

Satzung der Stadt Woldegk über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 Sondergebiet „Solarpark Alte Ziegelei Woldegk“ (Gemarkung Woldegk, Flur 7, Flurstücke 16/30)

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 03.02.2021 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 Sondergebiet „Solarpark Alte Ziegelei Woldegk“ 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) und die Einfriedung.

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 Der Höhenbezug ist das Deutsche Haupthöhennetz 1992 (DHHN). Die Höhen sind in Meter über Normalhöhennull angegeben. Als Mindesthöhe der Modultische (Unterkannte) wird 108,2 – 111,1 m festgesetzt. Für die Modultische wird eine maximale Höhe (Oberkannte) von 113,3 m 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 offene Einfriedung ohne eigene Abstandsflächen mit einer Höhe bis 2,20 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 entspricht V4
Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, auf den Grünflächen ohne Erhaltungs- oder Anpflanzfestsetzungen und auf den nicht überdeckten Bauflächen ist durch Sukzession und 1 malige Mahd im Jahr (alternativ Beweidung) extensives Grünland zu entwickeln. Es darf nur vom 01. Oktober bis zum 01. März mit Balkenmähern, unter Beseitigung des Mahdgutes gemäht werden. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Das Mulchen des Aufwuchses ist nicht zulässig. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz ist zu verzichten.

4.2 entspricht M1
Im Bereich der Anpflanzfestsetzung sind auf 152 m² pro 2 m² ein Gehölz mit Arten und Anteil entsprechend Artenlisten (siehe V3) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Dauer der Existenz der PV-Anlage können bei Einschränkung der Leistung der Anlage, nur nach vorheriger Genehmigung seitens der uNB, Rück-schnitte durchgeführt werden.

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 zulässig. Blickdichte Materialien sind nicht zulässig.

2. Abstandsflächen

§ 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 offene Einfriedung ohne eigene Abstandsflächen mit einer Höhe bis 2,20 m 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

V1 Weitere Baufeldfreimachungen und Geländeregulierungen sind nicht vorzunehmen. Die temporär wassergefüllten Senken, der Findlingshaufen und der Graben (siehe Abbildung 10 der Begründung) sind zu erhalten.

V2 Bauzeitraum ist vom 01. Oktober bis 01. März.

V3 Im Bereich der Erhaltungsfestsetzung sind vorhandene Gehölze zu erhalten. Entlang der südwestlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze sind auf 1.479 m² pro 2 m² ein Gehölz mit Arten und Anteil entsprechend Artenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Dauer der Existenz der PV-Anlage können bei Einschränkung der Leistung der Anlage, nur nach vorheriger Genehmigung seitens der uNB, Rückschnitte durchgeführt werden.

Artenliste 1: 40% niedrige Sträucher Höhe 20-100 cm
Brombeere - Rubus fruticosus
Hundsrose - Rosa canina
Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Bibernellrose - Rosa pimpinellifolia

Artenliste 2: 50% höhere Sträucher Höhe 60-100 cm, 3-triebige
Schlehe - Prunus spinosa
Strauchhasel - Corylus avellana
Weißdorn - Crataegus laevigata
Schneeball - Viburnum opulus
Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus

Artenliste 3: 10 % Heister 150 bis 200 cm hoch
Stieleiche - Quercus robur
Vogelkirsche - Prunus avium
Eberesche - Sorbus aucuparia
Wildbirne - Pyrus communis
Holzapfel - Malus sylvestris

V5 Eine Bewachung der Anlage durch Hunde ist zu unterlassen.
V6 Neuer Zaun ist mit 10 cm Bodenfreiheit zu setzen.

3) Externe Kompensationsmaßnahme

In der Umgebung des Vorhabens, auf Flurstück 55/2, Flur 1, Gemarkung Canzow, werden 1 ha Intensivacker in Extensivacker (entspricht M2 des Umweltberichts).

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 Sondergebiet "Solarpark Alte Ziegelei Woldegk" der Stadt Woldegk

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Buse 01/2018

Planzeichenerklärung Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

SO PHOTOVOLTAIK 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 0,49 Grundflächenzahl

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
Baugrenze

5. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünflächen Zweckbestimmung hier Hecke, Offenland bzw. Maßnahmenflächen

6. Wasserflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Wasserflächen

7. 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

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) hier i. V. m. textlicher Festsetzung 4.1

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB) hier i. V. m. textlicher Festsetzung 4.2

Anpflanzen: Sträucher
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)

Erhaltung: Sträucher

8. Sonstige Planzeichen
Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)
Bergbauberechtigung

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Trinkwasserschutzgebiet, Schutzzone III

Hinweise

Gewässerschutzstreifen

geschützte Biotope § 30 BNatSchG, § 20 NatSchAG M-V

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Flurbezeichnung
Gemarkung
Böschung
Höhenpunkt (Höhenbezug: DHHN 92 (NHN))

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.
Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 4. Mai 2017.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Woldegk hat in ihrer Sitzung am 05.12.2017 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 Sondergebiet „Solarpark Alte Ziegelei Woldegk“ gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im „Woldegker Landbote“ Nr. 12/18 am 21.12.2018 erfolgt.
- Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig am 22.11.2018 durch Vorstellung des Vorentwurfes von der Planung unterrichtet.
- 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 29.11.2018.
- Die Stadtvertretung der Stadt Woldegk hat in ihrer Sitzung am 23.06.2020 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 Sondergebiet „Solarpark Alte Ziegelei Woldegk“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 Sondergebiet „Solarpark Alte Ziegelei Woldegk“, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 03.08.2020 bis zum 17.09.2020 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 24.07.2020 im „Woldegker Landbote“ Nr. 07/20 örtlich bekannt gemacht.
- Die Stadtvertretung der Stadt Woldegk hat in ihrer Sitzung am 03.02.2021 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 Sondergebiet „Solarpark Alte Ziegelei Woldegk“ wurde am 26.01.2021 von der Stadtvertretung der Stadt Woldegk beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Woldegk, den 2.8.21

Siegel

Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Woldegk, den 2.8.21

10. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 Sondergebiet „Solarpark Alte Ziegelei Woldegk“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am 21.7.21 mit Auflagen und Hinweisen erteilt

11. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 Sondergebiet „Solarpark Alte Ziegelei Woldegk“ wird hiermit ausgefertigt.

Woldegk, den 2.8.21

Siegel

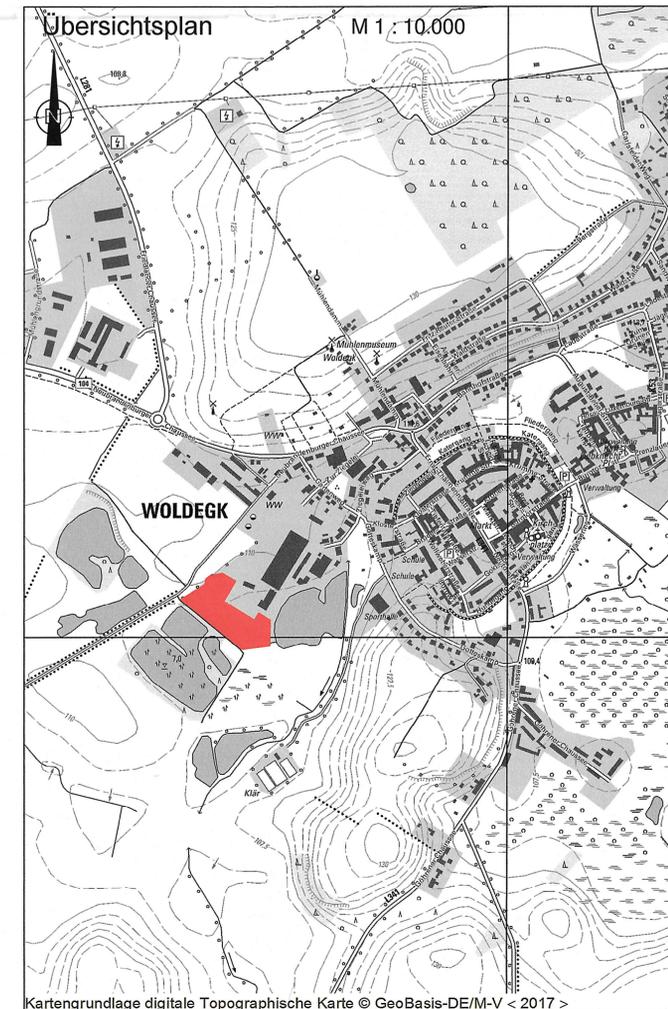
Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 Sondergebiet „Solarpark Alte Ziegelei Woldegk“ 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 27.8.21 durch im „Woldegker te“ Nr. 08/21 örtlich 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 2.8.21 in Kraft getreten.

Woldegk, den 2.8.21

Siegel

Bürgermeister



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 Sondergebiet "Solarpark Alte Ziegelei Woldegk" der Stadt Woldegk
Stand: November 2020
Planverfasser: Gudrun Trautmann