

Planzeichnung (Teil A)

Planzeichenerklärung
Gemäß PlanZV für den Vorentwurf der Gemeinde Vellahn über den vbB-Plan Nr. 9 "Photovoltaik-Freiflächenanlage Banzin"

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,15 Grundflächenzahl

OK 4,25 m über OK Gelände Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch hier: Gasleitung

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

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)

Umgrenzung von 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 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksnummer

Flurgrenzen

OK Grabenböschung

Schutzobjekt: gesetzlich geschütztes Biotop (Quelle: Umweltkartenportal MV, 04.09.2023)

Abstand baulicher Anlagen zum Wald gem. § 20 LWaldG

Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG

SO Sonstiges Sondergebiet Agri-PV-Anlage
GRZ 0,15
OK 4,25 m über OK Gelände

SO Sonstiges Sondergebiet Agri-PV-Anlage
GRZ 0,15
OK 4,25 m über OK Gelände

SO Sonstiges Sondergebiet Agri-PV-Anlage
GRZ 0,15
OK 4,25 m über OK Gelände



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 „Agri-Photovoltaik“. Das Sonstige Sondergebiet dient der primären landwirtschaftlichen Nutzung von Dauergrünland und der Stromproduktion mittels einer Photovoltaikanlage als Sekundärnutzung.

- Zulässig sind:
- Bodennah aufgeständerte Solarmodule zur Umwandlung solarer Strahlungsenergie in Strom, die verstellbar (Nachführung/Tracking) auf Pfosten aufgeständert sind, sodass eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Dauergrünlands zwischen den Modulreihen möglich ist,
 - Verankerungen der Tragkonstruktionen im Erdreich,
 - Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen und notwendiger Betriebseinrichtungen 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, 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. 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. Wechselrichtern, Übergabestationen und andere. Umfahrungen, Einfriedungen etc. können auch außerhalb dieser Baugrenzen errichtet werden.

1.2.2 Die festgesetzte Höhe von 4,25 m betrifft die gesamten Modulreihen bei maximaler Ost- oder Westausrichtung inklusive Solarpaneele und Aufständigen sowie weitere Anlagen zur Verteilung, Nutzung und Speicherung von solarer Energie.

I.3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

I.3.1 Einzelhäuser sind ausnahmsweise für Anlagen zur Verteilung und Nutzung solarer Energie wie z.B. Wechselrichtern, Übergabestationen u.a. zulässig.

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

Die Flächen zwischen den Modulreihen sind, wie bisher, als Dauergrünland oder auf den wiedervermisten Flächen als Paludikultur landwirtschaftlich zu nutzen. Der Ertrag dieser primären Nutzung muss nach Bau der Photovoltaikanlage mindestens 95% des Referenzertrages betragen. Die Ertragsreduktion ergibt sich aus dem Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche durch die Aufbauten bzw. Unterkonstruktionen der Solarpaneele und sonstiger baulicher Anlagen und Nebenanlagen, die für den Betrieb der Agri-PV-Anlage notwendig sind, sowie aus der Verringerung des Ertrages durch Beschattung, verminderter Wasserverfügbarkeit usw. Zur Bestimmung des Ertragsverlustes der neu entstehenden Paludikultur sind Referenzerträge heranzuziehen.

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

Innere der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist sukzessive Wasser durch Grabenverschlüsse, Grabenverfüllungen, Dämme, feststehende Wehre, Stauklappen o. ä. anzustauen. Diese Maßnahmen sind gegebenenfalls durch regulierbare Wehre, Schöpfwerke bzw. Pumpen, regulierbare Überläufe o. ä. zu erweitern, wenn eine gezielte Steuerung des Wasserstands notwendig ist. Während den Sommermonaten ist ein Wasserstand von 10 cm unter Flur anzustreben, damit eine Bewirtschaftung der Fläche erfolgen kann. Ein Überstau der wiedervermisten Flächen ist im Sommer auf bis zu 40% der Fläche sowie im Winter ganzjährig zulässig.

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, Übergabestationen u.a. sind als Sattel- bzw. 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. Überstegschutz 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 Oberflächenentwässerung

Das anfallende unverschmutzte 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 unmittelbarem Umfeld so zu versickern, dass dieses das angrenzende landwirtschaftlich genutzte Dauergrünland zur Verfügung steht. Wenn notwendig sind der Kultur angepasste Auffangeinrichtungen für Regenwasser, Regenwasserverteiler, oder ähnlich geeignete Konstruktionen zulässig.

II.5 Lichtverfügbarkeit und -homogenität

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

III. Nachrichtliche Übernahme

III.1 Löschwasserversorgung

Für das gesamte Plangebiet ist gemäß der LBauO M-V, dem BrSchG M-V und dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h über 2 h sicherzustellen.

IV. Hinweise

IV.1 Bodendenkmalchutz

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Mitarbeiters bzw. Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren entsprechend § 11 Abs. 3 DSchG M-V verlängert werden.

IV.2 Bodenschutz

Beim Auf- und Rückbau der Anlage ist eine Verschlechterung des Bodens durch Verdichtung zu vermeiden. Insbesondere ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung auf den Schutz vor auslaufenden Betriebsstoffen zu achten.

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Vellahn vom ... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Banzin“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

01 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch ... am ... erfolgt.

02 Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG mit Schreiben vom ... über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

03 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom ... bis einschließlich zum ... durchgeführt worden. Die örtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte durch ... am ...

04 Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme, auch zum Umfang der Umweltsprüfung, gemäß § 4 Abs. 1, aufgeföhrt worden.

05 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Vellahn hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

06 Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt und den Entwurf der Begründung gebilligt.

07 Der Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht wurde im Zeitraum vom ... bis zum ... im Internet gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich wurden in diesem Zeitraum die Unterlagen während folgender Zeiten:

- montags
- dienstags
- mittwochs
- donnerstags
- freitags

im Amt Zarenrin, öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann elektronisch übermittelt oder bei Bedarf auch auf anderen Wegen abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wurde am ... ortsbüch durch ... bekanntgemacht.

Vellahn, den ... Bürgermeister

08 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Mitteilung vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Vellahn, den ... Bürgermeister

09 Die Gemeindevertretung hat die hervorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Vellahn, den ... Bürgermeister

10 Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde durch Beschluss vom ... gebilligt.