SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR
über den Bebauungsplan Nr. 77 / 10 "Sondergebiet Photovoltaikanlagen Wismar Ost"

TEIL A - Planzeichnung
M 1 : 2000

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	**Festsetzungen**	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
So Photovoltaik-Anlage	Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik-Anlage	
GRZ 0,40	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
+ 10.00	Höhenfestsetzung Bezugsebene (NH 76)	
	Bauweise, Baugrenzen Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
	Verkehrsflächen Weg vorhanden	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Pri	privat	
	Bahnanlagen	
	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB
E1	Entwicklungsziel: Wiederherstellung der historischen Landnutzung mit Entkusselung und Pflegemanagement	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
E2	Entwicklungsziel: Mehrreihige Baum- und Strauchhecke mit vorgelagerter Saumzone	
	Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtl. Festsetzungen	§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB
TWSZ	Trinkwasserschutzzone III (gesamtes Plangebiet)	
	Sonstige Planzeichen:	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
G/F/L	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche	
	hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit und der Versorgungsträger	
L	hier: Leitungsrecht zu Gunsten der Deutschen Bahn, des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebs der Hansestadt Wismar und der Stadtwerke Wismar GmbH	
G	hier: Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit	
II.	**Darstellung ohne Normcharakter**	
	Flurstücksgrenzen Bestand	
z.B. 458/2	Nummer des Flurstückes	
	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
	Böschung	
1.00	Geländehöhe	
5 974 750	Rechtswert Gauß-Krüger-System 42/83	
	Geodätischer Festpunkt	

TEXTLICHE HINWEISE

1. Altlastenproblematik
Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen oder.).
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie
- abartiger Geruch
- anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, hat der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer diese Aufälligkeiten unverzüglich dem Ordnungsamt, SG Technischer Umweltschutz/Abfall der Hansestadt Wismar zu melden. Der Grundstücksbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.08.1986 BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

2. Trinkwasserschutzzone
Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III de Hansestadt Wismar. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Grundwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete – 1. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Plangebiet ist nicht zulässig!

3. Kampfmittel- und Munitionsbelastung
Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

4. Bauen im überschwemmungsgefährdeten Bereich
Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt in der Wismarbucht 3,15 m ü. NHN. Bei Höhenlagen unter 3,15 m NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen.
Alle Anlagen in diesem Bereich sind in einer hochwasserangepaßten Bauweise zu errichten. Das Risiko einer Überflutung ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Die Stadt und das Land M-V übernehmen **keinerlei Haftung** für Hochwasserschäden.

5. Bodendenkmalpflege
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Oktober 2005 (GVOBl. M-V S. 535) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

6. Gesetzlich geschützte Festpunkte
Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Diese sind nach §7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VermKatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2002 (GVOBl. M-V S. 524), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.Februar 2009 (GVOBl. M-V S. 261) gesetzlich geschützt und dürfen in ihrer Lage nicht verändert oder entfernt werden.

Plangebiet: gesamt: ca. 372.000 m²

Fläche 1 gesamt	ca.	162.000 m²
- davon Fläche 1a - Sondergebiet / Baugrenze	ca.	140.000 m²
- davon Fläche 1b - Wege und Abstandsflächen	ca.	14.000 m²
- davon Fläche 1c - Zufahrt, Netzverknüpfung	ca.	8.000 m²
Fläche 2	ca.	110.000 m²
Fläche 3	ca.	68.000 m²
Fläche 4	ca.	32.000 m²

Präambel:

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. April 2006 (GS Meckl.-Vorp. Gl Nr. 2130-9), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 30.06.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 77/10 der Hansestadt Wismar mit der Gebietsbezeichnung „Sondergebiet Photovoltaikanlagen Wismar Ost" umfassend die Flurstücke 458/188, 458/7/2, 458/8/2, 458/8/3 und Teilfläche aus 465/7/4, Flur 1, Gemarkung Wismar, begrenzt im Norden vom Feuchtgebiet Schlammteiche der ehemaligen Zuckerfabrik, im Osten von der Kleingartenanlage Auf dem Dorstein,im Südosten vom Dorsteinweg, im Südwesten vom Wohngebiet ehemalige Zuckerfabrik, im Westen vom Wohngebiet Kagenmarkt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B - Textl. Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466).

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Baugebiet
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Photovoltaik - Anlage

1.2 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 Gleichstrom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird zulässig.
Zulässige Nutzungen sind im Einzelnen:
- Photovoltaikmodule
- Wechselrichterstationen
- Transformatoren

Ein stufenweiser Ausbau der Anlage wird zugelassen.

Die Art der Anlagen ist so zu wählen, dass sie den Schutzzielen in Bezug auf Blendwirkung /Reflexion für das Wohngebiet erfüllen.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO
Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.

Die untere Bezugsebene ist eine ebene Fläche, die durch die drei festgesetzten Höhenbezugspunkte bestimmt wird.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als der senkrecht gemessene Abstand des obersten Bezugspunktes der baulichen Anlage zur unteren Bezugsebene bestimmt.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl §19 (4) BauNVO
Im Sondergebiet darf die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

3.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zum Schutz und zum Erhalt von Natur und Landschaft (Fläche 2) sind während der Bauphasen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

3.2 Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe, entsprechend § 1a BauGB, ist auf Teilen der auf der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft, E1, die Entwicklung einer naturnahen Wiese vorangzutreiben. Zur Unterstützung des Entwicklungskonzeptes und zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsstrukturen sind tandortgerechte einheimische Gehölzgruppen zu pflanzen.

Renaturierung
Maßnahmen: - Entsiegelung und Grobplanum der versiegelten und beeinträchtigten Flächen.
- Bodenprofilierung zur Vernässung und zur Standortverbesserung der vorhandenen Lebensräume im Bereich der definierten Mähwiese

Flächengröße: - 20.000 m²
Pflegeregime: - 1 x jährliche Mahd des Grünlandes zur Beseitigung des Aufwuchses ab Mitte September.
Das Schnittgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.

Pflanzung
Maßnahmen: - Pflanzung von einheimischen Gehölzgruppen
Gehölzarten: - Silberweide, Bruchweide, Korbweide, Roterle, Hartriegel, Faulbaum, Wasserschneeball,
Qualität: - Laubbäume: Heister 150-200 cm Höhe
Sträucher: 60-100 cm
Flächengröße: - 6.000 m²

4. Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen
§9 Abs.1 Nr. 25a – 25b BauGB

Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe, entsprechend § 1a BauGB, ist die auf der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche mit Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, E 2, nach Abschluss der Geländemodellierung als Übergangsbiotop zwischen den unterschiedlichen Nutzungsstrukturen zu entwickeln.
Als Sichtschutzmaßnahme ist die Fläche im Randbereich mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
Zur Entwicklung von unterschiedlichen Habitatstrukturen sind zwischen den bepflanzten Flächen kleinräumig offene Grasfluren zu initiieren, die mit einer bodenständigen Saatgutmischung für Landschaftsrasen anzusäen und dauerhaft zu erhalten sind.
Flächengröße: 25.000 m²

Pflanzdichte: Mindestens 10 m breiter Pflanzstreifen
Pflanzliste: Sträucher: Schlehe, Hundsrose, Holunder, Weißdorn, Kreuzdorn, Hasel, Pfaffenhütchen.
Heister: Sandbirke, Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche
Qualität: Sträucher: 60-100 cm
Heister: 150-200 cm Höhe
Pflegeregime: 1 x jährliche Mahd der Grasflur zur Beseitigung des Aufwuchses ab Mitte September.
Das Schnittgut ist abzutransportieren.
Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.

5. Maßnahmen zur Gestaltung des Baugebietes und zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft
§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

5.1 Zur Minimierung der Eingriffe sind die Flächen zwischen den aufzustellenden Modulen als extensive Grasfluren zu entwickeln. Nach Abschluss der Grundmodellierung des Geländes ist im Oberbodenbereich stark kiesiges Material aufzutragen. Die Gesamtfläche ist mit einer bodenständigen Saatgutmischung für einen extensiven Landschaftsrasen anzusäen und dauerhaft zu erhalten.

Pflegeregime: - 1 x jährliche Mahd der Flächen zur Beseitigung ab Mitte September, in Abhängigkeit von dem jährlichen Zuwachs.
- Das Schnittgut ist abzutransportieren.
- Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.

Flächengröße: 84.000 m²

5.2 Zur Minimierung der Eingriffe sind die Wegetrassen innerhalb des Plangebietes mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche auszubilden. Die wasserdurchlässige Oberflächenausbildung der Wegetrassen setzt sich wie folgt zusammen:

• Deckschicht	Brechsand 0/11
• Tragschicht	Recycling-Material 0/45
• Frostschutzschicht	Kies-Sand 0/32

6. CEF -Maßnahmen zur Erfüllung der Artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, zur Sicherung der Lebensräume für den Neuntöter und die Sperbergrasmücke, sind an der nordwestlichen Seite des Plangebietes innerhalb der Entwicklungsfläche E2, auf einer Fläche von 3.000 m² einheimische Gehölze zu pflanzen. (sh. hierzu auch Erläuterungen und Plan in der Anlage 5)

Ausführung: - Heckenartige, ca. 10 m breite Pflanzungen entlang der Plangebietsgrenze
- Unterstützende Gruppenvorpflanzungen zur Strukturierung des Lebensraumes

Termin der Pflanzung: 30.04.2011

Gehölzarten: Sträucher: Schlehe, Hundsrose, Holunder, Weißdorn, Kreuzdorn, Hasel, Pfaffenhütchen.
Heister: Sandbirke, Eberesche, Feldahorn, Stieleiche, Hainbuche
Qualität: Sträucher: 60-100 cm
Heister: 100-150 cm
Anzahl: 1600 Stück Sträucher
400 Stück Heister

Die Pflanzflächen sind zum Schutz vor Wildverbiss einzuzäunen. Nach Abschluss der Pflanzungen sind eine Fertigstellungs- und eine 2-jährige Entwicklungspflege der Gehölze durchzuführen.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom **28.02.2010**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am - **03.04.2010**.- durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger erfolgt.

Wismar, den 12.12.2011 Der Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom **10.06.2010** zur Abgabe einer Stellungnahme sowie zum Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Wismar, den 12.12.2011 Der Bürgermeister

Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauBG frühzeitig durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom **16.10.2010** bis einschließlich **25.10.2010** während der Dienststunden Mo., Die., Mi. von 8.30 - 12.00 Uhr und von 13.00 - 15.30 Uhr, Do. von 8.30 - 12.00 Uhr und von 13.00 - 17.30 Uhr sowie Freitag von 8.30 - 12.30 Uhr im Bauamt, Abt. Planung der Hansestadt Wismar, Kopenhagener Straße 1, beteiligt worden.

Wismar, den 12.12.2011 Der Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **19.10.2010** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, den 12.12.2011 Der Bürgermeister

Die Bürgerschaft hat am **31.03.2011** den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77/10 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Wismar, den 12.12.2011 Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77/10 und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom **02.05.2011** bis zum **03.06.2011** während der Dienststunden Mo., Die., Mi. von 8.30 -12.00 Uhr und von 13.00 - 15.30 Uhr, Do. von 8.30 - 12.00 Uhr und von 13.00 - 17.30 Uhr sowie Freitag von 8.30 - 12.30 Uhr im Bauamt, Abt. Planung der Hansestadt Wismar, Kopenhagener Straße 1 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen vorliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können, am **23.04.2011** durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom **03.05.2011** über die öffentliche Auslegung informiert worden.

Wismar, den 12.12.2011 Der Bürgermeister

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange am **30.06.2011** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, den 12.12.2011 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 77/10, bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am **30.06.2011** von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom **30.06.2011** gebilligt.

Wismar, den 12.12.2011 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 77/10 wurde parallel zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar aufgestellt und wird somit gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Wismar, den 12.12.2011 Der Bürgermeister

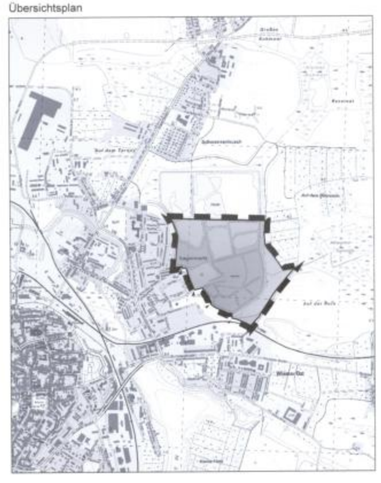
Die Übereinstimmung des vorliegenden Satzungsexemplars mit dem Satzungsbeschluss vom **30.06.2011** wird bestätigt. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 77/10, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, den 12.12.2011 Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 77/10 sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist sind am **24.12.2011** durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauBG) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des **24.12.2011** in Kraft getreten.

Wismar, den 03.01.2012 Der Bürgermeister

Übersichtsplan



SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR
über den
BEBAUUNGSPLAN NR: 77/10
"Sondergebiet Photovoltaikanlagen Wismar Ost"

umfassend die Flurstücke 458/188, 458/7/2, 458/8/2 und 458/8/3, Flur 1, Gemarkung Wismar, begrenzt im Norden vom Feuchtgebiet Schlammteiche der ehemaligen Zuckerfabrik, im Osten von der Kleingartenanlage Auf dem Dorstein, im Südosten vom Dorsteinweg, im Südwesten vom Wohngebiet ehemalige Zuckerfabrik, im Westen vom Wohngebiet Kagenmarkt.

H/B = 725 / 1125 (0.82m²)