

**Satzung der Gemeinde Wilhelmsburg über den Bebauungsplan Nr. 01/16 „Photovoltaikanlage Wilhelmsburg“ (Gemarkung Wilhelmsburg, Flur 10, Flurstücke 145/3, 146/4 und 147/2)**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt §§ 6, 46, 85 geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.03.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/16 „Photovoltaikanlage Wilhelmsburg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

**Text (Teil B)**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO**

Das Sondergebiet Photovoltaikanlage dient der Realisierung einer großflächigen Photovoltaikanlage.

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

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

2.1 Im Sondergebiet Photovoltaikanlage darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.

2.2 Als Mindesthöhe der Modultische über der Geländeoberkante wird 0,8 m festgesetzt. Für die Modultische wird eine maximale Höhe von 3,0 m über Geländeoberkante festgesetzt.

**3. Abweichende Maße der Abstandsflächentiefe**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V**

Die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet beträgt 0,2 H, mindestens 1 m. Der Zaun ist als Einfriedung ohne eigene Abstandsflächen mit einer Höhe bis 2,2 m zulässig.

**4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

**4.1 Vermeidungsmaßnahme V4**

Die Modulunter-, Rand- und Zwischenflächen werden einmal jährlich außerhalb der Brutzeit gemäht oder beweidet. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz ist zu verzichten.

**4.2 Vermeidungsmaßnahme V3**

Das mit V3 gekennzeichnete Gebäude ist zu erhalten und für die Anbringung der Ersatzhabitate für Gebäudebrüter und Fledermäuse zu nutzen.

**4.3 Kompensationsmaßnahme M2**

Auf den Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist extensives Offenland durch einmalige Mahd im Jahr und Entfernung des Schnittgutes Mitte September bis Mitte Oktober oder durch extensive Beweidung zu entwickeln. Die zu erhaltenden Sträucher können nach vorheriger Abstimmung mit der uNB bei Bedarf auf Höhe geschnitten werden. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizid-einsatz ist zu verzichten.

**4.4 CEF-Maßnahme CEF1**

Als Ersatz für potenzielle Winterquartiere der Zauneichse sind 2 Bereiche von je 3 m Breite und 5 m Länge einen Meter tief auszugraben. Die Grubensohle ist mit einem Gemisch aus Holschnitzeln und Sand 20 cm stark zu belegen. Anschließend wird die Grube mit einer Mischung aus Feldsteinen von 20 bis 40 cm Durchmesser, toten Ästen, Zweigen und Wurzeln bis 1 m über Geländekante verfüllt und mit anstehendem Boden 10 cm überfüllt. Die CEF - Maßnahme ist vor Baubeginn umzusetzen. Der bevorzugte Zeitraum ist November bis März. Für die Planung und Betreuung der Maßnahme ist eine Fachkraft hinzuzuziehen.

**4.5 CEF-Maßnahme CEF2**

Zwischen je zwei Winterquartieren ist je ein Sommerquartier zu errichten. Dafür ist aus Sand verschiedenster Korngrößen ein Sandhaufen mit einer Mindestgrundfläche von 15 m² und einer Höhe von 1 m zu errichten. Diese Sandfläche dient Reptilien als potenzielles Sommerhabitat (Fortpflanzungsbereich). Die CEF - Maßnahme ist vor Baubeginn umzusetzen. Der bevorzugte Zeitraum ist November bis März. Für die Planung und Betreuung der Maßnahme ist eine Fachkraft hinzuzuziehen.

**4.6 CEF-Maßnahme CEF3**

Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn der Abriss- bzw. Umbaumaßnahmen an einem Baum oder Gebäude im Umfeld zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu begleiten, abzunehmen und zu dokumentieren. Lieferung und Anbringung von insgesamt:

4 Nistkästen für Bachstelze und Hausrotschwanz mit ungebohrten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung. Erzeugnis z. B. Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de); alternativ Fa. Schwelger.

**4.7 CEF-Maßnahme CEF4**

Vor Beginn von Abriss und Fällungen sind folgende Fledermaus-Ersatzquartiere, Erzeugnis z. B. Firma Schwelger, an einem Baum im Umfeld der Baumaßnahme zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen, zu begleiten, abzunehmen und zu dokumentieren.  
1 Stück Fledermaus – Großraum-Flachkasten Typ 3FF der Firma Schwelger mit Inspektionsluke

**5. Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

**Kompensationsmaßnahme M1**

Auf der 5 m breiten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern M1 im Nordwesten, ist der vorhandene Pappel- und Bocksdornbewuchs auf heimische Gehölze umzubauen. Alle im Bestand befindlichen nicht standort geeigneten und/oder nicht-heimischen Arten können im Zuge der Baufeldfreimachung in der Zeit vom 1.10. - 28.02. entfernt werden. Die Pflanzung neuer standortgerechter Gehölze erfolgt in der Vegetationsphase, die der Baufeldfreimachung erfolgt im Herbst bei Frostfreiheit des Bodens fachgerecht nach den einschlägigen technischen DIN-Vorschriften. Bei einem Abstand der Pflanzen untereinander von 2,5 m sind zwei Reihen Sträucher im Abstand von 2 m zu pflanzen. Es sind Gehölze in der Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm folgender Arten zu verwenden und dauerhaft zu erhalten: Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Ribes nigra (Schwarze Johannisbeere).

**II. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V**

**1. Einfriedungen**

**§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,20 m inklusive Übersteigschutz zulässig. Blickdichte Materialien sind nicht zulässig.

**III. Hinweise**

**1) Bodendenkmale**

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 und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

**2) Artenschutz**

**2.1) Vermeidungsmaßnahme V1**

Fällungen, Abrissarbeiten und Baufeldfreimachungen sind außerhalb des Zeitraumes 1. März - 30. September durchzuführen.

**2.2) Vermeidungsmaßnahme V2**

Auf die Modellierung der Geländeoberfläche wird weitestgehend verzichtet.

**2.3) Vermeidungsmaßnahme V5**

Bei Abriss der Gebäudeurien ist von der Erschließungsfirma ein anerkannter Sachverständiger für Fledermausarten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Dieser ist bereits in der Vorbereitung der Abrissarbeiten einzubinden. Er hat Quartiere vor und während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Abrissarbeiten anzuleiten. Er hat weiterhin in Abstimmung mit der uNB Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Er hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an die uNB, den Bauherrn und das Amt Torgelow-Ferdinandshof weiterzuleiten.

**2.4) Vermeidungsmaßnahme V6**

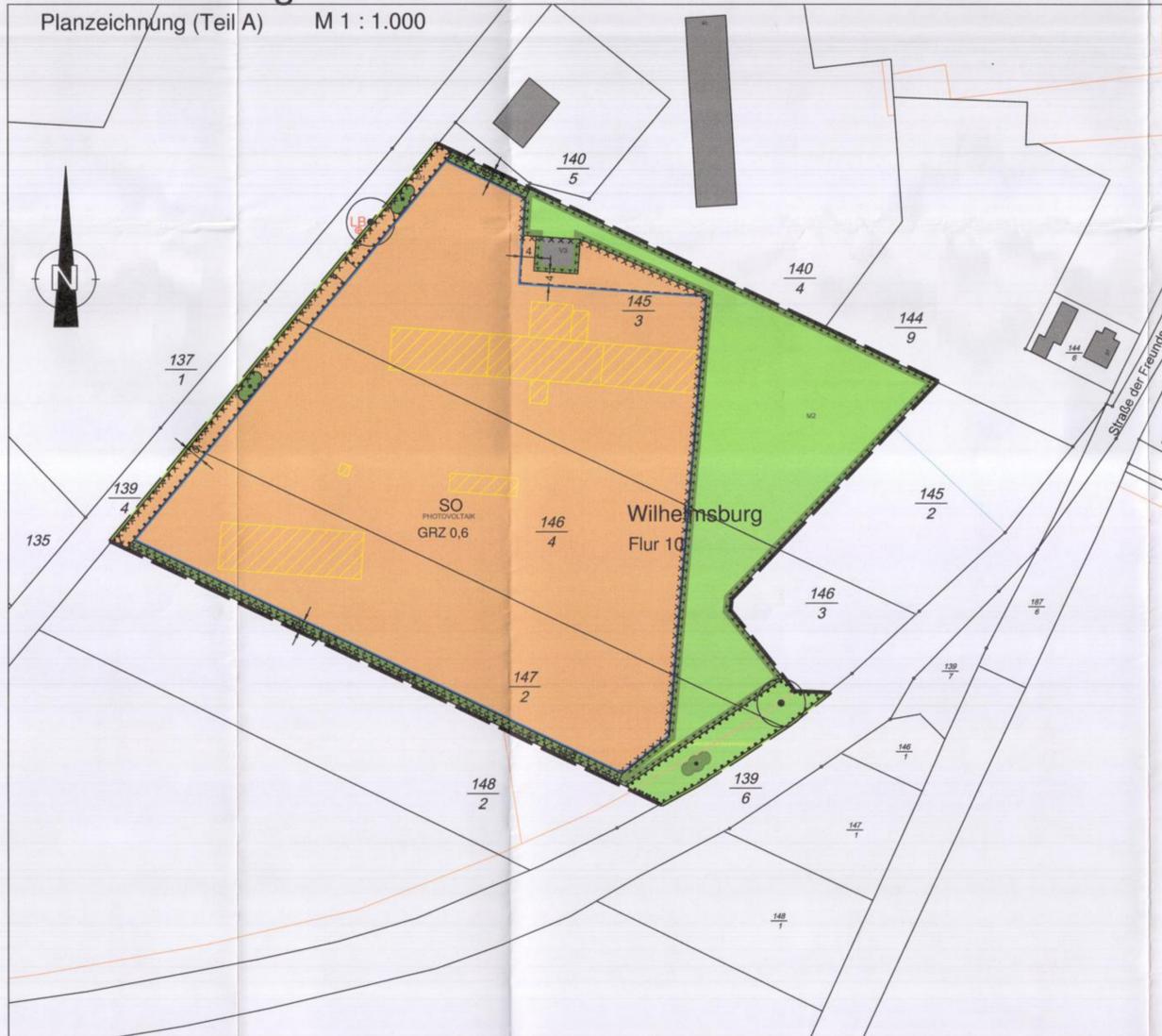
Eine Bewachung der Anlage durch Hunde ist zu unterlassen.

**2.5) Vermeidungsmaßnahme V7**

Der Zaun ist ohne Bodenfreiheit zu setzen, um Prädatoren den Zugang zu versperren

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/16 "Photovoltaikanlage Wilhelmsburg" der Gemeinde Wilhelmsburg**

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



**Planzeichenerklärung**

**Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaikanlage i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GRZ 0,6 Grundflächenzahl

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünflächen Zweckbestimmung hier Hecke bzw. Offenland

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

M2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i. V. m. textlicher Festsetzungen Nr. 4.2 - 4.7

M1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) u. a. i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 5

Erhaltung: Sträucher u. a. i. V. m. V9

Bäume i. V. m. V8

7. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Kennzeichnungen § 9 Abs. 5 BauGB

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Es gilt die PlanZV vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 4. Mai 2017.

2.6) CEF-Maßnahme CEF5

Alle Ersatzmaßnahmen sind vor Baubeginn zu realisieren um als Ausweichquartiere während der Baumaßnahme dienen zu können.

**Darstellungen ohne Normcharakter**

146 Flurstücksnummer

4 Flurstücksgrenze

Flur 10 Flurbestimmung

Wilhelmsburg Gemarkung

Gebäudebestand

abzubrechende ruinöse Gebäude

LB Löschwasserbrunnen

**Verfahrensvermerke**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wilhelmsburg hat in ihrer Sitzung am 11.04.2016 den Beschluss zur Aufstellung des selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 01/16 „Photovoltaikanlage Wilhelmsburg“ gefasst. Der Beschluss ist am 17.08.2017 durch Abdruck im „Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 08/2017 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

2. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig vom 25.08.2017 bis 26.09.2017 durch eine Auslegung des Vorentwurfes von der Planung unterrichtet.

3. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24.07.2017.

4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wilhelmsburg hat in ihrer Sitzung am 28.09.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/16 „Photovoltaikanlage Wilhelmsburg“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.10.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/16 „Photovoltaikanlage Wilhelmsburg“, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Amt Torgelow-Ferdinandshof in der Zeit vom 27.10.2017 bis zum 27.11.2017 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.10.2017 durch Abdruck im „Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 10/2017 ortsbüchlich bekannt gemacht.

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wilhelmsburg hat in ihrer Sitzung am 14.12.2017 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/16 „Photovoltaikanlage Wilhelmsburg“, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Amt Torgelow-Ferdinandshof in der Zeit vom 26.01.2018 bis zum 12.03.2018 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.01.2018 durch Abdruck im „Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 01/2018 ortsbüchlich bekannt gemacht. Zusätzlich sind der Inhalt der ortsbüchlichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt worden.

9. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wilhelmsburg hat in ihrer Sitzung am 26.03.2018 die vorgebrachte Stellungnahme der Öffentlichkeit geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 01/16 „Photovoltaikanlage Wilhelmsburg“ wurde am 26.03.2018 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wilhelmsburg beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Wilhelmsburg, den 12.04.2018

Siegel

Bürgermeister

11. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 09.04.2018 Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile (bauliche Anlagen und Straßen, Wege und Plätze) geometrisch einwandfrei.

Pasewalk, den 09.04.2018

12. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 01/16 „Photovoltaikanlage Wilhelmsburg“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am 18.05.2018 mit Auflagen und Hinweisen erteilt. Die Auflagen wurden erfüllt.

13. Der Bebauungsplan Nr. 01/16 „Photovoltaikanlage Wilhelmsburg“ wird hiermit ausgefertigt.

Wilhelmsburg, den 31.05.2018

Siegel

Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 01/16 „Photovoltaikanlage Wilhelmsburg“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 14.06.2018 durch Abdruck im „Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 06/2018 ortsbüchlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.06.2018 in Kraft getreten.

Wilhelmsburg, den 15.06.2018

Siegel

Bürgermeister

Kartenrundlage digitale ALK Stand 30.03.2017

**Übersichtsplan M 1 : 10.000**



Bebauungsplan Nr. 01/16 "Photovoltaikanlage Wilhelmsburg" Stand: Mai 2018

Planverfasser: Gudrun Trautmann