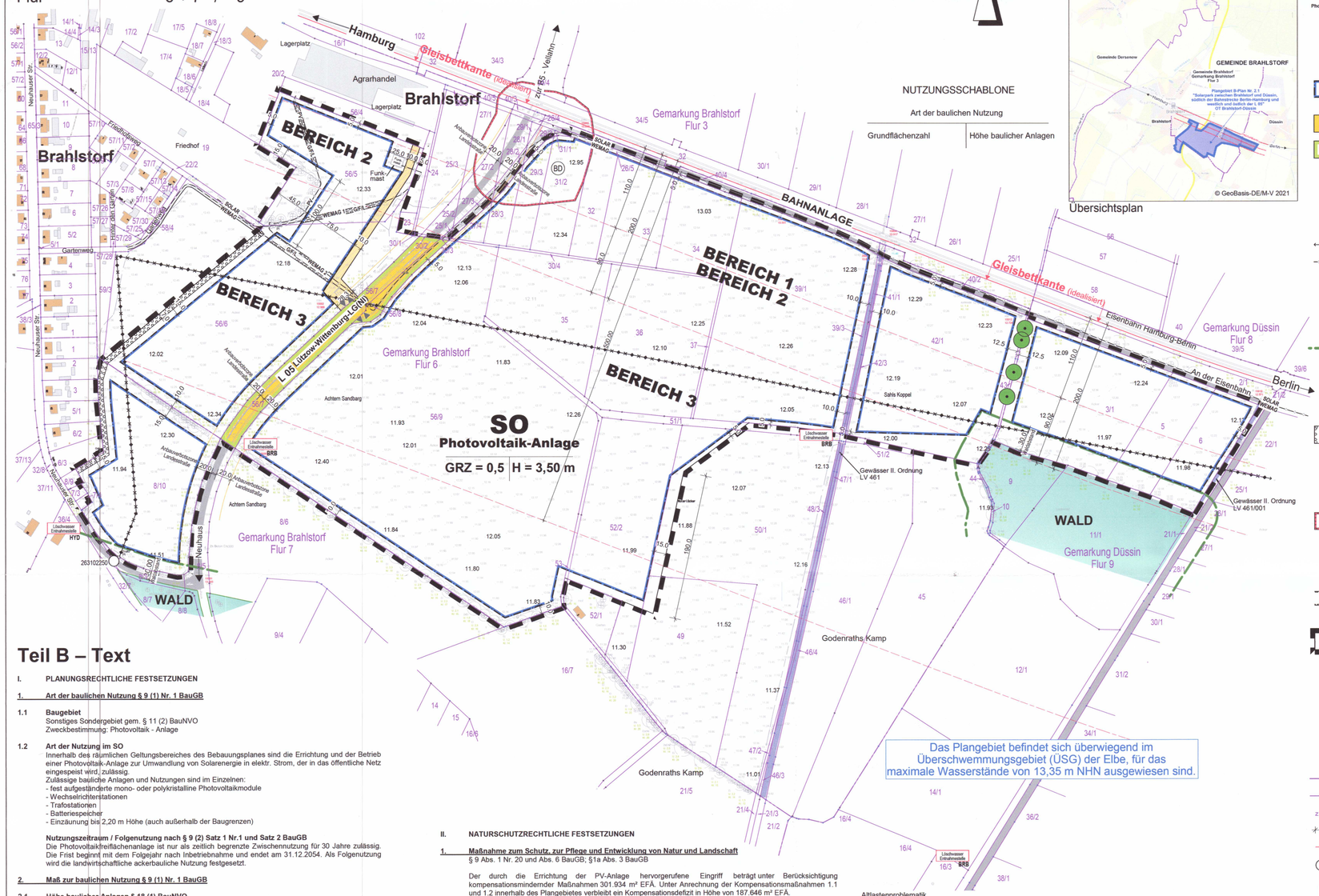
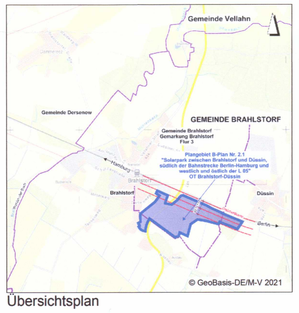
SATZUNG DER GEMEINDE BRAHLSTORF

über den Bebauungsplan Nr. 2.1 "Solarpark zwischen Brahlstorf und Düssin, südlich der Bahnstrecke Berlin-Hamburg und westlich und östlich der L 05"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 3000

Gemeinde Brahlstorf
Gemarkung Brahlstorf/Düssin
Flur 6 + 7 / 9





Übersichtsplan

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	**Festsetzungen**	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO Photovoltaik-Anlage	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage	§ 11(1) BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
H	Höhe baulicher Anlagen	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen	
	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
▼▲	Ein- und Ausfahrt	
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	
	Oberirdische Leitungen - umverlegen hier: **WEMAG Netz GmbH** - 20 kV - Freileitung	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
	Unterirdische Leitungen, hier: **SOLAR** - NA2X(F)Y 3x1x240 - Leerrohr - NA2X(F) 3x1x240 **WEMAG** - NA2x9(F) 2Y 3x1x240 - Leerrohr - NA2x5(F) 2Y 3x1x240 **PV** - OBTON / WEMAG - 25 KV NA2xS(F)2Y 3x1x150 - Leerrohr **WEMAG 1** - NAYY-JeX35 **WEMAG 2**- NA2x9(F)2Y 3x1x240	
	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB
	Waldabstand - 30 m gem. § 20 LWaldG M-V	
	Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Erhalten von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
	Stadterhaltung und Denkmalschutz	§ 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	
BD	Bodendenkmal	
	Sonstige Planzeichen:	
G / F / L Versorgungsunternehmen	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: zu Gunsten der Versorgungsunternehmen Breite entsprechend der Sicherheitsabstände	§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	BEREICH 1: 110 m-Streifen ab Gleisbettkante entspr. EEG und Zielen LEP ca. 9,00 ha	
	BEREICH 2: 200 m-Streifen ab Gleisbettkante entspr. EEG 2021 und Zielabweichung LEP ca. 10,6 ha	
	BEREICH 3: Zielabweichung LEP ca. 32,2 ha	
II.	**Darstellung ohne Normcharakter**	
	Flur- bzw. Gemarkungsgrenze	
	Flurstücksgrenze	
z.B.56/9	Nummer des Flurstückes	
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m	
	Gleisbettkante - hier idealisiert	
263102250	Höhenfestpunkt der amtlich geschützten Grundlagennetze	
Löschwasser Entnahmestelle	Löschwasserentnahmestelle BRB - Beregnungsbrunnen HYD - Hydrant	
	öffentlicher Straßenraum / Weg	
	Vorbehaltstrasse Zufahrt Agrarhandel	
	Waldfläche	
	Gewässer II. Ordnung LV 460, LV 461/001	

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Baugebiet
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO
Zweckbestimmung: Photovoltaik - Anlage

1.2 Art der Nutzung im SO
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in elektr. Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, zulässig.
Zulässige bauliche Anlagen und Nutzungen sind im Einzelnen:
- fest aufgeständerte mono- oder polykristalline Photovoltaikmodule
- Wechselrichterstationen
- Trafostationen
- Batteriespeicher
- Einzäunung bis 2,20 m Höhe (auch außerhalb der Baugrenzen)

Nutzungszeitraum / Folgenutzung nach § 9 (2) Satz 1 Nr.1 und Satz 2 BauGB
Die Photovoltaikfreiflächenanlage ist nur als zeitlich begrenzte Zwischennutzung für 30 Jahre zulässig. Die Frist beginnt mit dem Folgejahr nach Inbetriebnahme und endet am 31.12.2054. Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche ackerbauliche Nutzung festgesetzt.

2. Maß zur baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche. Auf- und Abträge des Geländes sind nicht zulässig.

Als oberster Bezugspunkt gilt die oberste Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als der senkrecht (lotrecht) gemessene Abstand des obersten Bezugspunktes zur vorhandenen Geländeoberfläche bestimmt.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist in dem Maße zulässig, wie sie für eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich ist. Für technische Anlagen wie z.B. Antennen, Masten für Beleuchtung und Überwachungskameras usw. ist eine Überschreitung generell zulässig.

2.2 Zulässige Grundfläche § 19 (2) und (4) BauNVO
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Grundflächen aller baulichen Anlagen anzurechnen. Als anrechenbare Grundfläche der Module gilt die Fläche, die durch die Module überstellt wird.
Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl, GRZ 0,5, ist nicht zulässig.

3. Nebenanlagen nach §14 (1) Bau NVO

Einfriedungen der PV-Anlage sind bis zu einer Höhe von 2,20 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Niederschlagswasserableitung

Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

5. Bauen im überschwemmungsgefährdeten Bereich nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Elbe, für das maximale Wasserstände von 13,35 m NHN ausgewiesen sind.
Die Gemeinde und das Land M-V übernehmen keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Bauliche Anlagen, wie z.B. Gebäude und Versorgungseinrichtungen, sind nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten bzw. zu erweitern, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.
Die Trafoanlagen sind außerhalb der hochwassergefährdeten Bereiche anzuordnen bzw. auf einer Höhe von mindestens 11,47 m NHN zu errichten.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; §1a Abs. 3 BauGB

Der durch die Errichtung der PV-Anlage hervorgerufene Eingriff beträgt unter Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen 301.934 m² EFÄ. Unter Anrechnung der Kompensationsmaßnahmen 1.1 und 1.2 innerhalb des Plangebietes verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 187.646 m² EFÄ.

1.1. Eingriffskompensation – Entwicklung von Ackerflächen zu einer artenreichen Staudenflur
Zur Kompensation des Eingriffs sind Randflächen innerhalb des Geltungsbereichs einzuzäunen, um eine ungestörte Entwicklung von Ackerflächen zu einer artenreichen Staudenflur zu gewährleisten, die in das Mahd- bzw. Beweidungsregime zwischen und unter den Modulen integriert wird. Diese Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes generiert ein Kompensationsflächenäquivalent von 97.764 m² KFÄ.
Der Einsatz von Pestiziden im gesamten Geltungsbereich ist unzulässig.

1.2. Eingriffskompensation - Pflanzung einer 7,0 m breiten Strauchhecke mit Krautsaum
Als Sichtschutz mit Kompensationswirkung ist an der westlichen Plangebietsgrenze eine 3-reihige Strauchhecke mit Überhältern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes generiert ein Kompensationsflächenäquivalent von 16.524 m² KFÄ.

2. Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen

2.1 Bodenbrütende Vögel
Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der in den Acker(rand)flächen potenziell brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 31.07. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit durch Pflügen/Grubbern/Eggen vegetationsfrei zu halten, oder mit Hilfe von Flatterbändern das Anlegen einer Brutstätte zu verhindern.

2.2 Amphibien
Zum Schutz der Amphibien sind am östlichen Rand des Geltungsbereiches in der Zeit vom 01.03. bis 01.10. Amphibienzäune zu errichten, zu kontrollieren und abzusammeln.

Textliche Hinweise

Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe ergeben nach landesmethodischem Ansatz einen Kompensationsbedarf von 301.934 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ).
Die Eingriffskompensation für den nicht im Plangebiet umsetzbaren Kompensationsbedarf in Höhe von 187.646 m² EFÄ erfolgt durch Umwandlung von Intensivgrünland zu einer extensiv gepflegten Streuobstwiese im Sinne des Maßnahmentyps 2.51 Anlage 6 HZE.MV 2018 auf den Flurstücken 49/1, 50/1, 51/1 und 53/2 in der Gemarkung Düssin, Flur 11.
Die Maßnahme wird im Umweltbericht näher beschrieben.

Die Sicherung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB (städtebaulicher Vertrag).

Altlastenproblematik
Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekannte Bodenbelastungen, wie
- auffälliger Geruch,
- anormale Färbungen,
- verunreinigte Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Abfälle, alte Ablagerungen u.ä.

angetroffen, hat der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu melden.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg- Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Munitions- und Kampfmittelbelastungen
Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde prinzipiell nicht auszuschließen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Bodendenkmale
Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Bereich des Vorhabens ein bekanntes Bodendenkmal.
Zur Vermeidung einer weiteren erheblichen Beeinträchtigung des Bodendenkmals ist die Anzahl der Rammpfähle auf das geringste und notwendigste Maß zu beschränken und auf Erd- und Fundamentierungsarbeiten grundsätzlich zu verzichten.

In den Bereichen außerhalb des Bodendenkmals ist folgendes zu beachten:
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 Beauftragten 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 (§ 11Abs. 3 DSchG M-V).

PLANGRUNDLAGE
Vermessung von 03 / 2022

VERMESSUNGSBÜRO
Dipl.Ing. Bernd Richers
Feldstraße 70
19230 Hagenow

Höhenbezug: Normalhöhen - DHHN 2016
Lagebezug: System 42/83 (3°) - Krassowski

Satzung der Gemeinde Brahlstorf über den Bebauungsplan Nr. 2.1 "Solarpark zwischen Brahlstorf und Düssin, südlich der Bahnstrecke Berlin-Hamburg und westlich und östlich der L05“

Präambel:
Aufgrund
- des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr.6) sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...**20.02.2023**... folgende Satzung der Gemeinde Brahlstorf über den Bebauungsplan Nr. 2.1 "Solarpark zwischen Brahlstorf und Düssin, südlich der Bahnstrecke Berlin-Hamburg und westlich und östlich der L05"
für das Gebiet der Gemarkung Brahlstorf, Flur 6, Flurstücke 27/4, 28/3, 29/3, 30/4, 31/1, 31/2, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39/1, 39/3, 41/1, 42/1, 42/3, 43, , 56/5, 56/7, 56/8, 56/9 und Teilflächen der Flurstücke 26/5, 47/1, 49, 50/1, 51/1, 52/2, 53 und 56/6, der Flur 7, Teilfläche des Flurstücks 8/10 sowie der Gemarkung Düssin, Flur 9, Flurstücke 3/1, 5, und 6
bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.

Verfahrensvermerke:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...**18.10.2021**... Brahlstorf, den 13.02.2024 Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß §17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ...**25.01.2022**... beteiligt worden. Brahlstorf, den 13.02.2024 Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer Bürgerversammlung am ...**09.02.2022**... durchgeführt worden. Brahlstorf, den 13.02.2024 Der Bürgermeister
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom ...**25.01.2022**... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Brahlstorf, den 13.02.2024 Der Bürgermeister
5	Die Gemeindevertretung hat am ...**22.08.2022**... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Brahlstorf, den 13.02.2024 Der Bürgermeister
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...**07.11.2022**... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Brahlstorf, den 13.02.2024 Der Bürgermeister
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B – Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...**18.11.2022**... bis zum ...**19.12.2022**... während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Boizenburg-Land, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Boizenburg-Land einsehbar sind • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und in der Zeit vom 03.01.22 bis zum 10.02.23 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Boizenburg-Land, Internetadresse www.amtboizenburgland.de. Brahlstorf, den 13.02.2024 Der Bürgermeister
8	Der katastermäßige Bestand am 12.02.2024 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Ludwigslust, den 12.02.2024 Leiter des Katasteramtes
9	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...**20.02.2023**... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Brahlstorf, den 13.02.2024 Der Bürgermeister
10	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurden am ...**20.02.2023**... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ...**20.02.2023**... gebilligt. Brahlstorf, den 13.02.2024 Der Bürgermeister
11	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, wird hiermit ausgefertigt. Brahlstorf, den 13.02.2024 Der Bürgermeister
12	Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 14.02.24 bis zum 26.03.24 ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Boizenburg-Land, Internetadresse www.amtboizenburgland.de. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten. Brahlstorf, den 26.03.2024 Der Bürgermeister

Gemeinde Brahlstorf
Landkreis Ludwigslust-Parchim
Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 2.1
"Solarpark zwischen Brahlstorf und Düssin, südlich der Bahnstrecke Berlin-Hamburg und westlich und östlich der L05"

1. Ausfertigung
(Urschrift)

H/B = 630 / 900 (0,57m²)