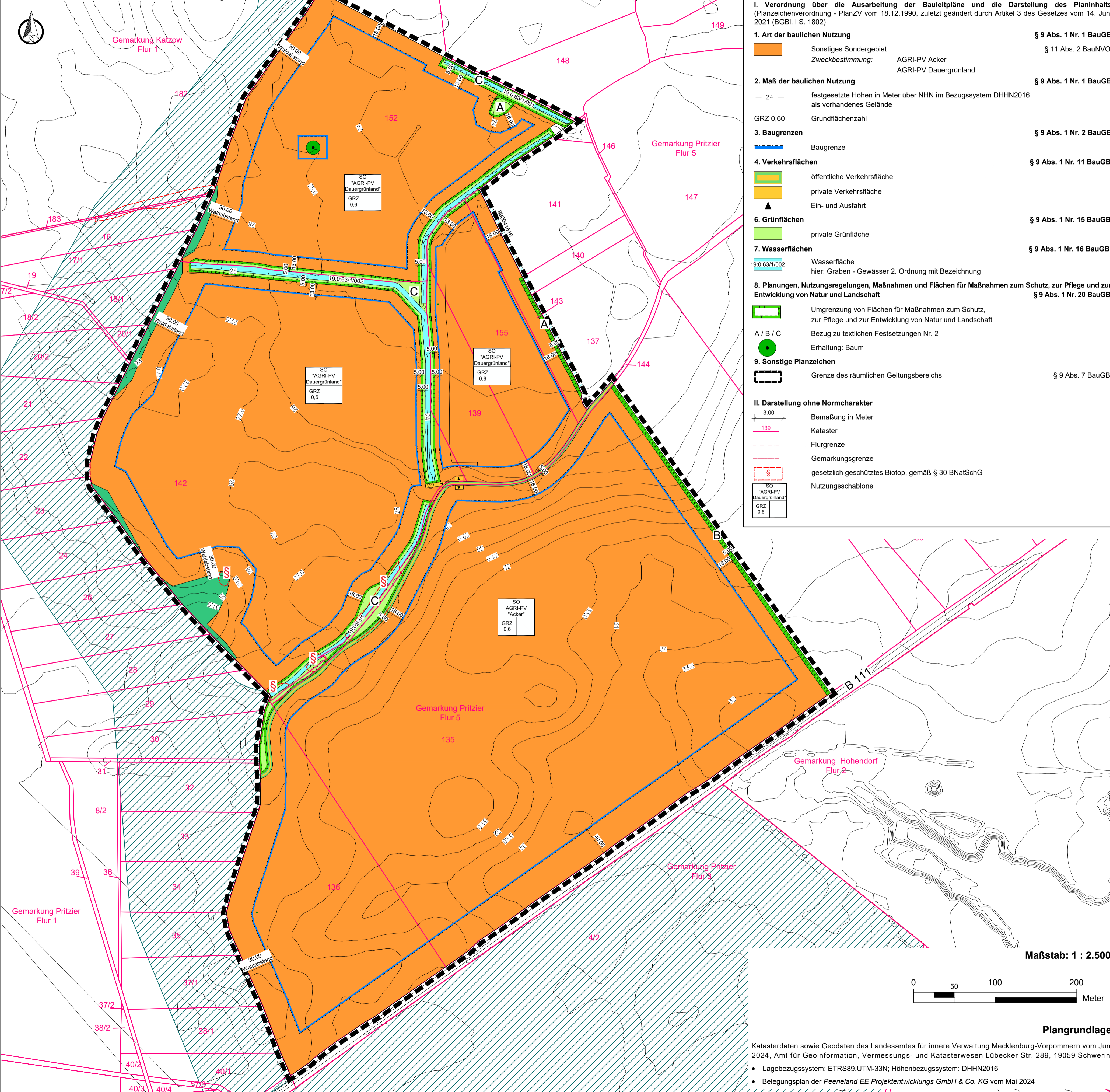


# SATZUNG DER STADT WOLGAST ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „Agri-PVA OT PRITZIER - WESTLICH DER ORTSLAGE PRITZIER“

## PLANZEICHNUNG TEIL A



### Planzeichenerklärung

**I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))**

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
Sonstiges Sondergebiet	§ 11 Abs. 2 BauNVO
Zweckbestimmung: AGRI-PV Acker	
AGRI-PV Dauergrünland	
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
— 24 — festgesetzte Höhen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN2016 als vorhandenes Gelände	
GRZ 0,60 Grundflächenzahl	
<b>3. Baugrenzen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>
Baugrenze	
<b>4. Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</b>
öffentliche Verkehrsfläche	
private Verkehrsfläche	
Ein- und Ausfahrt	
<b>6. Grünflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</b>
private Grünfläche	
<b>7. Wasserflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB</b>
Wasserfläche	
hier: Graben - Gewässer 2. Ordnung mit Bezeichnung	
<b>8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</b>
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
A / B / C Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 2	
Erhaltung: Baum	
<b>9. Sonstige Planzeichen</b>	<b>§ 9 Abs. 7 BauGB</b>
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	

**II. Darstellung ohne Normcharakter**

Bemaßung in Meter	3,00
Kataster	139
Flurgrenze	
Gemarkungsgrenze	
gesetzlich geschütztes Biotop, gemäß § 30 BNatSchG	
Nutzungsschablone	

**Plangrundlage**

- Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom Juni 2024, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin,
- Lagebezugssystem: ETRS89-UTM-33N; Höhenbezugssystem: DHHN2016
- Belegungsplan der Peeneland EE Projektentwicklungs GmbH & Co. KG vom Mai 2024

## Präambel

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Agri-PVA OT Pritzier - westlich der Ortslage Pritzier“ der Stadt Wolgast, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), dem Text (TEIL B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen:

## Verfahrensvermerke

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Rechtsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Wolgast durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ (Mittlungsblatt) mit den amtlichen Bekanntmachungen des Amtes Am Peenestrom“ Ausgabe ..... Jahrgang am .....

Mit Schreiben vom ..... wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung zuletzt vom ..... bis zum .....

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB zuletzt mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht mit Anhängen, sowie die wesentlich umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während der Dienststunden im Amtsgebäude der Stadt Wolgast, Burgstraße 6 in 17438 Wolgast, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Zusätzlich konnten die Planunterlagen des Entwurfs über die Homepage der Stadt Wolgast unter [www.wolgast.de](http://www.wolgast.de) eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am ..... im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ (Mittlungsblatt) mit den amtlichen Bekanntmachungen des Amtes Am Peenestrom“ bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister  
Wolgast, den ..... Siegel

Der Bürgermeister  
Wolgast, den ..... Siegel

Der Bürgermeister  
Wolgast, den ..... Siegel

Der Bürgermeister  
Wolgast, den ..... Siegel

Der Bürgermeister  
Wolgast, den ..... Siegel

Der Bürgermeister  
Wolgast, den ..... Siegel

Der Bürgermeister  
Wolgast, den ..... Siegel

Der Bürgermeister  
Wolgast, den ..... Siegel

Der Bürgermeister  
Wolgast, den ..... Siegel

Der Bürgermeister  
Wolgast, den ..... Siegel

## Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## TEXT - TEIL B

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 und 2 BauGB**
  - Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „AGRI-PV Acker“ ist gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die kombinierte Nutzung für den landwirtschaftlichen Ackerbau als Hauptnutzung und die Stromproduktion mittels einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einachsigen Nachführungssystem (Horizontaltracker) inklusive Anlagen zur Energiespeicherung als Sekundärnutzung zulässig.
  - Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „AGRI-PV Dauergrünland“ ist gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die kombinierte Nutzung für die landwirtschaftliche Grünlandnutzung als Hauptnutzung und die Stromproduktion mittels einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einachsigen Nachführungssystem (Horizontaltracker) inklusive Anlagen zur Energiespeicherung als Sekundärnutzung zulässig.
  - Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 5,0 m begrenzt. Die Höhenbeschränkung gilt nicht für technische Aufbauten. Als unterer Bezugspunkt gelten die innerhalb der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN 2016 als vorhandenes Gelände. Die Höhenbeschränkung gilt nicht für technische Aufbauten.
  - Die maximale Grundflächenzahl ist für die sonstigen Sondergebiete „AGRI-PV Acker“ und „AGRI-PV Dauergrünland“ auf 0,6 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
  - Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Vernein mit § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

- Die mit „A“ festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Feldgehölz zu erhalten.
- Die mit „B“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Sichtschuthecke zu entwickeln.
- Innerhalb der mit „C“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Ufervegetation der vorhandenen Fließgewässer zu erhalten.

## Rechtsgrundlagen

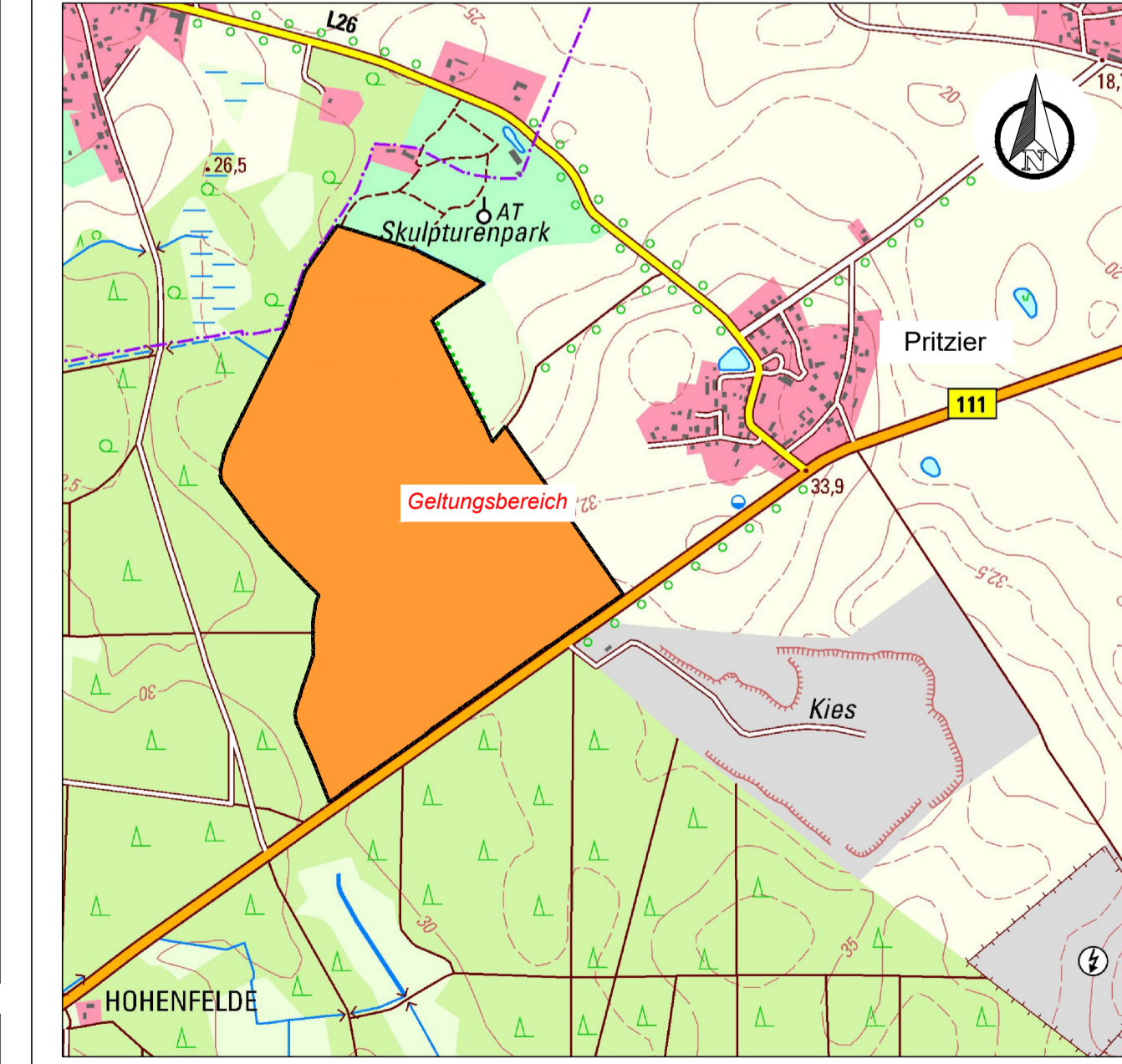
- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), mehrfach geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2024 (GVOBl. MV S. 154)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- Hauptsatzung der Stadt Wolgast** in der aktuellen Fassung

## Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beläuft sich auf eine Fläche von ca. 61,2 ha. Er umfasst die Flurstücke 135 (teilweise), 136, 139, 142, 143, 152 (teilweise) und 155 der Flur 5 der Gemarkung Pritzier.

## Übersichtskarte

DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2024



## Stadt Wolgast

### vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9

#### „Agri-PVA OT Pritzier - westlich der Ortslage Pritzier“

Vorentwurf - Stand Juni 2024



MIKAVI Planung GmbH  
Mühlenstraße 28  
17349 Schönbeck  
info@mikavi-planung.de