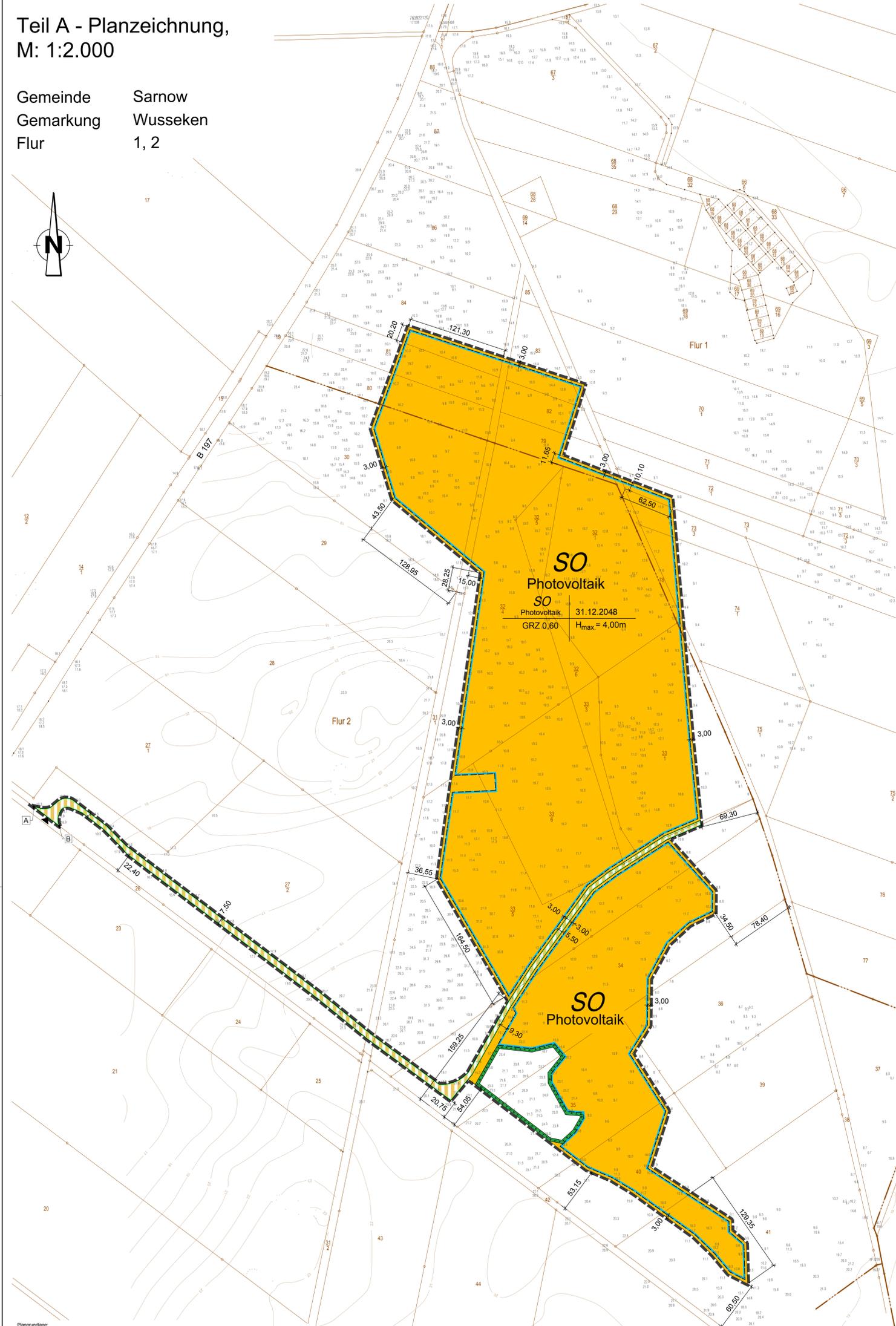


SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

"PHOTOVOLTAIKANLAGEN IM KIESTAGEBAU WUSSEKEN" DER GEMEINDE SARNOW

Teil A - Planzeichnung,
M: 1:2.000

Gemeinde Sarnow
Gemarkung Wusseken
Flur 1, 2



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
GRZ 0,60	Maß der baulichen Nutzung max. Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 16-21 BauNVO
H _{max}	max. Höhe baulicher Anlagen	
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
	Verkehrflächen Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Zuwegung Kiesee	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Zufahrt	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 und (6) BauGB
	Sonstige Planzeichen	§ 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
	Flurstücksgrenzen Bestand vermarkt	
	Flurstücksgrenzen Bestand unvermarkt	
	Flurgrenze	
	32/5 Nummer des Flurstücks	
	1:4 Höhenlinien	
	17,1 Geländehöhen	
	A Begrenzungspunkt mit Bezeichnung	

NUTZUNGSCHABLONE	
Art der baulichen Nutzung	Ende der Nutzungsdauer
Grundflächenzahl	max. Höhe baulicher Anlagen

Teil B - Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 und § 14 BauNVO

1.1 Baugbiet
Das Baugbiet wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11(2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" festgesetzt.

1.2 Art der Nutzung im SO
Das Sondergebiet SO dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen einschließlich der zu deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen. Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus:
- Photovoltaikmodulen
- Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion)
- Wechselrichterstationen
- Transformatoren-/ Netzzeitspeiseanlagen
- Einfriedung

Zum Schutz der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulassungsfähigen zu errichtenden Photovoltaikflächenanlage ist die Errichtung eines maximal 2,50 m hohen Sicherheitszaunes innerhalb des sonstigen Sondergebietes Photovoltaik zulässig. Die Einzäunung ist als Industriezaun, Stabträgerzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 (1) BauNVO
Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf max. 4,00 m über Geländehöhe für die PV-Gestelle sowie Nebenanlagen Gebäude und sonstigen elektrischen Betriebsmittelanlagen festgesetzt.
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche. Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.

2.2 Grundflächenzahl § 16 und § 19 (4) BauNVO
Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,60 festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundfläche, ist die Fläche innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Photovoltaik (SO-Photovoltaik) maßgebend.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Zäune, Wartungsfahrten und Stellplätze gem. § 12 (1) BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der technischen Versorgung des Baugbietes dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2 Die Mindestabstandsfläche wird gem. § 9 (1) Nr. 2a BauGB auf 1,15 m festgesetzt.

4. Zeitraum der baulichen Nutzung § 9 Abs. 2 BauGB
Die bauliche Nutzung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik ist als Nutzung für einen Zeitraum von 30 Jahren nach Inbetriebnahme der Anlage, spätestens bis zum 31.12.2048 zulässig. Als Folgenutzung gilt folgender Status: "Flächen für Sukzession".

5. Verkehrflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB

6.1 Öffnung der Fläche mit Offenhaltung der Modulzwischenräume. Die technisch bedingte Freihaltung der Modulinter- und -zwischenflächen von aufkommenden Holzstäben mittels zweischüriger Jahresmahd führt zu einer dauerhaften Entwicklung eines für Insekten, Wiesenbrüter, jagende Fledermause gleichermaßen attraktiven Biotops.

6.2 Die sich erzielende höherwertige Biotopfunktion ist hier durch folgendes Pflegemanagement zu gewährleisten:
- Kein Pestizideinsatz
- Keine Flächenmahd, sondern Staffelmahd, d.h. zehrschrittige Mahd von Teilflächen zur Gewährleistung verschieden hoher Gras- und Staudenfluren, dabei Stehenlassen von Staudenfluren über den Winter (Überwinterungsmöglichkeit von Insekten) insb. unter den Modultischen.
- Erstmahd zum Schutz von Bodenbrütern nicht vor dem 31.07. eines jeden Jahres, Ausnahme: Streifenmahd direkt verschotterter Hochstaudenfluren unmittelbar südseitig der Modultische ist ab 15.06. eines jeden Jahres zulässig, sofern hierdurch nicht mehr als 1/3 der Gesamtfläche betroffen ist.
- Zur Aushagerung der Fläche ist das Mahdgut abzutransportieren. Unter den Modultischen ist dagegen das Mulchen (ohne Mahdgutentfernung) zulässig.

6.3 Als Kompensation des Eingriffs sind auf der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche folgende Maßnahmen zu realisieren:
- Offenhaltung der Fläche mit Entwicklung von Sandroggenrasen nach Abgrabung und Abflachung der Fläche mittels Bagger durch eine zweischürige Mahd in den ersten 5 Jahren und anschl. einschüriger Mahd
- die Mahd erfolgt außerhalb der Brutzeit, d.h. bei zweischüriger Mahd ab 15.07 und einschüriger im September
6.4 Für die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu realisierenden Kompensationsmaßnahmen wurde ein Städtebaulicher Vertrag mit Datum 15.03.2016 und mit Ergänzung vom 19.09.2017 sowie 2. Ergänzung vom 20.02.2019 abgeschlossen.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Nach der Errichtung der Photovoltaikanlage ist unter Aufnahme des tatsächlichen Vorzustandes und einer Vorortbegehung, sowie Abstimmung mit dem SMLU Vorpommern zeitnah ein aktuelles Blindgutachten durch den Investor zu erstellen. Sollen sich daraus nachträglich notwendige Maßnahmen zu Immissionsschutz ergeben, sind diese durch den Investor zu realisieren und zu finanzieren.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gemäß § 9 (4) BauGB

1. Örtliche Bauvorschriften § 88 LBAuO M-V
Der Höhenabstand zwischen den Modultischen beträgt mindestens 2,30 m. Es gelten die unter Punkt 3.2 der textlichen Festsetzungen genannten Abstandsflächen. Der § 6 (5) LBAuO M-V findet keine Anwendung.

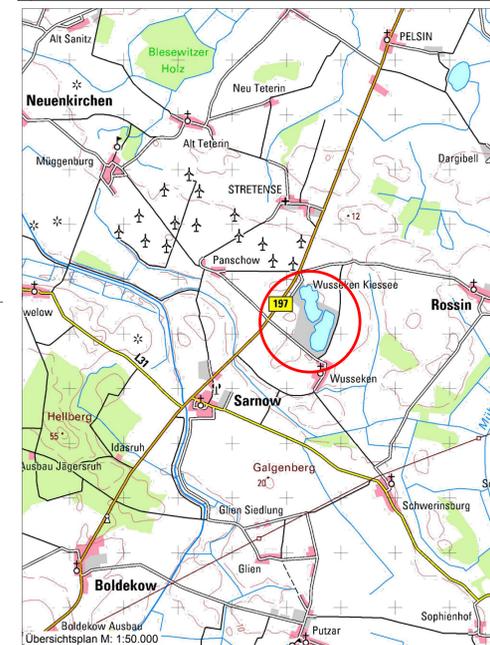
2. Ordnungswidrigkeiten § 84 LBAuO M-V
Ordnungswidrig im Sinne des § 84 (1) LBAuO M-V handelt wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften dieses Planes gemäß Text (Teil B) II PK1 verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBAuO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EURO geahndet werden.

III. HINWEISE
Generelle Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen
Zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft sind während der Bauphase folgende Schutzmaßnahmen zu beachten:
- flächensparende Anlage von Baueinrichtungen, Flächen und Baustraßen
- Berücksichtigung des anfallenden ungeschützten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes
- ordnungsgemäße Entsorgung von festen Abfällen, Motoren, Schmierölen, Farbstoffen und sonstigen wasser- und bodenpollutierenden Stoffen
- Einhaltung der Vorvorsorge nach Anhalt 2 Nr. 4 BbodSchV beim Einbau standortfremden Bodenmaterials und Beseitigung baubedingter Bodenverdrichtungen nach Ende der Bauarbeiten
- unverzügliche Benachrichtigung der Ortspolizeibehörde bei Auffindung von Kampfmitteln oder anderen Gegenständen militärischer Herkunft sowie im Zweifelsfall.

Bodendenkmale
Wenn während der Erstarbeiten Funds oder auffällige Bodenmerkmale entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zutreffende Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

Artenschutz
1. Zum Artenschutz findet eine bauzeitliche Vermeidung für die potenziell und nachweislich im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten Anwendung. Die Bauarbeiten sind daher zwischen dem 01.09. und dem 01.03. durchzuführen. Dies gilt hinsichtlich der Nutzungsauflagenbedingten Geländeprofizierung und einräumung sowie der Errichtung der geplanten PV-Anlage. Sämtliche Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 31.08. sind zu unterlassen.
2. Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist für den Sicherheitszaun eine Bodfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten.

Präambel:	
1.	Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2016 (GVBl. M-V 2016, S. 344, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 46, 85 geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331)) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.03.2018 und 10.07.2018 folgende Satzung der Gemeinde Sarnow über den Bebauungsplan Nr. 1 "Photovoltaikanlagen im Kiestagebau Wusseken" für das Gebiet Gemarkung Wusseken, Flur 1 - 701 (flw.), 731 (flw.), 733 (flw.), 741 (flw.), 78 (flw.), 79 (flw.), 80 (flw.), 81 (flw.), 82 (flw.), 83 (flw.) und 84 (flw.) sowie in der Flur 2 der Gemarkung Wusseken, Flurstücke 272 (flw.), 30 (flw.), 311 (flw.), 321, 32/4 (flw.), 32/5, 32/6, 33/1 (flw.), 33/3 (flw.), 33/5 (flw.), 33/6, 34 (flw.), 35 (flw.), 36 (flw.), 40 (flw.) und 41 (flw.), bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.
Verfahrensvermerke:	
1.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.03.2016. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Mittlungsblatt des Amtes Anklam-Land" am 20.07.2016 erfolgt.
2.	Sarnow, den Der Bürgermeister
3.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von der Gemeindevertretung gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom 27.07.2016 bis zum 29.08.2016 im Amt Anklam-Land, Außenstelle Ducherow zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt.
4.	Sarnow, den Der Bürgermeister
5.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.06.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6.	Sarnow, den Der Bürgermeister
7.	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, sind mit Schreiben vom 12.04.2017 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 20.04.2017 bis zum 23.05.2017 während der Dienststunden im Amt Anklam-Land, Außenstelle Ducherow nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit den Hinweisen, - welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, - dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und - dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Satzung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 12.04.2017 durch Veröffentlichung im "Mittlungsblatt des Amtes Anklam-Land" ortsüblich bekannt gemacht.
8.	Sarnow, den Der Bürgermeister
9.	Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
10.	Parchim, den Roland Hiltcher OöVI
11.	Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 14.09.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
12.	Sarnow, den Der Bürgermeister
13.	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurde am 15.03.2018 und 10.07.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
14.	Sarnow, den Der Bürgermeister
15.	Die Genehmigung dieser Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom erlassen. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des Erscheinungstages der Veröffentlichung am in Kraft getreten.
16.	Sarnow, den Der Bürgermeister



Gemeinde Sarnow
Landkreis Vorpommern - Greifswald
Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 1
"Photovoltaikanlagen im Kiestagebau Wusseken"

Plangrundlage: Katasterauszug
Datum der Erstellung: 02.08.2016
Herausgeber: Vermessungsbüro Roland Hiltcher, Flöckersstraße 39, 19370 Parchim
Kernzeichnung der vorgenommenen Änderung: Übernahme der dgl Datei
Lage- und Höhenbezug: Gauß-Krüger 54283 (3. Grad - 4. Stellen)
Zweck der Veröffentlichung: Plangrundlage