

# SATZUNG DER GEMEINDE PASSOW ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "SOLARPARK PASSOW"

## PLANZEICHNUNG - TEIL A



### Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057))

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
**SO EBS** Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO  
*Zweckbestimmung:* Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie
  - Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016 als unteren Höhenbezugspunkt
  - Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 GRZ 0,60 Grundflächenzahl
  - Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
 private Straßenverkehrsfläche  
 Ein- und Ausfahrt
  - Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
 Grünflächen
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20/25 BauGB  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 20 BauGB  
 A - D Bezug zur textlichen Festsetzung 1.2  
 Erhalt von Bäumen
  - Sonstige Planzeichen** § 9 Abs. 7 BauGB  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
- 3,00 Bemaßung in Meter
  - 199 Kataster
  - (S) gesetzlich geschütztes Biotop
  - SO EBS GRZ 0,60 Nutzungsschablone
  - LS Löschwassereintragsstelle

### Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:2.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von insgesamt ca. 12,4 ha. Der Planungsraum gliedert sich in zwei Planteeile.

- Planteeil 1 mit einer Teilfläche von ca. 6,2 ha erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke 114/4, 72/8, 125 und 126 der Flur 1 in der Gemarkung Passow
- Planteeil 2 mit einer Teilfläche von ca. 6,2 ha erstreckt sich auf das Flurstück 177 und teilweise auf das Flurstück 178 der Flur 1 in der Gemarkung Passow

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesplanungsgesetz (LPlG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. MV S. 221, 228)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Hauptsatzung** der Gemeinde Passow in der aktuellen Fassung

### Hinweise

- Brutvögel:** Die Bauzeit hat zum Schutz der Boden- und Gehölzbrüter außerhalb der Brutzeit vom 01.10. bis Ende Februar zu erfolgen. Ausnahmen sind möglich, insofern der gutachterliche, schriftliche Nachweis erbracht wird, dass kein Brutgeschehen stattfindet. Je nach Betroffenheit der Art Kranich sind weitere Bauzeitenbeschränkungen möglich.
- Reptilien:** Zum Schutz von Reptilien erfolgt die Baumaßnahme außerhalb des Aktivitätszeitraumes. Sollte sich die Bauzeit verschieben, ist im Zeitraum zwischen März und Oktober im Bereich des Bahndammes ein Reptilienschutzzaun vor Baubeginn zu errichten, um ein Einwandern der Tiere in die Baufelder zu verhindern.
- Bodendenkmal:** Wenn bei Erdarbeiten 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).
- Weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:**
- Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.
  - Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf ungereinigt/ verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
  - Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist besondere Rücksicht zu nehmen. Das bedeutet, dass es in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten ist, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundstücken stehen, abzuschneiden oder auf Stock zu setzen.
  - Bäume und Biotope dürfen auch im Traubereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Gehölzschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-IP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traubereich der geschützten Bäume und Biotope müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).
  - Das Verfüllen von Kleingewässern oder Kleingewässer-Standorten, auch wenn sie seit längerem kein oder aber nur temporäres Wasser führen sowie Aufschüttungen auf Trocken- und Magerrasen, in Mooren, Rieden und seggen- und binsenreichen Nasswiesen sind unzulässig - siehe Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V. Das heißt folglich, dass der Aushubboden, der im Zuge der Bautätigkeit anfällt, nicht für Ausfüllungen oder Aufschüttungen in gesetzlich geschützten Biotopen genutzt oder verwendet werden darf.
  - Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

### Externe Ausgleichsmaßnahme

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereichs (Planextern) auf einer Teilfläche des Flurstücks 114/4, Flur 1, Gemarkung Passow ausgeglichen. Auf dem Grundstück ist ein mindestens 5,353 m<sup>2</sup> großer Bereich der Ackerfläche durch spontane Begrünung oder per Initialsaat mit regionaltypischen Saatgut (auf bis zu 50 % der Maßnahmenfläche) in eine dauerhafte extensive Mähweide umzuwandeln. Die Umwandlung hat spätestens 1 Jahr nach dem Eingriff in Natur und Landschaft zu erfolgen. Auf der Fläche ist dauerhaft kein Umbruch, keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM gestattet. Ein Walzen und Schleppen darf nicht im Zeitraum 1. März bis zum 15. September erfolgen. Die Entwicklungspflege durch Aushagerungsmahd erfolgt im 1. bis 5. Jahr jährlich mit Abfuhr des Mähgutes. Die Unterhaltungspflege umfasst eine höchstens einmal jährliche Mahd. Alle drei Jahre muss in der Unterhaltungspflege eine Mahd erfolgen. Der Termin zur Mahd muss zwingend nach dem 1. September eines Jahres liegen. Die Mahd hat 10 cm über der Geländeoberkante mit einem Messerbalken zu erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Eine Ablage des Mähgutes in den Randbereichen o.ä. ist nicht gestattet.

### Präambel

Aufgrund des §§ 10 und 11 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Solarpark Passow" der Gemeinde Passow, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), dem Text (TEIL B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen:

### Verfahrensvermerke

- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Eldenburg Lüz. „TURMBLICK“ Nr. /..... am .....

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes MV (LPlG) am 10.10.2018 informiert worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom ..... bis zum ..... durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung wurde gebilligt und ebenfalls zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht, sowie die eingegangenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden im Amt Eldenburg Lüz sowie im Internet über die Homepage des Amtes Eldenburg Lüz, unter der Internetadresse [www.amt-eldenburg-luebz.de](http://www.amt-eldenburg-luebz.de), nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Mitteilungsblatt des Amtes Eldenburg Lüz „TURMBLICK“ Nr. /..... bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Passow, den..... Die Bürgermeisterin



### TEXT - TEIL B

#### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 BauGB
  - Das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. Zulässig sind insbesondere Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Umspannstationen, Wechselrichterstationen, Verkabelungen, Wartungsflächen und Zaunanlagen.
  - Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3 a BauGB).
  - Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,6 begrenzt.
  - Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 3,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  - Innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bebaute Flächen durch die Einsatz von standorthemischem Saatgut oder durch Selbstbegrünung als Grünland zu entwickeln. Die Mahd dieser Flächen ist unter Berücksichtigung avifaunistischer Anforderungen und den speziellen Anforderungen von Offenlandbrütern nicht vor dem 15. Juli eines Jahres zulässig. Das Mähgut ist abzutransportieren. Eine Ablage des Mähgutes in den Randbereichen o.ä. ist nicht gestattet. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sowie die Bodenbearbeitung auf den Flächen ist unzulässig.
  - Auf der Fläche A in der Größe von 2.512 m<sup>2</sup> ist eine mindestens dreireihige (Abstand von 1,5 m untereinander) Feldhecke (Pflanzen entsprechend Pflanzliste) mit Brachesaum von mindestens 2 m Abstand zum Stammfuß) mit einer Mindestbreite von 7 m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzungen sind spätestens in der herbstlichen Pflanzperiode, die auf den Eingriff in Natur und Landschaft folgt, vorzunehmen. Es sind standorthemische Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften zu verwenden. Es sind mindestens 5 Straucharten in der Pflanzqualität 60/100 cm, 3 triebig und mindestens 2 großkronige Baumarten als Überhälter zu verwenden. Die Pflanzabstände der Sträucher im Verband betragen 1,0 m x 1,5 m. Die Überhälter in der Pflanzqualität 3x verpflanzt, mindestens Stammumfang 12/14 cm sind in Abständen von 15-20 m mit Zweibockssicherung zu pflanzen. Die Pflanzungen sind insgesamt durch Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss zu sichern. Das Befahren des Brachesaums zur Pflege ist zulässig. Die Pflege der Gehölze durch 1-2malige Mahd je nach Standort und Vergrasung ist über einen Zeitraum von 5 Jahren erforderlich. Nachpflanzungen der Bäume bei Ausfall sowie bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfall. Bedarfsweise sind die angepflanzten Sträucher/Überhälter zu wässern bzw. die Schutzeinrichtung in Stand zu setzen. Die Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 sind einzuhalten. Ein Auf-den-Stock-Setzen Hecke ist nicht zulässig. Nach Abbau der Schutzeinrichtungen (frühestens nach 5 Jahren und bei gesicherter Kultur) ist eine sichtbare Ausgrenzung der Flächen A zur Straße (bspw. große Steine/Poller/Zaun) vorzunehmen, damit der Kronenschutz der Bäume sowie der Feldhecke gewährleistet ist (auch Ablagerungen von Biofällen etc.) sind in diesen Bereichen nicht gestattet.
 

*Pflanzliste:* Zulässig sind ausschließlich folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten (aus möglichst gebietseigenen Herkünften):

**Bäume (I. Ordnung):** Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Gewöhnliche Birke, Hänge-B. (Betula pendula), Vogel-Kirsche, Süß-Kirsche (Prunus avium), Stiel-Eiche (Quercus robur), Winter-Linde (Tilia cordata)

**Bäume (II. Ordnung):** Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche, Weißbuche (Carpinus betulus), Wild-Apfel, Holzapfel (Malus sylvestris), Mehlbeere (Sorbus aria), Holzarbe (Pyrus pyrastris), Eberesche, Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

**Sträucher:** Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzdorn, Schlehe (Prunus spinosa), Purpier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Hund-Rose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
  - Die mit B gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist im Sinne der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes mit einem Zaun als Sichtschutz einzufassen. Der Sichtschutzzaun ist durch Kletterpflanzen zu begrünen.
  - Auf der Fläche C ist die Ackerfläche in der Größe von 15.506 m<sup>2</sup> durch spontane Begrünung oder per Initialsaat mit regionaltypischen Saatgut (auf bis zu 50 % der Maßnahmenfläche) in eine dauerhafte extensive Mähweide umzuwandeln. Die Umwandlung hat spätestens 1 Jahr nach dem Eingriff in Natur und Landschaft zu erfolgen. Auf der Fläche ist dauerhaft kein Umbruch, keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM gestattet. Ein Walzen und Schleppen darf nicht im Zeitraum 1. März bis zum 15. September erfolgen. Die Entwicklungspflege durch Aushagerungsmahd erfolgt im 1. bis 5. Jahr jährlich mit Abfuhr des Mähgutes. Die Unterhaltungspflege umfasst eine höchstens einmal jährliche Mahd. Alle drei Jahre muss in der Unterhaltungspflege eine Mahd erfolgen. Der Termin zur Mahd muss zwingend nach dem 1. September eines Jahres liegen. Die Mahd hat 10 cm über der Geländeoberkante mit einem Messerbalken zu erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Eine Ablage des Mähgutes in den Randbereichen o.ä. ist nicht gestattet.
  - Die mit D gekennzeichnete Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnahes Feldgehölz zu erhalten.

### Übersichtskarte DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2020



### vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 "Solarpark Passow" der Gemeinde Passow

**BAUKONZEPT** architekten + ingenieure  
 NEUBRANDENBURG GmbH  
 Gerstenstraße 9  
 17034 Neubrandenburg

Vorhabennummer: 30615

**2. Entwurf**  
 April 2021

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de