Satzung der Gemeinde Wackerow über den Bebauungsplan Nr. 110 "Sondergebiet Photovoltaik"

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichnung (Teil A)
M 1:2000

auf der Grundlage des Höhen- und Lageplanes des Vermessungsbüros Thomas Harnisch von 11/2019 und 03/2020

© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen

Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. S. 1802, 1808).

I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

z.B. SO 1 — Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik mit Nummerierung (s. textl. Festsetzung Nr. 1.1, bis 1.3. und 1.5 und örtliche Bauvorschriften)

GRZ = 0,7 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

Ö / P — Straßenverkehrsflächen (Öffentlich / Privat)

Straßenbegrenzungslinie

GF 1 — Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der für die Bewirtschaftung des Grabens Zuständigen (Räumstreifen) (s. textl. Festsetzung Nr. 1.7)

GFL 1 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der für die Bewirtschaftung des verrohrten Gewässers 12/013 Zuständigen (Leitung und Räumstreifen) (s. textl. Festsetzung Nr. 1.8)

GFL 2 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Leitungsträger (Leitung, Schutzstreifen und Zuwegung) (s. textl. Festsetzung Nr. 1.9 bis 1.11)

L 1 — Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Leitungsträger (Leitung mit Schutzstreifen) (s. textl. Festsetzung Nr. 1.12)

L 2 — Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Leitungsträger (Leitung mit Schutzstreifen) (s. textl. Festsetzung Nr. 1.13)

L 3 — Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Leitungsträger (Leitung mit Schutzstreifen) (s. textl. Festsetzung Nr. 1.14)

L 4 — Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Leitungsträger (Leitung mit Schutzstreifen) (s. textl. Festsetzung Nr. 1.15)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen (Privat)
Zweckbestimmung: Biotopschutzstreifen / Gesetzlich geschütztes Biotop
(s. textliche Festsetzung 1.5 und Nachrichtliche Übernahme Nr. 3.1)

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche) (s. textl. Festsetzung 1.4)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Festsetzung 1.6)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts, nach § 20 NatSchAG M-V i. V. m. § 30 BNatSchG (auf schwarzem Untergrund in hellbraun dargestellt, linienhafte Darstellung), mit Bezeichnung (s. Nachrichtliche Übernahme 3.1)

Gesetzlich geschützter Festpunkt (Vermessungsmarke) mit 2 m bzw. 30 m Radius Umkreis um den gesetzlich geschützten Festpunkt (s. Nachrichtliche Übernahme 3.2)

Waldabstand nach § 20 Abs. 1 LWaldG (s. Nachrichtliche Übernahme 3.3)

Anbauverbotszone nach § 9 FStrG

Freileitungen (110 kV, E.DIS Netz GmbH), mit beidseitig 23 m Schutzstreifen, oberirdisch
Freileitungen (20 kV, E.DIS Netz GmbH), mit beidseitig 4,5 m Schutzstreifen, oberirdisch

Stillgelegte Gasleitung (Hochdruck, Stadtwerke Greifswald GmbH / ONTRAS Gastransport GmbH), unterirdisch
Verrohrtes Gewässer 12/013 (WBV Ryck-Ziese), unterirdisch
Telekommunikationsleitung (Deutsche Telekom Technik GmbH), unterirdisch
Stromleitung (Mittelspannung, Stadtwerke Greifswald GmbH / E.DIS Netz GmbH), unterirdisch
Informationskabel (LWL-Kabel im HDPE Rohr / Fernmeldekabel / LWL-Kabel, Stadtwerke Greifswald GmbH), unterirdisch
Informationskabel (LWL-Kabel im Schutzrohr, ZWAB Boddenküste), unterirdisch

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Schotterkante / Fahrbahnkante

Flurstücksgrenzen

z.B. 10/3 — Flurstücksnummer

Gebäudebestand

z.B. 5 — Bemaßung in Meter

Geplanter Feldheckendurchbruch

Text (Teil B)

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

I Planrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die sonstigen Sondergebiete (SO 1 bis SO 3) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dienen der Stromerzeugung durch Photovoltaik. In den sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 3 sind die Errichtung von baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenergie mitsamt Nebenanlagen (siehe textl. Festsetzung 1.3) und notwendigen artenschutzrechtlichen Anlagen (z.B. bauliche Anlagen für Nisthilfen der Rauchschwalbe), zulässig. Auf den nicht durch Anlagen zur solaren Stromerzeugung genutzten Flächen sind landwirtschaftliche Nutzungen gemäß § 201 BauGB zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 und 18 BauNVO)

1.2 Nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird der Abstand der Solarmodule zum Erdboden auf mind. 70 cm und die Höhe der Oberkante der Modulfläche auf maximal 3,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung nach § 18 Abs. 1 BauNVO ist die gewachsene Geländeoberfläche.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.3 In den sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 3 sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO die der Ver- und Entsorgung des Plangebiets dienenden Nebenanlagen zulässig. Dazu zählen notwendige Betriebseinrichtungen, wie z.B. Wechselrichter, Trafostationen, Zuwegungen, Leitungen, Kameramasten und Einfriedungen.

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

1.4 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Extensiv-Grünland zu entwickeln und durch Mahd oder Schafbeweidung zu pflegen. Die Ersteinrichtung erfolgt durch Selbstbegrünung oder Einsaat mit regional- und standorttypischem Saatgut. Umbrüche, Nachsaat und der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sind unzulässig. Die Mahd ist höchstens einmal jährlich aber mindestens alle 3 Jahre, mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen, frühester Mahdtermin ist der 1. Juli. Anstelle der Mahd ist eine Schafbeweidung in einer maximalen Besatzstärke von 1,4 Großvieheinheiten/ha zulässig. Innerhalb der Maßnahmenflächen sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen unzulässig.

1.5 Die unversiegelten Flächen in den Sondergebieten sowie die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotopschutzstreifen" sind als Extensiv-Grünland zu entwickeln und durch Mahd oder Schafbeweidung zu pflegen. Die Flächen werden durch Einsaat begrünt oder der Selbstbegrünung überlassen. Bodenbearbeitung und der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sind unzulässig. Die Mahd ist maximal zweimal jährlich mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen, frühester Mahdtermin ist der 1. Juli. Anstelle der Mahd ist eine Schafbeweidung in einer maximalen Besatzstärke von 1,0 Großvieheinheiten / ha zulässig, frühester Auftriebtermin ist der 1. Juli. Auf den genannten Grünflächen sind baulichen Anlagen (ausgenommen Einfriedungen) und Bodenversiegelungen unzulässig.

1.6 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Hecken, Bäume und Gebüsche zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.7 Auf den mit Geh- und Fahrrechten (GF 1) zu belastenden Flächen (5 m ab Flurstücksgrenze / ab Schutzgebietsgrenze) sind dem für die Bewirtschaftung des Grabens an der Bahn Zuständigen Geh- und Fahrrechte zur Unterhaltung des Grabens einzuräumen (Räumstreifen). Die Fläche ist von baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten.

1.8 Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL 1) zu belastenden Flächen (5 m beidseitig der Mittelachse der Rohrleitung) sind dem für die Bewirtschaftung des Gewässers Zuständigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Unterhaltung des verrohrten Gewässers 12/013 einzuräumen (Leitung und Räumstreifen). Die Fläche ist von baulichen Anlagen (ausgenommen Einfriedungen und Zuwegungen) und Bepflanzungen freizuhalten. Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL 2) zu belastenden Flächen (23 m beidseitig der Mittelachse der 110-kV-Freileitung der E.DIS Netz GmbH) sind den Leitungsträgern Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Unterhaltung der Leitungen einzuräumen (Leitung, Schutzstreifen und Zuwegung). Die Fläche ist von baulichen Anlagen (ausgenommen Zuwegungen) und Bepflanzungen freizuhalten.

1.10 Bei einer Kreuzung der 110-kV-Freileitung mit Straßen und Kfz-Stellflächen ist gemäß DIN EN 50341-1 zwischen Fahrbahnhöhe und Leiterseil ein Mindestabstand bei größtmöglichem Leiterseildurchhang von 7 m einzuhalten. Bei geplanten Unterbauungen (z. B. Straßen, Parkplätze usw.) sind zur Gewährleistung der erforderlichen Sicherheit die gegebenenfalls vorhandenen Einfachaufhängungen der Leiterseile durch Doppelaufhängungen zu ersetzen. Beim Ausbau von Fahrbahnen innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche (GFL 2) ist hierfür eine Abstimmung mit der E.DIS Netz GmbH vorzunehmen.

1.11 Im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung dürfen keine Aufschütten oder Materialablagerungen ohne Abstimmung mit der E.DIS Netz GmbH, Abteilung NR-M-H, vorgenommen werden.

1.12 Auf den mit einem Leitungsrecht (L 1) zu belastenden Flächen (2 m beidseitig der Stromleitung und des Informationskabels der Stadtwerke Greifswald GmbH) sind dem Leitungsträger Leitungsrechte zur Unterhaltung der Leitungen einzuräumen (Leitung mit Schutzstreifen). Die Fläche ist von baulichen Anlagen (ausgenommen Einfriedungen und Zuwegungen) und Bepflanzungen freizuhalten.

1.13 Solange die 20-kV-Freileitungen im Plangebiet vorhanden sind, sind dem Leitungsträger auf den mit einem Leitungsrecht (L 2) zu belastenden Flächen (4,5 m beidseitig der äußeren Leiter der 20-kV-Freileitung und 5 m beidseitig der Masten der E.DIS Netz AG) Leitungsrechte zur Unterhaltung der Leitungen einzuräumen. Die Fläche ist solange von baulichen Anlagen (ausgenommen Einfriedungen und Zuwegungen) und Bepflanzungen freizuhalten (Leitung mit Schutzstreifen). Bei Verlegung der 20-kV-Freileitung oder Erdverkabelung können die entsprechenden Flächen wieder bebaut werden. Im Bereich des Maststandortes dürfen innerhalb der 5-m-Zone zum Mast keine Aufschüttungen/Abgrabungen erfolgen.

1.14 Auf den mit einem Leitungsrecht (L 3) zu belastenden Flächen (Telekommunikationsleitung) sind dem Leitungsträger Leitungsrechte zur Unterhaltung der Leitungen einzuräumen (Leitung mit Schutzstreifen). In einem Schutzabstand von 50 cm beidseitig der Mittelachse der Telekommunikationsleitung sind Rammarbeiten unzulässig. In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationsleitung ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln. Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, das zu einer Verringerung der Überdeckung der Telekommunikationsleitung führt, ist unzulässig. Die Originalüberdeckung von 60 cm ist wiederherzustellen. Die Trassenbänder sind 30 cm über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationsleitung während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

1.15 Auf dem mit einem Leitungsrecht (L 4) zu belastenden Flächen (3 m beidseitig der Mittelachse der Leitungen) sind dem Leitungsträger Leitungsrechte zur Unterhaltung der Leitungen einzuräumen (Leitung mit Schutzstreifen). Die Fläche ist von baulichen Anlagen (ausgenommen Zuwegungen) und Bepflanzungen freizuhalten.

Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.16 Die folgenden außerhalb des Plangebiets in der Gemarkung Relzow der Gemeinde Murchin durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a BauGB sind dem Plangebiet zugeordnet:

Maßnahme	Gemarkung	Flur	Flurstücks.-Nr.	Fläche in m²
Anlage von Extensivacker (Ackerwildkrautfläche) mit einer dauerhaft naturschutzgerechten Bewirtschaftung (Nr. 2.35*)	Relzow	2	55 (tlws.)	13.100
	Relzow	2	113, 114, 116, 266 (tlws.)	16.226

1.17 Die folgende außerhalb des Plangebiets in der Gemarkung Steffenshagen der Gemeinde Wackerow durchzuführende Maßnahme zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützten Biotopen (Feldhecken-Durchstiche) ist dem Plangebiet zugeordnet: Anlage einer Feldhecke (Maßnahmen-Nr. 2.21*) auf einer Fläche von 336 m² in der Gemarkung Steffenshagen, Flur 1, Flurstück 127.

*gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018)

II Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO M-V)

2.1 Als Werbeanlage ist lediglich eine Informationstafel im Eingangsbereich mit einer maximalen Größe von 4 m² zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO M-V)

2.2 Wege und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Oberflächen, Schotterrasen) herzustellen.

Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO M-V)

2.3 Einfriedungen sind nur als Hecke oder sichtdurchlässiger Zaun ohne Sockelmauer zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Über der Geländeoberfläche ist ein Freihalteabstand von mind. 10 cm freizuhalten.

Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBO M-V)

2.4 Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Nr. 2.1 bis 2.5 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

2.5 Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

III Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Feldheckenschutz

Die vorhandenen naturnahen Feldhecken (Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts) sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) i. V. m. § 30 BNatSchG. Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch Anpflanzungen der gleichen Art zu ersetzen. Es sind einheimische und standortgerechte Baum- und Straucharten mit möglichst autochthoner Herkunft zu verwenden. Nachanpflanzungen von Bäumen sind in der Qualität mind. 16 - 18 cm Stammumfang in 1 m Höhe durchzuführen. Bauliche Anlagen (ausgenommen Einfriedungen) und Bodenversiegelungen sind nur in einem Abstand von mindestens 5 m zu naturnahen Feldhecken zulässig. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Von diesen Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Feldhecken sind entsprechend des Feldheckenerlasses Mecklenburg-Vorpommern durchzuführen (Gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums und des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei vom 20. Dezember 2001 - X 200 c und VI 420-1).

3.2 Gesetzlich geschützte Festpunkte

Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte. Zu den Festpunkten ist das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen und Schwerenetze des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommerns (Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen) zu beachten. In einem Umkreis von 2 m Durchmesser um den gesetzlich geschützten Festpunkt ist eine Überbauung, ein Abtragen oder eine sonstige Veränderung des Bodens bzw. der Fläche unzulässig. Um die gesetzlich geschützten Festpunkte sind in einem Umkreis von 30 m Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern verboten.

3.3 Waldabstand

Innerhalb des Waldabstandes von 30 m dürfen nach § 20 LWaldG M-V keine hochbaulichen Anlagen errichtet werden. Zäune und Zufahrten sind gemäß der Planzeichnung ab einem Abstand von 27 m zulässig.

IV Hinweise

4.1 Artenschutz

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse sind Baufeldräumungen, Baumfällungen und die Beseitigung der Waggons nur außerhalb des Brutzeitraumes bzw. der Sommerquartierszeit zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester bzw. Quartiere und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind. Als Brut- bzw. Sommerquartierszeit gilt die Zeit vom 1. März bis zum 30. September, für die Waggons aufgrund von Brutvorkommen der Rauchschwalbe bis zum 10. Oktober.

Bei Verlust der Nester der Rauchschwalbe in den Waggons ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) durchzuführen. Die Maßnahme ist vor Beseitigung der Waggons in der Gemeinde Mesekenhagen, Gemarkung Kowall, Flur 3 innerhalb des Flurstücks 1/4 durchzuführen. Dabei sind insgesamt fünf artspezifische Nisthilfen innerhalb von bestehenden Stallgebäuden anzubringen.

Für den Verlust von Nestern des Haussperlings in den Waggons wird eine freiwillige zusätzliche Ausgleichsmaßnahme in Form einer Anbringung von artspezifischen Nisthilfen durchgeführt.

4.2 Bahnsicherheit

Die Umzäunung der Anlage soll einen Abstand größer als 4 m vom Gleis haben. Befindet sich die Einfriedung innerhalb eines Bereiches von 4 m von mit Oberleitung bespannten Gleisen (gemessen von Gleismitte bis zur Einfriedung) wäre diese gemäß DB Richtlinie 997.0204 mit Kunststoffbeschichtung und bahngeerdetem Prelldraht zu versehen.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 4 m einzuhalten. In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.Im unmittelbaren Bereich von den Liegenschaften der Deutschen Bahn können betriebsnotwendige Kabel, Leitungen oder Verrohrungen vorkommen.

4.3 Immissionsschutz

Die von der Bahnanlage auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe, z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) sind vom Betreiber der Anlagen hinzunehmen. Ansprüche gegen den Infrastrukturbetreiber der Bahnstrecke wegen der vom Betrieb ausgehenden Wirkungen bestehen nicht.

Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken und sind hinzunehmen.

4.4 Kampfmittel

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

4.5 Altlasten

Das Plangebiet ist nicht als Altlastverdachtsfläche bekannt. Gleichwohl können derartige Bodenfunde nie ausgeschlossen werden, so dass Bauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen sind. Für den Fall von Funden sind die entsprechenden Bestimmungen zu beachten und die zuständigen Behörden zu benachrichtigen.

4.6 Archäologie / Denkmalschutz

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich Funde möglich.

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche, usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchteingänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) und auch Funde von Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüsse, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 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 oder die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese 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 sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

4.7 Wasserschutz

Werden Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Trafostationen) errichtet und unterliegen diese der Anzeigepflicht nach § 40 Abs. 1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), so sind die Unterlagen nach § 40 Abs. 2 der genannten Verordnung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG einzureichen.

4.8 Drainagen

Die Funktion der Drainagen ist sicherzustellen.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Wackerow vom ………… und mit Genehmigung durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald folgende Bebauungsplansatzung Nr. 110 für das „Sondergebiet Photovoltaik", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wackerow hat am 20.03.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 für das „Sondergebiet Photovoltaik" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen am 24.05.2019 erfolgt.

Wackerow, den ……………

Der stellvertr. Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPIG M-V beteiligt worden.

Wackerow, den ……………

Der stellvert. Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 22.03.2020 von der Gemeindevertretung beschlossen und als öffentliche Veranstaltung am 27.06.2019 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen am 24.05.2019 erfolgt.

Wackerow, den ……………

Der stellvertr. Bürgermeister

4. Die vom Bebauungsplan Nr. 110 für das „Sondergebiet Photovoltaik" berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 04.03.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert worden.

Wackerow, den ……………

Der stellvertr. Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wackerow hat die zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 110 für das „Sondergebiet Photovoltaik" eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 23.07.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wackerow, den ……………

Der stellvertr. Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wackerow hat am 23.07.2020 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 110 für das „Sondergebiet Photovoltaik" mit Planzeichnung und Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wackerow, den ……………

Der stellvertr. Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 110 für das „Sondergebiet Photovoltaik", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und der Begründung einschl. Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz sowie den nach Einschätzung der Gemeinde Wackerow wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 24.08.2020 bis zum 30.09.2020 während folgender Zeiten:

montags: 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr
dienstags: 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
mittwochs: 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr
donnerstags: 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Landhagen, FB Bauen und Liegenschaften, Theodor-Körner-Straße 36, 17498 Neuenkirchen zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann zur Niederschrift erklärt oder schriftlich vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 110 für das „Sondergebiet Photovoltaik" unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen am 14.08.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Landhagen unter Bekanntmachungen und Ortsrecht > Wackerow > Bauleitplanung / > Mitteilungsblatt bzw. unter dem Link https://www.landhagen.de/bekanntmachungen-und-ortsrecht/inhalte/bekanntmachungen-und-ortsrecht.html eingestellt.

Wackerow, den ……………

Der stellvertr. Bürgermeister

8. Die vom Bebauungsplan Nr. 110 für das „Sondergebiet Photovoltaik" berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 12.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wackerow, den ……………

Der stellvertr. Bürgermeister

9. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 7) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom …………… bis …………… während folgenden Zeiten:

montags: 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr
dienstags: 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
mittwochs: 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr
donnerstags: 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Landhagen, FB Bauen und Liegenschaften, Theodor-Körner-Straße 36, 17498 Neuenkirchen zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am …………… im Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen ortsüblich bekannt gemacht. Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Landhagen unter Bekanntmachungen und Ortsrecht > Wackerow > Bauleitplanung / > Mitteilungsblatt bzw. unter dem Link https://www.landhagen.de/bekanntmachungen-und-ortsrecht/inhalte/bekanntmachungen-und-ortsrecht.html eingestellt.

Wackerow, den ……………

Der stellvertr. Bürgermeister

10. 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 …………… vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Schwerin, den ……………

Vermessungsbüro Thomas Harnisch
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

11. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wackerow hat die zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 110 für das „Sondergebiet Photovoltaik" eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am …………… geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wackerow, den ……………

Der stellvertr. Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan Nr. 110 für das „Sondergebiet Photovoltaik" wurde am …………… von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wackerow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 110 für das „Sondergebiet Photovoltaik" einschl. Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Wackerow vom …………… gebilligt.

Wackerow, den ……………

Der stellvertr. Bürgermeister

13. Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 110 für das „Sondergebiet Photovoltaik" wurde durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald am …………… Az.: …………… mit …………… erteilt.

Wackerow, den ……………

Der stellvertr. Bürgermeister

14. Die Maßgaben wurden durch den Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung Wackerow vom …………… erfüllt. Die Auflagen werden erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald am …………… mit Az.: …………… bestätigt.

Wackerow, den ……………

Der stellvertr. Bürgermeister

15. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 110 für das „Sondergebiet Photovoltaik" mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.

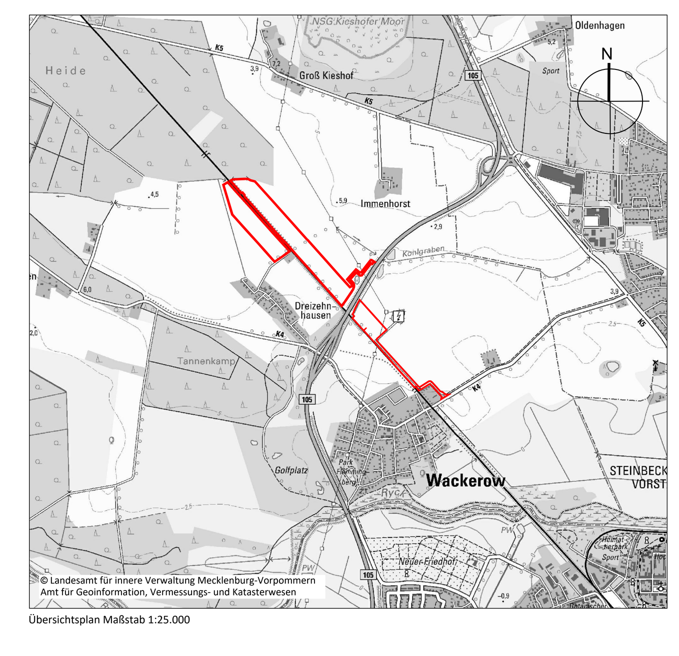
Wackerow, den ……………

Der stellvertr. Bürgermeister

16. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 110 für das „Sondergebiet Photovoltaik" mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB 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 durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen am …………… bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVOBl M-V S.777), hingewiesen worden. Ergänzend wurden im Internet auf der Homepage des Amtes Landhagen unter https://www.landhagen.de/ die Bekanntmachung der Satzung unter dem Link …………… sowie die Satzungsfassung unter dem Link …………… eingestellt.Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 110 für das „Sondergebiet Photovoltaik" ist mit Ablauf des …………… in Kraft getreten.

Wackerow, den ……………

Der stellvertr. Bürgermeister



Übersichtsplan Maßstab 1:25.000

Satzung der Gemeinde Wackerow über den Bebauungsplan Nr. 110 "Sondergebiet Photovoltaik"

mit örtlichen Bauvorschriften nach LBauO M-V

Stand: Entwurf zur erneuten Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung, 08.03.2022

ELB BERG / STADT LANDSCHAFT

ELBBERG Kruse, Rathje, Springer, Eckebrecht Partnerschaft mbB
Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Lehmweg 17 20251 Hamburg 040 460955-60 mail@elbberg.de www.elbberg.de