

# SATZUNG DER STADT PARCHIM

## über den Bebauungsplan Nr. 53 "Sondergebiet Photovoltaik - Energiepark Möderitz"

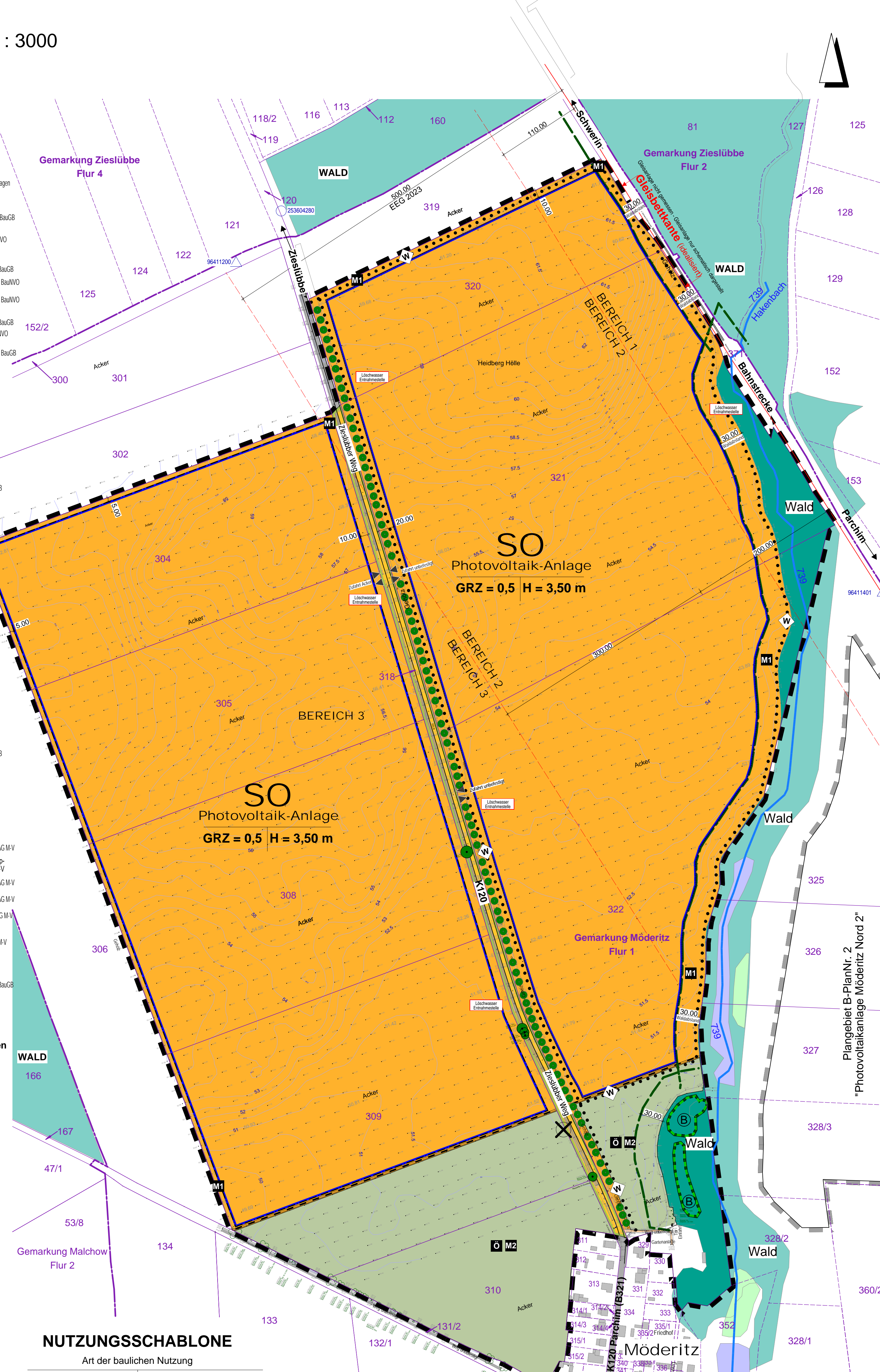
**Präambel:**  
Aufgrund  
• des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie  
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),  
wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung der Stadt Parchim über den Bebauungsplan Nr. 53 "Sondergebiet Photovoltaik - Energiepark Möderitz" für das Gebiet Gemarkung Möderitz, Flur 1, Flurstücke Nr. 304, 305, 308, 309, 320, 321 und 322, sowie Teilflächen der Flurstücke 310 und 318 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.

### Teil A - Planzeichnung, M 1 : 3000

Gemeinde Stadt Parchim  
Gemarkung Möderitz  
Flur 1

### Planzeichnerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
SO Photovoltaik-Anlage	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 (1) BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 14 (2) Nr. 4 BauNVO
H max	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	§ 14 (2) Nr. 4 BauNVO
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>		
Baugrenze	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (1) BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
Ein- und Ausfahrt	Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
••• ◀ W ▶ •••	örtlicher Wanderweg - Breite ca. 3,00 m	
<b>Grünflächen - öffentlich</b>		
O M2	mit der Zweckbestimmung: extensive Mähweide Ausgleichsmaßnahme M2	§ 9 (1) Nr. 15
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
Trennlinie der Bereiche entspr. LEP, EEG, ZAV	Trennlinie der Bereiche entspr. LEP, EEG, ZAV	
<b>BEREICH 1:</b> bis 110 m-Streifen ab Gleisbettkante entspr. EEG und Zielen LEP ca. 6-45 ha		
<b>BEREICH 2:</b> ab 110 m bis 500 m-Streifen ab Gleisbettkante entspr. EEG 2023 und Zielabweichung LEP ca. 58,57 ha		
<b>BEREICH 3:</b> ab 500 m-Streifen ab Gleisbettkante mit Zielabweichung LEP ca. 68,52 ha		
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG hier: Blendenschutz, Höhe 2,20 m		
<b>Darstellung ohne Normcharakter</b>		
Löschwasserentnahmestelle	Löschwasserentnahmestelle - Leistung 48 m³/h bereitstellen für 2 Stunden	
<b>II. Nachrichtliche Übernahmen</b>		
Verkehrsflächen	Verkehrsflächen	§ 9 (8) BauGB
Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie	
<b>III. Hinweise</b>		
Umgebung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 20 NatSchMG/MV gem. Biotopkataster M-V	
Biotop	Erhalten von Bäumen	§ 19 NatSchMG/MV
Erhalten einer Baumreihe	Erhalten einer Baumreihe	§ 19 NatSchMG/MV
Gewässer II. Ordnung hier: Nr. 739 (Hakenbach)	Gewässer II. Ordnung hier: Nr. 739 (Hakenbach)	§ 48 (7) LWVG M-V
Waldfläche	Waldfläche	§ 2 LWaldG M-V
Waldabstand - 30 m gem. § 20 LWaldG M-V	Waldabstand - 30 m gem. § 20 LWaldG M-V	
Altlastfläche hier: ehemalige Müllkippe Altlast Nr. AA_Z_76_0462	Altlastfläche hier: ehemalige Müllkippe Altlast Nr. AA_Z_76_0462	§ 9 (5) Nr. 3 BauGB
<b>IV. Sonstige Darstellungen - Bestandsanlagen</b>		
Flur- bzw. Gemarkungsgrenze	Flur- bzw. Gemarkungsgrenze	
Flurstücksgrenze aus digitalem Katasterauszug	Flurstücksgrenze aus digitalem Katasterauszug	
ergänzende Flurstücksgrenze zeichnerische Übernahme aus Kartenportal GAIA	ergänzende Flurstücksgrenze zeichnerische Übernahme aus Kartenportal GAIA	
z.B. 308	Nummer des Flurstückes	
Gleisbettkante - hier idealisiert	Gleisbettkante - hier idealisiert	
Baumbestand	Baumbestand	
Höhenlinien NHN im DHHN 2016	Höhenlinien NHN im DHHN 2016	
Bestandshöhe NHN im DHHN 2016	Bestandshöhe NHN im DHHN 2016	
Böschung	Böschung	
Gehölzstrukturen / Baumreihe	Gehölzstrukturen / Baumreihe	
Gebäudebestand	Gebäudebestand	
Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 10,00 m	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 10,00 m	
vorhandene Gehölz-/Gewässerstrukturen	vorhandene Gehölz-/Gewässerstrukturen	
öffentlicher Straßenraum / öffentlicher Weg	öffentlicher Straßenraum / öffentlicher Weg	
96411200 253604280	Lagefestpunkte der amtlich geschützten Grundlagentetze	
<b>NUTZUNGSSCHABLONE</b>		
Art der baulichen Nutzung		
GRZ - Grundflächenzahl	H - Höhe baulicher Anlagen	



### Teil B - Text

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
  - Baugebiet**  
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO  
Zweckbestimmung: Photovoltaik - Anlage
  - Art der Nutzung im SO**  
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in elektr. Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, zulässig.  
Zulässige bauliche Anlagen und Nutzungen sind im Einzelnen:
    - fest aufgeständerte mono- oder polykristalline Photovoltaikmodule Wechselrichterstationen
    - Trafostationen
    - Batteriespeicher
    - Einzäunung bis 2,20 m Höhe (auch außerhalb der Baugrenzen)
    - Löschwasseranlagen
    - Zufahrten, Wartungsflächen und Wartungsweg

**Nutzungszeitraum / Folgenutzung nach § 9 (2) Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB**  
Die Photovoltaikflächenanlage ist nur als zeitlich begrenzte Zwischennutzung für 40 Jahre zulässig. Die Frist beginnt mit dem Folgejahr nach Inbetriebnahme. Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

#### 2. Maß zur baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

##### 2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Als **unterer Bezugspunkt** der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche, Auf- und Abträge des Geländes sind nicht zulässig.

Als **oberster Bezugspunkt** gilt die oberste Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.

Die **Höhe baulicher Anlagen** wird als der senkrecht (lotrecht) gemessene Abstand des obersten Bezugspunktes der baulichen Anlage zur vorhandenen Geländeoberfläche.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist für technische Anlagen wie z.B. Antennen, Masten für Beleuchtung und Überwachungskameras usw. bis zu einer Höhe von 5,00 m zulässig.

##### 2.2 Zulässige Grundfläche § 19 (2) und (4) BauNVO

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Grundflächen aller baulichen Anlagen anzurechnen. Als anrechenbare Grundfläche der Module gilt die Fläche, die durch die Module überstellt wird.

Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl, GRZ 0,5, ist nicht zulässig.

#### 3. Nebenanlagen nach § 14 (1) Bau NVO

Einfriedungen der PV-Anlage sind bis zu einer Höhe von 2,20 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### 4. Niederschlagswasserableitung

Das auf den Modulflächen und baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

#### II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB

###### 1.1 Eingriffskompensation

Der durch die Errichtung der PV-Anlage hervorgerufene Eingriff von 357.141 m² EFÄ wird durch die Ausgleichsmaßnahmen M1 und M2 innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahme M1 und M2 generieren ein Kompensationsflächenäquivalent von 440.116 m² KfÄ.

###### 1.2 Ausgleichsmaßnahme M1 - auf den Randbereichen M1

Der Ausgleich M1 erfolgt auf den Flächen der festgesetzten öffentlichen Grünfläche durch die Umwandlung von Acker in extensive Weiden (Maßnahme 2.32, Anlage 6, HZE MV 2018). Die Beschreibung des Anlage- und Pflegeregime ist dem Umwelt zu entnehmen.

Fläche (real): 75.768 m²  
Kompensationswert: 109.395 m² KfÄ

###### 1.3 Ausgleichsmaßnahme M2 - auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche M2

Der Ausgleich M2 erfolgt auf den Flächen der festgesetzten öffentlichen Grünfläche durch die Umwandlung von Acker in extensive Mähweiden (Maßnahme 2.31, Anlage 6, HZE MV 2018). Die Beschreibung des Anlage- und Pflegeregime ist dem Umwelt zu entnehmen.

Fläche (real): 103.837 m²  
Kompensationswert: 330.720 m² KfÄ

##### 2. Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen

###### 2.1 Bodenbrüter

Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche oder an deren Rand brütenden Bodenbrüter vor dem 01.03. oder nach dem 31.07. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Bauzeit unvermeidbar, sind die betroffenen Flächen bis zum Beginn der Brutzeit durch Pflügen/ Eggen vegetationsfrei zu halten, oder - sofern dies nicht möglich sein sollte - mit Hilfe anderer geeigneter Vegetationsmaßnahmen das Anlegen einer Brutstätte zu verhindern.

Nach Fertigstellung der PV-Anlage findet die bereits aus technischer Sicht erforderliche Jahresmahd innerhalb des Geltungsbereiches zugunsten der sich in der Fläche einstellenden Bodenbrüter jeweils nach dem 31.07. statt.

#### Textliche Hinweise

##### Altlastenproblematik

Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekanntes Bodenbelastungen, wie

- auffälliger Geruch,
- anormale Färbungen,
- verunreinigte Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Abfälle, alte Ablagerungen u.ä.

angetroffen, hat der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich der Unteren Boden-schutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu melden.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen auf entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (ABWVG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

##### Munitions- und Kampfmittelbelastungen

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuleiten. In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsländereien prinzipiell nicht auszuschließen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührend beim Munitionsbergungsdienst des LPLK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsergebnis wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

##### Bodendenkmale

Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archaische Funde und Fundstellen (Boden-denkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSdHG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpfichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmälen, insbesondere zur Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale, erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

##### PLANGRUNDLAGE

Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros R. Werner, Feldstraße 3, 17 033 Neubrandenburg

Aufmaß: 09/2023

Lage-system: ETRS89/UTM Z39N

Höhen-system: DHHN 2016

digitaler Katasterauszug Möderitz - 1895\_EPSG5650\_2022\_06\_30\_15\_09\_57.dxf

Ergänzungen aus Geodatenportal © GeoBasis-DE/M-V 2022

#### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 14.09.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt der Stadt Parchim "Uns Pütt" Nr. 11/2022 am 11.11.2022 sowie auf der Internetseite der Stadt Parchim erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPLG M-V mit Schreiben vom 17.01.2023 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung vom ... 24.07.2023 bis 25.08.2023 ... im Baumarkt sowie auf der Internetseite der Stadt Parchim durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Uns Pütt" Nr. .../2023... sowie auf der Internetseite der Stadt Parchim am 07.07.2023 erfolgt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ... 13.07.2023 ... zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelprüfung aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte am 17.07.2023.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie Begründung und Anlagen wurden durch die Stadtvertretung am 15.05.2024 genehmigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie Begründung und Anlagen wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2024 bis zum 19.07.2024 auf der Internetseite der Stadt Parchim sowie dem Bau- und Planungsportal M-V (<https://bplan.geodaten-mv.de>) zugänglich gemacht.

Darüber hinaus wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie Begründung und Anlagen vom 17.06.2024 bis 19.07.2024 während den Zellen:

Mo	8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Di	8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:00 Uhr
Mi	8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Do	8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Fr	8:00 - 12:00 Uhr

in der Stadtverwaltung Parchim, Stadthaus, Blüsterstraße 5, Fachbereich Bau und Stadtentwicklung im Raum A 111 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist am ... im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt der Stadt Parchim "Uns Pütt" Nr. ... auf der Internetseite der Stadt Parchim ([www.parchim.de/bekanntmachungen](http://www.parchim.de/bekanntmachungen)) sowie auf das zentrale Internetportal des Landes (<https://bplan.geodaten-mv.de>) mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:

- dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
- dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Baurelevanz unberücksichtigt bleiben können.

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

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

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie Begründung und Anlagen, wurde am ... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ... genehmigt.

Parchim, den .....

Siegelabdruck Flörke Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim am .....

Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie Begründung und zusammenfassender Erklärung wird hiermit aufgeführt.

Parchim, den .....

Siegelabdruck Flörke Bürgermeister

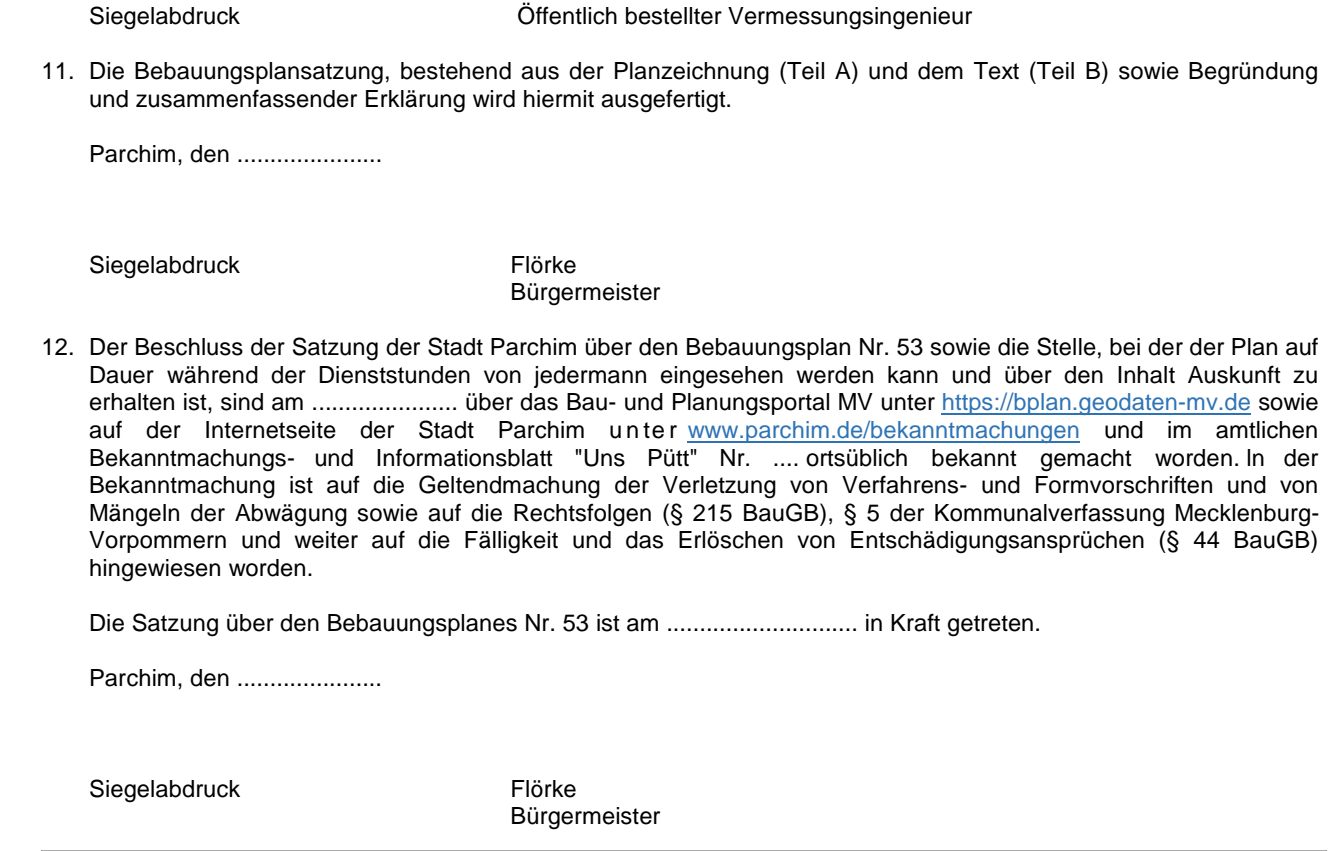
Der Beschluss der Satzung der Stadt Parchim über den Bebauungsplan Nr. 53 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... über das Bau- und Planungsportal MV unter <https://bplan.geodaten-mv.de> sowie auf der Internetseite der Stadt Parchim unter [www.parchim.de/bekanntmachungen](http://www.parchim.de/bekanntmachungen) und im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Uns Pütt" Nr. ... ortsüblich 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 BauGB), § 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 53 ist am ... in Kraft getreten.

Parchim, den .....

Siegelabdruck Flörke Bürgermeister

#### Übersichtsplan



#### Stadt Parchim

Landkreis Ludwigslust-Parchim

#### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 53

#### "Sondergebiet Photovoltaik - Energiepark Möderitz"

Vorentwurf	Stand 06.06.2023
Auslegung	24.07.2023 - 25.08.2023
Entwurf	Stand 15.05.2024
Auslegung	
Satzungsbeschluss	
Rechtskraft	

HB = 700 / 900 (0.63m)

