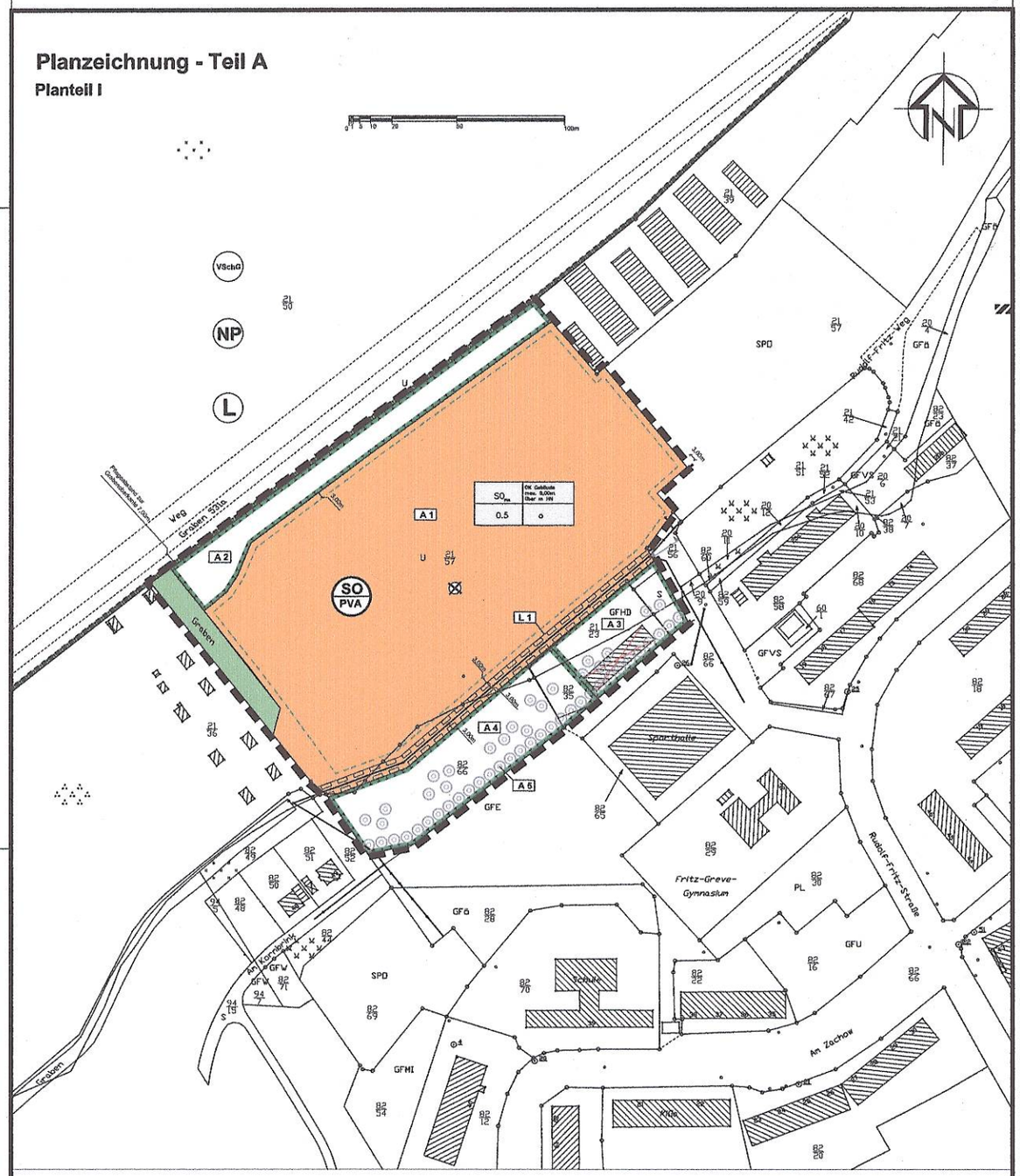
SATZUNG DER STADT MALCHIN
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 27
"PHOTOVOLTAIKANLAGE AM ZACHOW"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 "Photovoltaikanlage Am Zachow", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

Planzeichnung - Teil A

Planteil I



Geltungsbereichsgrenzen:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 21/50, Flur 3, Gemarkung Malchin

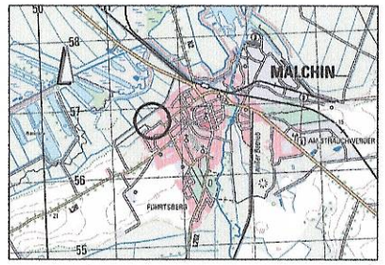
Im Süden: durch die Nutzungsartengrenze des Flurstücks 82/52 und die nordwestliche Grenze des Flurstücks 82/66, Flur 28, Gemarkung Malchin

Im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstücke 21/39 und 21/56 sowie durch die Nutzungsartengrenze des Flurstücks 21/57, Flur 3, Gemarkung Malchin

Im Westen: durch die östliche Grenze der Flurstücke 21/36, Flur 3, Gemarkung Malchin und die östliche Grenze des Flurstücks 82/52 Flur 28, Gemarkung Malchin

Planungsgebiet: ca. 3,53 ha

Übersichtslageplan, Quelle: GDI M-V



Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Fläche Sondergebiet — § 11 Abs. 2 BauNVO

SO PVA — Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage

1.2 Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ 0,5 — Grundflächenzahl — § 16 BauNVO

OK 5,00 m — Oberkante Gebäude als Höchstmaß über Geländeoberkante — § 16 BauNVO

1.3 Bauweisen, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze — § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

o — offene Bauweise — § 22 Abs. 4 BauNVO

1.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1, Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

Einfahrtbereich — § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB

1.5 Grünflächen — § 5 Abs. 2, Nr. 5 und Abs. 4; § 9 Abs 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Grünflächen

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 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 — § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB

Anpflanzen: Bäume — § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB Abs. 6 BauGB

1.7 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts — § 5 Abs. 4 und 9 Abs. 6 BauGB

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

L — Landschaftsschutzgebiet

NP — Naturpark

Vogelschutzgebiet

2. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist — § 5 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und Abs. 4; § 9 Abs 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Geh,– Fahr,– und Leitungsrechten — § 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB

3. Darstellung ohne Normcharakter

21/57 — Flurstücksgrenzen mit Flurnummer

3,00 m — Maßkette

vorhandene Hauptgebäude

vorhandene Nebengebäude

Gebäudeabriss geplant

Regenwasserleitung

A 1 — Teilbereich mit Nummerierung

L 1 — Teilbereich mit Leitungsrecht

Nutzungsschablone

Gebietsbezeichnung	max. zulässige Höhe
Grundflächenzahl	Bauweise

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung vom 31.07.2009.
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Planzeichenverordnung** in der Fassung vom 18. Dezember 1990, veröffentlicht im BGBl. I S. 58 am 22. Januar 1991
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379)
- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366,382)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl.M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V 383, 385)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004, S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 366, 378)
- **Hauptsatzung der Stadt Malchin**

Text - Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs.1 BauGB]
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 "Photovoltaikanlage Am Zachow"
der Stadt Malchin

Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Art der baulichen Nutzung
Das Sonstige Sondergebiet Photovoltaikanlagen dient der Realisierung einer großflächigen Photovoltaikanlage.

Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen sowie für den Betrieb der Anlage notwendige Nebenanlagen (Wechselrichter, Verkabelung), Zufahrten und Wartungsflächen.

Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen
Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen ist die Höhe xxx m HN.

Als Oberkante baulicher Anlagen wird deren höchster Punkt bestimmt.

Für die Modultische wird eine maximale Höhe von 3,00m über Geländeoberkante festgesetzt.

Für einzelne Nebenanlagen (Wechselrichter) kann ausnahmsweise eine maximale Höhe von 4,00m zugelassen werden.

Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Die Photovoltaikanlage ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB]

Vermeidungsmaßnahmen:
Die Durchführung der Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgt gemäß § 39 BNatSchG in dem vorgegebenen Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar.
Die Einfriedung des Solarparks ist im bodennahen Bereich für wandernde Tierarten durchlässig zu gestalten. Es sind Stahlgitter- oder Maschendrahtzäune in grüner Farbgebung zu verwenden. Die Zaunhöhe darf 3,0 m nicht überschreiten.

Ausgleichsmaßnahmen:
Die im Planteil mit A 1 gekennzeichnete Fläche ist nach Entfernung der Solarmodule der natürlichen Sukzession zu überlassen und zu einer artenreichen Wiese zu entwickeln. Die Flächen sind vom Eigentümer dauerhaft extensiv zu pflegen und zu unterhalten. Die Pflege der Wiesenflächen erfolgt durch jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes und hat sich nach dem Entwicklungsstand der Vegetation zu richten. Der Einsatz von chemischen Mitteln ist unzulässig.

Auf der im Planteil mit A 2 gekennzeichneten Fläche ist der Umbau und die Pflege des Gehölzbestandes vorzunehmen. Es sollen in erster Linie die nicht heimischen Gehölze und Stauden (japanischer Staudenknöterich) im Bestand durch standortgerechte Gehölze ersetzt werden. Der Bewirtschaftungsabstand gem. den Bestimmungen des Wasser- und Bodenverband (WBV),Obere Peene" von 7,00m zur Grabenoberkante (Graben L531a) ist einzuhalten.

Auf der im Planteil mit A 3 gekennzeichneten Fläche sind die versiegelten Flächen sowie die Baracke zurückzubauen. Die Fläche ist mit einer standortgerechten Saatgutmischung anzusäen. Die Fläche ist durch eine einschürige Mahd als extensiv genutzten Grünlands zu pflegen. Auf Teilen der Fläche ist eine Obstbaumwiese aus Halbstämmen alter Obstsorten anzulegen.

Auf der im Planteil mit A 4 gekennzeichneten Fläche ist die Entwicklung extensiven Grünlands auf Brachflächen und die Anlage einer Obstbaumwiese aus Halbstämmen alter Obstsorten auf Teilflächen vorzunehmen. Vorab ist der unerwünschte Aufwuchs zu entfernen. Große Unebenheiten auf der Fläche sind durch Auftrag von nährstoffarmem Oberboden zu beseitigen. Die temporär wasserführende Senke innerhalb der Fläche ist zu erhalten. Die Fläche ist einschürig zu mähen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte [§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB]

In der Fläche L 1 wird ein Leitungsrecht zugunsten des WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen festgesetzt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Folgende Pflanzgebote werden festgesetzt:
Auf der im Planteil mit A 2 gekennzeichneten Fläche sind folgende Pflanzgrößen gemäß Gehölzliste 1 zu verwenden: 30 Stk. Heister, H 100-150, 2xv, o.B. sowie 300 Stk. Sträucher, H 60-100 / 100-150, 2xv, o.B.
Die Pflanzung erfolgt in den vorhandenen bzw. neu geschaffenen Lücken der Bepflanzung an der Böschung. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,0 m bis 1,50 m. Heister werden jeweils einzeln verteilt über die gesamte Fläche in die Strauchgruppen gepflanzt.

Auf der im Planteil mit A 3 gekennzeichneten Fläche sind folgende Pflanzgrößen gemäß Gehölzliste 2 zu verwenden: 8 Stck Halbstämme, StU 12-14, 3xv, m.Db.

Auf der im Planteil mit A 4 gekennzeichneten Fläche ist auf Teilflächen eine Obstbaumwiese aus Halbstämmen alter Obstsorten gemäß Gehölzliste 2 anzulegen. Folgende Pflanzgrößen sind zu verwenden: 14 Stck Halbstämme, StU 12-14, 3xv, m.Db.

Auf der im Planteil mit A 5 gekennzeichneten Fläche ist auf der Länge von ca. 180 eine Baumreihe aus Obstbaumhalbstämmen, insg. 31 Stck alter Sorten gemäß Gehölzliste 2 mit einem Abstand in der Reihe von 6 m zu pflanzen.

Gehölzliste 1:

Acer campestre - Feldahorn	Pyrus pyraster - Wildbirne
Cornus sanguinea - Hartriegel	Prunus spinosa - Schlehe
Corylus avellana - Haselnuss	Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn	Rosa canina - Hecken-Rose
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn	Rosa glauca - Hecht-Rose
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Rosa pimpinellifolia - Dünen-Rose
Ligustrum vulgare - Liguster	Rubus Ideaus - Himbeere
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche	Rubus fruticosus - Brombeere
Malus domestica - Wildapfel	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Malus sylvestris - Wildapfel	Salix caprea - Salweide

Gehölzliste 2:

Äpfel (Malus)	Gute Luise von Avranches
Cox Orange Renette	Köstliche von Charneu
Dülmener Herbstrosenapfel	Madame Verte
Goldparmäne	Williams Christbirne
Ingrid Marie	**Kirschen (Prunus)**
Jakob Fischer	Büttners Rote Knorpelkirsche
Jakob Lebel	Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche
Rheinischer Bohnapfel	Frühe Rote Meckenheimer
Rheinischer Winterrambur	Große Prinzessinenkirsche
Roter Boskoop	Kassins frühe Herzkirsche
Weißer Klarapfel	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Weißer Winterglockenapfel	**Pflaumen, Zwetschen,**
Birnen (Pyrus)	**Mirabellen, Renekloden (Prunus)**
Clapps Liebling	Hauszwetsche
Conference	Königin Viktoria
Gellerts Butterbirne	Mirabelle von Nancy
Gute Graue	Ouillins Reneklode

Realisierungszeitraum für Pflanzmaßnahmen gem. §9 Abs. 4 in Verbindung mit §13 Abs.4 LNatschG MV

Die Durchführungsbestimmungen der Maßnahme sind durch eine Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Malchin festzuschreiben (Durchführungsvertrag), in der die Art der Maßnahme, der zeitliche Ablauf der Umsetzung, Kostenumfang und Zahlungsmodus zu regeln sind. Vor Realisierung ist die Maßnahme mit der Stadtwerke Malchin abzustimmen, um gegebenenfalls Sicherheitsabstände zu vorhandenen Leitungen festzulegen.

II. Hinweise

Bodendenkmale
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Die Besetzung eines Denkmals und die Veränderungen am Denkmal und seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG MV durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

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 oder die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.
Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Boden
Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.
Werden in Bewertung dieser Auskünfte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen(Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung).

Vermessungsmarken
Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat das unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg Vorpommern mitzuteilen.

Kartengrundlage
Als Kartengrundlage dient der digitale amtliche Auszug der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte,
Kataster- und Vermessungsamt, Reihweg 1, 17169 Demmin.
Stand Liegenschaftskataster: 08.11.2010
Längenmaße und Höhenangaben in Meter. Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN. Stand Kataster: 08.11.2010

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung Malchin hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Malchin, den .....

.....
Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPlG M-V beteiligt worden.

Malchin, den .....

.....
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ..... im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in einer Bürgerinformationsveranstaltung am .....

Malchin, den .....

.....
Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher sind am ..... gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden.

Malchin, den .....

.....
Bürgermeister

5. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am ..... gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Malchin, den .....

.....
Bürgermeister

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden durch die Stadtvertretung am ..... gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Malchin, den .....

.....
Bürgermeister

7. Der unentgeltliche Verlauf am ..... wird als dichtig 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.

Demmin, den .....

.....
Katasteramt

8. Die Stadtvertretung hat am ..... die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Malchin, den .....

.....
Bürgermeister

9. Die Stadtvertretung hat am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Malchin, den .....

.....
Bürgermeister

10. Das Anzeigeverfahren gemäß § 246 Abs. 1a BauGB ist durchgeführt worden. Rechtsverletzungen wurden nicht geltend gemacht.

Malchin, den .....

.....
Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung sowie der beigefügten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgefertigt.

Malchin, den .....

.....
Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen(§§214 und 215 BauGB) sowie § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Malchin, den .....

.....
Bürgermeister

Entwurf

Satzung der Stadt Malchin
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 27
"Photovoltaikanlage Am Zachow"
Gemarkung Malchin, Flur 3,
Flurstücke: 21/23, 21/56 (teilweise), 21/57.
Gemarkung Malchin, Flur 28,
Flurstücke: 82/35, 82/66 (teilweise)

Auftraggeber: Stadt Malchin
über Amt Malchin am Kummerower See
Am Markt 1, 17139 Malchin
Tel.: (03994) 640-0 Fax: (03994) 640-333

städtebauliche Planung: lutz braun architekt+stadtplaner
architektur:fabriknb
Nonnenhofer Str. 19, 17033 Neubrandenburg
Tel. 0395 / 36 949-911 Fax -919

Planteil I: M unmaßstäblich — Datum: 17.08.2011