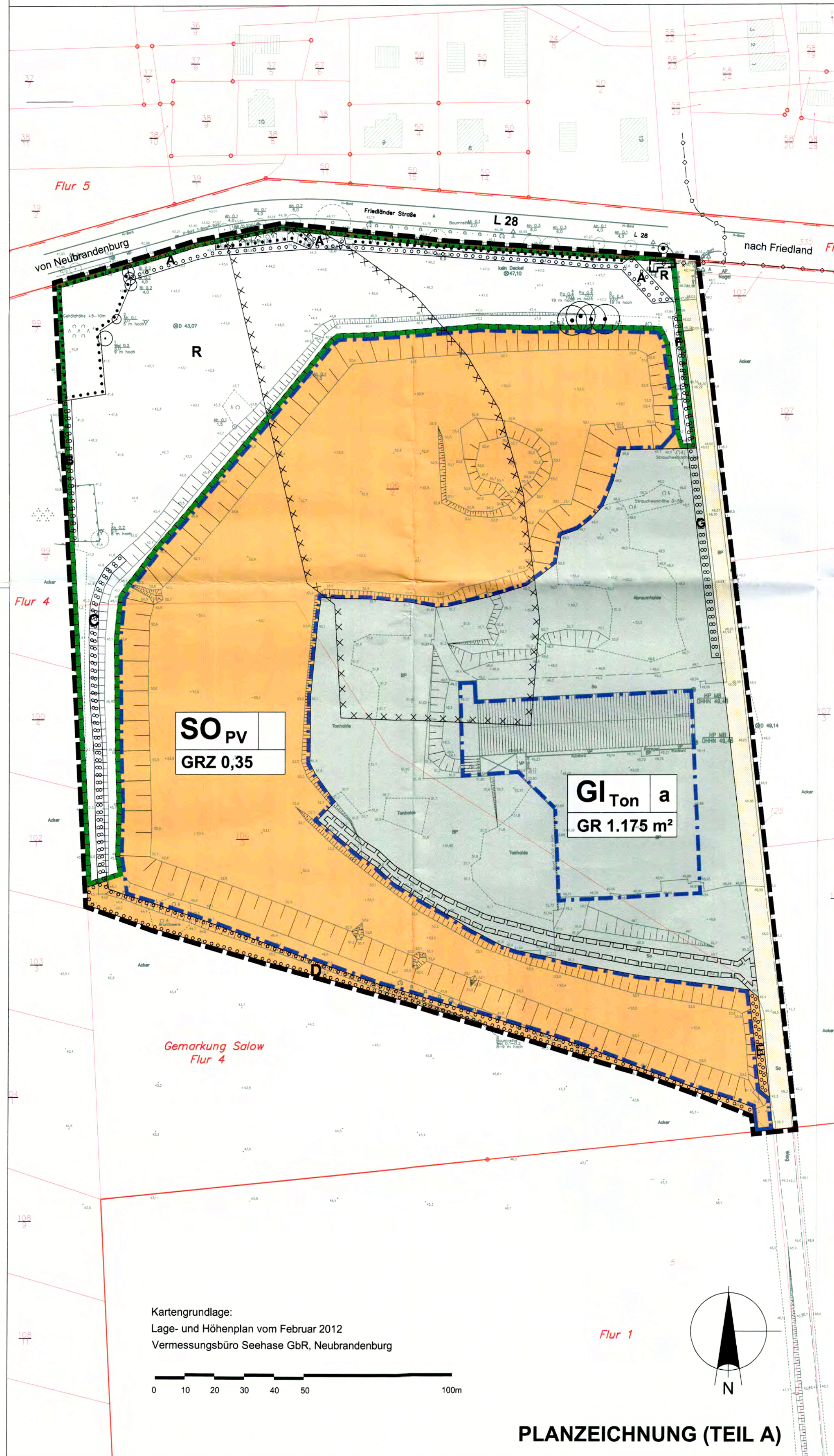


Gemeinde Datzetal

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3

"Photovoltaikanlage Salow - Werk 1 -"



Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509) und des § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006, S.102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Salow vom 10.12.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Photovoltaikanlage Salow - Werk 1 -", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen		
ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		
SO_{PV}	Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaik"	§ 11 BauNVO
GI_{Ton}	Industriegebiet "Ton"	§ 9 BauNVO
BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB		
GRZ 0,35	maximal zulässige Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
GR 1.175 m²	Grundfläche	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
a	abweichende Bauweise (Gebäuelängen > 50m zulässig)	§ 22 Abs.4 BauNVO
---	Baugrenze	§ 23/3 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		
---	Verkehrsfläche	
FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB		
o o o o o	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken einheimischer Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
o o o o o	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
o	Erhaltung Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
---	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
R	Entwicklungsgebot Ruderalfluren	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
---	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs.1 Nr.21
---	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB
---	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsfläche / ehem. Gemeindeponie)	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs.6 BauGB
Darstellungen ohne Normcharakter		
---	Gebäudebestand	
---	Böschungen	
---	Flurgrenze	
---	Flurstücksgrenze	
---	Flurstücksnummer	
---	unterirdische Hauptversorgungsleitung (Stromkabel)	
o	Festpunkt des geodätischen Festpunktfeldes (in Randlage zum Plangebiet)	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- ##### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
 - Das Industriegebiet "Ton" dient der Unterbringung von Betriebsstellen der Tonindustrie, die der Verarbeitung, Lagerung und Trocknung von Ton dienen (§ 9 BauNVO). Zulässig sind:
 - Werkshallen
 - Unterstellhallen
 - Lagerplätze
 - sonstige Anlagen, die im Zusammenhang mit der Tonindustrie stehen.
 - Im Industriegebiet "Ton" dürfen die baulichen Anlagen eine Höhe von 9,00 m über OK des jeweiligen Straßenabschnittes der Erschließungsstraße nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
 - Das Sonstige Sondergebiet "Photovoltaik" dient der Errichtung eines Solarkraftwerkes (§ 11 BauNVO). Zulässig sind:
 - bauliche Anlagen, die der Stromerzeugung aus Solarenergie dienen (Photovoltaikanlagen) bis zu einer Höhe von 3,50 m über der Geländeoberfläche
 - die dem Solarpark dienenden Nebenanlagen, wie Gebäude und Anlagen für sonstige elektronische Betriebseinrichtungen wie Wechselrichter, Transformatoren, Schaltanlagen bis zu einer Höhe von 3,50 m über der Geländeoberfläche,
 - eine Einzäunung zur Sicherung der Anlagen mit einer Höhe von bis zu 2,20 m und einer Bodenfreiheit von 10 cm.
 - Im Sonstigen Sondergebiet "Photovoltaik" ist für die Ermittlung der Grundflächen neben der versiegelten Fläche die übertraute Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche maßgebend (§ 19 BauNVO).
 - Im Sonstigen Sondergebiet "Photovoltaik" wird als Mindesthöhe der Modultische über Gelände 0,60 bis 0,80m festgesetzt (§ 18 BauNVO).



- ##### 2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen" wird ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger im SO "Photovoltaik" und der Versorgungsunternehmen festgesetzt.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Das Sondergebiet Photovoltaik ist außerhalb der baulichen Anlagen als Vegetationsfläche zu erhalten bzw. durch Einsaat oder Selbstbegrünung wieder herzustellen. Die Flächen sind mindestens 1x und höchstens 3x jährlich nach dem 1.Juli zu mähen bzw. zu beweidern. Das Mägut ist zu entfernen. Auf eine Bodenbearbeitung sowie den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
 - Die Gehölze an der Friedländer Straße sind zu einem geschlossenen Bestand zu entwickeln, indem die Lücken zwischen den Gehölzinseln und der Bereich bis zum Weg Flurstück 125 durch eine zweireihige Pflanzung einheimischer Bäume und Sträucher geschlossen werden. Die Gehölzinseln sind durch einreihige Pflanzungen aus Bäumen und Sträuchern zu ergänzen (Fläche A). Abstand der äußeren Reihe von der Grundstücksgrenze 2,5m, Reihenabstand 1,5m, Abstand in der Reihe 1,0m. Das Pflanzgebot auf der Fläche A ist spätestens im Frühjahr 2013 zu realisieren.
 - Auf den in der Planzeichnung mit B, C, D, E und F gekennzeichneten und nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzten Flächen sind einreihige Hecken aus einheimischen Sträuchern anzupflanzen. Abstand der Strauchmitte von der Grundstücksgrenze 2,0m, Abstand in der Reihe 1,0m.
 - Auf der in der Planzeichnung mit G gekennzeichneten und nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzten Fläche ist eine einreihige Hecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Abstand der Gehölze von der Grundstücksgrenze 2,0m, Abstand in der Reihe 1,0m.
 - Für die Pflanzgebote auf den Flächen A-G sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Bäume	Sträucher		
(Pflanzqualität Heister Höhe >175 cm)	(Pflanzqualität: 1x verpflanzt, 2-3 Triebe, Höhe >80 cm)		
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Malus sylvestris	Holzappel	Crataegus monogyna	Weißdorn
Pyrus communis	Wildbirne	Eunoymus europaeus	Pfaffenhütchen
Sorbus aucuparia	Eberesche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	Prunus spinosa	Schlehe
		Rosa canina	Hundsrose
		Viburnum lantana	Schneeball
- ##### 3. Die anzupflanzenden Gehölze sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellung, 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- ##### 3.7 Die Bauaufreimung ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungvögel (15. März bis 15. Juli) durchzuführen.
- ##### 3.8 Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zum Schutz der Zauneidechse ist vor Umsetzung des Planvorhabens ein Reisighaufen am westlichen Ende der südlichen Haldenböschung zu errichten.
- ##### 3.9 Die Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse ist im Rahmen der Umweltüberwachung nach § 4c BauGB nach einem und nach drei Jahren zu kontrollieren.
- ##### 3.10 Solarmodule auf dem Dach der offenen Halle sind außerhalb der Brutzeit der Schwalben (15. März bis 15. Juli) zu installieren. Dachbereiche mit möglichen Ein- und Ausflugsöffnungen für Fledermäuse sind von einer Belegung mit Solarmodulen auszusparen.
- ##### 3.11 Die Entwicklung von Vegetationsflächen gemäß Festsetzung 3.1, die Pflanzgebote auf den Flächen A-F und die Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse gemäß Festsetzung 3.8 und 3.9 werden dem Sondergebiet Photovoltaik als Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.
- ##### 3.12 Das Pflanzgebot auf der Fläche G wird dem Industriegebiet "Ton" als Ausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.
- ##### 3.13 Die mit dem Entwicklungsgebot R- Ruderalfluren festgesetzten Flächen werden einer spontanen Entwicklung überlassen und durch Mahd alle zwei bis vier Jahre im Herbst von Gehölzen frei gehalten.
- ##### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V)
- ##### 1.0 Solaranlagen / -kollektoren
- Im GI "Ton" ist das Belegen von Dachflächen mit Solaranlagen / -kollektoren zulässig.
- ##### HINWEISE
- Im Plangebiet sind keine Bodenkmale bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unveränderlichem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.
 - Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Feststellung gegenteiliger Tatsachen ist die untere Abfallbehörde des Landkreises zu informieren.
 - An den Grenzen des Plangebietes befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom und E.ON edis AG sowie ein Festpunkt des geodätischen Festpunktfeldes, der Anlagenbestand ist zu schützen.
 - Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den eine Bergbauberechtigung "BWE Friedland Süd" vorliegt. Durch den Bergwerkseigentümer wurde der Antrag gemäß § 108 BBergG zur Errichtung der baulichen Anlagen im Baubeschränkungsgebiet gestellt; die Genehmigung wurde in Aussicht gestellt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.02.2012. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Datzetal, 29.08.2012 Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Datzetal, 29.08.2012 Bürgermeister
- Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs, Stand: Februar 2012 vom 12.03.2012 bis zum 13.04.2012.

Datzetal, 29.08.2012 Bürgermeister
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) erfolgte mit Schreiben vom 13.03.2012.

Datzetal, 29.08.2012 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 24.04.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Datzetal, 29.08.2012 Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.05.2012 bis zum 18.06.2012 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.05.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.

Datzetal, 29.08.2012 Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Datzetal, 29.08.2012 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.08.2012 abschließend geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Datzetal, 13.12.2012 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken aus Salow wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, 01.09.2012 Leiter Kataster- und Vermessungsamt
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Datzetal, 24.04.2013 Bürgermeister
- Die Bekanntmachung der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 16.05.2012 im Amtsblatt der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 205 zuletzt geändert am 14.09.2004 GVOBl. M-V S.9) hingewiesen worden.

Datzetal, 13.06.2013 Bürgermeister
- Die Satzung ist mit Ablauf des 12.06.2013 in Kraft getreten.

Datzetal, 13.09.2013 Bürgermeister

Auf: 2012B021 \ DWG \ Satzungsbeschluss.dwg

Plan: Plan zur Satzung über den B-Plan Nr. 3

2012B021 \ DWG \ Satzungsbeschluss.dwg

Amt Friedland
Riemannstraße 42
17098 Friedland

Plan zur Satzung über den B-Plan Nr. 3

2012B021 \ DWG \ Satzungsbeschluss.dwg

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Phase:
Satzungsbeschluss

Datum: 10.12.2012

Maßstab: 1:1000