2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Eldena GE 1“ der Gemeinde Eldena - Zwischennutzung Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Teil A - Planzeichnung

geändert: 21.11.1996

Gesetzliche Grundlagen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan, sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (BauO M-V) vom 20.07.1990 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 19. April 1994 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan GE Eldena I für das Gebiet an der nordwestlichen Zufahrt der B 191, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Hinweis:
Gegenstand der 2. vereinfachten Änderung sind die roten Darstellungen

Hinweise:

1. **Oberflächengestaltung der Verkehrsflächen**
   Straße: bituminöse Deckschicht
   Öffentliche Parkflächen: Rasengittersteinplatten
   Fuß- und Radwege: Pflastersteine mit farblicher Absetzung
2. **Pflanzungen**
   Für die Pflanzscheiben wird eine offenen Vegetationsfläche von mind. 10 m² gefordert. Die Fläche ist gegen Befahren zu sichern.
3. **Entwässerung Oberflächenwasser**
   Die gesamte Dachentwässerung erfolgt über Versickerung
   Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird durch seitlich angelegte Straßengräben versickert. Überschüssiges Wasser wird dem östlich verlaufenden Graben zugeführt.
   Niederschlagswasser von Stell- und Freilagerflächen ist im Genehmigungsverfahren auf Versickerungsfähigkeit zu prüfen
4. **Anzeigen für Erdarbeiten**
   Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vor Baubeginn den zuständigen Behörden mitzuteilen, (z. B. Landesamt für Bodendenkmalpflege, Munitionsbergungsdienst, Versorgungsträger).
5. **Auswahlliste für Anpflanzungen**

5.1 Auswahl:

Rosa canina	-	Hund-Rose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Corylus avellana	-	Hasel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Crataegus aevigata	-	Weiß-Dorn

5.2 Flächen, die eindeutig dem Verkehrsgrün zuzuordnen sind und eine niedrige Bepflanzung erfordern,Sträucher,2x verpflanzt, 40-60cm Höhe.
Auswahl:

Lonicera nitida	-	niedrige Heckenkirsche
Potentilla fruticosa	-	Fünffingerkraut
Rosa rugotida	-	Rose
Spiraea bumalda	-	niedrige Spiere

5.3

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feld-Ahorn (kleinkronig)
Tilia cordata	-	Winter-Linde

5.4

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Betula pendula	-	Sand-Birke
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Verfahrensvermerke - 2. vereinfachte Änderung

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eldena hat in der öffentlichen Sitzung vom **27.09.2012** den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptsatzung vom **28.09.2012** bis **13.10.2012** durch Aushang an den festgelegten Bekanntmachungstafeln erfolgt.

2. Die Gemeindevertretung hat am **27.09.2012** beschlossen, den Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlichen auszulegen.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **28.09.2012** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt worden.

4. Der Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.10.2012** bis **16.11.2012** während der allgemeinen Dienststunden des Amtes Grabow, Berliner Straße 8a, in 19300 Grabow, im Bauamt öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang vom **28.09.2012** bis **13.10.2012** ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Eldena, 18.12.2012

   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 14.12.2012 die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2 , § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Eldena, 18.12.2012 — Der Bürgermeister

6. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Eldena GE 1“ der Gemeinde Eldena, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.12.12 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde am 14.12.2012 von der Gemeindevertretung gebilligt.

   Eldena, 18.12.2012

   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

7. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Eldena GE 1“ der Gemeinde Eldena, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

   Eldena, 18.12.2012

   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

8. Die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.12.12 - 04.01.13 gemäß Hauptsatzung durch Aushang bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
   Die Satzung ist mit Ablauf des 23.01.13 in Kraft getreten.

   Eldena, 15.01.13

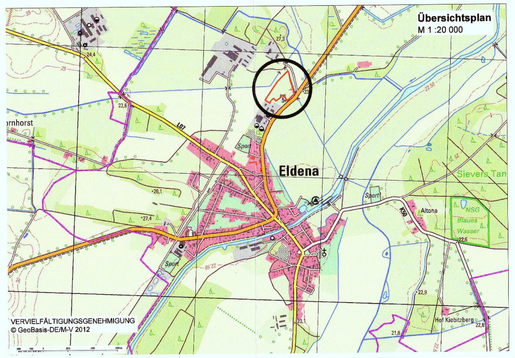
   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden

   Eldena, 15.01.2013

   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Übersichtsplan
M 1 :20 000



Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Bau NVO)

0,4 — Geschoßflächenzahl GFZ, Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß

GF 50m² — Geschoßfläche GF mit Flächenangabe, als Höchstmaß

3,0 — Baumassenzahl BMZ, Dezimalzahl im Rechteck

0,4 — Grundflächenzahl GRZ, Dezimalzahl

III — Zahl der Vollgeschosse, römische Ziffer

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

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche öffentlich

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen — Bäume

Sträucher

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) und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung — Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen , deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen,die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr.10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Darstellung ohne Normcharakter

A — Straßenbezeichnung

1 — Pflanzgebietsfläche

vorgeschlagene Flurstücksgrenzen

1 — Blocknummer

241030 — Höhenfestpunkt

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1. BauGB ; § 1-11 BauNVO)**
   Im Gewerbegebiet (GE) ist die Art der baulichen Nutzung nach § 8 BauNVO eingeschränkt. Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe.
   Ausnahmsweise zugelassen sind bauliche Anlagen nach § 8 Abs. 3.1. u 3.2. der BauNVO.
   Einzelhandelseinrichtungen sind auszuschließen.
   Einzelhandelseinrichtungen mit bestimmten Sortimenten können zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschl. Reparatur- und Serviceleistungen des Betriebs steht.
   Ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3.3. der BauNVO.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1. BauGB ; § 16-21 BauNVO)**
   Im Gewerbegebiet (GE) ist max. zulässig:

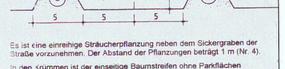
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8
Geschoßflächenzahl (GFZ)	1,6
Baumassenzahl (BMZ)	6

   Als Höchstgrenze für die Traufhöhe sind 6,00 m einzuhalten.
   Die Anzahl der Geschosse wird auf max. 2 begrenzt.

3. **Die Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1.2. BauGB ; § 22 u. 23 BauNVO)**
   Im Geltungsbereich ist die abweichende Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 4 der BauNVO vorgeschrieben. Es gelten die Abstandsflächen der BauO und der offenen Bauweise mit der Maßgabe, daß eine Gebäudelänge über 50 m zulässig sind.
   Die vorgegebene Baugrenze laut § 23 Abs. 3 der BauNVO darf nicht überschritten werden.
   Je Gewerbegrundstück steht ein Einfahrtbereich von 5 m Breite zur Verfügung. Der Grünstreifen kann zu diesen Zwecken unterbrochen werden. der Sickergraben ist im Einfahrtsbereich zu verrohren.
   Auf der nicht überbaubaren Flächen sind Garagen und Nebenanlagen unzulässig.

4. **Maßnahmen zur Begrünung (§ 9 Abs. 1.25. BauGB)**

4.1. **Verkehrsgrün**
   Die Bepflanzung der Grabenböschung (Nr. 1) entlang der östlichen Zufahrt erfolgt mit einer Doppelreihe Bäumen (10 m Abstand, 3 x v., m.B., Heister, 16 - 18 cm Stammumfang)(Auswahlliste siehe Hinweise Pkt.5.1) und einer Strauchunterpflanzung (einheimische, standortgerechte Laubgehölze, 2 x v., Höhi ü 60-100).
   Entlang der Eisenbahntrasse ist die Sukzessionsfläche zu belassen und innerhalb der Grundstücksgrenze eine einreihige Gehölzpflanzung einheimische, standortgerechte Laubgehölze, 2 x v., Höhe 60-100) in einer Breite von 2 m vorzunehmen (Nr. 2) (Auswahlliste siehe Hinweise Pkt. 5.1).
   Zwischen dem Radweg an der B191 und der Grundstücksgrenze ist ein 3 m breiter Streifen freizuhalten und eine Lückenbepflanzung zwischen den Großbäumen mit Sträuchern (4 St./Abstand, 2 x v., Höhe 60 - 100) vorzunehmen (Nr. 3).
   Entlang der Planstraße B (Nr. 4) ist einseitig eine Bepflanzung mit Großbäumen vorgesehen (3 x v., Hochstamm 18 - 20 cm Stammumfang), im Bereich der Stellelchen (3 x v., Hochstamm 16 - 18 cm Stammumfang; Art Quercus robur). In der Geraden sind zwischen zwei Bäumen je zwei Stellplätze für PKW in Längsrichtung anzuordnen (Abstand der Pflanzungen siehe Pflanzschema).



   Es ist eine einreihige Sträucherpflanzung neben dem Sickergraben der Straße vorzunehmen. Der Abstand der Pflanzungen beträgt 1 m (Nr. 4).
   In den Krümmen ist der einseitige Baumstreifen ohne Parkflächen weiterzuführen. Der Abstand der Bäume sollte 10 m betragen (Nr. 5).
   ~~Im südöstlichen Zufahrtsbereich zwischen der B191 und der Planstraße B ansteh. ein Pflanzgebot für Gehölze (Nr. 6).~~
   Die als Grünfläche gekennzeichneten Bereiche sind mit Solitärbäumen zu bepflanzen (einheimischer Laubbaum, 3 x v., 18 - 20 cm Stammumfang) und als Wiesenfläche mit 2- (3) maliger Mahd pro Jahr zu unterhalten.

4.2. **Pflanzungen - Gewerbeflächen**
   Für einander angrenzende Gewerbegrundstücke besteht beiderseits ein Pflanzgebot für einen Pflanzstreifen von 2,5 m Breite (Auswahlliste siehe Hinweis ie Pkt. 5.1).

4.3. **Ersatzmaßnahmen (Ausgleich)**
   Entlang des Weges zwischen B 191 und Stallanlage, Gemarkung *Eldena*, Flur 3 Flurstücke *201, 200/1, 198, 197*, und 22 Stück einheimische Laubbäume, 3 x v., m.B., Hochstamm 16 - 18 cm Stammumfang zu pflanzen.
   Ein Teil der Flur *I Eldena* , Flurstück *3 mit 3,00 ha*, wird von intensiv genutzter Grünland in extensiv bewirtschaftetes Grünland umgewidmet.

4.4. ~~Einfriedungen~~
   ~~Das Aufstellen von Zäunen zur Einfriedung der Gewerbegrundstücke darf nur an der Mitte der Grenzpflanzungen erfolgen (Höhe max. 2,00 m).~~

Gemeinde Eldena

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Eldena GE 1“
Zwischennutzung Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.12.2012 folgende Satzung der Gemeinde Eldena über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Eldena GE 1“, - Zwischennutzung Photovoltaik-Freiflächenanlagen - nach § 13 BauGB bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Eldena, 18.12.2012 — Siegel — Der Bürgermeister

Im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Eldena GE 1“ - Zwischennutzung Photovoltaik - Freiflächenanlagen der Gemeinde Eldena, wird für den Zeitraum der Zwischennutzung der Teil -B- Textliche Festsetzungen um die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt:

0.1 Art der baulichen Nutzung

„Gemäß § 9 Abs.1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind bis zum 31. Dezember 2042 auf der gesamten abgegrenzten Teilfläche (siehe Planzeichnung rote Umgrenzung) Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie - ausschließlich mit aufgeständerten, nicht beweglichen, freistehenden Solarmodulen, einschließlich der notwendigen technischen Nebenanlagen zulässig.“

0.2 Maß der baulichen Nutzung

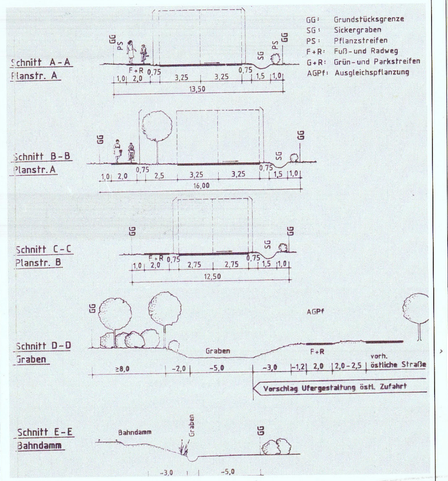
0.2.1 „Das Maß der baulichen Zwischennutzung wird für den gekennzeichneten Bereich mit der Grundflächenzahl von 0,25 bestimmt.“

0.2.2 „Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-18 BauNVO wird in dem gekennzeichneten Bereich für die Modultische und die Zaunanlage eine maximale Höhe von 25,5 m über DHHN 92 festgesetzt, die im Plangebiet 3,00 m über der vorhandenen Geländeoberkante nicht überschreiten darf. Die Mindesthöhe der Modultische (Tischunterkante) wird mit 22,45 m über DHHN 92 bestimmt, sie darf im Plangebiet 0,80 m über der vorhandenen Geländeoberkante nicht unterschreiten. Bezugspunkt ist der Festpunkt 241030.“

0.2.3 Die im rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 22 BauNVO festgesetzte Bauweise gilt für die Zwischennutzung im gekennzeichneten Bereich (siehe Planzeichnung) nicht.

0.2.3 Die im rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 22 BauNVO festgesetzte Bauweise gilt für die Zwischennutzung im gekennzeichneten Bereich (siehe Planzeichnung) nicht.

Die Festsetzung 4.4 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Eldena GE 1 betreffs der Einfriedungen entfällt für den Zeitraum der Zwischennutzung durch Photovoltaikanlagen.



Rechtskraft:	
Satzungsbeschluss:	**Dezember 2012**
Entwurf:	September 2012
Planungsstand	**Datum:**

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Eldena GE 1“ der Gemeinde Eldena - Zwischennutzung Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Kartengrundlage: gescannter Plan des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Eldena GE1"	Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Helga Rother Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung OAK - Zarrentin - GR - Dorfentwicklung
Maßstab: 1 : 1 000	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Orlatt Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung OAK - Zarrentin - GR - Dorfentwicklung