

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 "Sondergebiet Photovoltaikanlage - Stadt Jarmen, Zuckerteiche" der Stadt Jarmen



Planzeichenerklärung Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaikanlage i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1, § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
GRZ 0,29 Grundflächenzahl

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünflächen

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3

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

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können mit Kennzeichnung z. B. A. i. V. m. textlicher Festsetzungen Nr. 4.1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Kennzeichnung z. B. E in V. m. textlicher Festsetzung Nr. 6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)

Anpflanzen: Sträucher
Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)
Erhaltung: Sträucher
Erhaltung von Bäumen
Habitats für Zauneidechsen, ZW potentielles Winterquartier, ZS potentielles Sommerquartier

8. Sonstige Planzeichen

Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen; hier zugunsten der GKU
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Geltungsbereich des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier Maßnahmenflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen
§ 9 Abs. 6 BauGB

Unterirdischer Regenwasserkanal DN 300
Wasserfläche

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Schutzgebiete und Schutzobjekte:
FFH-Gebiet
SPA
Europäisches Vogelschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiet

Geschütztes Biotop

Festpunkt

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Deich

Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 11.06.2013.

Es gilt die PlanVz vom 18.12.1990 geändert am 22.07.2011.

III. Nachrichtliche Übernahme

Gesetzlich geschützte Biotope
Die nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope sind nutzungsfrei zu erhalten. Jegliche Art der Nutzung oder des Eingriffs (z. B. Baumfällung, Anlegen von Dränagen) ist unzulässig.

IV. Hinweise

1) Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.

2) FCS-Maßnahme für Brutvogelhabitat
Als Ausgleich für den potenziellen Verlust von Offenlandhabitats für Teile der Avifauna sind während der Standzeit der PV-Anlage Pflegemaßnahmen zur Offenhaltung des Grünlandes auf dem Flurstück 163, Flur 1, Gemarkung Jarmen durchzuführen. Die FCS-Maßnahme wird grundbuchlich gesichert. Näheres wird im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor, dem Grundstückseigentümer und der Stadt Jarmen geregelt.

3) Zeitliche Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen
Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen hat im Herbst nach der Baufertigstellung zu erfolgen. Die Pflanzungen sind im Herbst/Winter durchzuführen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. V. v. 21.06.2013, 20.09.2013 bzw. 20.12.2013, sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 18.03.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 „Sondergebiet Photovoltaikanlage – Stadt Jarmen, Zuckerteiche“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Text (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO

Das Sondergebiet Photovoltaikanlage dient der Realisierung einer großflächigen Photovoltaikanlage. Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Trafo, Wechselrichter, Verkabelung), Zufahrten und Wartungsflächen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Als Mindesthöhe der Modultische über der Geländeoberkante wird 0,8 m festgesetzt. Für die Modultische wird eine maximale Höhe von 3,0 m über Geländeoberkante festgesetzt.

3. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In der im Plan festgesetzten Fläche ist eine Abschirmung anzubringen, die die Sonnenlichtreflexion in Richtung des nahe liegenden Wohnhauses reduziert. Die Abschirmung kann durch blickdichte Verkleidung des Zaunes in 2,10 m Höhe erfolgen oder durch eine Hecke bzw. eine Kombination beider.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Kompensationsmaßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsmaßnahmen
Die in der Planzeichnung mit A, B, C und D gekennzeichneten und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten 10 m breiten Pufferzonen um die nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope sind als Vegetationsfläche zu erhalten bzw. unverzüglich nach der Fertigstellung der PV-Anlage durch Einsatz oder Selbstbegrünung wiederherzustellen. Die inneren 3 m sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Nur die äußeren 7 m sind in jedem 3. Jahr nach dem 1. September abwechselnd zu mähen. Im 1. Jahr die Flächen A und B, im 2. Jahr die Fläche C und im 3. Jahr die Fläche D. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Auf eine Bodenbearbeitung sowie den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Das Prinzip der alternierenden Pflege wird für die Standzeit der PV-Anlage im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Jarmen geregelt.

4.2 Pflegemaßnahmen auf den Bauflächen

Die Fläche für Photovoltaik-Anlagen ist außerhalb der baulichen Anlagen als Vegetationsfläche zu erhalten bzw. durch Einsatz oder Selbstbegrünung wieder herzustellen. Die Fläche ist mindestens 1 x und höchstens 3 x jährlich nach dem 15. Juli zu mähen bzw. zu beweidern. Im Falle einer Mahd ist das Mähgut zu beseitigen und aus dem Geltungsbereich und angrenzenden Naturflächen zu entsorgen. Auf eine Bodenbearbeitung sowie den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

5. Maßnahmen zur Verminderung/Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen für die Fauna § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Bauzeit
Bauarbeiten zur Errichtung der PV-Anlage sind außerhalb der Brutperiode für Bodenbrüter durchzuführen. D. h. die Bauarbeiten müssen im Zeitraum 1. September – 15. März erfolgen. Bei Bauarbeiten im November ist durch eine ökologische Baubegleitung durch einen Fachmann sicherzustellen, dass es baubedingt nicht zur Verletzung des Verbotstatbestandes der Tötung von Amphibien (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) kommt. Sofern durch einen Fachmann brütende Vögel und wandernde Amphibien während der Monate März – August ausgeschlossen werden können, können Bauarbeiten auch in diesem Zeitraum erfolgen.

5.2 Feldsteinhaufen

Die Ansammlung von Feldsteinen in der Baufläche ist zu erhalten.

5.3 Einfriedungen

Die geplante Einfriedung muss über eine 15 – 20 cm hohe Bodenfreiheit verfügen, um Wanderbewegungen von Kleinsäugern, Lurchen und Kriechtieren zu ermöglichen.

5.4 CEF-Maßnahme für Zauneidechsen

Als Ersatz für potentielle Winterquartiere sind zwei Bereiche von je 2 m Breite und 5 m Länge, einen Meter tief auszugraben und mit Feldsteinen, Totholz, Reisig verschiedener Größen und Holzschnitzeln zu füllen und 1 m hoch zu überdecken. Dabei ist der Boden mit den Holzschnitzeln und Sand 20 cm stark zu belegen. Die Grube wird dann mit Feldsteinen (wenigstens 20-40 cm Durchmesser) und Totholz (Äste, Wurzeln) gemischt und bis 1 m über Bodenoberkante verfüllt/überfüllt. Die beiden Winterquartiere sind im Abstand von 20 - 50 m zu errichten. Zwischen den beiden Winterquartieren ist ein Sommerquartier zu errichten. Dafür ist aus Sand verschiedenster Korngrößen ein Sandhaufen mit einer Mindestgrundfläche von 15 m² und einer Höhe von 1m zu errichten. Diese Sandfläche dient den Reptilien als potentielles Sommerhabitat (Fortpflanzungsbereich). Die CEF-Maßnahme für Zauneidechsen ist vor Baubeginn umzusetzen. Der bevorzugte Zeitraum ist November bis März.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche und in der Planzeichnung mit E F und G gekennzeichneten Flächen ist eine dreireihige Hecke aus einheimischen Sträuchern anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abstand der Außenreihe zur Grundstücksgrenze bzw. zur Grenze des geschützten Biotops 1,50 m, Reihenabstand 1 m, Abstand in der Reihe 1,50 m. Straucharten (Pflanzqualität Höhe 60 – 100 cm):
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Euonymus europaeus Pfaffenröhren
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Salix purpurea Purpurweide
Viburnum lantana Volliger Schneeball
An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Roterlen Alnus glutinosa als Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m² nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen*, herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft „Nordostdeutsches Tiefland“ aufweisen.

7. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität (entsprechend Artenliste) zu ersetzen.

II. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

1. Einfriedungen § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m inklusive Übersteigerschutz zulässig. Blickdichte Materialien sind nicht zulässig.

2. Ordnungsgewidrigkeiten § 84 Abs. 1 LBauO M-V

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung Jarmen hat in ihrer Sitzung am 13.08.2012 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 17 „Sondergebiet Photovoltaikanlage – Stadt Jarmen, Zuckerteiche“ aufzustellen. Der Beschluss ist durch Veröffentlichung im „Jarmener Informationsblatt“ am 21.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 29.01.2013 durchgeführt worden.

4. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.02.2013. Die benachbarten Gemeinden und die Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 04.03.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Die Stadtvertretung Jarmen hat in ihrer Sitzung am 09.07.2013 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 „Sondergebiet Photovoltaikanlage – Stadt Jarmen, Zuckerteiche“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.07.2013 und 20.12.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, der Umweltbericht und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Rathaus in der Zeit vom 30.07.2013 bis zum 30.08.2013 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 22.07.2013 im „Jarmener Informationsblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

8. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, der Umweltbericht und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Rathaus in der Zeit vom 08.01.2014 bis zum 06.02.2014 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.12.2013 im „Jarmener Informationsblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

9. Die Stadtvertretung Jarmen hat in ihrer Sitzung am 18.03.2014 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.03.2014 von der Stadtvertretung Jarmen als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss Stadtvertretung vom 18.03.2014 gebilligt.

Jarmen, den

Siegel Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im M 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den

12. Der Bebauungsplan als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

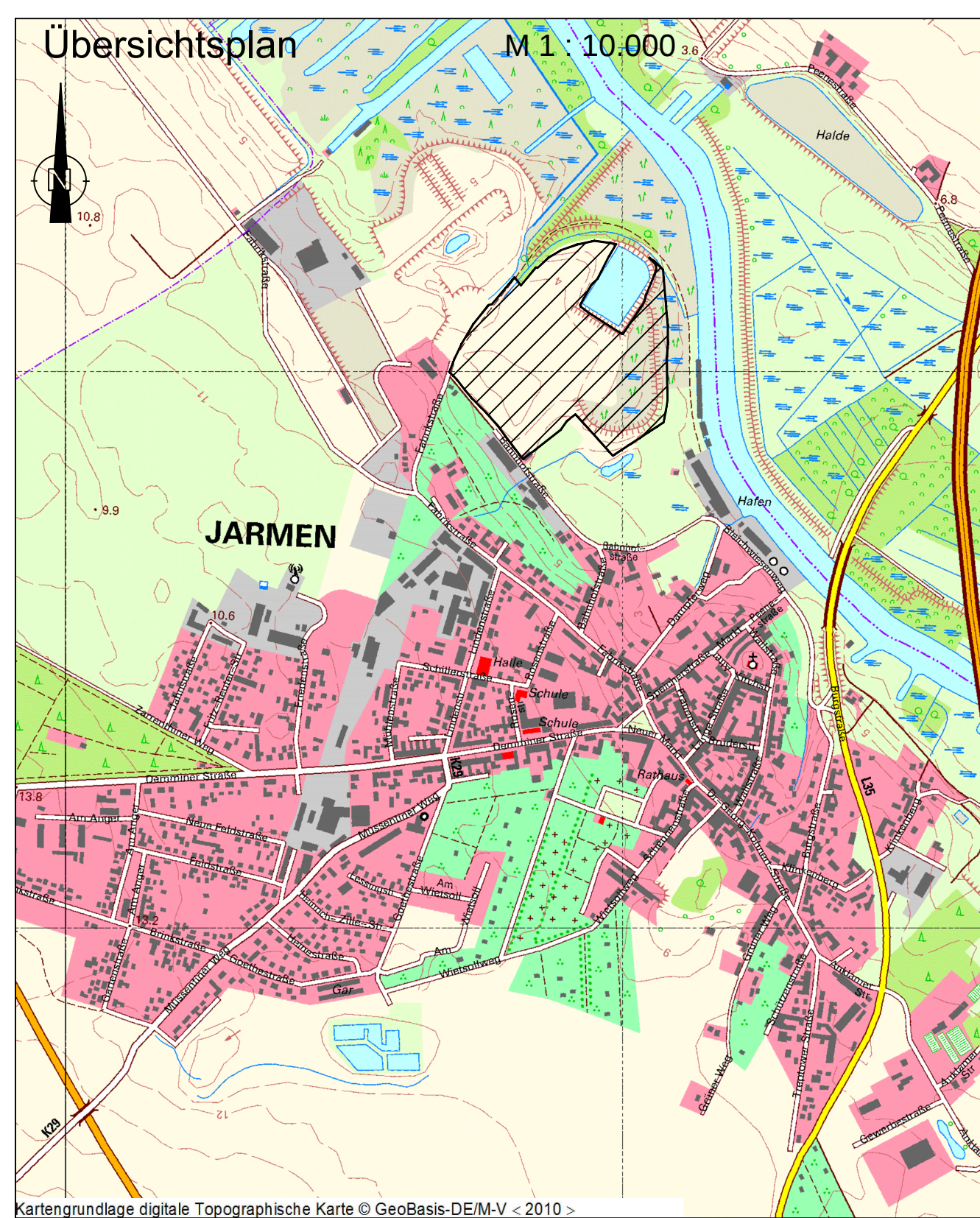
Jarmen, den

Siegel Bürgermeister

13. Der Beschluss des Bebauungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im „Jarmener Informationsblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Jarmen, den

Siegel Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 17
"Sondergebiet Photovoltaikanlage - Stadt Jarmen, Zuckerteiche"

Stand: März 2014

Planverfasser: Gudrun Trautmann