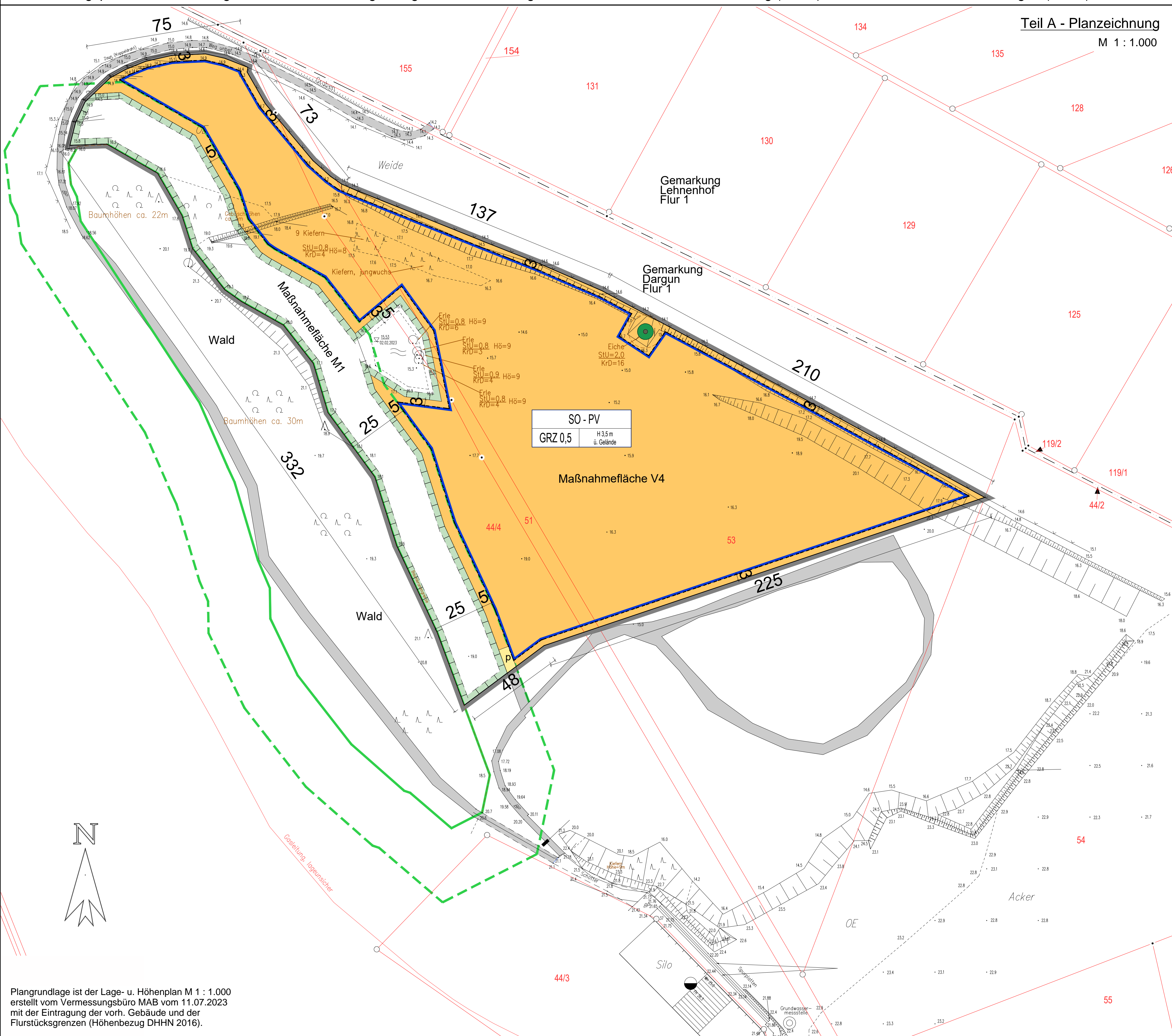


ENTWURF zur Satzung zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 19

„Sondergebiet Photovoltaikanlage Dargun“

der Stadt Dargun für das Plangebiet auf einer Teilfläche des Kiestagebaues nordwestlich der Stadt Dargun, westlich der Ortslage Lehnenhof und östlich der Bundesstraße B110, auf Teilen der Flurstücke 44/4, 51 und 53 der Flur 1 der Gemarkung Dargun.

Auf der Grundlage des §10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Dargun vom ...2023 folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 19 „Sondergebiet Photovoltaikanlage Dargun“ der Stadt Dargun“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



Plangrundlage ist der Lage- u. Höhenplan M 1 : 1.000 erstellt vom Vermessungsbüro MAB vom 11.07.2023 mit der Eintragung der vorh. Gebäude und der Flurstücksgrenzen (Höhenbezug DHHN 2016).

Planzeichenerklärung gem. PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		
	Sonstiges Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaik“	gem. §11 Abs. 2 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		
GRZ 0,5	Grundflächenzahl als Höchstmaß	gem. §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
H 3,5 m ü Gelände	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m über Gelände	gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
3. Bauweise und Baugrenzen gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB		
	Baugrenze	gem. §23 Abs. 3 BauNVO
6. Verkehrsflächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		
	private Straßenverkehrsfläche	gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäumen	gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
15. Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 19	gem. §9 Abs. 7 BauGB
16. Darstellungen ohne Normcharakter		
Dargun	Gemarkung	
Flur 1	Flurbezeichnung	
53	Flurstücksbezeichnung	
	vorh. Böschungen	
	Geländehöhe in m über NHN	
	Gemarkungsgrenze	
	Flurstücksgrenze	
	abgemarker Grenzpunkt	
	nicht abgemarker Grenzpunkt	
	Waldgrenze	
	30 m Waldabstand	
M1	Maßnahmefläche Kompensationsmaßnahmen M1	
V4	Maßnahmefläche Vermeidungsmaßnahmen V4	
	Straßen / Wege	

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Gemäß §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO dient das Baugelände als Sonstiges Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaik“ der Unterbringung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie der zugehörigen Vorkehrungen und Einrichtungen für den Aufbau, die Wartung und den Betrieb der Anlagen.
 - Gemäß §11 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im Sonstigen Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaik“ allgemein zulässig sind:
 - Photovoltaik-Module einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden;
 - technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaik-Anlagen;
 - Anlagen zur netzunabhängigen Speicherung von elektrischer Energie;
 - die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen Wege;
 - Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Sicherheitsüberwachung und Pflege der Photovoltaik-Freiflächenanlage;
 - Einfriedigungen durch Zaunanlagen mit Toren.
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gemäß §19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Geltungsbereiches. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß §19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
 - Im SO wird gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die Höhe baulicher Anlagen auf max. 3,5 m über Geländeoberkante festgesetzt. Eine Überschreitung dieser festgesetzten Höhe ist ausschließlich für technische Anlagen zur Überwachung (z.B. Kamerastandorte) bis zu einer Gesamthöhe von 8,0 m über Geländeoberkante möglich.
- Maßnahmen zum Immissionsschutz** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. §50 BImSchG)
 - Es darf zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Umgebung und des Verkehrs durch Blendwirkung der Solarmodule kommen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 und Abs. 6 BauGB) und **Artenschutz** (gem. §9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG)

Vermeidungsmaßnahmen

 - Um die Tötung und Verletzung von Reptilien/Amphibien im Zuge der Bauarbeiten zu verhindern, sind die Bauflächen im Winter vor Baubeginn vom Oktober bis Februar mit leichter Technik von oberirdischen Gehölzbestandteilen zu befreien, zu mähen und zu umzäunen. Der ca. 40 cm hohe Schutzzaun ist mit Fluchtrampen zu bestücken. Die in die Eimer gelangten Tiere können so das Plangebiet verlassen. Im darauffolgenden Frühjahr bis Spätsommer sind die Individuen innerhalb der umzäunten Fläche abzusammeln. Mit der Planung und Durchführung der Maßnahme ist eine fachkundige Person zu betreiben. Ggf. ist durch diese eine Ausnahme genehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherren, Stadt weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherren und anderen Beteiligten.
 - V2 Die Bauarbeiten (Beseitigung unterirdischer Gehölzteile, Modellierung, Modul- und Zaunaufbau) sind nach dem Absammeln der Zauneidechsen/Amphibien, unmittelbar nach Freigabe des Baugeländes (im Spätsommer/Frühherbst) durch das absammelnde Büro, zu beginnen. Es ist eine ökologische Baubegleitung einzubinden, die das Baufeld weiterhin nach Reptilien und Amphibien absucht, diese von der Fläche absammelt und in Ersatzhabitate verbringt.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung hat am 07.12.2021 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Satzung zum Bebauungsplan der Stadt Dargun beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte ersichtlich am 30.04.2022 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Öffentlicher Anzeiger für die Stadt Dargun“ und auf der Internetseite unter <https://www.dargun.de/bau/planung.html>.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 LPiG M-V mit Schreiben vom 31.03.2022 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 26.04.2022.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Vorentscheidunterlagen in der Zeit vom 15.05.2022 bis zum 17.06.2022 (während folgender Zeiten: Mo. bis Fr. von 09:00 bis 12:00 Uhr, Di. von 13:00 bis 16:00 Uhr und Do. von 13:00 bis 17:30 Uhr oder nach telefonischer Absprache) nach §3 Abs. 1 öffentlich im Bauamt (Platz des Friedens 6, 17159 Dargun) durchgeführt worden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ersichtlich im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Öffentlicher Anzeiger für die Stadt Dargun“ vom 30.04.2022 und auf der Internetseite unter <https://www.dargun.de/bau/planung.html> erfolgt. Darüber hinaus war die Einsichtnahme im o. g. Zeitraum im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bau/plan.html> möglich.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB sowie Nachbargemeinden nach §2 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 13.05.2022 zur Abgabe einer Äußerung aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am ...2023 den Entwurf des Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf zum Bebauungsplan sowie der Begründung mit dem Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ...2023 bis zum ...2023 (während folgender Zeiten: Mo. bis Fr. von 09:00 bis 12:00 Uhr, Di. von 13:00 bis 16:00 Uhr und Do. von 13:00 bis 17:30 Uhr oder nach telefonischer Absprache) nach §3 Abs. 2 öffentlich im Bauamt (Platz des Friedens 6, 17159 Dargun) ausgelegen. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ersichtlich im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Öffentlicher Anzeiger für die Stadt Dargun“ und auf der Internetseite unter <https://www.dargun.de/bau/planung.html> erfolgt. Darüber hinaus war die Einsichtnahme im o. g. Zeitraum im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bau/plan.html> möglich.
- Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ...2023 nach §4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

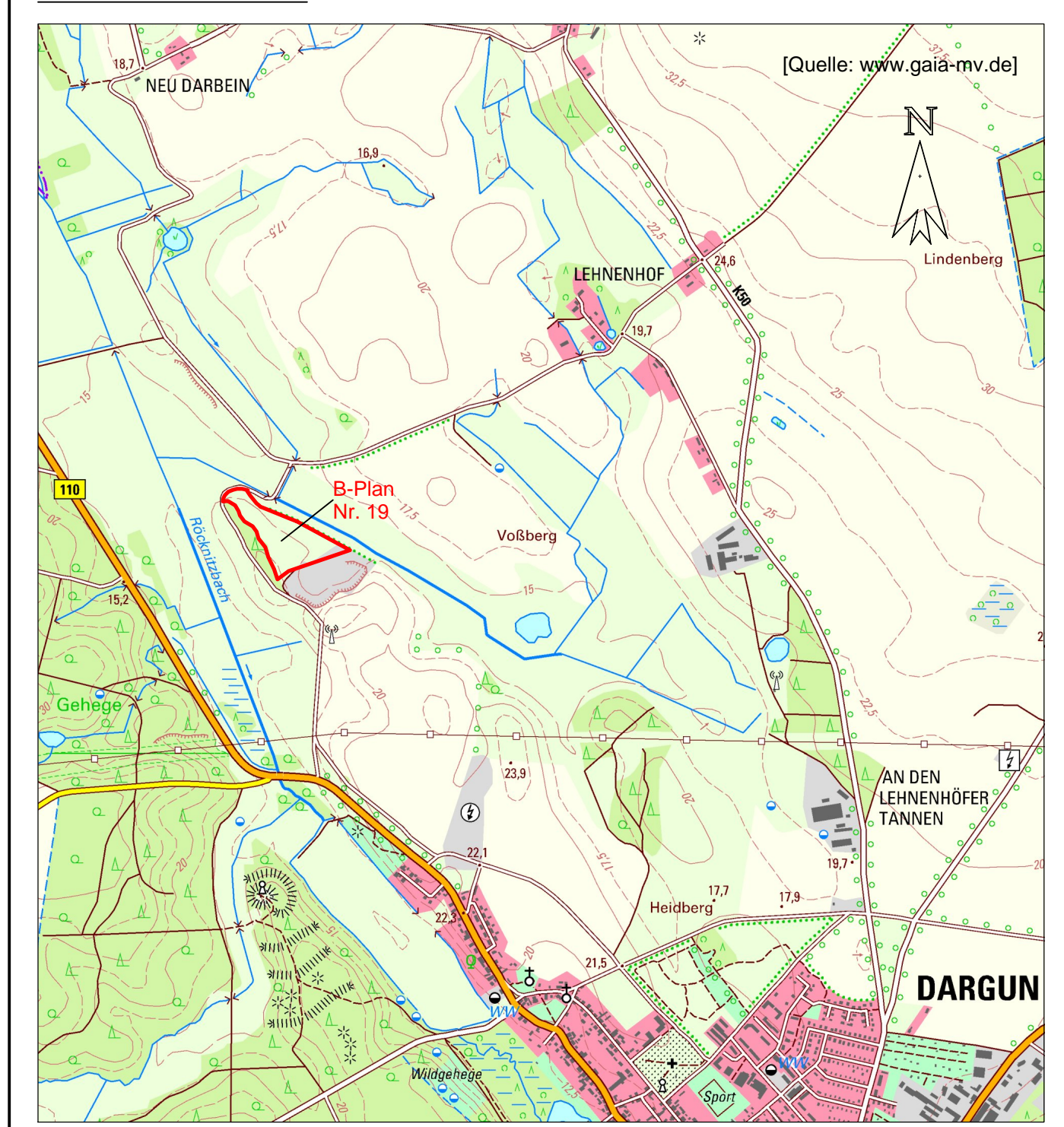
- V3 Die Bauarbeiten sind ununterbrochen fortzusetzen, um brütlige Individuen während der Bauarbeiten von der Fläche zu vergrämen.
- V4 Die Modulrand- und Zwischenflächen dürfen nur vom 01. September bis 01. März mit Balkenmäherge oder sonstigen geeigneten Maschinen gemäht werden. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Das Mähen des Aufwuchses ist nicht zulässig. Alternativ ist Schafbeweidung zu realisieren. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizidinsatz ist zu verzichten.
- V5 Zäune sind mit Bodenfreiheit zu errichten.
- V6 Eine Bewachung der Anlage durch Hunde ist zu unterlassen.
- V7 Es sind nur Module zu verwenden, die während des Betriebes keine Schadstoffe in die Umwelt entlassen.
- Kompensationsmaßnahmen**
 - M1 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M1) ist das Gewässer einschließlich Ufervegetation zu erhalten. Die Restflächen sind gemäß HzE Pkt. 2.42 Heiden, Trocken- und Magerrasen durch Wiederherstellung auf aufgelassenen Standorten zu entwickeln. Auf der Fläche sind 5x 2 Sträucher der Art Hundstoebe (Rosa canina) zu pflanzen und zu erhalten.
 - M2 Das Kompensationsdefizit kann mit externen Maßnahmen vorzugsweise auf Acker wie z.B. Naturwaldentwicklung, Pflanzungen, Extensivacker- oder Grünlandentwicklung oder mit dem Kauf von 67.422 Okopunkten in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen-Seenplatte“ ersetzt werden.
- CEF-Maßnahmen**
 - 4.10 CEF1 Für den Verlust des Zauneidechsenlebensraumes sind im Plangebiet gemäß „Konfliktkarte“ 3 Winterquartiere anzulegen. Dafür ist eine Fläche von 3 m Breite und 5 m Länge einen Meter tief auszugraben. Anschließend wird die Grube mit einer Mischung aus im Plangebiet vorhandenem Abbruchmaterial, Steinen, toten Ästen, Zweigen und Wurzeln im Verhältnis 1:1 bis 1 m über Geländeoberkante verfüllt. Die Ersatzhabitate sind für die Dauer der Bauzeit zu umzäunen.
 - 4.11 CEF2 Für den Verlust des Zauneidechsenlebensraumes ist im Plangebiet gemäß „Konfliktkarte“, 2 Sommerquartiere zu errichten. Dafür ist aus dem anstehenden sandigen Boden je eine Schüttung mit einer Grundfläche von 15 m² (3 m breit, 5 m lang) und einer Höhe von 2 m herzustellen. Diese sind im Wechsel mit den Winterquartieren anzulegen. Die Ersatzhabitate sind für die Dauer der Bauzeit zu umzäunen.
 - 4.12 CEF3 Die Umsetzung der Maßnahmen CEF1 bis CEF2 ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat den Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherren, Stadt weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherren und anderen Beteiligten.

- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ...2023 geprüft und die privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom ...2023 mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Stadtvertretung am ...2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ...2023 gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am ...2023 wird als richtig dargestellt beschneigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Genehmigung der Satzung zum Bebauungsplan wurde am ...2023 mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ...2023 (AZ: ...) mit Nebenbestimmungen, Auflagen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden am ...2023 von der Gemeindevertretung durch den Beiratsbeschluss zum Genehmigungsbescheid erfüllt.
- Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgefertigt.
- Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am ...2023 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Öffentlicher Anzeiger für die Stadt Dargun“ und auf Internetseite unter <https://www.dargun.de/bau/planung.html>, tritt der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Ablauf des ...2023 in Kraft. Darüber hinaus ist die Einsichtnahme im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bau/plan.html> möglich. In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist bekannt gemacht worden und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) und auf die Bestimmung des §5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.

Hinweise u. Nachrichtliche Übernahmen §9 Abs. 6 BauGB

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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.
- Es darf zu keiner Beeinträchtigung durch Blendwirkung der Solarmodule kommen. Auf das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) wird hier ausdrücklich hingewiesen. Die Reinigung der Module hat mit Klarwasser ohne Zusatzstoffe zu erfolgen.

Übersichtskarte M 1 : 20.000



ENTWURF zur Satzung zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 19 „Sondergebiet Photovoltaikanlage Dargun“ der Stadt Dargun