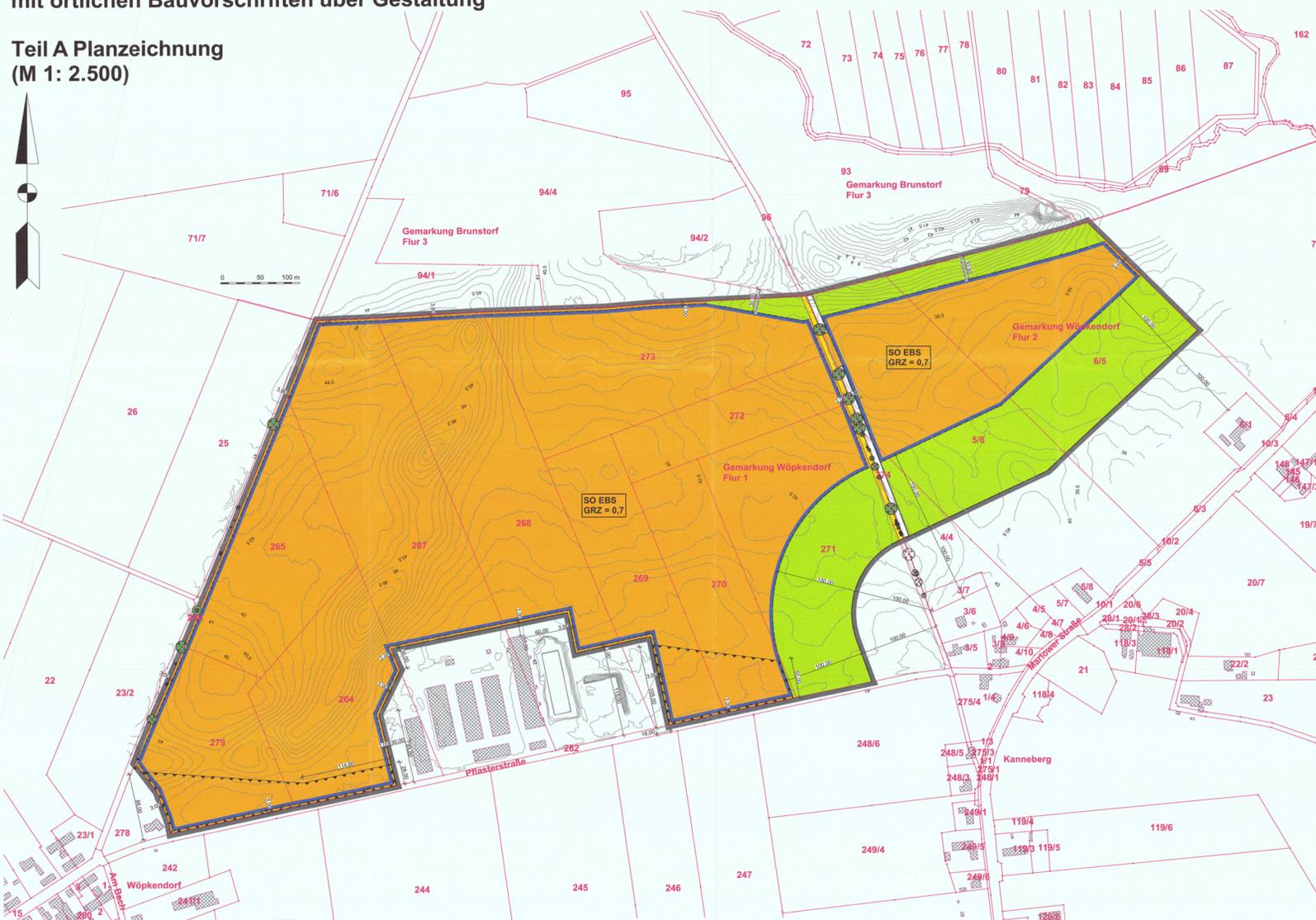


Gemeinde Dettmannsdorf, Ortsteil Wöpkendorf Bebauungsplan Nr. 7 "Solarpark nördlich von Wöpkendorf"

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Teil A Planzeichnung (M 1: 2.500)



- #### Hinweise ohne Normcharakter
- Denkmalschutz**
 - Sollen bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauern, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Toncherben, Metallgegenstände, Knochen etc. angetroffen werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalbehörde und dem zuständigen Landschaftsamt anzuzeigen (§ 11 DSchG M-V).
 - Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 DSchG M-V).
 - Das fachlich zuständige Landesamt, die unteren Denkmalbehörden mit Genehmigung des Landesamtes sowie deren Beauftragte sind berechtigt, das Denkmal zu bergen und für die Auswertung und die wissenschaftliche Erforschung bis zu einem Jahr in Besitz zu nehmen. Dabei sind alle zur Erhaltung des Denkmals notwendigen Maßnahmen zu treffen.
 - Bodenschutz**
 - Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
 - Mittelungsfichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz.
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis als zuständige Bodenbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Sachverständigen, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
 - Naturschutz**
 - Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z. B. vor Beginn der Arbeiten funktionstüchtige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestehende Baulasten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendige Abstimmungen mit Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachleuten vorzulegen.
 - Die Eingriffmaßnahmen können im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen und nachgewiesen werden. Für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wurde ein städtebaulicher Vertrag mit Datum vom 06.03.2019/01.04.2019 mit dem Vertragsabnahmestempel und 1. Nachtrag vom 14.07.2022/ 27.07.2022 und 2. Nachtrag vom 16.11.2022/23.11.2022 geschlossen. Dies beinhaltet unter anderem:
 - Ersatzhabitate für die Feldlerche
 - Umwandlung von Intensivacker in extensives Grünland als Nahrungsfläche für den Schneidler (CEF) und Kranich
 - BauzeilenbegrenzungDie Bauzeilenbegrenzung erfolgt unter Beachtung frühblühender Arten, insbesondere der Feldlerche auf den Ackerflächen und potentiellen Kranichbrütern im näheren Umfeld (hohe Stängelgräser, schon während der Revierbesetzung), außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Hauptwanderungszeiten (insbesondere Frühjahrswanderung) von Amphibien. D. h. in der Bauphase muss im Zeitraum von Mitte August bis Ende Februar der Feldlerche Nahrungsflächen zur Verfügung stehen. Der zeitliche Abstand für die Mahd der übrigen Fläche beträgt mind. 14 Tage. Das Mähgut wird zur Ausgabung abgefahren, kein Mulchen. Die Schnitthöhe beträgt zur Schonung von Kleintieren mind. 10 cm. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Darüber hinaus ist die Anlage von Fröhmaststellen im Mähgut möglich. Dabei können z. B. ausschließlich die Modultwischenräume gemäht werden. Alternativ ist jeweils ab dem 15. August eine Schafbeweidung mit 1 GV/Eha möglich.
 - Die nach § 19 und 20 NatSchG M-V gesetzlich geschützten Biotope werden erhalten. Der Baum- und Alleeschutz ist als eigenständige gesetzliche Regelungen zu beachten und einzuhalten sowie der Schutz der Einzelbäume gemäß § 18 BNatSchG und hinsichtlich § 19 BNatSchG unter Bezugnahme auf den Alleeschutz.
 - Maßnahmen**
 - Entwicklung von Ackertrassen als Nahrungshabitate
Die 30 m breite Waldstreifenbreite und der 100 m breite Straßen des 200 m Abstandes zur Ortstraße Kanneberg werden der Selbstbegrünung überlassen und als ein- bis zweijährige Bachflächen bewirtschaftet (max. eine jährliche Mahd nach dem 15. August), um als Nahrungshabitate für z. B. Kranich, Weißstorch und Greifvögel zu dienen.
 - Ersatzhabitate für die Feldlerche
Für die Feldlerche (und Greifvögel) werden unter Wahrung der konträrkulturellen ökologischen Funktion im Umfeld in geeigneten Schichten Ersatzhabitate durch die Anlage von Ackertrassen geschaffen. Es werden jährlich wiederkehrend in Anbauflächen mit Wintergetreide 50 m breite Ackertrassen angelegt, insgesamt auf einer Fläche von 1,5 ha. Dazu werden jährlich wiederkehrend 10 haq Leichterfelder in Anbauflächen mit Wintergetreide angelegt.
 - Umwandlung von Intensivacker in extensives Grünland als Nahrungsfläche für den Schneidler im Nahbereich des Schutzareals (CEF)
Zudem wird als Ausgleichsmaßnahme für den potentiellen Nahrungsflächenentzug des Schneidlers im unmittelbaren Nahbereich des Schutzareals in der Gemarkung Dammersdorf, Flur 1, intensives Ackerland in extensives Grünland umgewandelt. Die Maßnahme umfasst Teile der Flurstücke 60, 61, 64, 79 und 80 sowie die Flurstücke 75, 77, 78, 82 und hat eine Größe von 165.398 m².
 - Über ein Monitoring überwacht die Gemeinde Dettmannsdorf die erheblichen Umweltauswirkungen nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und die Funktionalität der Schutzmaßnahmen zu prüfen. Die Prüfung wird jeweils durch ein zu beauftragendes Fachbüro durchgeführt. Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden jährlich auf Umsetzung entsprechend dem Vorgehen und auf Eignung geprüft. Der Arbeitsstand (insbesondere Auflagen) im Plangebiet und den Maßnahmenebenen wird im ersten, dritten und fünften Jahr nach Realisierung des Vorhabens geprüft. Ggf. weitergehende Forderungen der Naturschutzbehörden sind zu beachten.

Plangrundlage

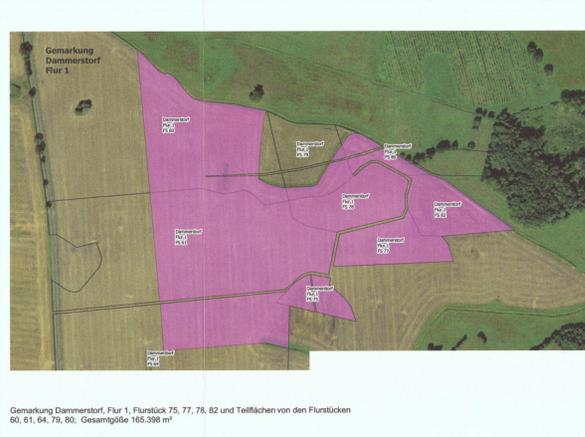
Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatastersystem des Landkreises Vorpommern-Rügen, Fachdienst Kataster und Vermessung, Stand 12/2020, DHHN2016

Geltungsbereich

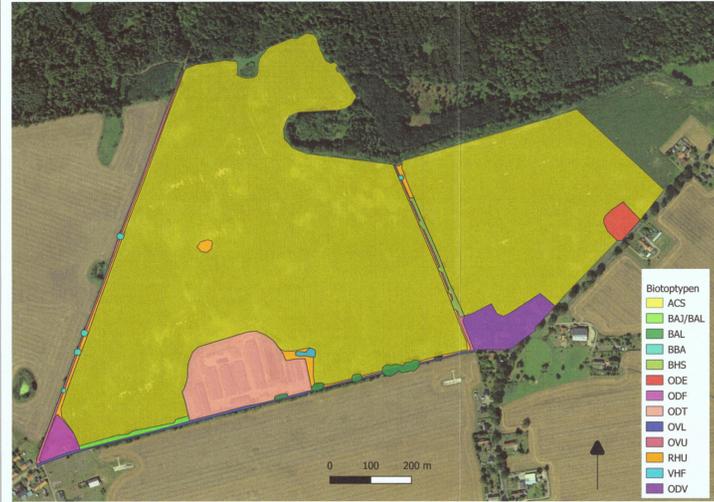
Gemarkung Wöpkendorf, Flur 1, Flurstücke 265, 269, 270, 272, 273, 279 und Teillflächen der Flurstücke 264, 267, 268, 271, 274
Gemarkung Wöpkendorf, Flur 2, Teillflächen der Flurstücke 4/4; 5/6; 6/5
Gesamtgröße des Geltungsbereiches: ca. 52,1 ha

Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches CEF 3 - Maßnahme

Umwandlung von Intensivacker in extensives Grünland als Nahrungsfläche für den Schneidler im Nahbereich des Schutzareals
Darstellungen ohne Maßstab, Quelle: Geo-Beis-DEM-V 2021



Biotypen (Darstellungen ohne Maßstab, Quelle: Dipl.-Landschaftsökologie Jens Berg, 2021)



Teil A -Planzeichnung Zeichenerklärung - Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO EBS Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung: Energiegewinnung auf Basis solarer Strahlungsenergie
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GRZ = 0,7
Grundflächenzahl
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze
- Verkehrfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
Fläche für die Landwirtschaft, Zweckbestimmung Ackertrache
- Flächen für den Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Flächen mit Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Immissionsschutzes
- Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhalt von Einzelbäumen
- Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellung ohne Normcharakter
Flurstücksgrenze
Flurgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurstücksbezeichnung
Bemaßung in Meter
vorhandene Gebäude laut Kataster
vorhandener Baum

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - Das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) dient im Rahmen einer Zwischennutzung gemäß § 11 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. Zutünftig sind hier in diesem Zeitraum Modulreihen mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Monitoring-Container, Umspannstationen und Zuanlagen bis zu einer Höhe von 3,5 m. Die Betriebsdauer der großflächigen Photovoltaikanlagen ist auf 30 Jahre bis zum 31.12.2053 befristet (Befristung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
 - Bis zum 31.12.2053 sind die innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ vorhandenen Modulreihen mit Solarmodulen, Trafostationen, Monitoring-Container, Wechselrichterstationen und Zuanlagen vollständig zu entfernen. Als Folgenutzung wird für das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ Fläche für die Landwirtschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt. (Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
 - Die maximale Grundflächenzahl für das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,70 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.
 - Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 3,5 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gelten die innerhalb der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhen in Meter über MHN im Bezugssystem DHHN 2016 als vorhandenes Gelände.
 - Einfriedungen am Rand oder innerhalb des sonstigen Sondergebietes dürfen eine Höhe von 2,50 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Der Zaun ist so herzustellen, dass eine Bodentfreiheit von mindestens 0,15 m zum Individuenausstich gewährleistet ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO).
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Zäune, Wartungsflächen, Wege und Stellplätze nach § 12 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der technischen Versorgung des Baugelbietes dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 Abs. 1 BauNVO, § 14 Abs. 2 BauNVO).
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Entlang der Pflasterstraße (Grenze zu den Flurstücken 279, 264, 269 und 270) und der östliche 50-m-Bereich des Flurstückes 270 (gemessen von der Flurstücksgrenze der Pflasterstraße in Höhe von 2,50 m zu errichten.
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Immissionsschutz dürfen Modulreihen mit Solarmodulen eine maximale Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 u. 6 BauNVO M-V)

- Die Einzulinie ist nur als offene Einfriedung zulässig (z.B. Industriezaun, Maschendrahtzaun, Stabtierzaun); ausgenommen davon sind die in der textlichen Festsetzung Nr. I. 3 festgesetzten Bereiche.
- Es gilt für Zäune mit einer Höhe von größer gleich 2,00 m ein abweichendes Abstecherflächenmaß von 0,00 m.

III. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die nicht bebauten Flächen sind der Selbstbegrünung zu überlassen.
- Die Flächen für die Landwirtschaft sind als Ackertrassen zu entwickeln.
- Die wegbegleitenden Gehölze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind zu erhalten. Eine Zufahrt zum östlich gelegenen Plangebiet in einer Breite von 12 m ist zulässig.

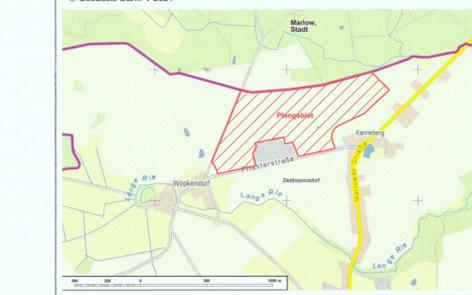
Verfahrensvermerke

- Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.10.2020. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt.
Dettmannsdorf, d. 16.06.2023
Bürgermeister
- Die Anfrage zu den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung erfolgte mit Schreiben vom 04.05.2021. Die Zustimmung wurde mit Schreiben vom 04.10.2022 erteilt.
Dettmannsdorf, d. 16.06.2023
Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Auslegung in der Zeit vom 10.05.2021 bis 11.06.2021 und im Internet unter <https://www.nockitz-treibel.de/wk/35752/bebauungspläne.html>. Die Bekanntmachung ist am 23.04.2021 ortsüblich erfolgt.
Dettmannsdorf, d. 16.06.2023
Bürgermeister
- Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Dettmannsdorf, d. 16.06.2023
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 13.12.2021 die vorgebrachten Einwendungen, Hinweise und Bedenken geprüft. Der Entwurfs- und der Auslegungsbeschluss wurden gefasst.
Dettmannsdorf, d. 16.06.2023
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 31.01.2022 bis 04.03.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und waren unter <https://www.nockitz-treibel.de/wk/35752/bebauungspläne.html> einsehbar. Die erhaltene öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann geltend gemacht werden können, am 21.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Dettmannsdorf, d. 16.06.2023
Bürgermeister
- Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18.02.2022 aufgefordert worden.
Dettmannsdorf, d. 16.06.2023
Bürgermeister
- Der geforderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 04.07.2022 bis 08.08.2022 nach § 4a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen und waren unter <https://www.nockitz-treibel.de/wk/35752/bebauungspläne.html> einsehbar. Die erhaltene öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann geltend gemacht werden können, am 24.06.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Dettmannsdorf, d. 16.06.2023
Bürgermeister
- Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. § 4a BauGB mit Schreiben vom 08.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.08.2022 aufgefordert worden.
Dettmannsdorf, d. 16.06.2023
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus den Beteiligungen am 15.08.2023 geprüft. Die Abwägung wurde beschlossen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Dettmannsdorf, d. 16.06.2023
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften wurde am 15.08.2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung (Teil C) wurde am 15.08.2023 gefasst.
Dettmannsdorf, d. 16.06.2023
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 01.08.2023 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legierten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKS-Grunddatenbank im Maßstab 1:1000) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
(Ort, S.)
Dettmannsdorf, d. 16.06.2023
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3768), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planungsverordnung (PlanV) (BauNVO), Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planmaterials in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Kommunaleinführung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KommV) vom 13.07.2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVBl. M-V 2019, S. 467)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVBl. M-V S. 1033)

Übersichtskarte ohne Maßstab (Quelle: GeoPortal MV)



Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 15.08.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 "Solarpark nördlich von Wöpkendorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzung (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung erlassen.
Dettmannsdorf, d. 16.06.2023
Bürgermeister

- Satzungsfassung -

Gemeinde Dettmannsdorf, Ortsteil Wöpkendorf (Landkreis Vorpommern-Rügen)

Bebauungsplan Nr. 7 "Solarpark nördlich von Wöpkendorf" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Maßstab: 1: 2.500
Stand 03/2023