindestqualität 2 x v und H 60 cm, ca. 10 Pflanzen auf jeweils 100 m² Pflanzfläche, ausgeführt. Ausgefallenes Pflanzmaterial ist zu ersetzen. Auf dieser Fläche sind außerdem 3 Lesesteinhaufen anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Berechtig**
4. Die festgesetzte Nutzung Sondergebiet Photovoltaik wird erst nach der Feststellung der Beendigung der Bergaufsicht für die betroffenen Flächen zulässig. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Die Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern wird auf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBAuO M-V)

Hinweis

- Die Farbe Blau (schraffiert) kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann. Die Errichtung der Photovoltaikanlage wird als geringfügiger Eingriff in das Bodendenkmal gewertet. Der Beginn der Erdarbeiten im Bereich der Bodendenkmale ist der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, PF 110264, 17042 Neubrandenburg, info@k-sseenplatte.de eine Woche vorher anzuzeigen. Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder auch auffälligen Bodenverfärbungen ist gem. § 11 DSchG M-V der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.
- Am südwestlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches verlaufen Telekommunikationslinien der Telekom, die bei eventuell auftretenden atmosphärischen Entladungen besonders gefährdet sind. Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet daher schon bei der Festlegung der Standorte der Erdungsanlagen der geplanten Photovoltaikanlagen einen Abstand von mindestens 15 m zu den Telekommunikationslinien der Telekom zu berücksichtigen.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Inselstadt Malchow hat in ihrer Sitzung am 27.02.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 40 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Malchower Tageblatt am 27.02.2020 und im Internet unter <https://www.amt-malchow.de/bekanntmachungen/index.php> erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 12.01.2021 gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit E-Mail und Schreiben vom 12.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 15.03. bis 16.04.2021 durch öffentliche Auslegung durchgeführt worden.
- Die Stadtvertretung der Inselstadt Malchow hat am 16.06.2022 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit zugehöriger Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail und Schreiben vom 01.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, hat in der Zeit vom 04.07.2022 bis zum 05.08.2022 nach BauGB § 3 Abs. 2 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, am 25.06.2022 im Malchower Tageblatt und im Internet unter <https://www.amt-malchow.de/bekanntmachungen/index.php> mitgeteilt worden.
- Die Stadtvertretung der Inselstadt Malchow hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit am 23.02.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 28.02.2023 mitgeteilt worden.
- Die von der Planänderung berührten Behörden sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit E-Mail und Schreiben vom 03.02.2023 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der geänderte und ergänzte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, hat in der Zeit vom 13.02. bis zum 20.02.2023 nach BauGB § 4a Abs. 3 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, am 04.02.2023 im Malchower Tageblatt und im Internet unter <https://www.amt-malchow.de/bekanntmachungen/index.php> mitgeteilt worden.
- Inselstadt Malchow, den 13./01/2023
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung der Inselstadt Malchow hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit am 21.09.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 13.10.2023 mitgeteilt worden.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 40 "Photovoltaikanlage Kieswerk Malchow" der Inselstadt Malchow am 31.12.2023 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
Farfchim, den 13.10.2023
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 40, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.09.2023 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Inselstadt Malchow, den 13./01/2023
Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Inselstadt Malchow, den 13./01/2023
Der Bürgermeister
- Der vorhabenbezogene 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 17./01/23 im Malchower Tageblatt und im Internet unter <https://www.amt-malchow.de/bekanntmachungen/index.php> ortsüblich bekanntgemacht 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 17./01/23 in Kraft getreten.
Inselstadt Malchow, den 09./01/2023
Der Bürgermeister

Verfasser: Dipl. Ing. Wolfgang Geilert
Kirchenstrasse 11
18 292 Krakow am See
Tel.: 038457/51 444
10.05.2023

Die Verfahrensvermerke wurden am 13.10.2023 ergänzt.

Inselstadt Malchow

**vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 40
"Photovoltaikanlage Kieswerk Malchow"**