



Planteil A

Planzeichenerklärung

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - sonstiges Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 - OK 4,0 maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter
 - GRZ 0,7 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Bereich der Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünfläche, Zweckbestimmung: Extensivgrünland
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB)
- sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

IV. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Bemaßung in m
- Geländehöhe in Meter über NNH
- Bestandsgebäude
- Grenze FFH-Gebiet
- Grenze LSG-Gebiet
- Fläche für Wald

Planteil B

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. **textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
 - Es ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO Photovoltaik) festgesetzt. Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformator-/Netzinspektionen, Anlagen zur Speicherung und Entladung.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
 - 2.1 Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik) auf 0,7 festgesetzt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebiets SO Photovoltaik. Eine Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
 - 2.2 Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet ist auf maximal 4,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt gemäß Planineinschrieb.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 3.1 Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Steiflächen sind zum Schutz des Bodens in wasser- und luftschlüssiger Bauweise auszuführen.
 - 3.2 A1: Innerhalb des sonstigen Sondergebiets SO Photovoltaik ist unter und zwischen den Modulen durch Ansaat und Pflege eine artenreiche Frischweide mittels Ansaat oder Selbstbegrenzung zu entwickeln und zu erhalten. Im Falle der Ansaat ist auf bis zu 50 % der Maßnahmenfläche die Regioasatzmischung RSM UG 03 (Norddeutsches Tiefland) in der Ausführung als Grundmischung Frischweide zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Die Flächen unter den Solarmodulen sind, soweit dies arbeitstechnisch möglich ist, mit anzusäen. Die übrigen Flächen sind der Selbstbegrenzung aus dem Samenvorrat des Bodens zu überlassen. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
 - 3.3 A2: Innerhalb der festgesetzten Grünflächen ist durch Ansaat und Pflege eine artenreiche Mähweide mittels Ansaat oder Selbstbegrenzung zu entwickeln und zu erhalten. Im Falle einer Ansaat ist auf bis zu 50 % der Maßnahmenfläche die Regioasatzmischung RSM UG 03 (Norddeutsches Tiefland) in der Ausführung als Grundmischung Frischweide zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
 - 3.4 A3: Zur optischen Eingliederung der geplanten PVA in die Umgebung ist an der östlichen Grenze der südwestlichen Teilfläche sowie an der westlichen Grenze der südlichen Teilfläche auf einer Fläche von ca. 1.180 m² die Neupflanzung einer Hecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen mit einer Breite von mind. 7 m vorgesehen. Hierbei soll das Landschaftsbild, insbesondere in Bezug auf die Zuwegung zum zentral innerhalb der vier Teilflächen gelegenen Gändentopf, vor negativen Auswirkungen durch die PVA bewahrt werden. Vorgesehen ist die Anlage einer dreireihigen Strauchpflanzung (je 2,25 m² Pflanzfläche 1 Strauch) unter Verwendung von einheimischen standortgerechten, gebietsheimischen Pflanzgut (vgl. Leitfaden zur Verwendung gebietsheimischer Gehölze, BMU 2012). Dafür sind Sträucher der Arten Weimrose (*Rosa rubiginosa*), Hands-Rose (*Rosa canina*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Furgel Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) und Schlehe (*Prunus spinosa*) in etwa gleicher Anzahl zu berücksichtigen. Als Pflanzqualität sind Heister (mind. 2-mal verpflanzt) mit einer Höhe von 60/100 cm zu verwenden. Es sind zusätzliche Überhälter in Form von einzelnen großkronigen Bäumen (Bäume = Ordnung) in Abständen von ca. 15 - 20 m untereinander (Stämmehöhe 12/14 cm) mit Zweibodenstütze vorzusehen. Es sind mind. zwei Baumarten der Arten Heibuche, Stieleiche, Kiefer, Wildobst- oder Ahornarten zu verwenden. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungsphase, 4 Jahre Entwicklungsphase).
 - 3.5 G1: Die gemäß Planineinschrieb festgesetzten privaten Grünflächen dienen dem Erhalt der bestehenden Gehölze. Die bestehenden Gehölzstrukturen (Baumreihen und -gruppen, Feldhecken, Sträucher und Grünflächen) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

II. **örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**

- Einfriedigungen
 - 4.1 Zur Sicherung des Objekts vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf maximal 2,50 m über Geländeneiveau betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Die Einfriedigung muss entweder einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 10 cm oder im Abstand von 50 Metern bodenebene Rohrdurchlässe zur Gewährleistung der Kleintierdurchlässigkeit aufweisen.

III. **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

- Denkmalschutz
 - 4.1 Zur Sicherung des Objekts vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf maximal 2,50 m über Geländeneiveau betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Die Einfriedigung muss entweder einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 10 cm oder im Abstand von 50 Metern bodenebene Rohrdurchlässe zur Gewährleistung der Kleintierdurchlässigkeit aufweisen.

Verfahrensvermerk

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zarnewanz hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.
Zarnewanz, Siegel Bloch, Bürgermeister
- Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom mit Az. erteilt.
..... Siegel
- Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan, mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Zarnewanz, Siegel Bloch, Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Tessin am ortsbüchlich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung 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) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Zarnewanz, Siegel Bloch, Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1:50.000)

gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 802).
- Planzeichenvorschriften (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2016 (GVBl. M-V 2016, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033).

Vorhaben Träger: Energiekontor AG, Mary-Somerville-Str. 5, 28359 Bremen, fon (0421) 33940, mail: info@energiekontor.de

planaufstellende Kommune: Amt Tessin, Gemeinde Zarnewanz, Alter Markt 1, 18156 Tessin, fon (03 82 20) 78123, mail: info@tessin.de

Entwurfsverfasser: büroknoblich, Landschaftsarchitekten BDLA/FLA, Heinrich-Henne-Str. 13, 15537 Erkner, fon (03 62) 8 83 61-0, mail: info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89 UTM-33N, Höhebezug: DHHN 2016
Landkreis: Rostock, Gemeinde: Zarnewanz
Gemarkung: Stormstorf, Flurstück: 42, 44, 45, 51

Datum	Name	Unterschrift
Gez. 01.10.22	Kng	
Bearb. 16.01.23	Kng	
Gepr. 06.12.22	Kno	

Projekt Nr.: 22-034, Phase: Vorentwurf, Plan-Name: 20221205_VE_BP.pdf, Plan-Maße: 1:350 mm x 743 mm, Maßstab: 1:15.000, Blatt: 1



Planische Grundzüge und Höhenlinien: ALK + DGM25, 07/2022
© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen