SATZUNG DER GEMEINDE ALT ZACHUN über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Solarpark Alt Zachun an den Bahngleisen"





Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBI. M-V S. 334), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVOBI. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Ge-. folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Solarpark Alt Zachun an den Bahngleisen", begrenzt im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche und Bahngleise im Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche, im Süden durch Gehölzstrukturen und landwirtschaftliche Nutzfläche sowie im Westen durch Bahngleise, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.07.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176).

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 und § 12 BauGB sowie §§ 1, 11, 16 bis 19
- 1.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zu-
- 1.2 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:
 - Photovoltaikanlagen: Bodennah aufgeständerte Anlagen, bei denen die Solarmodule in einem geeigneten Winkel auf einem oder zwei Pfosten aufgeständert sind. Technikgebäude und technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes SO dienen (z. B. Trafostation, Speicher, Kabelleitungen, Übergabestation, Löschwasserzisternen,
- Im teilversiegelten Zustand zu belassene Zufahrten und Wartungsflächen Die Modultische der Photovoltaikanlagen sind mit einem zulässigen Reihenabstand von 3,0 m bis 3,5 m zu errichten. Die Modultischtiefe der Photovoltaikanlagen beträgt maximal 6,0 m (§ 12 Abs. 3 BauGB). Die maximale Oberkante der Modultische wird mit 3,5 m festgesetzt. Die maximale Oberkante der Gebäude
- beträgt 3,0 m. Die Oberkante ist gleich dem höchsten Punkt einer baulichen Anlage (Modultische, Gebäude) Der untere Bezugspunkt für die Oberkante der Modultische ist im Bereich der jeweiligen Aufständerung einzeln zu bestimmen. Der untere Bezugspunkt für die Oberkante der Modultische ist die Schnittstelle zwischen der Aufständerung und der Bestandshöhenlage der Geländeoberfläche. Der untere Bezugspunkt für die Oberkante der Gebäude ist die mittlere Bestandhöhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeober-
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 19 und § 23 BauNVO)
- Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen von 0,6 ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig Nebenanlagen und bauliche Anlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der durch Baugrenzen
- festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einfriedungen durch Zaunanlagen und Tore sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a sowie § 1a BauGB) KM1: Innerhalb der privaten Grünfläche "Ausgleichsgrün" ist eine Feldhecke nach den Vorgaben der Hin-
- und können dem Umweltbericht entnommen werden. 3.2 KM2: Innerhalb der privaten Grünfläche "Naturnahe Wiese" ist eine extensive Mähwiese nach den Vorgaben der HzE (2018) Maßnahme 2.31 anzulegen. Die Vorgaben der HzE sind einzuhalten und können dem Um-

weise zur Eingriffsregelung M-V (HzE), Maßnahme 2.21 anzulegen. Die Vorgaben der HzE sind einzuhalten

- Innerhalb des sonstigen Sondergebiets SO mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" sind die Ausgleichsmaßnahmen "Grünflächen auf Photovoltaik-Freiflächenanlagen" nach den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HzE), Maßnahmen 8.32 anzulegen. Die Vorgaben der HzE sind einzuhalten und können
- 4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V) In dem Sonstigen Sondergebiet SO sind Technikgebäude mit einem Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung von höchstens 20° zulässig. Dachflächen sind als extensive Gründächer mit einer Aufbauschicht von mindestens 10 cm auszubilden.
- 4.2 Die Außenwände von Technikgebäuden sind einfarbig und in gedeckten Farben zu gestalten. Werbeanlagen sind mit Ausnahme von Werbeanlagen, die im Zusammenhang mit dem festgesetzten Sons-
- tigen Sondergebiet "Photovoltaikanlage" stehen, unzulässig. Zulässige Werbeanlagen dürfen eine Größe 4.4 In dem Sonstigen Sondergebiet SO sind Einfriedungen in Form von Zaunanlagen bis zu einer Höhe von
- maximal 2,50 m inkl. Übersteigschutz zulässig. Die Einfriedung ist mit einem Mindestabstand von 0,20 m zur Geländeoberfläche zu errichten. Die Verwendung von Stacheldrahtzäunen oder stromführenden Zäunen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist unzulässig.
- Beleuchtungen auf öffentlichen und privaten Außenflächen sind ausschließlich als LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3 000 Kelvin zulässig und dürfen ausschließlich in Richtung Boden oder ent-
- 4.6 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Bau- und Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale oder Baudenkmale betroffen. 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 (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbe-

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitstechnik, arbeitsund Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

Beim Einbau mineralischer Abfälle (z. B. Bodenmaterial, Recyclingmaterial) in technischen Bauwerken (z. B. Wege Baustraßen, Parkplätze) ist nachweislich geeignetes Material gemäß Ersatzbaustoffverordnung zu verwenden. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen. Die Verwertung von Bodenaushub oder Fremdboden beim Einoder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. § 1 Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V, §§ 4 und 7 Bodenschutzgesetz - BBodSchG, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung – BBodSchV, DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731) zu erfolgen.

Alle Bautätigkeiten sind zum Schutz von Bodenbrütern vor dem 01.03. oder nach dem 31.08. durchzuführen. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit nicht zu vermeiden, sind die betroffenen Flächen bis zu Beginn der Brutzeit vegetationsfrei zu halten oder mit Hilfe von geeigneten Störungen (z. B. Flatterbändern) das Anlegen von Brutstätten zu verhindern.

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungs-

<u>Bodenschutz</u>

bereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen (§ 202 BauGB).

<u>Baumschutz</u>

 ${\sf Gem\"{a}\&\ \S\ 18\ Naturschutzausf\"{u}hrungsgesetz\ (NatSchAG\ M-V)\ sind\ gesch\"{u}tzte\ Einzelb\"{a}ume\ einschließlich\ des}$ Wurzelschutzbereiches (= Kronentraufe + 1,50 m Abstand) dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, einschließlich während der Baumaßnahmen. fachgerecht nach DIN 18920 zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Zur Fällung geschützter Einzelbäume ist eine Ausnahmegenehmigung (§18 Abs 3 NatSchAG M-V) bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Innerhalb der Wurzelschutzbereiche sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen, welche in Übereinstimmung mit DIN 18920 durchzuführen sind. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten. Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

Sofern die Verlegung von Versorgungsleitungen auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant ist sind diese nur kleinflächig während der Bauphase zulässig. Des Weiteren ist ggf. der Boden im Nachhinein zu lockern, um ein Funktionieren der Maßnahmenfläche zu gewähr-

Die in der Satzung genannten DIN-Normen und Regelwerke können im Fachdienst Bauen und Planung des Amtes

Hagenow-Land, Bahnhofstraße 25, 19230 Hagenow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Verfahrensvermerke

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 "Solarpark Alt Zachun an den Bahngleisen" wurde am .. von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Solarpark Alt Zachun an den Bahngleisen" wurde gebilligt.

(2) Der katastermäßige Bestand am . 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.

Öffentl. bestellter Vermesse

.. beschlossene Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Solarpark Alt Zachun an den Bahngleisen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

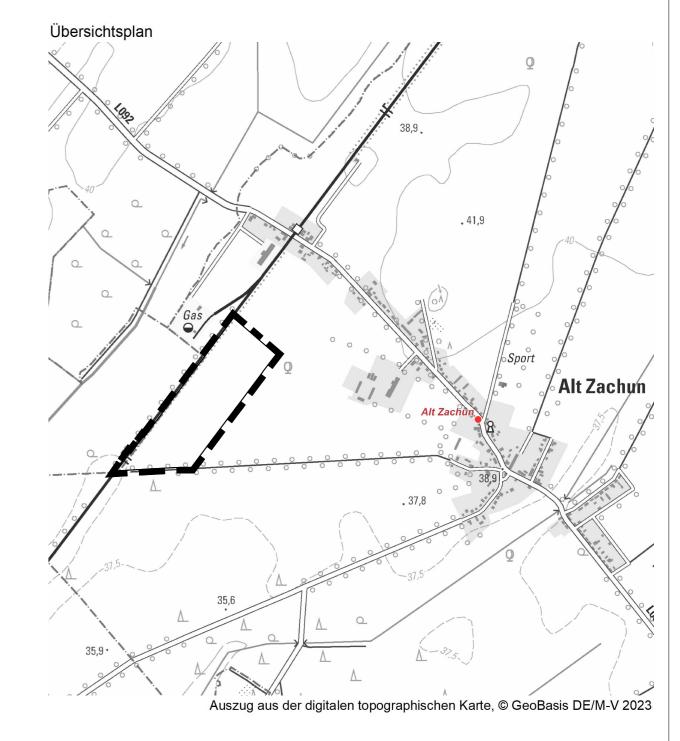
Bürgermeiste

Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Alt Zachun über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Solarpark Alt Zachun an den Bahngleisen" sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist . durch Veröffentlichung im "Hagenower Kommunalanzeiger" und auf der Internetseite des Amtes Hagenow-Land bekannt gemacht worden. 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, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Solarpark Alt Zachun an den Bahngleisen" ist am Tag der Bekanntmachung

Alt Zachun, den

Bürgermeiste

Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE ALT ZACHUN

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Solarpark Alt Zachun an den Bahngleisen"

gelegen westlich der Ortslage Alt Zachun

ENTWURF

Bearbeitungsstand 24.03.2024