

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 "Freiflächenphotovoltaikanlage Samtens I und II" der Gemeinde Samtens

Planzeichnung (Teil A)



- Planzeichenerklärung**
 Gemäß PlanZV für den Entwurf der Gemeinde Samtens über den Bebauungsplan Nr. 13 "Freiflächen-Photovoltaikanlage Samtens I und II"
- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 SO (Sondergebiet) 1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
 Zweckbestimmung: Agri-Photovoltaik Anlage
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 GRZ 0,15 2,6 Grundflächenzahl
 OK 5,00 m über Gelände 2,8 Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt Gelände als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (§ 5 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 3.1 offene Bauweise
 3.1.1 nur Einzelhaus zulässig
 3.5 Baugrenze
- Verkehrsfächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 6.1 Straßenverkehrsflächen
 hier: Wirtschaftsweg Samtens - Bietegast
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 unterirdisch
 hier: Gas - Hochdruckleitung 323,9x6,3/SE360,7/PN 84/1963
- Grünflächen**
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 Grünflächen
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
 12.2 Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 hier: Streubiotop
 hier: Wander- und Ausbreitungskorridor
 hier: Biotopverbund
 hier: Extensive Mähwiese
 13.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 hier: gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)
 hier: Grenze des Landschaftsschutzgebiets "Südwest-Rügen-Zudar" (LSG 144)
 13.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 hier: gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)
 hier: Grenze des Landschaftsschutzgebiets "Südwest-Rügen-Zudar" (LSG 144)
- Sonstige Planzeichen**
 15.5 Mitt Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Planzeichen ohne Normcharakter**
 52 Flurstücksnummer
 Flurstücksgrenze
 30 m Abstand zum Wald (§ 20 LWaldG M-V)
 Oberirdisches Fließgewässer (Gewässer 2. Ordnung)
 hier: Graben
 Unterirdisches Fließgewässer (Gewässer 2. Ordnung)
 hier: verrohrter Graben
 2;7;0;1;19 Gewässercode
 7,00 m Gewässerandstreifen (§ 39 Abs. 4 WHG)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I Planungsrechtliche und baurechtliche Festsetzungen

I.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO hier "Photovoltaik". Das Sonstige Sondergebiet dient der primären landwirtschaftlichen Nutzung von Dauergrünland und der Stromproduktion als Sekundärnutzung mittels einer Photovoltaikanlage.

Zulässig sind:

- Bodennah aufgeständerte Solarmodule zur Umwandlung solarer Strahlungsenergie in Strom, die verstellbar (Nachführung/Tracking) auf Posten aufgeständert sind, sodass eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Dauergrünlands möglich ist,
- Verankerungen der Tragkonstruktionen im Erdreich,
- Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen und notwendiger Betriebs-einrichtungen für Verteilung, Nutzung und Speicherung der solaren Strahlungsenergie und wasser- und gasdurchlässige Verkehrsflächen zur Erschließung dieser sowie Anlagen und Errichtungen für die Überwachung und Sicherung inkl. dazugehöriger Masten.

I.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.2.1 Die von der Photovoltaikanlage als Sekundärnutzung, inklusive Nebenanlagen, genutzte Fläche darf 15% der Fläche des sonstigen Sondergebietes nicht überschreiten. Zur Ermittlung der überbaubaren Fläche sind die Grundflächen der nicht beweglichen Aufständigen in der festgelegten Position, die befestigten Bereiche um die Gebäude einschließlich der Baukörper sowie befestigte Zufahrten und Fahrwege einzurechnen. Die beweglichen Solarpaneele sind nicht mit in die Rechnung aufzunehmen. Die Reihen der aufgeständerten Solarmodule sind mit einem solchen Abstand zueinander zu errichten, dass die gesamte landwirtschaftlich nutzbare Fläche zwischen den Reihen bewirtschaftet und befahren werden kann, der Reihenabstand darf 6,00 m aber nicht unterschritten.

Die planerisch festgesetzten Baugrenzen beziehen sich ausschließlich auf die Aufstellflächen der Aufbauten und Unterkonstruktionen und der Anlagen zur Verteilung und Nutzung solarer Energie wie z.B. Wechselrichter, Überlaststationen und andere. Umfahrungen, Einfriedungen etc. können auch außerhalb dieser Baugrenzen errichtet werden.

1.2.2 Die festgesetzte technisch notwendige Höhe von 5,00 m bezieht sich auf die Höhe des beweglichen Solarpaneels bei maximaler Neigung (60°). Die beweglichen Solarpaneele dürfen nur so groß sein, sodass bei einer Neigung von maximal 60° zur horizontalen Ausrichtung eine uneingeschränkte Bewirtschaftung sowie Befahrung durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge zwischen den Modulreihen ermöglicht ist.

I.3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1.3.1 Einzelhäuser sind ausnahmsweise für Anlagen zur Verteilung und Nutzung solarer Energie wie z.B. Wechselrichter, Überlaststationen, Trafostationen u.ä. zulässig.

I.4 Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 18 a)

Die Flächen zwischen den Modulreihen sind als Ackerland landwirtschaftlich zu nutzen. Der Ertrag dieser Nutzung muss nach Bau der Photovoltaikanlage mindestens 66% des Referenzertrages betragen. Die Ertragsreduktion ergibt sich aus dem Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche durch die Aufbauten bzw. Unterkonstruktionen der Solarpaneele sowie aus der Verringerung des Ertrages durch Beschattung, verminderte Wasserverfügbarkeit usw.

I.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20

1.5.1 Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese – EM Das vorhandene intensiv genutzte Ackerland im Bereich der Maßnahmenfläche EM ist durch spontane Begrünung oder Initialsaat in eine extensive Mähwiese umzuwandeln. Der Umbruch sowie die Nachsaat sowie der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Walzen und Schlegeln darf nicht im Zeitraum vom 01. März bis zum 15. September erfolgen. Die Ersteinrichtung ist durch Selbstbegrünung oder Einsaat auf bis zu 50% der Maßnahmenfläche zu erfolgen. In den ersten 5 Jahren nach Ersteinrichtung ist eine ein- bis zweimalige Mäh mit Abfuhr des Mahrguts zwischen dem 01. Juli und dem 30. Oktober zulässig. Nach Ende der Fertigstellungs- bzw. Entwicklungsphase ist jährlich maximal eine Mäh mit Abfuhr des Mahrguts zulässig.

1.5.2 Wander- und Ausbreitungskorridor – WK Das vorhandene intensiv genutzte Ackerland im Bereich der Maßnahmenfläche WK ist durch spontane Begrünung oder Initialsaat in eine extensive Mähwiese umzuwandeln. Der Umbruch sowie die Nachsaat sowie der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Walzen und Schlegeln darf nicht im Zeitraum vom 01. März bis zum 15. September erfolgen. Die Ersteinrichtung ist durch Selbstbegrünung oder Einsaat auf bis zu 50% der Maßnahmenfläche zu erfolgen. In den ersten 5 Jahren nach Ersteinrichtung ist eine ein- bis zweimalige Mäh mit Abfuhr des Mahrguts zwischen dem 01. Juli und dem 30. Oktober zulässig. Nach Ende der Fertigstellungs- bzw. Entwicklungsphase ist jährlich maximal eine Mäh mit Abfuhr des Mahrguts zulässig. Ein den Wander- und Ausbreitungskorridor kreuzenden internen Erschließungsweg ist als Wanderkorridor zulässig, wenn dieser rechtwinklig den Wander- und Ausbreitungskorridor kreuzt und nicht breiter als 4,00 m ist.

1.5.3 Biotopverbund – BV Die Flächen der Biotopverbünde sind zu erhalten und zu schützen.

I.6 Grünordnungsmaßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

I.6.1 Streubiotopweise – SW Auf den Flächen der Streubiotopweise sind Obstgehölze anzupflanzen. Es sind alte Kultursorten als Hochstamm mind. 14/16 cm Stammumfang mit Verankerungen mit einem Baum je 80 – 150 m² Maßnahmenfläche zu errichten. Diese sind durch eine Schutzvorrichtung mindestens für 5 Jahre vor Wildverbiss zu schützen. Durch spontane Selbstbegrünung oder Verwendung von regionalem Saatgut ist das vorhandene Ackerland in Grünland umzuwandeln. Umbruch, Nachsaat, Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sowie Walzen und Schlegeln im Zeitraum vom 01.03. und 15.09. ist unzulässig. Während einer 5-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungsphase sind Ergänzungspflanzungen ab einem Ausfall von mehr als 10% zu tätigen. Innerhalb dieses Zeitraums ist ein Gehölzschnitt sowie gewöhnliche Wasserrungen und Instandsetzung der Schutzvorrichtungen zu gewährleisten. Eine zweimalige Mäh pro Jahr zwischen dem 01.07. und 30.10. mit Abfuhr des Mahrguts ist in dem Zeitraum ebenfalls notwendig. Die Verankerungen der Bäume sind am Ende der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase zu entfernen. Nach den 5 Jahren ist ein jährlicher Pflegeschnitt ab dem 01.07. oder ein Beweidungsdurchgang notwendig.

I.6.2 Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

I.6.1 Mindestens 90 % der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind freiwachsende, mind. 3-reihige Hecken mit einer Mindestbreite von 7 m aus heimischen, standortgerechten Gehölzen in der Pflanzqualität Sträucher 60/100 cm, 3-reihig anzulegen. Es sind großkronige Bäume als Überhälter (Bäume 1. Ordnung) mit Zweibockschere in Abständen von ca. 15-20 m untereinander anzupflanzen. Sträucher sind im Verband von 1,0 m x 1,5 m anzupflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Bestandteil der Pflanzung ist eine mindestens 5-jährige Entwicklungsphase, die eine ein- bis zweimalige Mäh je nach Standort und Vergrasung umfasst. Beim Ausfall von Bäumen sind diese nachzupflanzen. Dasselbe gilt für Sträucher bei mehr als 10% Ausfall. Bedarfswiese kann bewässert werden. Schutzvorrichtungen und Verankerungen der Bäume sind mit Abschluss der Entwicklungsphase zu entfernen. Um Maßnahmen des Strauchsaums beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern. Innerhalb der Hecken ist die Anlage von insgesamt zwei Zufahrten mit einer Breite von bis zu 5 m zulässig.

Gehölzempfehlung:
Amelanchier ovalis (Gemeine Felsenbirne), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Roter Hantreier), *Crataegus monogyna* (Eispflaume), *Ligustrum vulgare* (Weißdorn), *Ligustrum ovalifolium* (Gehölzrosen-Liguster), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenrosen), *Prunus mahaleb* (Steinweisel), *Prunus spinosa* (Schlehdorn), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball).

Die Pflanzung der Gehölze hat spätestens in der Pflanzperiode vor Baubeginn zu erfolgen. Zusätzlich zu den Pflanzungen sind auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern domänenbesetzte Gehölzläufen mit einem Abstand von etwa 30 m zueinander anzulegen. Auf mind. 15 % der Fläche sind Moränenstein- bzw. Reishaufen von 1,5 m über Oberkante Gelände zur Habitatverbesserung anzulegen.

II. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO MV

II.1 Dächer

Dächer für Anlagen zur Verteilung und Nutzung solarer Energie wie z.B. Wechselrichter, Überlaststationen u.ä. sind als Sattel-, Flachdächer zulässig. Satteldächer müssen eine Neigung zwischen 20 und 35 Grad haben.

II.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig, auch wenn diese nach § 10 LBauO MV zulässig wären.

II.3 Einfriedungen

Einfriedungen mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen und in Kombination bis zu einer Höhe von 2,5 m über OK-Gelände inkl. Überstreichung sind zulässig. Die Zäune der Einfriedung sind mit Ausnahme der Zufahrten, mit einem Abstand von 0,10 bis 0,20 m über Oberkante Gelände zu errichten.

II.4 Flächenentwässerung

Das anfallende unverwehrtete Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG vor Ort bzw. in unmittelbarer Umgebung zwischen den Modulreihen bzw. im Randbereich gegebenenfalls zu errichtender Gebäude und deren unmittelbarer Umfeld so zu versickern, dass dieses das angrenzende landwirtschaftlich genutzte Dauergrünland zur Verfügung stellt. Dabei ist das Auftreten von Erosion und Verschlämzung auf Grund von Wasserabflüssen durch die Konstruktion der Anlage zu minimieren. Wenn notwendig sind die Kultur angepassten Auffangeinrichtungen für Regenwasser, Regenwasserleiter, oder ähnlich geeignete Konstruktionen zulässig.

II.5 Lichtverfügbarkeit und -homogenität

Durch eine möglichst hohe Lichthomogenität und eine adäquate Lichtverfügbarkeit sind das Pflanzenwachstum, gleiche Erntezeitpunkte und eine gute landwirtschaftliche Praxis sicherzustellen. Dazu können Solarpaneele mit Vergleichen bzw. Verkopelungsmaterialien zwischen den Photovoltaikzellen, die die Transmission von Licht ermöglichen, aber auch herkömmliche Solarpaneele verwendet werden, wenn diese die Anforderungen an das mangelnde Pflanzenwachstum erfüllen.

III. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

III.1 Gewässer und Gewässerschutz gemäß WHG

Gemäß § 36 Abs. 1 WHG sind Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und anzulegen, dass keine schädlichen Gewässeränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr ersichert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist. Gemäß § 38 Abs. 3 WHG ist bei der Errichtung von Anlagen vor dem Einbau von Bewässerungsdrainagen in angrenzenden Gewässern die Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern sowie die Errichtung von Zäunen ist in diesen Streifen unzulässig. Die Überbauung von offenen und verrohrten Gräben ist unzulässig.

III.2 Brandschutz gemäß BrSchG

Gemäß § 2 Abs. 1 BrSchG ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung im Gemeindegebiet sicherzustellen. Dabei ist eine Löschwasserversorgung von 30 m² gemäß Arbeitsblatt W 405 der DVGW über einen Zeitraum von 2h innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen.

III.3 Waldabstand gemäß LWaldG M-V

Ein Abstand von 30 m zum Wald ist nach § 20 Abs. 1 LWaldG M-V, bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu Wäldern einzuhalten. Bemessungsgrenze für den Waldabstand ist nach § 2 Abs. 1 Satz 1 die Traufkante des Waldes.

IV. Hinweise

IV.1 Bodenkennzeichnung

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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. Aufgrund der Vielzahl der beim Bau der Bundesstraße entdeckten Bodenkennzeichen, ist mit weiteren Bodenkennzeichnungen zu rechnen.

IV.2 Bodenschutz

Oberböden sind gemäß § 202 BauGB während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baubereich wieder zu veranlagen. Zudem ist mit dem Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen und die Versiegelung auf ein Minimum zu beschränken. Beim Auf- und Rückbau der Anlage ist eine Versickerung des Bodens durch Verdichtung zu vermeiden. Insbesondere ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung auf den Schutz vor auslaufenden Betriebsstoffen zu achten.

IV.3 Artenschutz

Wenn während der Bauarbeiten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von geschützten Tieren oder die Tiere selber gefunden werden, sind gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz die Bauarbeiten sofort zu unterbrechen und die untere Naturschutzbehörde des Landkreises umgehend zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen.

IV.4 Verrohrte Gräben

Die genaue Lage der verrohrten Gräben ist unbekannt, sodass von Baubeginn eine Suchschachtung zur Bestimmung der genauen Lage durchzuführen ist.

Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausbehebung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1032) geändert worden ist.

STANDORTANGABEN: Gemeinde Samtens, Flurstücke 49 bis 51 und 52 teilweise, Flur 1 sowie Flurstücke 1 bis 12 (4 nicht und 8 teilweise) und 17 teilweise, Flur 2 der Gemarkung Zitzow 192

PLANGRUNDLAGEN: Antiquaris Legenschaftsregisterinformationssystem M-V (LRS_MV_ALKIS) über GeoPortal MV; Geodatenviewer GD-MV

Übersichtslageplan - ohne Maßstab - Quelle: WebGIS/DE 2023

