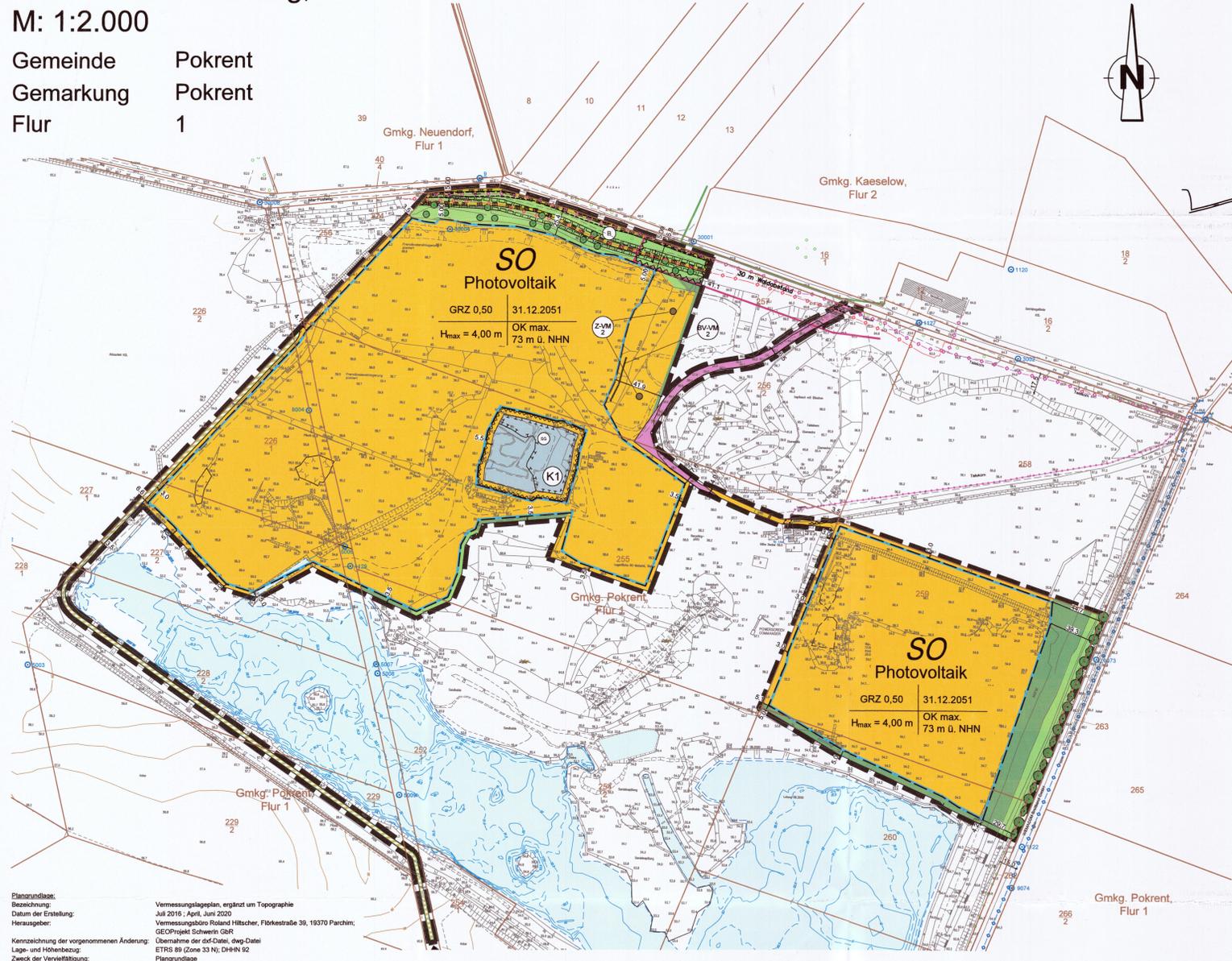


# SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "PHOTOVOLTAIKANLAGE KIESSANDTAGEBAU POKRENT 1" DER GEMEINDE POKRENT

Teil A - Planzeichnung,  
M: 1:2.000

Gemeinde Pokrent  
Gemarkung Pokrent  
Flur 1



Plangrundlage:  
Bezeichnung: Vermessungsplan, ergänzt um Topographie  
Datum der Erstellung: Juli 2016, April, Juni 2020  
Herausgeber: Vermessungsbüro Roland Hiltcher, Flockstraße 39, 19370 Parchim;  
Kernzeichnung der vorgenommenen Änderung: Übernahme der dxf-Datei, dwg-Datei  
Lage- und Höhenbezug: ETRS 89 (Zone 33 N); DIN 45172  
Zweck der Vervielfältigung: Plangrundlage

## Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	<b>Festsetzungen</b>	
	<b>Art der baulichen Nutzung</b> Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Höchstmaß über Gelände max. Höhe baulicher Anlagen	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 16-21 BauNVO
	<b>Bauweise, Baugrenzen</b>	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
	<b>Baugrenze</b>	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
	<b>Verkehrsflächen</b> Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Zuwegung Photovoltaikanlage, Zuwegung Kiestagebau	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
	<b>Zufahrt</b>	
	<b>Wasserflächen</b>	§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB
	<b>Stillgewässer</b>	

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	<b>Festsetzungen</b>	
	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	§ 9 (1) Nr. 25, (6) BauGB § 11 BauNVO
	<b>Bezeichnung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen mit Rd. Nummerierung (s. Teil B - Text, Pkt. 5)</b>	§ 9 (1) Nr. 25a
	<b>Feldsteinhaufen</b>	§ 9 (1) Nr. 25b
	<b>Erhaltung der Baum- und Strauchreihe</b>	§ 9 (1) Nr. 25b
	<b>Sonstige Planzeichen</b>	§ 9 (7) BauGB
	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b>	
	<b>Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: hier von baulichen Anlagen freizuhaltender Waldabstand mit Ausnahme der Einzäunung</b>	§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB I.V. mit § 20 LWaldG M-V
	<b>Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Telekom</b>	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	<b>Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Telekom</b>	§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB
	<b>Umgrenzung von Flächen, für die ein Sicherheitsabstand von 15 m zwischen den Erdungsanlagen der Photovoltaikanlage und der Telekommunikationslinie der Telekom einzuhalten sind.</b>	
	<b>Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: Gewässerrandstreifen (5m)</b>	§ 9 (1) BauGB I.V. mit

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
II.	<b>Nachrichtliche Übernahme</b>	
	<b>Sukzession auf rohstoffarmen Rohböden im Bereich der Tagebaubehandlungen und der Tagebaueisziele</b>	§ 9 (1) Nr. 25a
	<b>Sukzession auf gekippten und sonstigen bergbaulich beanspruchten und nicht bergbaulich beanspruchten Böden</b>	§ 9 (1) Nr. 25a
	<b>Anpflanzen von Bäumen</b>	§ 9 (1) Nr. 25b
	<b>Aufnahme- und Sicherungspunkte des amtlichen geodätischen Lagensystems des Landes M-V</b>	§ 9 (7) BauGB
	<b>Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes</b>	
	<b>20kV Strom (WEMAG Netz GmbH)</b>	
	<b>Deutsche Telekom AG (unterirdisch / oberirdisch)</b>	
	<b>Wemacom (Breitbandausbau)</b>	
	<b>unter Bergaufsicht stehende Zuwegung Kiestagebau</b>	
III.	<b>Darstellung ohne Normcharakter</b>	
	<b>Flurstücksgrenzen Bestand vermark</b>	
	<b>Flurstücksgrenzen Bestand unvermark</b>	
	<b>Flurgrenze</b>	
	<b>Nutzungsartengrenze</b>	
	<b>Nummer des Flurstückes</b>	
	<b>Geländehöhe</b>	
	<b>Waldgrenze (Wald gem. Waldgesetz M-V)</b>	
	<b>30 m Waldabstandsgrenze</b>	

## Teil B - Text

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** nach § 9 BauGB und BauNVO
  - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 und § 14 BauNVO**
    - Baugebiet**  
Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11(2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" festgesetzt.
    - Art der Nutzung im SO**  
Das Sondergebiet SO dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen einschließlich der zu deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen.  
Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus:  
- Photovoltaikmodulen  
- Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion)  
- Wechselrichterstationen  
- Transformatoren- / Netzspeiseleistungen  
- Einfriedung  
  
Zum Schutz der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigerweise zu errichtenden Photovoltaikanlagen ist die Errichtung eines maximal 2,50 m hohen Sicherheitszaunes innerhalb des sonstigen Sondergebietes Photovoltaik zulässig.  
Die Einzäunung ist als Industriezaun, Stabträgerzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen.
  - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO**
    - Höhe der baulichen Anlagen § 18 (1) BauNVO**  
Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit Oberkante als Höchstmaß über Gelände, OK max. 73,00 m über NHN für die PV-Gestelle sowie Nebenanlagen/ Gebäude und sonstigen elektrischen Betriebsanlagen festgesetzt. Die Höhe der baulichen Einzelanlagen darf dabei 4,00 m über Geländehöhe nicht überschreiten.
    - Grundflächenzahl § 16 und § 19 (4) BauNVO**  
Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,50 festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundfläche, ist die Fläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes Photovoltaik (SO-Photovoltaik) maßgebend.  
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.
  - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung § 9 (1) Nr. 10 BauGB**  
Die Anforderungen nach § 20 LWaldG M-V finden Berücksichtigung. An der Nordseite der Photovoltaikanlage ist ein Mindestwaldabstand von 30 m zu den baulichen Anlagen einzuhalten. Der Waldabstand gilt für alle baulichen Anlagen mit Ausnahme der Einzäunung. Diese darf innerhalb der Waldabstandsgrenze errichtet werden.
  - Zeitraum der baulichen Nutzung § 9 (2) BauGB**  
Die bauliche Nutzung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik ist als Zwischennutzung für einen Zeitraum von 30 Jahren nach Inbetriebnahme der Anlage, spätestens bis zum 31.12.2051 zulässig. Als Folgenutzung gilt folgender Status: "Flächen für den Schutz von Natur und Landschaft"
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB**
    - Als eingriffsmindernde Maßnahme erfolgt die Offenhaltung der Modulzwischenräume. Die technisch bedingte Freihaltung der Modulunter- und -zwischenflächen von aufliegenden Gehölzen mittels maximal 2-schüriger Jahresmahd sowie die fehlende Bodenbearbeitung und der Verzicht auf Düngemittel und Pflanzenschutzmittel führt zu einer dauerhaften Entwicklung eines für Insekten, Wiesenerbrüter, jagende Fledermausarten gleichermaßen attraktiven Biotops.
    - Die sich einstellende höherwertige Biotopfunktion ist hier durch folgendes Pflegemanagement zu gewährleisten:  
- kein Einsatz von Pestiziden sowie Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln  
- keine Bodenbearbeitung  
- keine Flächenmahd, sondern Staffelmahd (Maßnahme Z-V-M 1, s. Artenschutzbeitrag), d.h. zeitversetzte Mahd von Teilflächen zur Gewährleistung verschieden hoher Gras- und Staudenfluren, dabei Stehenlassen von Staudenfluren über den Winter (Überwinterungsmöglichkeit von Insekten) insb. unter den Modulen.  
- Erstmahd zum Schutz von Bodenbrütern nicht vor dem 31.07. eines jeden Jahres, Ausnahme: Streifenmahd direkt vorstehender Hochstaudenfluren unmittelbar südseitig der Module ist ab 15. Juni eines jeden Jahres zulässig, sofern hierdurch nicht mehr als 1/3 der Gesamtfläche betroffen ist.  
- Zur Aushagerung der Fläche ist das Mahdgut abzutransportieren. Unter den Modulen ist dagegen das Mulchen (ohne Mahdunterfernung) zulässig.
  - Zur Aufwertung der Fläche wird im Bereich des durch den Tagebau künstlich angelegten temporären Kleingewässers ein natürliches Staudgewässer neu angelegt. So kann in diesem Bereich ein naturnahes und für Flora und Fauna wertvolles Feuchtgebiet entstehen, welches dauerhaft verbleibt. Der Bodenaushub wird außerhalb der Maßnahmenfläche ausgebracht bzw. ordnungsgemäß entsorgt. Es wird eine Flachwasserzone geschaffen (bis 1,0 m Wassertiefe) auf ca. 2/3 der Wasserfläche sowie tieferer Zonen (bis maximal 2 m Wassertiefe). Um eine zu starke Beschattung durch aufwachsende Pflanzen auf die Gewässeroberfläche zu verhindern, sind die angrenzenden Flächen frei zu halten (Maßnahme K1, s. Umweltbericht).
  - Auf der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche (Z-V-M 2, s. Artenschutzbeitrag) an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist für die Erhaltung der Brustel der Überschwärme eine Steinwand an der Abrisskante von ca. 1m zu schaffen. Diese Steinwand muss durch jährliches Abschneiden außerhalb der Brustel (01.04. - 15.09.) erhalten werden.
  - Ausbringung von 2 Feldsteinhaufen (Maßnahme Z-V-M 2, s. Artenschutzbeitrag) als Rückzugsort und Sonnenplatz mit einem Mindestdurchmesser von 4m (Details s. Artenschutzbeitrag) in Gehölzreihe. Im Zuge der Mahd (Maßnahme Z-V-M 1, s. TF 5.2) sollen die Haufen regelmäßig freigeschnitten werden, um ein Zuwachsen zu verhindern.
  - Die nicht innerhalb des B-Plangebietes ausgleichende Kompensation wird den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugeordnet. Im unmittelbaren Geltungsbereich des B-Planes ist die Neuanlage eines naturnahen Staudgewässers vorgesehen (Maßnahme K1, s. Umweltbericht). Der verbleibende Restkompensationsbedarf von 62.029,9 m<sup>2</sup> wird durch das Okotoko LUP-016 „Witzin II – Sukzessionsfläche Offenland“ vollständig ausgeglichen.

## HINWEISE

- Generelle Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen**  
Zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft sind während der Bauphase folgende Schutzmaßnahmen zu beachten:  
- flächensparende Anlage von Baustelleneinrichtungsfächen und Baustraßen  
- Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes  
- ordnungsgemäße Entsorgung von festen Abfällen, Motorölen, Schmierölen, Farbresten und sonstigen wasser- und bodengefährdenden Stoffen  
- Einhaltung der Vorortgewerke nach Anhang 2 Nr. 4 BdschV beim Einbau standortfremden Bodenmaterials und Beseitigung baubedingter Bodenverschmutzungen nach Ende der Bauarbeiten.  
- unverzügliche Benachrichtigung der Ortspolizeibehörde bei Auffindung von Kampfmitteln oder anderen Gegenständen militärischer Herkunft sowie im Zweifelsfall.
- Bodenkennwerte**  
Wenn während der Erdbearbeitung Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg 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 hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zutunbaren verlängert werden.
- Artenschutz**  
- Zum Artenschutz findet eine bauzeitliche Vermeidung für die potenziell und nachweislich im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten Anwendung. Die Bauarbeiten sind daher zwischen dem 01.09. und dem 28.02. durchzuführen. Dies gilt hinsichtlich der nutzungsaufgebundenen Geländeprofilierung und -einrichtung sowie der Errichtung der geplanten PV-Anlage. Sämtliche Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 31.08. sind zu unterlassen.  
Sollte dies nicht möglich sein und das Schaffen des Baufeldes bis in den April eines Jahres dauern sind sie Bauarbeiten ohne Unterbrechung fortzuführen. Sollte das Arbeiten ausschließlich in der Brutzeit möglich sein, so ist eine ökologische Bauüberwachung nötig.  
- Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist für den Sicherheitszaun eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten.
- Gewässerschutz**  
- Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen und zu einer Beeinträchtigung von Gewässern bzw. dem Grundwasser führen können.  
- Zum Schutz des Grundwassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 20 Abs. 1 des Wasserabgabengesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWAG M-V) der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen.
- Versorgungsleitungen, Kabel**  
- Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes, längs des alten Postweges verläuft entsprechend den Lageplänen der Telekom vom 06.04.2020 eine unterirdische Telekommunikationslinie. Eine weitere TK-Leitung verläuft oberirdisch entlang des vorhandenen Weges auf dem Flurstück 258 bis zum Böhregebäude der Kiesgrube. Die Leitungen sind bei der Bauausführung zu beachten.  
- Im nördlichen Plangebiet entlang des alten Postweges befindet sich eine 20-kV Stromleitung in der Zuständigkeit der WEMAG AG. Die Leitungen sind bei der Bauausführung zu beachten.

Präambel:  
Aufgrund  
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
- des durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1729) geänderten Wortlaut sowie  
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauverfahren und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 59), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)  
wird nach Beschlussfassung durch Gemeindevertretung vom 22.10.2020 folgende Satzung der Gemeinde Pokrent über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Photovoltaikanlage Kiessandtagebau Pokrent 1" für das Gebiet Gemarkung Pokrent, Flur 1 - Flurstück 226/1, 259 und Teile aus den Flurstücken 227/2, 228/2, 229/1, 252/1, 254, 255, 258/2 und 260, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.06.2016.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang auf den Bekanntmachungsstafeln der Gemeinde Pokrent am 28.06.2016 erfolgt.  
Pokrent, den 28.10.2016  
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von der Gemeindevertretung gebilligte Vorwurf hat in der Zeit vom 18.07.2016 bis zum 08.08.2016 im Amt Lützow-Lübsdorf, Dorfmitze 24 in 19209 Lützow zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen.  
Pokrent, den 28.10.2016  
Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.07.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Pokrent, den 28.10.2016  
Der Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 17 Landesplanungsgesetz M-V (LPlG) mit Schreiben vom 06.07.2016 beteiligt worden.  
Pokrent, den 28.10.2016  
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 26.02.2020 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Pokrent, den 28.10.2020  
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, sind mit Schreiben vom 17.03.2020 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Pokrent, den 28.10.2020  
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 19.03.2020 bis zum 21.04.2020 während der lage-richtigen Darstellung der Grundpunkte gilt der Vorhalt, dass eine Prüfung nur durchgeführt wurde, die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000, während Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.  
Parchim, den 27.10.2020  
Der Bürgermeister  
Roland Hiltcher OBvU
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange am 22.10.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Pokrent, den 28.10.2020  
Der Bürgermeister
- Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurde am 22.10.2020, von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.10.2020 gebilligt.  
Pokrent, den 28.10.2020  
Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom 22.10.2020 erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss vom 22.10.2020 erfüllt.  
Pokrent, den 06.04.2021  
Der Bürgermeister
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausgestellt.  
Pokrent, den 06.04.2021  
Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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, wurde am 04.04.2021 durch Aushang auf den Bekanntmachungsstafeln der Gemeinde Pokrent am 04.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln bei 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist mit Ablauf des Erscheinungstages der Veröffentlichung am 23.04.2021 in Kraft getreten.  
Pokrent, den 30.04.2021  
Der Bürgermeister

**Gemeinde Pokrent**  
Landkreis Nordwestmecklenburg  
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5  
"Photovoltaikanlage Kiessandtagebau Pokrent 1"

Satzungsfassung Stand 26.10.2020

© 2020 Lützow-Plan & Plan-Service GmbH, Stand 2020.10.26 04.00