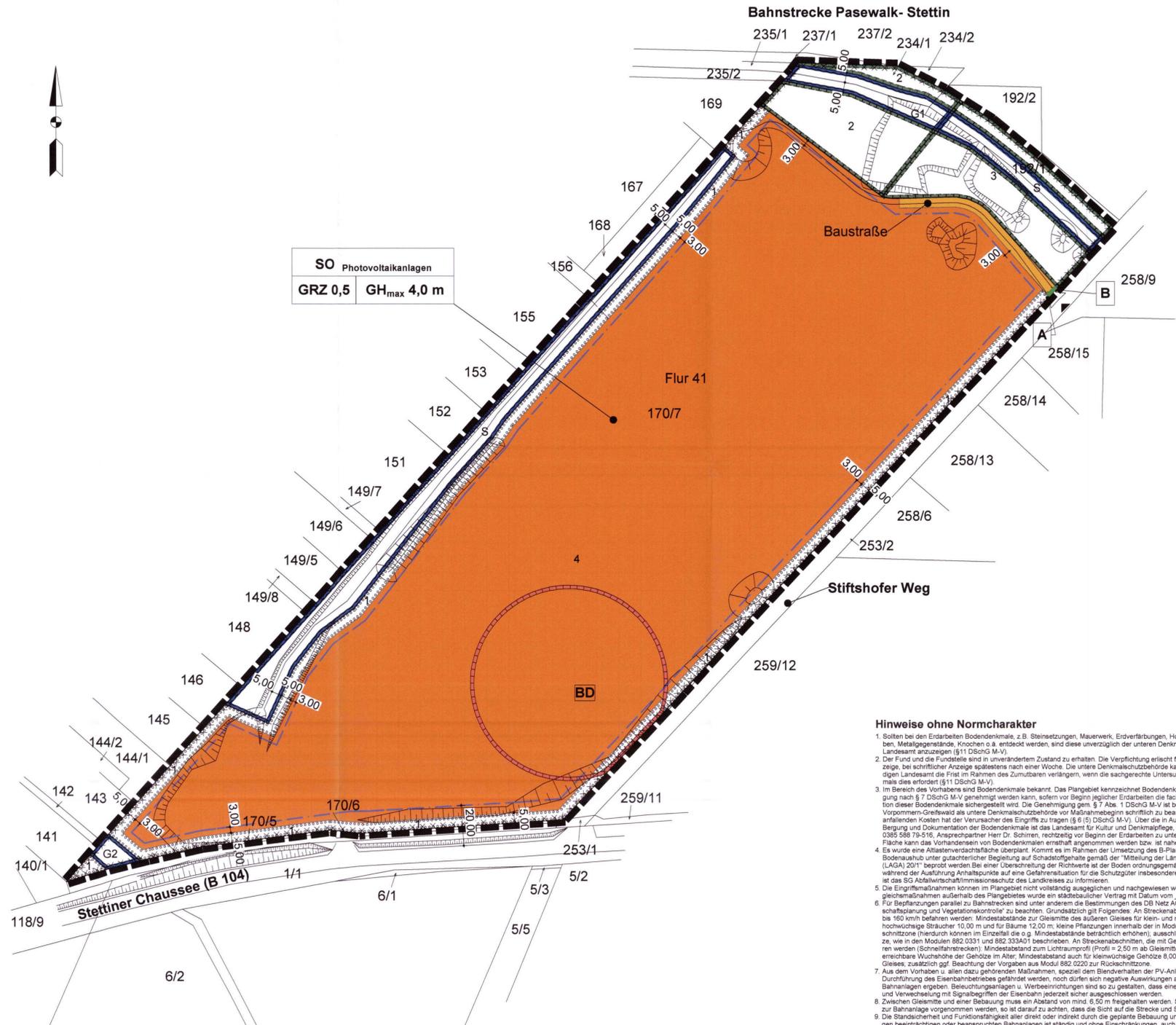


# Stadt Pasewalk, Bebauungsplan Nr. 41/13 Sondergebiet Solarfeld "Altes Plattenwerk"

## Teil A - Planzeichnung



### Teil A - Planzeichnung

#### Zeichenerklärung-Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung  
 SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
 Zweckbestimmung: Photovoltaikanlagen  
 GRZ 0,5 GH<sub>max</sub> 4,0 m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
 § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB)  
 Zufahrt  
 private Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen  
 § 9 (2) 7 und (4), § 9 (1) 16 u. (6) BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  
 § 9 (2) 10 und (4), § 9 (1) 20, 25 u. (6) BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 § 9 (2) 10 und (4), § 9 (1) 20, 25 u. (6) BauGB

Stadterhaltung und Denkmalschutz (§ 5 (4), 9 (6), 172 (1) BauGB)

Sonstige Planzeichen

- 1707 vorhandene Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsfläche)
- G1 Gewässer Nr. 968.74056
- G2 Gewässer Nr. 968.74056
- 2 Bezeichnung der Maßnahme
- 1 Bezeichnung der Maßnahme
- BD Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme)
- AA Begrenzungspunkt mit Bezeichnung
- Böschung
- Weg (Schotter), vorhanden

### Teil B - Textliche Festsetzungen

#### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 1.1 Das sonstige Sondergebiet "Photovoltaikanlagen" dient im Rahmen einer Zwischennutzung gem. § 11 Abs. 2 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB mit dem Tag der Rechtsverkraft des Bebauungsplanes begrenzt auf einen Zeitraum von 20 Jahren zuzüglich des Jahres, in dem der B-Plan Rechtskraft erlangt, ausschließlich der Errichtung von Photovoltaikanlagen. Zulässig sind Solarmodulfelder sowie die zur Vorbereitung der Module erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Wechselrichterstationen, Verkabelung, Wartungsfelder, Zäunungsanlagen und Zufahrten. Nach Ablauf der Frist sind die Module einschließlich der Nebenanlagen, Trafostationen, Wechselrichterstationen, Verkabelung, Wartungsfelder, Zäunungsanlagen und Zufahrten zurückzubauen. Die Nutzung als gewerbliche Baufläche entsprechend FNP ist wieder aufzunehmen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 2.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist die höchstzulässige Grundflächenzahl im Sinne § 19 BauNVO mit 0,5 festgesetzt.  
 2.2 Für die Modulfläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche eine höchstzulässige Solarmodulfläche von 4,0 m festgesetzt.  
 2.3 Die Bodenfreiheit der Photovoltaikmodule muss mindestens 0,6 m betragen.  
 2.4 Offene Einfriedungen (Maschendrahtzaun) im 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 Bodenfreiheit von 10 m zum Individuenaustausch gewährleistet ist.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 3.1 Zäune, Wartungsflächen und Stellplätze nach § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der technischen Versorgung des Baugeländes dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
 3.2 Die Mindestabstandsfläche wird auf 1,75 m festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).
- Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 4.1 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Örtliche Bauvorschriften**  
 5.1 Der Reihenabstand zwischen den Modulreihen beträgt mindestens 3,50 m. Es gelten die unter Punkt 3.2. der textlichen Festsetzungen genannten Abstandsflächen. Der § 6 Abs. 5 LBAU M-V findet keine Anwendung.

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

- Auf den Maßnahmeflächen 1 sind je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche jeweils 10 Sträucher der Arten Rhamnus catharticus, Cornus sanguinea und Corylus avellana in der Qualität 60/100, 30 Sträucher der Art Rosa canina in der Qualität 60/100, 15 Sträucher der Art Prunus spinosa und 20 Sträucher der Art Crataegus spec. in der Qualität 60/100 anzupflanzen. Die Pflanzen sind auf Dauer zu erhalten. Die mit 2 gekennzeichnete Fläche ist als Feldgehölz zu entwickeln. Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 2 Bäume der Art Tilia cordata, Betula pendula, Salix alba oder Salix purpurea sowie 10 Heister der Qualität 150/175 der Art Malus sylvestris oder Pyrus pyraeaster zu pflanzen. Hierzu ist weiter die Anpflanzung von standorttypischen, heimischen Sträuchern der Arten Rhamnus catharticus, Cornus sanguinea, Prunus spinosa, Crataegus spec., Rosa canina oder Corylus avellana in der Qualität 60/100 vorzunehmen. An sonnensicheren Standorten sind Habitate für Reptilien durch die Anlage von Stein- und Totholzhaufen anzulegen.
- Die mit 3 gekennzeichnete Fläche ist als Habitat von Zaunechse, Steinschmätzer und Nachtkerzenschwärmer zu erhalten.
- Innerhalb der mit 4 gekennzeichneten Fläche sind nicht bebauten Flächen, einschließlich der Flächen zwischen den Modulreihen und zwischen den Stützen unterhalb der Modulfläche, durch die Einseitigkeit des Standortes durch die Anlage von Standortbegrenzung als naturnahe Wiese zu entwickeln. Für die unmittelbare angrenzende Fläche hinter den Modulreihen (etwa die Hälfte der Abstandsfläche) hat eine Pflege im jährlichen Wechsel zu erfolgen. Die Flächen werden im 1. Jahr (ungerade Jahreszahl) gemäht. Die Mahd soll dabei höchstens 2 x jährlich (2. Mahd Mitte September) mit Abtransport des Mahdgutes erfolgen. Frühreife Mahdmaschinen sind unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange der 01. August eines Jahres. Im 2. Jahr (gerade Jahreszahl) "ruhen" die Flächen.
- Eine nördliche Teilfläche ist in einem Umfang von 1 Hektar durch Mahd und Graben der Flächen als Offenbodenbereich zu entwickeln. Die Bearbeitung dieser Flächen ist unter Berücksichtigung auflastender Anforderungen nicht vor dem 01. August eines Jahres zulässig. Das Mahdgut soll zur Aushagerung entfernt werden. Bodenbearbeitungen sowie der Einsatz von Düngen- und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.



### Hinweise ohne Normcharakter

- Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalbehörde und dem zuständigen Landesamt anzuzeigen (§ 11 DStschG 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 DStschG M-V).
- Im Bereich des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt. Das Plangebiet kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Bergung nach § 7 DStschG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Die Genehmigung gem. § 7 Abs. 1 DStschG M-V bei der Landrätin des Landkreises Vorpommern-Greifswald als untere Denkmalbehörde vor Maßnahmenbeginn schriftlich zu beantragen. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DStschG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, 19055 Schwenn, Domhof 4/5, Tel. 0385 585 78-516, Ansprechpartner Herr Dr. Schriener, rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Für die gekennzeichnete Fläche kann das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen werden bzw. ist naheliegend.
- Es wurde eine Altlastenverdachtsfläche überplant. Kommt es im Rahmen der Umsetzung des B-Plans zu Erdarbeiten, sollte der Bodenaushub unter guter fachlicher Begleitung auf Schadstoffe gemäß der "Mittlung der Landesbergbaubehörde Abfall (LAGA) 2011" beprobt werden. Bei einer Überschreitung der Richtwerte ist der Boden ordnungsgemäß zu verbringen. Sollten sich jedoch während der Ausführung Anhaltspunkte auf eine Gefährdung durch Schadstoffe ergeben, ist der Bodenaushub zu unterbrechen, bis das SG Altlastenverdachtsflächen des Landesamtes informiert.
- Für Bepflanzungen parallel zu Bahnstrecken sind unter anderem die Bestimmungen des DB Netz AG-Handbuchs 882, Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle zu beachten. Grundsätzlich gilt Folgendes: An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden: Mindestabstände zur Gleismitte des äußeren Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8,00 m, für hochwüchsige Sträucher 10,00 m und für Bäume 12,00 m. Kleine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882 0220 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen); ausschließlich Pflanzungen geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 892 0331 und 892 3334/1 beschrieben; An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten über 160 km/h befahren werden (Schnellfahrstrecken): Mindestabstand zum Lichttraumprofil (Profil) = 2,50 m ab Gleismitte des äußeren Gleises) entspricht max. erreichbare Wuchshöhe der Gehölze im Alter; Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze 8,00 m von der Gleismitte des äußeren Gleises; zusätzlich ggf. Beachtung der Vorgaben aus Modul 892 0220 zur Rückschnittzone.
- Aus dem Vorhaben u. allen dazu gehörenden Maßnahmen, speziell dem Blindverhalten der PV-Anlage darf zu keiner Zeit die sichere Durchführung des Eisenbahnbetriebes gefährdet werden, noch dürfen sich negative Auswirkungen auf den betriebssicheren Zustand der Bahnanlagen ergeben u. Beeinträchtigungen u. Wertbeeinträchtigungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.
- Zwischen Gleismitte und einer Bebauung muss ein Abstand von mind. 6,50 m freigehalten werden. Sollten Bepflanzungen an der Grenze zur Bahnanlage vorgenommen werden, so ist darauf zu achten, dass die Sicht auf die Strecke und Signale nicht eingeschränkt wird.
- Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit aller direkt oder indirekt durch die geplante Bebauung und das Betreiben von baulichen Anlagen beeinträchtigt oder beanspruchten Bahnanlagen ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Bauvorbereitung zu gewährleisten. Es ist zu gewährleisten, dass der Betrieb und die Unterhaltung sämtlicher Anlagen der DB AG in diesem Bereich nicht beeinträchtigt oder gar gefährdet werden. Beeinflussungen und Beschädigungen der Anlagen der DB AG sind auszuschließen.

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pasewalk vom 12.09.2013. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 28.09.2013 ortsüblich erfolgt.  
 Pasewalk, d. 17.03.14  
 Bürgermeister
- Die Anfrage zur Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung erfolgte mit Schreiben vom 17.09.2013 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pasewalk als Satzungsbeschluss. Die Begründung (Teil C) wurde am 27.02.2014 gebilligt.  
 Pasewalk, d. 17.03.14  
 Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Versammlung am 08.10.2013. Die Bekanntmachung ist ortsüblich erfolgt.  
 Pasewalk, d. 17.03.14  
 Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB in Form eines Erörterungstermins am 24.09.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom 13.09.2013 aufgefordert worden.  
 Pasewalk, d. 17.03.14  
 Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pasewalk hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 03.12.2013 geprüft. Die Stadtverordneten haben den Entwurf einschließlich Begründung und Anlagen gebilligt und den Bebauungsplan zur Auslegung bestimmt.  
 Pasewalk, d. 17.03.14  
 Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 07.01.2014 bis 07.02.2014 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Ausstellungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 21.12.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Pasewalk, d. 17.03.14  
 Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.12.2013 gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme mit Frist bis zum 24.01.2014 aufgefordert worden.  
 Pasewalk, d. 17.03.14  
 Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pasewalk hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 07.02.2014 geprüft. Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Pasewalk, d. 17.03.14  
 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 27.02.2014 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pasewalk als Satzungsbeschluss beschlossen. Die Begründung (Teil C) wurde am 27.02.2014 gebilligt.  
 Pasewalk, d. 17.03.14  
 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand vom 23.09.2004 wird als richtig dargestellt beschönigt. Hinsichtlich der fiktiven Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Form der ALK vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
 Ludwigslust, d. 14.03.14  
 öffentl. bestellter Vermessungsgenießer
- Die Satzung des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) werden hiermit ausgesetzt.  
 Pasewalk, d. 20.03.14  
 Bürgermeister
- Die Satzung des B-Planes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeit eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlischen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.  
 Pasewalk, d. 24.03.14  
 Bürgermeister

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1503)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAU M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V 2006, S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVBl. M-V S. 323)

### Satzung d. Stadt Pasewalk über den B-Plan Nr. 41/13 SO Solarfeld "Altes Plattenwerk"

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) wird nach Beschlussfassung der StV vom 27.02.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzung (Teil B) erlassen.

Pasewalk, d. 24.03.14  
 Vorsitzender StV  
 Bürgermeister

# Stadt Pasewalk (Landkreis Vorpommern-Greifswald) Bebauungsplan Nr. 41/13 Sondergebiet Solarfeld "Altes Plattenwerk"

Maßstab: 1: 1000  
 Stand 31.01.2014

IGP GbR Schulz, Tannenhof 15, 19348 Perleberg