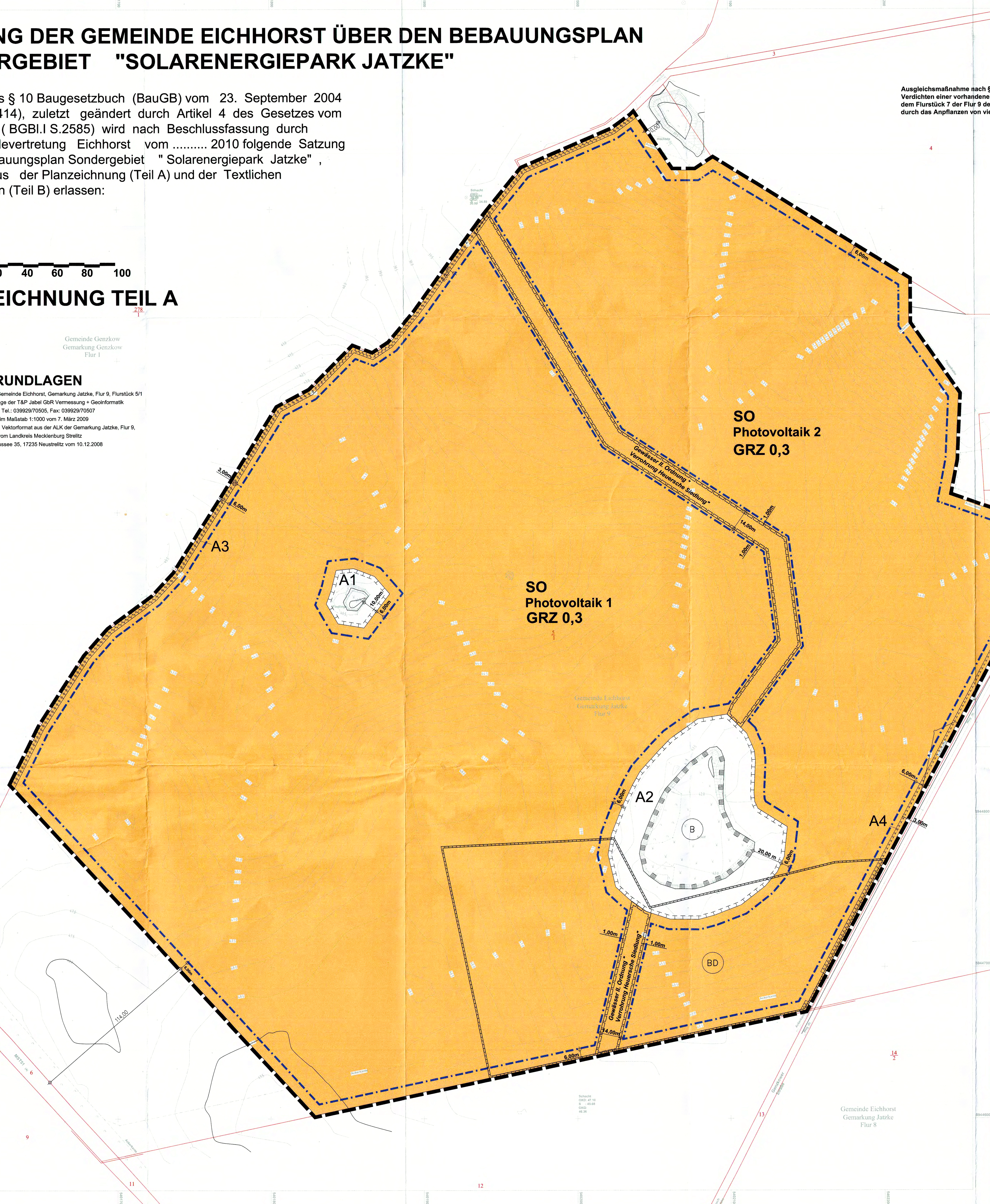
SATZUNG DER GEMEINDE EICHHORST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET "SOLARENERGIEPARK JATZKE"

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl.I S.2585) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Eichhorst vom .... 2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Sondergebiet " Solarenergiepark Jatzke" , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Nord

0 20 40 60 80 100

PLANZEICHNUNG TEIL A



KARTENGRUNDLAGEN

Lage- und Höhenplan Jatzke, Gemeinde Eichhorst, Gemarkung Jatzke, Flur 9, Flurstück 5/1
Bauvorhaben: Photovoltaikanlage der T&P Jabel GbR Vermessung + Geoinformatik
Schultenacker 10,17194 Jabel, Tel.: 039929/70505, Fax: 039929/70507
Lage: GK S42/83 Höhe HN 76 im Maßstab 1:1000 vom 7. März 2009
mit digitalen Grundrissdaten im Vektorformat aus der ALK der Gemarkung Jatzke, Flur 9,
diverse Flurstücke übergeben vom Landkreis Mecklenburg Strelitz
Die Landrätin, Woldegker Chaussee 35, 17235 Neustrelitz vom 10.12.2008

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.September 2004 (BGBl. I, S. 2414) , zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl.I, S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), 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)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil I, S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Neufasung des ROG und zur Änd. anderer Vorschriften vom 22.12.2008 (BGBl.I, S. 2986)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503,613), zuletzt geändert durch Artikel und 2a des Gesetzes vom 14.07.2007 (GVOBl M-V S 560)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004 S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.Dezember 2007(GVOBl. M-V S. 410,413)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl M-V 2006, S.102)

HINWEISE

1. Auf Grund der Nähe bekannter Bodendenkmale zum Plangebiet ist mit weiteren Funden, insbesondere innerhalb der nachrichtlich vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege in den Plan übernommenen Fläche zu rechnen.
Da Erdeingriffe jeglicher Art in diesem Bereich die Veränderung bzw. Beseitigung von Bodendenkmalen zur Folge haben können, bedürfen Vorhaben der v.g. Art der Genehmigung nach § 7 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Alle durch diese Maßnahmen anfallende Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.1.1998 S. 12 ff).
Werden bei weiteren Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht entdeckt, 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 von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.(§11 Abs.3 DSchG M-V).
2. Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird die Gemeinde Eichhorst für das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzte Sondergebiet Photovoltaikanlagen folgenden Teilausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches durchführen: Die wegbegleitende Baumreihe auf dem Flurstück 7, Flur 9, Gemarkung Jatzke nördlich der Gehöfte Genzkower Straße 7 und 8 ist durch die Anpflanzung von mindestens vier Stieleichen Quercus robur als Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm zu verdichten. Die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt durch die Gemeinde Eichhorst gemäß § 135 a Abs. 2 BauGB und in Anwendung der §§ 135 b und 135 c BauGB.
3. Im Plangebiet befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen. Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1(5) BauGB und des §23 AbfAlG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Meckenburg -Strelitz, Umweltbezogene Dienste, zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

nach Planzeichenverordnung (PlanzV)

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

SO Photovoltaik 1 — Sonstiges Sondergebiet Photovoltaikanlagen mit Nummer des Baufeldes

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17,19 BauNVO

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- übertraufte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche; maßgebend ist die Grundstücksfläche, die innerhalb des festgesetzten Sondergebietes liegt (§ 19 Abs. 3 BauNVO)

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

Baugrenze

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

A1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Nummer

Nachrichtliche Übernahme — § 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

B — geschütztes Biotop

BD — Umgrenzung von Flächen, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen werden kann bzw. naheliegend ist

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflugplatzes Neubrandenburg -Trollenhagen.

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche-Gewässer II. Ordnung "Verrohrung Heuersche Siedlung" — § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB

Zeichenerklärung Kartengrundlage:

Gemarkung Jatzke	Gemarkungsname		Böschung
Flur 9	Flurnummer		Stahlbetonmast
	Flurstücksgrenze		Schilf
5/1	Flurstücksnummer		Wiese
45,0	Höhenlinie		Bewuchs (Laub-/Nadelgehölz)
	Gebäudebestand		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -TEIL B

1. **Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
1.1 Das Sondergebiet - Photovoltaikanlagen dient der Errichtung eines Solarkraftwerkes. Zulässig sind:
- bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaikanlagen),
- die dem Solarpark dienenden Nebenanlagen, wie Gebäude und Anlagen für sonstige elektrische Betriebseinrichtungen (Wechselrichter, Transformatoren, Schaltanlagen), Einzäunungen,
- Verkehrsflächen für den Bau, die Wartung und den Betrieb der Anlagen,
- Stellplätze für das Betriebspersonal

1.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO
Es sind nur folgende Höchstmaße der baulichen Anlagen zulässig:
- Photovoltaikanlagen 3,00 m,
- Nebenanlagen 3,50 m.
Gemessen als senkrechtes Maß von Oberkante - Mitte der baulichen Anlage bis zur dazugehörigen natürlichen Geländehöhe.

2. **Führung von Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**
Das Verlegen von Erdkabel ist innerhalb der gesamten Sondergebietsfläche zulässig.

3. **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
Das festgesetzte Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Gemeinde und des zuständigen unterhaltspflichtigen Unternehmens. Es umfasst die Befugnis, das Gewässer zweiter Ordnung, den verrohrten Bach mit der Bezeichnung "Verrohrung Heuersche Siedlung" zu unterhalten.

4. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB**
4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind außerhalb der Nebenanlagen als extensives Grünland herzustellen, zu pflegen und zu entwickeln. Das Grünland ist ein- bis zweimal im Jahr nach dem 1. Juli mit einem Balkenmäher zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie von Herbiziden wird verzichtet.
4.2 Die Zufahrten zu den Wechselrichterstationen sind als Schotterrasen auszubilden.
4.3 Die Einfriedungen innerhalb des Sondergebietes ist mit einem durchgehenden Freihalteabstand von mindestens 10 cm über der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger zu errichten.
4.4 Auf den in der Planzeichnung mit A1 und A2 gekennzeichneten und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind als Pufferzonen um das geschützte Biotop und um das Kleingewässer ausdauernde Ruderalfluren zu entwickeln.
Die Pufferzonen werden einer spontanen Entwicklung überlassen und sind durch Mahd alle 1- 2 Jahre im Herbst von Gehölzen freizuhalten.
4.5 Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zur Verdunstung/ Versickerung zu bringen.
4.6 Auf den in der Planzeichnung mit A3 und A4 gekennzeichneten und nach § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB festgesetzten Fläche am nordwestlichen Rand des Plangebietes sind Hecken einheimischer Sträucher anzulegen.
- Abstand der Strauchmitte von der Grundstücksgrenze 2,00 m
- Abstand in der Reihe 1,00 m
- Pflanzqualität: leichte Sträucher
- Straucharten:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball

4.7 Die anzupflanzenden Gehölze sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
4.8 Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeit der Jungvögel (15. März bis 15. Juli) durchzuführen. Zum Schutz wandernder Amphibienarten sind die Bauarbeiten im Zeitraum vom 1. März bis zum 31. Mai zu unterbrechen.
4.9 Die Entwicklung von Grünland gemäß Festsetzung 4.1 und von Ruderalfluren gemäß Festsetzung 4.4, die Anlage von Hecken gemäß Festsetzung 4.6 sowie die Begrünung des Zaunes am Weg gemäß Festsetzung 4.7 werden dem Sondergebiet Photovoltaikanlagen als Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

5. **Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 1 und Abs. 4 LBauO M-V**
5.1 **Einfriedungen**
Es ist nur eine transparente Einzäunung bis zu einer maximalen Höhe bis zu 2,30 m zulässig.
5.2 Geltungsbereich und Ordnungswidrigkeiten
5.2.1 Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
5.2.2 Verstöße gegen die Bauvorschrift Nr. 5.1 können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 84 LBauO M-V geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Eichhorst, Beschluss-Nr. 12-06-09 vom 13.05.2009.

Eichhorst, 03.03.2010 — Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Eichhorst, 03.03.2010 — Bürgermeisterin

3. Die Öffentlichkeit ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung am 22.09.2009 frühzeitig beteiligt worden. Die berührten Behörden und berührten sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB frühzeitig in die Planung einbezogen worden.

Eichhorst, 03.03.2010 — Bürgermeisterin

4. Entsprechend § 2 Abs. 2 BauGB sind die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 01.09.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Eichhorst, 03.03.2010 — Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am 16.12.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Eichhorst, 03.03.2010 — Bürgermeisterin

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Umweltbericht sowie den verfügbaren umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit vom 21.01.2010 bis zum 23.02.2010 während der Dienst- und Öffnungszeiten 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, durch Abdruck in der " Neuen Friedländer Zeitung" , erschienen am 16.01.2010, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Eichhorst, 03.03.2010 — Bürgermeisterin

7. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Eichhorst, 03.03.2010 — Bürgermeisterin

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.02.2010 geprüft. Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Eichhorst, 03.03.2010 — Bürgermeisterin

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 24.02.2010 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichtes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.02.2010 gebilligt.

Eichhorst, 03.03.2010 — Bürgermeisterin

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Sondergebiet "Solarkraftwerk Jatzke", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Eichhorst, 03.03.2010 — Bürgermeisterin

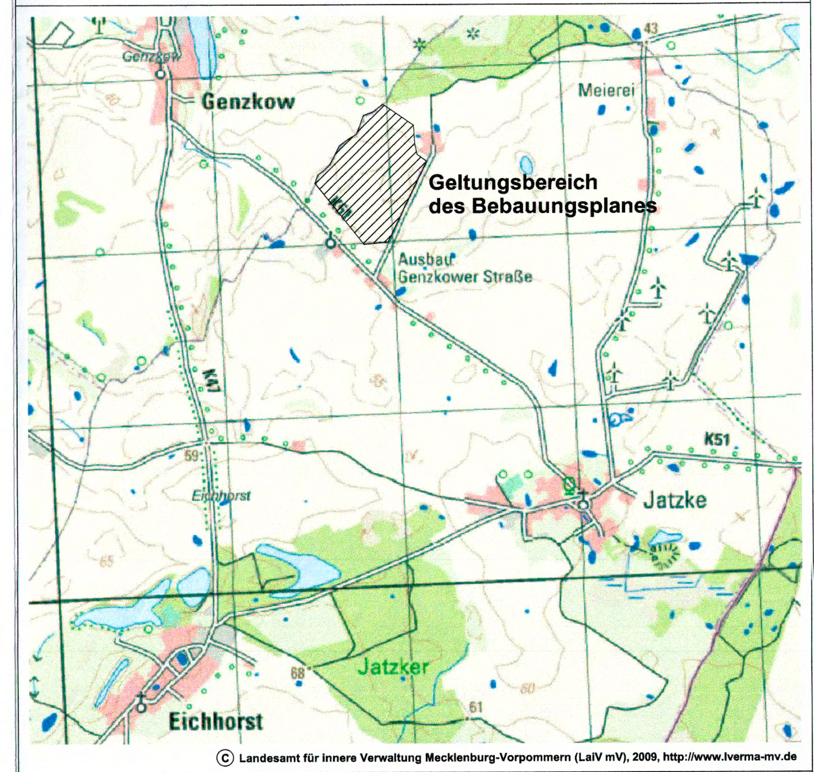
11. Der katastermäßige Bestand am 01.03.2010 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, 01.03.2010 — Referatsleiter Kataster- und Vermessungsamt

12. 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 am 16.04.10 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf deren Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V S 205), zuletzt geändert durch das Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Dezember 2007 (GVOBl. M-V S. 410, 413) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan Sondergebiet "Solarkraftwerk Jatzke" ist am 15.04.10 in Kraft getreten.

Eichhorst, 15.04.2010 — Bürgermeisterin

GEMEINDE EICHHORST
Landkreis Mecklenburg-Strelitz



© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LaiV mV), 2009, http://www.lverma-mv.de

Bebauungsplan Sondergebiet "Solarenergiepark Jatzke"
SATZUNG

AUFTRAGGEBER: juwi Solar GmbH, NL Brandis, Am Alten Flugplatz 1, 04821 Brandis	AUFTRAGNEHMER: A & S GmbH Neubrandenburg, architekten · stadtplaner · beratende ingenieure, August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg, Tel.: (0395) 581020, Fax: (0395) 5810215, e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de
Maßstab:	1:1000
Architekt:	Dipl.-Ing. Marita Klohs, Dipl.-Ing. Ursula Schürmann
Phase: Satzung	Datum: 24.02.2010
Projektnummer \ Pfad: 2009B049\40\DWG\Satzung	