

Bebauungsplan Nr. 1/2018 "Photovoltaikfreiflächenanlage"

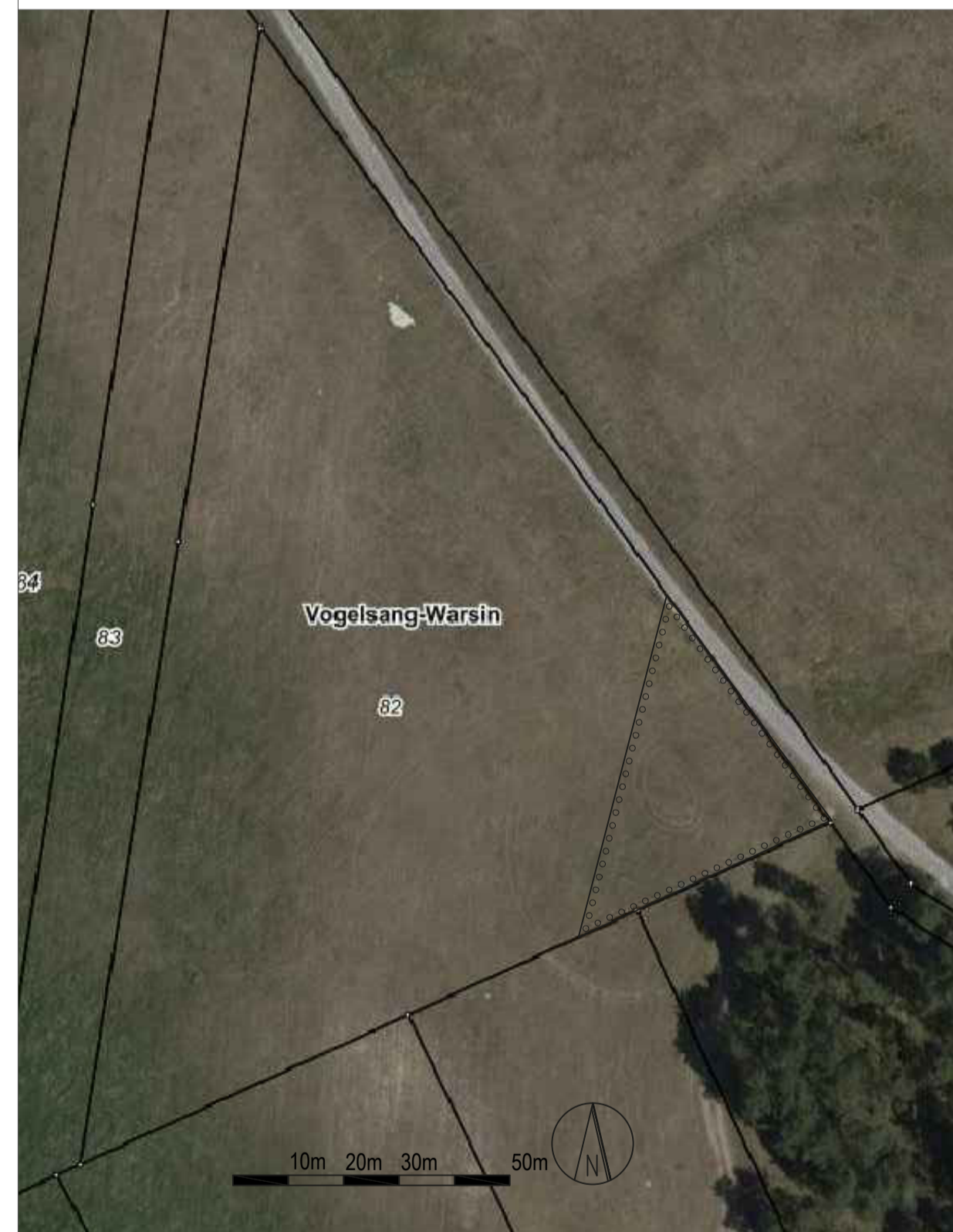
Planzeichnung (Teil A)

Gemeinde Luckow

Satzung



Plan der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen auf Flurstück 82, Flur 1, Gemarkung Warsin
Maßstab 1 : 2.500



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung / Versorgungsflächen [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO]	
	sonstiges Sondergebiet für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie dienen hier: Photovoltaikfreiflächenanlage
2. Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB]	
GRZ 0,5	Grundflächenzahl
H 2,75	max. Höhe baulicher Anlagen inkl. Nebenanlagen in Metern über Geländeneiveau
	Baugrenze
3. Bauweise [§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]	
a	abweichende Bauweise hier: Innerhalb der Baugrenze müssen alle Modulreihen einen maximalen Abstand von 3,50 m einhalten
5. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
5. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Hecken [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]	
	Anpflanzung einer Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über Geländeneiveau
6. Sonstige Darstellungen und Kennzeichnungen [§ 9 (7) Nr. 21 BauGB und § 1 (4) BauNVO]	
	Geltungsbereich des Bebauungsplanes
11.50	Bemaßung in Metern
7. Bestandsdarstellungen ohne Festsetzungscharakter	
	Hauptgebäude mit Hausnummer
	Nebengebäude
	Flurstücke mit Flurstücksnummer, Flurstücksmesspunkten und Flurstücksgrenzen

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Preamble
Aufgrund des § 10 (1) BauGB wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Luckow vom 08.04.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/2018 "Photovoltaikfreiflächenanlage" in Luckow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Geltungsbereich
Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 5/6 sowie 13/9 (teilweise), der Flur 4, Gemarkung Luckow.

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO]
Das sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO dient Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie dienen und ist ausschließlich zur Einrichtung einer Photovoltaikanlage, bestehend aus mehreren Modulreihen mit einem Reihenabstand von maximal 3,50 m vorgesehen.

2. Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB]
Die maximale bauliche Höhe der Anlage beträgt 2,75 m über Geländeneiveau. Die Photovoltaikanlage bestehend aus mehreren Modulreihen mit einem Reihenabstand von maximal 3,50 m ist ausschließlich innerhalb der Baugrenze zulässig.

3. Bauweise [§ 9 (1) Nr. 2a BauGB]
Die Bauliche Anlage innerhalb der Baugrenze ist mit einem Reihenabstand von maximal 3,50 m zueinander zu errichten.

4. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Hecken [§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB]
Innerhalb der Umgrenzung ist eine zwei Meter breite Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über Geländeneiveau gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]
Betriebsbedingt wird die Fläche unter den Solaranlagen mittels Mahd gepflegt. Dabei ist diese Maßnahme auf höchstens dreimalige Mahd mit frühestem Mahdtermin 1.7 zu beschränken. Das Mähgut ist zu entfernen. Zudem darf kein künstlicher Düngemittel-, kein Pflanzenschutzmitteleinsatz und keine Bodenbearbeitung stattfinden.
Pflanzliste:
Prunus spinosa (Schlehe)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)

6. Festsetzungen gemäß § 86 LBauO M-V hier: Einfriedung
Die Photovoltaikanlage ist einzufrieden. Dabei ist der Zaun bis zu einer Höhe von 15 cm, vom Erdboden gemessen, frei zu halten, um Wanderungsbewegungen von Kleintieren, insbesondere Säugern wie Feldhasen, Igel, Fuchs zu gewährleisten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Flurstück 82, Flur 1, Gemarkung Warsin:
Pflanzung in folgenden Abständen: Pflanzung von Strauchblöcken: Kleiner Block bestehend aus 3 Pflanzen und großer Block aus 5 Pflanzen einer Art. Jeder Block mit Pflanzabständen von 1 Meter von Pflanze zu Pflanze. Große und kleine Blöcke sind 2 Pflanzen breit. 1 Meter Abstand zum Rand der Heckenanlage. Dadurch entsteht eine Blockbreite von 3 Metern. Geplant wird in zwei Blöcken Breite. Zwischen den Blöcken werden Baumhafer gepflanzt. Die Flächenbreite der Hecke sollte mindestens 5 Meter betragen und kann stellenweise breiter gestaltet werden. Genaue Ausarbeitung der Flächenverteilung vor Ort durch Fachfirma und in Absprache mit Eigentümer.
Pflanzmenge: Sträucher: ca. 800 Pflanzen Bäume / Baumheister: 80
Die Artenzusammensetzung kann in Absprache mit einer Fachfirma abgewandelt werden.
Die Anteile der Arten sollen bei den Sträuchern des Hauptgewichts auf Crataegus und Prunus spinosa liegen, die zusammen 50% ausmachen sollen. Bei den Baumheistern sollte Quercus mit 50 % überwiegen. Als Schutzmaßnahme gegen Wildverbiss ist ein Wildschutzzaun für mindestens 5 Jahre vorzuziehen. Als Schutz gegen übermäßigen Nagerbefall sind Anreizmöglichkeiten für Greifvögel im Abstand von 20 Metern empfohlen. Essentiell für den Anwachserfolg ist die Unterdrückung des Grasbewuchses in den ersten Jahren, daher vor Pflanzung: Pflegen, Einsatz mit Gründüngung oder Feldfrucht. Im folgenden Herbst Pflanzung und möglichst Mähen mit hohlschneidender, Mulchrolle, oder Strohhalm (Stroh muss ausreichend dick aufgebracht werden). Ab dem 3ten Jahr kann eine Graumäh zweimal jährlich bis zum fünften Jahr notwendig werden. Die Fläche ist über verbindliche Pflegezusagen seitens des Eigentümers für die Anwachspflege zu sichern. Nach der Anwachspflege sollte eine langfristige Erhaltungspflege über verbindliche Pflegezusagen oder die Eintragung der Fläche als geschützter Landschaftsbestandteil erfolgen. Die Erhaltungspflege wird durch auf Stock setzen kleiner Abschnitte der Sträucher erreicht. Dabei sollte nie die gesamte Breite der Hecke und nie ein bis 6 Meter langer Streifen auf einmal auf Stock gesetzt werden. Erstes auf Stock setzen frühestens nach 15 Jahren. Dadurch wird eine heterogene Altersstruktur erreicht. Die Bäume sollten nicht auf Stock gesetzt werden, sondern als Überhälter erhalten bleiben.
Pflanzliste:
Sträucher: Qualität 60/100 cm drei Triebe: Rosa spec., Prunus spinosa, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Hippophae rhamnoides, Fraxinus alnus.
Bäume: Als Heister Qualität 150/200 Melas domestica, Sorbus aucuparia, Quercus robur, Prunus avium, Salix spec. (siehe städtebaulicher Vertrag zum B-Plan)
Die Durchführung Pflege und Überwachung übernimmt ein Gärtneremeister. Termine für die Erfolgskontrolle sind: die Fertigstellung der Maßnahmen, das erste Austreiben der Pflanzen und eine Kontrolle nach drei Jahren nach der Fertigstellung.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2019 (GVBl. M-V S. 682)
Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)
vom 06. Januar 1998 (GVBl. M-V 1998 S. 12), zuletzt geändert durch G. esetz vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 392)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG, Bundesnaturschutzgesetz)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 VO vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1336)
Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchAG M-V, Naturschutz- ausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)

Hinweise

1. DENKMALSCHUTZ
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt. Werden bei den Erdarbeiten dennoch Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllung von Gräben, Brunnenröhren, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fidein, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gemäß § 11 (1) u. (2) DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 (1) 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 in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

2. ALTLASTEN
Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Boden-schutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind ggf. zu unterbrechen.

3. BODENSCHUTZ
Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) sind zu berücksichtigen. Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

4. KAMPFMITTEL
Nach den hier vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes sind derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen. Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelzufunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in unmittelbarer Umgebung sofort einzustellen, so ist der Fundort zu räumen und abzusperren. Gemäß § 5 (1) Kampfmittel-verordnung M-V ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen.

5. WASSERHAUSHALT
Nach § 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) ist eine nachteilige Veränderung der Gewässerereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten. Nach § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) Wasserhaushaltsgesetz dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen. Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Trafost.) sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich keine Gewässer 1. Ordnung, Trinkwasserschutzgebiete oder Wasserfassungen befinden. Niederschlagswasser soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasser-rechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

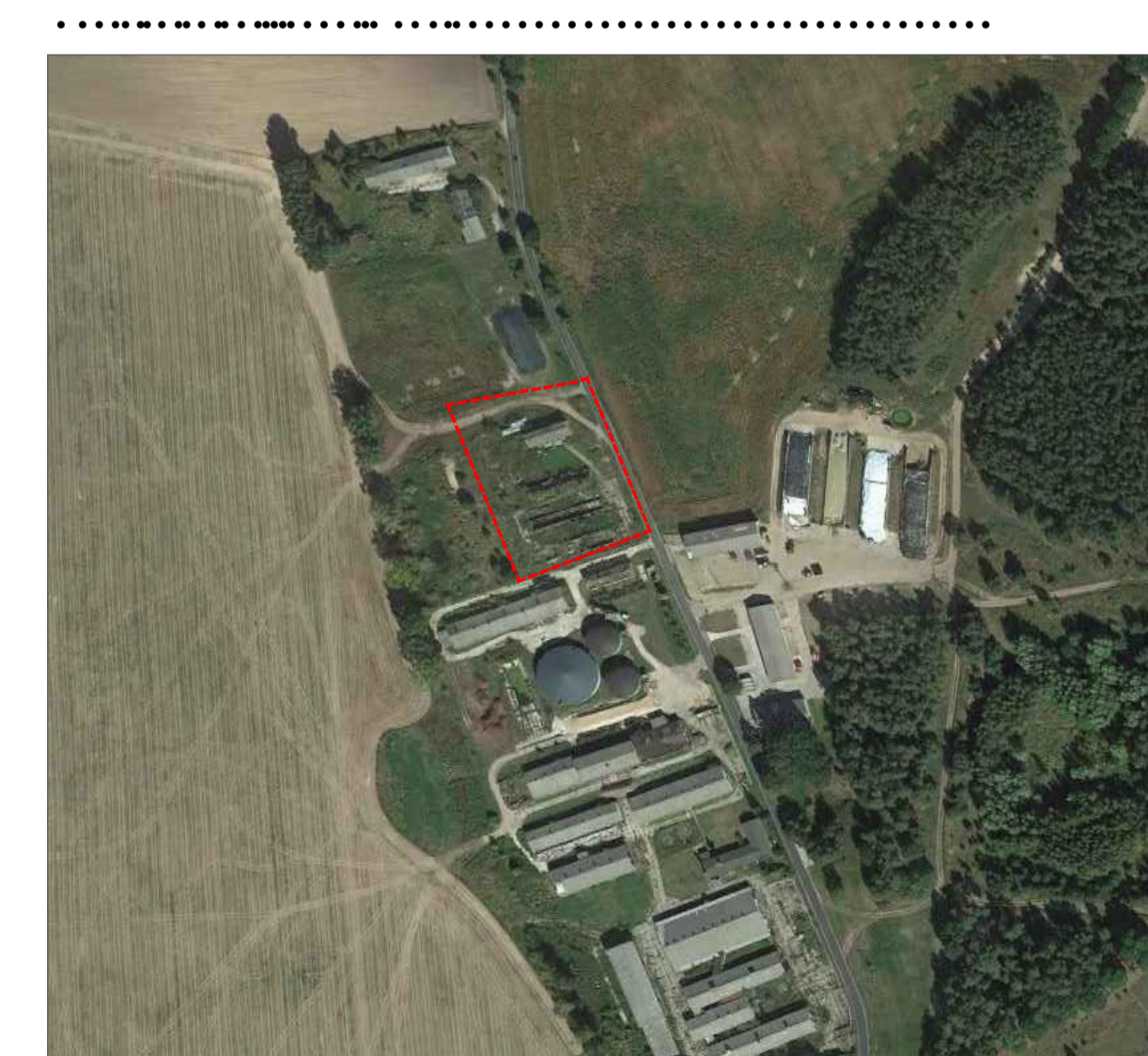
6. ARTENSCHUTZ
Ein Gutachten zur artenschutzrechtlichen Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht verletzt werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Luckow vom 05.12.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Abdruck im erfolgt. Luckow, den	4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Teilnahme am Spöggtermin am aufgefordert worden. Luckow, den	7. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Abklam, den	10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplan-satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom (Az.:) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Luckow, den
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Katasteramt	Bürgermeisterin
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (PIG) beteiligt worden. Luckow, den	5. Die Gemeindevertretung hat am dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Luckow, den	8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Luckow, den	11. Der Bebauungsplan Nr.1/2018 „Photovoltaikfreiflächenanlage“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Luckow, den
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertreter-sitzung am erfolgt. Luckow, den	6. Der Entwurf des Bebauungsplanes von bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden, nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslagefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im ortsüblich bekanntgemacht worden. Luckow, den	9. Die Genehmigung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft und in gleicher Sitzung den Bebauungsplan Nr.1/2018 „Photovoltaikfreiflächenanlage“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindever-tretung vom gebilligt. Luckow, den	12. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der Plan auf die Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abw- gung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten. Luckow, den
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin

Bebauungsplan Nr. 1/2018 "Photovoltaikfreiflächenanlage" Luckow

Planzeichnung Maßstab 1:500 Gemarkung Luckow Datum April 2021
Flur 4



Im Auftrag von: GBR Pöppelmann + Lübbehüsen
Projektentwicklung: PVPM Photovoltaik Projektmanagement
Planung: Planungsbüro g8 GbR
Büro für umweltgerechte Raum- und Stadtplanung
Dr. Hermann Meerniken
Herr Hendrik Lübbehüsen
Wendroper Straße 12
49451 Haddorf
• 05494902911
01703868596
Hendrik.Luebbehuesen@pl-agrar.de
Planung: Planungsbüro g8 GbR
Büro für umweltgerechte Raum- und Stadtplanung
Dr. Hermann Meerniken
Dipl. Ing. Wolfgang Würstlin
Mitglied AKNW, IR, SRL
www.g8-dortmund.de
Planungszentrale 3
14482 Potsdam
• 0700 - 782 387 52
0172 - 871 368 8
info@g8-dortmund.de
Traudenastraße 8
10717 Berlin
hmoenkang@pvm-berlin.de