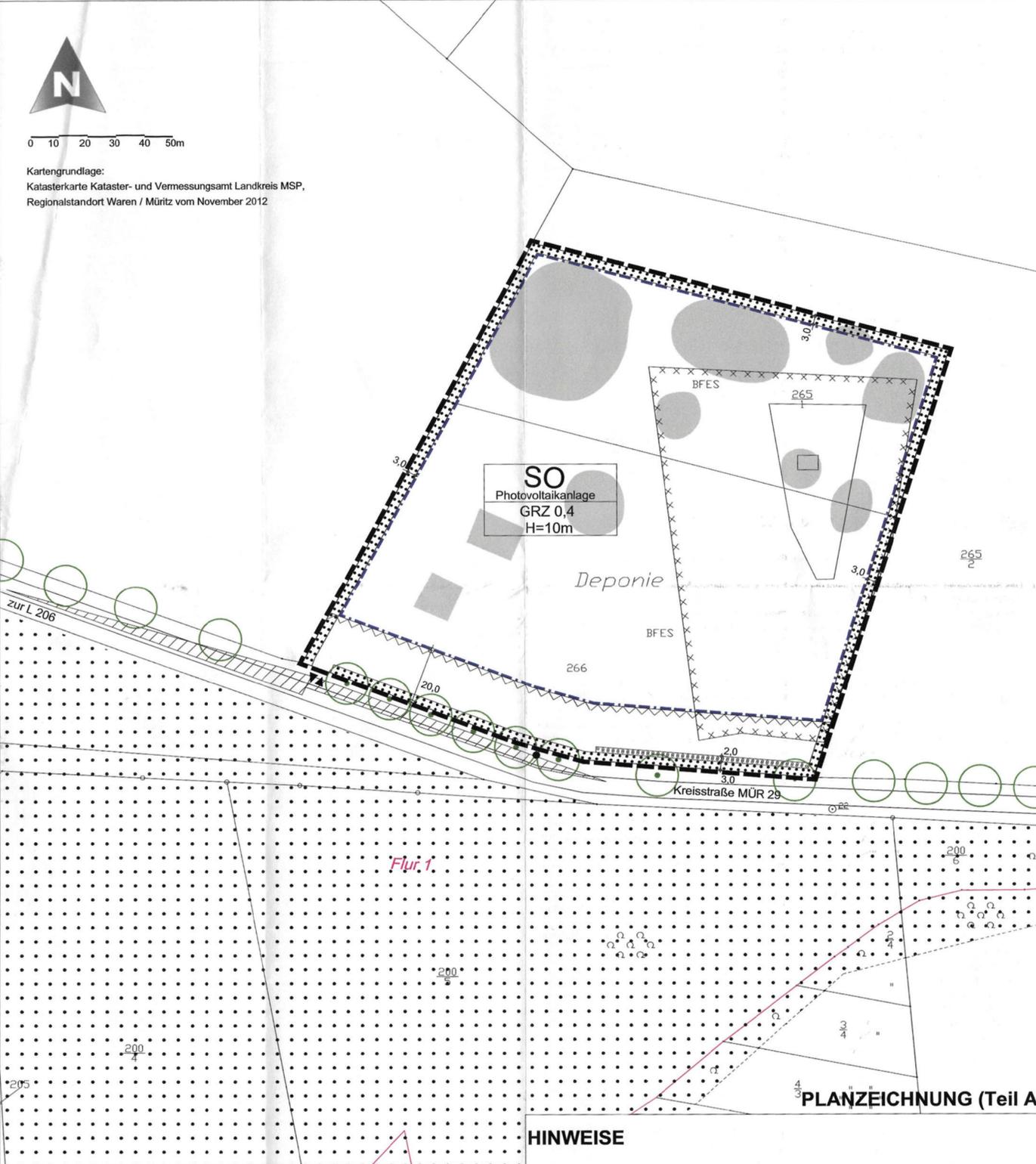


Gemeinde Walow

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den selbständigen Bebauungsplan Nr. 5 "Photovoltaikanlage Deponie Walow" (§8 Abs.2 Satz 2 BauGB)

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Walow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Photovoltaikanlage Deponie Walow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

HINWEISE

- Im Plangebiet sind keine Bodenkmale bekannt. Für Bodenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.
- Im Plangebiet befinden sich Grundwasserstellen. Die genaue Lage konnte in der Örtlichkeit nicht festgestellt werden. Aus der Untersuchung der Gefährdungsabschätzung Deponie Walow der GFE GmbH Filiale Schwerin vom 25.01.1993 wurde die Lage des Restloches mit dem Altpegelstandort (Quelle: Lageplan Deponiebohrungen) in die Planzeichnung übertragen (Hinweis: ungefähre Lage, nicht eingemessen!). Werden im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens Grundwasserstellen entdeckt, ist die Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen. Die Grundwasserstellen sind zu erhalten und in der Örtlichkeit zu kennzeichnen. Die an der südlichen Grundstücksgrenze außerhalb des Plangebietes liegende Grundwasserstelle ist zu erhalten.
- Bei Überbauungen der ehemaligen Gemeindeponie ist die Tragfähigkeit nachzuweisen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

| ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG | | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
|---|---|--|
| SO Photovoltaikanlage | Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaikanlage" | § 11 BauNVO |
| GRZ 0,4 H=10,0m | maximal zulässige Grundflächenzahl maximale Höhe der baulichen Anlagen über OK Fahrbahn des jeweiligen Straßenabschnittes der Kreisstraße MÜR 29 | § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO/ § 18 Abs.1 BauNVO |
| BAUWEISE | ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUGRENZEN | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| ----- | Baugrenze | § 23 Abs.3 BauNVO |
| SONSTIGE PLANZEICHEN | | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | § 9 Abs. 7 BauGB |
| | Ein- und Ausfahrten | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Hinweis: Bestand stellenweise lückig) | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit um- weltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altablagerung / ehemalige Gemeindeponie) | § 9 Abs. 5 Nr.3 und Abs. 6 BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind / Schutzflächen: 20m Anbauverbotszone 30m Waldabstandsflächen | § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB § 31 Abs.1 StrWG § 20 LWaldG M-V |
| Darstellungen ohne Normcharakter | | |
| | Kreisstraße Nr.29 an das Plangebiet angrenzende Waldflächen | |
| | Erhaltung der nach § 19 NatSchAG geschützten Baumreihe (Allee) an der Grenze zum Plangebiet | |
| | sonstige zu erhaltenden Alleeebäume | |
| | Kennzeichnung Deponierestloch mit Standort Altpegel (Stand 1987) Quelle: Untersuchung / Gefährdungsabschätzung Deponie Walow der GFE GmbH Filiale Schwerin vom 25.01.1993 übertragen aus Lageplan Deponiebohrungen (nicht eingemessen) | |
| | Hinweis: Messstelle in der Örtlichkeit nicht mehr auffindbar! | |
| | erhaltene Grundwasserstelle an der Grenze des Plangebietes mit liegendgebliebenen Restabfällen von der Abfallbeseitigungs- anlage belegte Flächen (Lagerflächen Abfallhaufen) | |
| | Flurstücksgrenzen | Flurgrenze |
| | Flurstücksnummer | |
| | Bemaßung (Meter) | |
| | Sichtdreieck | |
| | Nutzungsschablone: | Art der Nutzung Grundflächenzahl max. Höhe der baulichen Anlagen |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung/ überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**
 - Das Sondergebiet "Photovoltaikanlage" dient der Errichtung eines Solarkraftwerkes. Zulässig sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO:
 - bauliche Anlagen, die der Stromerzeugung aus Solarenergie dienen (Photovoltaikanlagen)
 - die dem Solarpark dienenden Nebenanlagen wie Gebäude und Anlagen für sonstige elektronische Betriebs-einrichtungen wie Wechselrichter, Transformatoren, Schaltanlagen
 - eine Einzäunung zur Sicherung der Anlage mit einer Höhe von bis zu 2,30m.
 - Für die Ermittlung der Grundflächen ist neben der versiegelten Fläche die übertraufte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche maßgebend, die innerhalb des festgesetzten SO "Photovoltaikanlage" liegt
 - Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind auch Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie Anlagen, soweit sie nach Landesbau-recht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und § 9 Abs.1a BauGB)**
 - Das Sondergebiet "Photovoltaikanlage" ist außerhalb der baulichen Anlagen als Vegetationsfläche zu erhalten bzw. durch Einsatz oder Selbstbegrünung wieder herzustellen. Die Flächen sind mindestens 1x und höchstens 3x jährlich nach dem 1. Juli zu mähen bzw. zu beweidern. Das Mähgut ist zu entfernen. Auf eine Bodenbearbei-tung sowie den Einsatz von Düng- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
 - Die Gehölze am westlichen, nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes sind zu geschlossenen Hecken zu entwickeln, indem die Lücken durch eine einreihige Pflanzung einheimischer Sträucher geschlossen werden. Abstand Strauchmitte von der Grundstücksgrenze 2m, Abstand in der Reihe 1m
Die Hecke am südlichen Rand ist auf einer Länge von 75m durch eine einreihige Pflanzung aus einheimischen Sträuchern zu verbreitern (Abstand in der Reihe 1m)
Sträucharten
(Pflanzqualität: Sträucher, Höhe > 80 / 100 cm
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Crataegus monogyna Weißdorn
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose
Viburnum lantana Schneeball
 - Das Pflanzgebot ist in der auf die Fertigstellung der PV-Anlage folgenden Pflanzperiode vom Vorhabenträger zu realisieren.
 - Die anzupflanzenden Gehölze sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
 - Als vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zum Schutz der Zaunedecke sind vor Umsetzung des Planvorhabens je zwei Reisig- und Lesesteinhaufen in die Hecke am nördlichen Plangebietsrand zu inte-grieren.
 - Die Einzäunung zur Sicherung der Anlage hat mit einer Bodenfreiheit von 10cm zu erfolgen.
 - Die Bautätigkeit ist durch ein landschaftsökologisches Fachbüro zu begleiten. Die Beseitigung der Abfälle muss in der 1. Märzhälfte beginnen. Die Beräumung des Geländes ist so zu steuern, dass sich die Arbeiten kontinuier-lich bis zum Baubeginn der PV-Anlage erstrecken.
Die Tötung und Verletzung von Amphibien ist durch Absammeln zu vermeiden.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d BImSchG (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**
 - Die Beräumung des Geländes hat in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt zu er-folgen. Vor Beräumung des Geländes ist eine Probenahme der Baumischabfälle und Schadstoffe durch einen Sachverständigen vorzunehmen. Belastete Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.05.2012. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
Walow, 17/12/14 Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
Walow, 17/12/14 Bürgermeister
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgte mit Schreiben vom 21.12.2012 und durch Scoping am 23.01.2013.
Walow, 17/12/14 Bürgermeister
- Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte in der Einwohnerversammlung am 26.02.2013.
Walow, 17/12/14 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 13.03.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.04.2013 bis zum 03.05.2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Aus-legungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.03.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbar-gemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Walow, 17/12/14 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.05.2013 abschließend geprüft. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 31.12.13 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 31.12.13 gebilligt.
Walow, 17/12/14 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken aus 27.08.2013 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerich-tige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Waren (Müritz), 27.05.2013 Leiter Kataster- und Vermessungsamt
- Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.11.14, AZ: St. 7.1-200-402 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Ver-waltungsbehörde vom bestätigt.
Walow, 15/6/21 Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Walow, 15/6/21 Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienst-zeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26/6/21 im Rathaus Walow ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmun-gen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 205 zuletzt geändert am 14.09.2004 GVOBl. M-V S.9) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 28.6.21 in Kraft getreten.
Walow, 28/6/21 Bürgermeister

Projekt: GEMEINDE WALOW
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
**Satzung über den selbständigen Bebauungsplan Nr. 5
"Photovoltaikanlage Deponie Walow"** (§ 8 Abs.2 Satz 2 BauGB)

Auftraggeber: MSAB GmbH Rostock
durch den städtebaulichen Vertrag nach § 11 mit der Gemeinde Walow
vertreten durch das
Amt Malchow, Alter Markt 1, 17213 Malchow

Plan: Plan zur Satzung über den B-Plan Nr. 5

N:\2012B121\dwg\Satzungsbeschluss.dwg Dipl.-Ing. R. Nietiedt M.Sc./Dipl.-Ing.
Dipl.-Ing. U. Schürmann A. Jastrzebska

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architek@as-neubrandenburg.de

Phase: Satzungsbeschluss
Datum:
Maßstab: 1:1000