

Teil A: Planzeichnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).



Teil B: Textliche Festsetzungen

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

- Die sonstigen Sondergebiete (SO 1 bis SO 6) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dienen der Stromerzeugung durch Photovoltaik. Zulässig sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie einschließlich Nebenanlagen und notwendiger Betriebsanlagen, wie z.B. Wechselrichter, Trafostationen, Zuwegungen, Leitungen, Kameramasten und Einfriedungen. Die zusätzliche landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig.
- 1.2 Der Abstand der Solarmodule zum Erdboden muss mindestens 70 cm betragen. Die Höhe der Oberkante der Modulfläche darf maximal 10 m betragen. Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die gewachsene Geländeoberfläche.
- 1.3 Einfriedungen sind nur als Hecke oder sich durchlässiger Zaun ohne Sockelmauer zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Über der Geländeoberfläche ist ein Freihaltsabstand von mind. 10 cm freizuhalten.
- 1.4 Innerhalb des Waldbestandes von 30 m dürfen keine hochbaulichen Anlagen errichtet werden. Zäune und Zufahrten sind ab einem Abstand von 27 m zulässig.
- 1.5 Wege und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Oberflächen, Schotterrasen) herzustellen.

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

- 1.6 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Ordnungsnummer 1 sind als extensive Mähwiesen zu entwickeln und zu pflegen. Es ist eine gebietsheimische, standorttypische Saatgutmischung zu verwenden. Zur Ausbringung ist die Mähd im 1. - 5. Jahr nach Anlage der Mähweise zweimal jährlich zwischen dem 01.07. und 30.10. mit Abfuhr des Mähgutes durchzuführen. Danach ist die Mähd alle 3 Jahre frühestens ab 01.09. durchzuführen. Pflegeunterbreche, Nachsaatmaßnahmen und der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sind unzulässig. Alternativen ist eine Schafbeweidung zulässig. Innerhalb der Maßnahmenflächen sind Bodenversiegelungen und Hochbauten jeglicher Art (mit Ausnahme von Zäunen) unzulässig. Das Befahren der Flächen zur Bewirtschaftung der Gräben ist zulässig.
- 1.7 Für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Ordnungsnummer 2 gelten die textlichen Festsetzungen Nr. 1.6 entsprechend. Darüber hinaus sind auf dieser Fläche die Bäume zu erhalten.
- 1.8 Die unversiegelten Flächen der Sondergebiete sind wie unter 1.6 beschrieben zu entwickeln und zu pflegen.
- 1.9 Die Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (naturnaher Feldhecken gemäß § 20 NatSchG M-V) sind vor Eingriffen zu schützen. Bodenversiegelungen sind unzulässig. Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch Anpflanzungen der gleichen Art zu ersetzen. Es sind einheimische und standortgerechte Baum- und Straucharten mit möglichst autochthoner Herkunft zu verwenden. Nachanpflanzungen von Bäumen sind in der Qualität mind. 16 - 18 cm Stammumfang in 1 m Höhe durchzuführen. Einfriedungen, Hochbauten und Bodenversiegelungen sind nur in einem Abstand von mindestens 1 m zu Feldhecken (Rand der Heckenmantelzone) zulässig.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.10 Auf den mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind den für die Bewirtschaftung des Grabens zuständigen Geh- und Fahrrechte zur Unterhaltung des Grabens einzuräumen (Räumstrefen). Die Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit tiefwurzelsenden Pflanzen freizuhalten.
- 1.11 Auf den mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind den Eigentümern und Pächtern der Flurstücke 1/3, 2, 3 und 34/2, Flur 1, zur Bewirtschaftung der Anlage und zu Pflegemaßnahmen Geh- und Fahrrechte einzuräumen.

2. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)

Werbeanlagen

- 2.1 Als Werbeanlage ist lediglich eine Informationsstafel im Eingangsbereich mit einer maximalen Größe von 4 m² zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

HINWEISE

Artenschutz

1. Die Artenschutzrechtlichen Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Fall ist eine Baufeldrönmung nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

Feldheckenschutz

2. Die vorhandenen naturnahen Feldhecken sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchG M-V), V. m. § 30 BNatSchG zu erhalten. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Von diesen Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Feldhecken sind entsprechend des Feldheckenverlasses Mecklenburg-Vorpommern durchzuführen (Gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums und des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei vom 20. Dezember 2001 - X 200 c und V 420-3).

Bahnsicherheits

- 3.1 Die Umzäunung der Anlage soll einen Abstand größer als 4 m vom Gleis haben. Befindet sich die Einfriedung innerhalb eines Bereiches von 4 m von mit Oberleitung bespannten Gleisen (gemessen von Gleismitte bis zur Einfriedung) wäre diese gemäß DB Richtlinie 997/0204 mit Kunststoffbeschichtung und bahngerechtem Profil zu versehen.
- 3.2 Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 4 m einzuhalten. In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.
- 3.3 Der Betreiber der geplanten Anlagen hat sicherzustellen, dass von den Modulen keine Blendwirkung auf den Eisenbahnverkehr und die am Eisenbahnverkehr beteiligten Personen (z.B. Triebfahrzeugführer) ausgeht.
- 3.4 Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (R0) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Immissionsschutz

- 4.1 Die von der Bahnanlage auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgabe, Funkflug, Abstrahlung, z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) sind vom Betreiber der Anlagen hinzunehmen. Ansprüche gegen den Infrastrukturbetreiber der Bahnstrecke wegen der vom Betrieb ausgehenden Wirkungen bestehen nicht. Aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schatteneffekt usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden.
- 4.2 Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken und sind hinzunehmen.

Archäologie / Denkmalschutz

- 5.1 Gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSch M-V) bedarf, wer Denkmale besichtigen, verändern, an einen anderen Ort verlegen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmälern Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.
- 5.2 Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunden (Urnenfunden, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hütten, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Siedeleitungen, Münzen u.a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V (v. 6.1.1998, GVBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Bodenschutz

- 6.1 Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen oder beschädigt werden, so sind sie wieder funktionsfähig herzustellen. Der zuständige Wasser- und Bodenverband „Juck/Zeise“ ist zu informieren.

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in Verbindung mit dem § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wackerow diesen Bebauungsplan Nr. 110 "Sondergebiet Photovoltaik", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Wackerow, den

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt am erfolgt.
2. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern ist gemäß § 17 mit Schreiben vom 08.02.2019 beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchgeführt worden. Hierzu hat der Vorentwurf in der Zeit vom bis im Amt Landhagen öffentlich zur Einsichtnahme ausliegen.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 V. m. § 9 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich während der Zeiten:
- Montag
Dienstag
Mittwoch
Donnerstag
Freitag
- nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, im Amtsblatt Nr. ... vom bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter ins Internet eingestellt.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wackerow, den

Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Wackerow, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Wackerow, den

Bürgermeister

12. Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgereicht und ist bekannt zu machen.

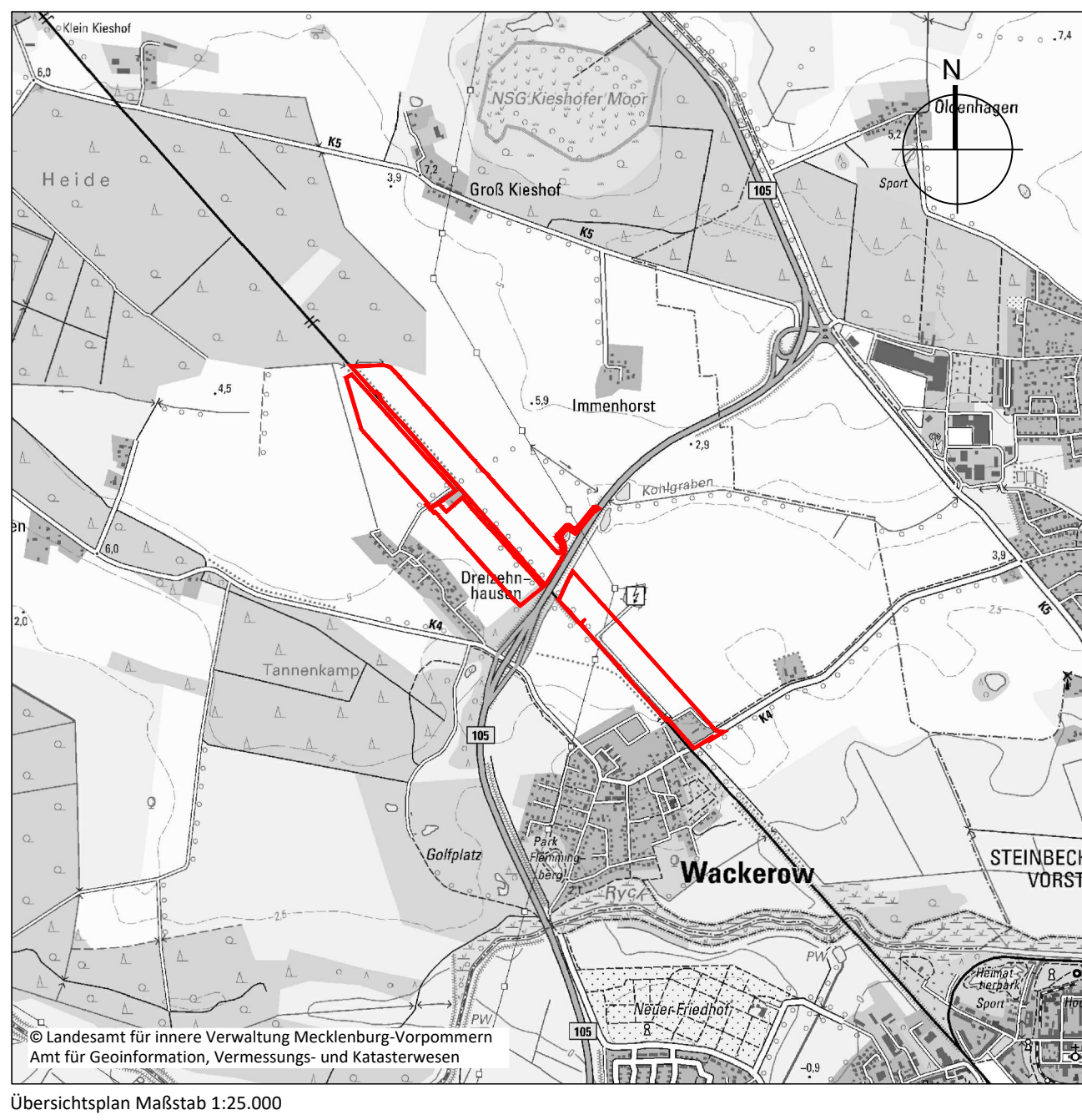
Wackerow, den

Bürgermeister

13. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Abwägung, Entscheidungsansprüche geltend zu machen und das Erscheinen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Wackerow, den

Bürgermeister



Satzung der Gemeinde Wackerow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 110 "Sondergebiet Photovoltaik"

mit örtlichen Bauvorschriften nach LBauO M-V
Stand: Frühzeitige Beteiligung, 30.01.2020