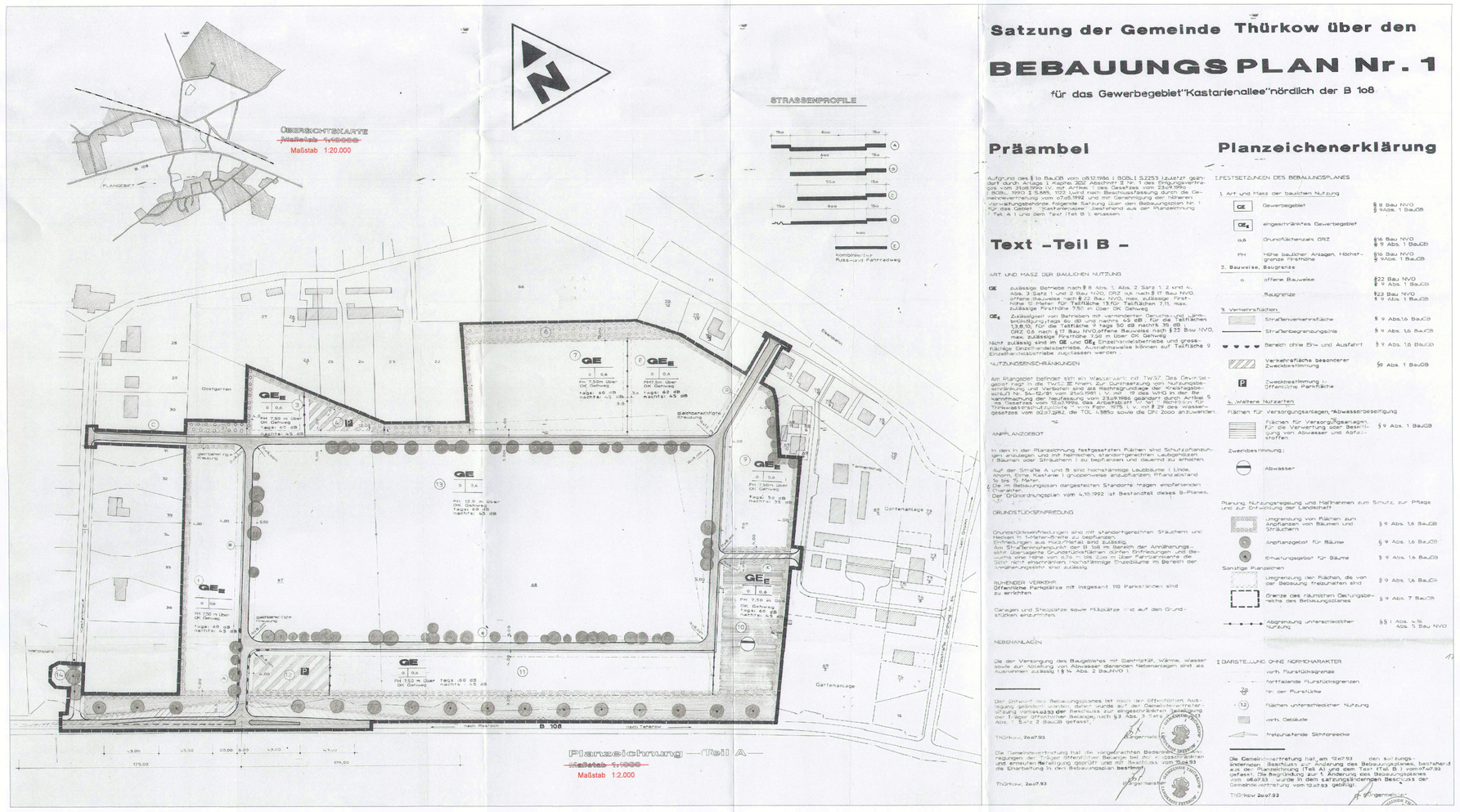
Neufassung Bebauungsplan Nr. 1/ I "Sondergebiet Photovoltaik Kastanienallee" der Gemeinde Thürkow im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Gemeinde Thürkow,
Gemarkung Todendorf,
Flur 1, Flurstücke: 67 teilweise (tw.), 68, 69/2 tw., 69/14 und 70/23 tw. sowie Flur 3, Flurstücke: 1 tw., 12/1 tw. und 31/1 tw.

Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet "Kastanienallee" der Gemeinde Thürkow vom Juli 1993 (Ausschnitt des Ursprungplans)



PRÄAMBEL

Die Satzung über die Neufassung des Bebauungsplan Nr. 1 / I "Kastanienallee" der Gemeinde Thürkow OT Todendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geänd. durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466), i.V.m. § 86 der Landesbauordnung (LBauO) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006, zuletzt geändert durch §§ 20, 25, 66,87 am 17.12.2009 (GVOBl. M-V S. 729).

PLANUNGSGRUNDLAGE UND KATASTERMÄßIGER BESTAND

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stechert - Andreas Stechert (ÖBVI) - Ribnitz-Damgarten vom Februar 2012 verwendet. Der Vermessung liegt die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) vom Februar 2012 zu Grunde. Als Plangrundlage für die genehmigte Verwendung des Übersichtsplanes dient das topographische Kartenmaterial des Landesamtes für innere Verwaltung (LAiV M-V) .

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet SO mit Zweckbestimmung "Photovoltaik" dient der Errichtung von Photovoltaikanlagen einschließlich der zu deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen. Zulässig sind:

- Module zur Gewinnung von Solarstrom, einschließlich Tragkonstruktion
- sonstige technische Anlagen, welche zum Betrieb und zur Wartung der Photovoltaikanlagen erforderlich sind

Für das Sonstige Sondergebiet SO mit Zweckbestimmung "Photovoltaik" ist eine Überschreitung der GRZ entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

P1 Es ist die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke vorzunehmen. Die Pflanzabstände haben 1,0 x 1,0 m zu betragen. Die Sträucher müssen eine Mindestqualität von 60/100 aufweisen, 2x verpflanzt sein und als Wurzelware gepflanzt werden. Die Steileiche ist als Heister 150/175 zu pflanzen und per Schrägpfahl zu sichern. Die Pflanzflächen sind mit bodenverbessernden Maßnahmen (z.B. Einarbeitung Kompost) vorzubereiten. Im Rahmen der 3-jährigen Gewährleistungspflege sind etwaige Pflanzausfälle in gleicher Anzahl, Qualität und Art zu ersetzen, je nach Witterungsverlauf sind 4 bis 6 Gießgänge pro Jahr mit minimal 20 l Wasser pro Pflanze und Gießgang einzukalkulieren. Die Sicherung der Hecke ist mit einem separaten Wildschutzzaun (Höhe >1,7m) vor Wildverbiss zu sichern. Es ist das folgende Pflanzschema anzuwenden:

PS	PS	CM	RC	RC	CA	CA	SN	VO	CM	
QR	PS	RF	RF	EE	VO	PS	SN	CA	PS	

PS	*Prunus spinosa*	Schlehe
QR	*Quercus robur*	Stiel-Eiche
CM	*Crataegus monogyna*	Eingriffiger Weißdorn
EE	*Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
RC	*Rosa canina*	Hundsrose
RF	*Rubus fruticosus*	Brombeere
CA	*Corylus avellana*	Strauchhasel
VO	*Viburnum opulus*	Gewöhnlicher Schneeball
SN	*Sambucus nigra*	Schwarzer Hollunder

P2 Das Ackerland ist in artenreiches Extensivgrünland durch Verwendung einer Saatmischung für artenreiches, extensives Grünland umzuwandeln. Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften. Bei der Nutzung als Mähwiese darf der erste Schnitt frühstens ab dem 15. Juli erfolgen.Das Mahdgut ist spätestens 14 Tage nach dem Schnitt von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung und der Einsatz von Herbizieden sowie das Mulchen der Flächen ist auszuschließen.
Sämtliche Pflanzmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Anlage zu realisieren.

M1 Die Einzäunung muss so geschaffen sein, dass Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien passieren können sowie eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m aufweisen.

M2 Es sind ausschließlich nicht erheblich spiegelnde oder reflektierende Solarmodule zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Höhe der Geländeeinzäunung darf maximal 2,5 m über Geländeniveau betragen. Sie ist als Draht- oder Stabgitterzaun auszuführen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der Neufassung des BP Nr. 1/I der Gemeinde Thürkow befindet sich ein Bodendenkmal, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann; dazu ist vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der verzeichneten Bodendenkmale sicherzustellen. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Schutz der Alleen und einseitige Baumreihen (§ 19 Abs. 1 NatSchAG M-V)

Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, sind verboten. Dies gilt nicht für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht. Die Naturschutzbehörde kann Befreiungen unter den Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 u. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) erteilen. Bei Befreiung aus Gründen der Verkehrssicherheit liegen Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses in der Regel erst dann vor, wenn die Maßnahme aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich ist und die Verkehrssicherheit nicht auf andere Weise verbessert werden kann. Der Träger der Straßenbaulast hat die notwendige Unterhaltung in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Anbauverbotszone an Bundesstraße B 108 (§ 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG))

Nach § 9 Abs. 1 FStrG dürfen an Bundesstraßen nicht errichtet werden

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis zu 20 Meter außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar angeschlossen werden sollen.

Satz 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Die Regelungen der nachfolgenden Absätze 2-10 des § 9 FStrG sind zudem zu beachten.

HINWEISE

Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 DSchG M-V).

Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs

Das entsprechend der Bilanzierung nach der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung", LUNG M-V 1999, ermittelte Defizit von 42.390 m² Flächenäquivalent soll vom Vorhabenträger vorrangig durch Maßnahmen auf dem Gebiet der Gemeinde Thürkow und vorrangig auf Flächen in deren Eigentum bzw. Zugriff erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, ist der Ausgleich durch andere Maßnahmen in Abstimmung mit der Gemeinde vorzunehmen. Eine im Vorfeld abgesicherte mögliche Kompensationsmaßnahme stellt die Abbuchung vom genehmigten Ökokonto Fresendorf mit der Maßnahmenbezeichnung „Magergrünland als offener Trockenstandort mit Gehölzpflanzungen, einer Steilwand und Erhaltung der geschützten Biotope", registriert beim LUNG M-V unter der Bezeichnung DBR 006 auf der Gemarkung Fresendorf, Flur 2, Flurstücke 58 und 63 dar.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaik	§ 11 BauNVO
0,35	Grundflächenzahl GRZ, hier 0,35	§ 19 BauNVO
Hmax	maximale bauliche Höhe über Geländeniveau, es gelten die aufgemessenen Geländehöhen lt. Planzeichnung	§ 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
ö	öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
VBG	Verkehrsbegleitgrün	
p	private Grünflächen Zweckbestimmung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
AG	Abstandsgrün	
EG	extensiv gestaltete Grünfläche	
Flächen für die Landwirtschaft und Wald		§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
Planungen, Nutzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
P1 P2	Anpflanzgebot laut textlicher Festsetzung	
M1 M2	Naturschutzfachliche Maßnahmen laut textlicher Festsetzung	
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des BP Nr. 1	§ 9 Abs. 7 BauGB
Nachrichtliche Übernahme		§ 9 Abs. 6 BauGB
BD	Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann	
	Hauptversorgungsleitung oberirdisch, entfällt	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
LR 1	Leitungsrechte zugunsten der E-on edis AG, zum Betrieb und Wartung eines 20 kV Mittelspannungskabels	
LR 2	Leitungsrechte zugunsten des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes, zum Betrieb und Wartung eines verrohrten Grabens	
LR 3	Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Teterow, zum Betrieb und Wartung von Trinkwasserversorgungsleitungen	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier Schutz der Alleen und einseitigen Baumreihen	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 19 NatSchAG M-V
	Bindung zum Erhalt von Bäumen, hier Schutz der Alleen und einseitigen Baumreihen	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 19 NatSchAG M-V
	Flächen für Wald	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 LWaldG M-V
Waldabstand	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: hier von baulichen Anlagen freizuhaltender Waldabstand	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V
30 m ab ü.	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: hier Anbauverbotszone an Bundesstraßen	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 FStrG

PLANZEICHENERKLÄRUNG (Fortsetzung)

Planzeichen ohne Normcharakter

	Grenzpunkt, vermarkt		Stahlbetonmast
	Grenzpunkt, unvermarkt		Laterne
	Flurgrenze		Verkehrsschild
68	Flurstücksbezeichnung		Hinweisschild / Wegweiser
	Nutzungstrennung	23,08	Wasserschieber mit Höhenmesspunkt, hier 23,08 m ü.HN
	Böschung		
	Zaun		Kanaldecke (Schacht)
4,56	Baumbestand mit Baumnummer	OK+23,08	Höhenmesspunkt Kanaldeckel, hier 23,08 m ü.HN
26,00 ü.HN	Höhenlinie mit Höhenmesspunkt, hier 26,00 m ü.HN		Hydrant

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.02.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Schweiz Nr. 6/12 am 17.03.2012 erfolgt.

Teterow, 23.05.2012 Amtsvorsteher

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.

Teterow, 23.05.2012 Amtsvorsteher

3. Die Gemeindevertretung hat am 28.02.2012 den Entwurf der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 1/I beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Teterow, 23.05.2012 Amtsvorsteher

4. Der Entwurf der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 1/I, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften, sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 26.03.2012 bis zum 04.05.2012 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Schweiz Nr. 6/12 am 17.03.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden können, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätend geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.03.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Teterow, 23.05.2012 Amtsvorsteher

5. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 1/I vom Februar 2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 21. MAI 2012 Vermesser (ÖBVI)

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.05.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Teterow, 23.05.2012 Amtsvorsteher

7. Die Neufassung des Bebauungsplans Nr. 1/I, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie den Örtlichen Bauvorschriften, wurde am 08.05.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Neufassung des Bebauungsplans Nr. 1/I wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.05.2012 gebilligt.

Teterow, 23.05.2012 Amtsvorsteher

8. Die Neufassung des Bebauungsplans Nr. 1/I, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen sowie den Örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

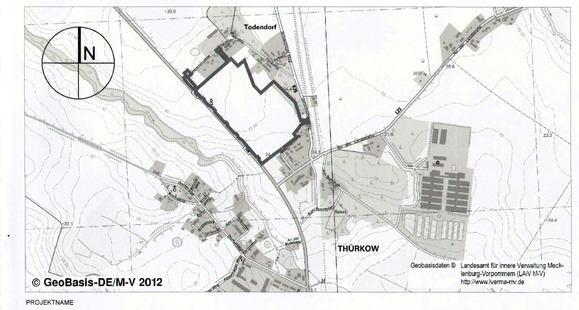
Thürkow, 06.09.2012 Bürgermeister

Erneute Bekanntmachung

9. Die Neufassung des Bebauungsplans Nr. 1/I sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt am 06.09.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 07.09.2012 in Kraft getreten.

Teterow, 06.09.2012 Amtsvorsteher

ÜBERSICHTSPLAN M 1:20.000



PROJEKTNAME

Neufassung Bebauungsplan Nr. 1 / I "Sondergebiet Photovoltaik Kastanienallee" der Gemeinde Thürkow im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

PLANBEZEICHNUNG Satzungsfassung		PLANNUMMER 1.0
MASSSTAB 1 : 1000	DATUM 27.04.2012 (redaktionell geändert am 08.05.2012)	GEZEICHNET Schienz

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Thürkow, vertreten durch Herrn Bürgermeister Berthold Falkenau
über S.I.G.-DR. ING. STEFFEN GmbH
Am Campus 1-11, Haus 4
18182 Bentwisch

PLANVERFASSER

wagner Planungsgesellschaft
Stadtentwicklung · Tourismus · Projektmanagement
Doberaner Str. 7
18057 Rostock
Tel.: 0381 | 377069-40
Fax: 0381 | 377069-49
info@wagner-planungsgesellschaft.de