Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Zachow, BA Photovolltaik" der Gemeinde Tessenow

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.12.2009 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsorgan des Amtes Eldenburg Lübz erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 21. 2. 2010 erfolgt.

4. Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 3. 2. 2010 auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Am 19.12.209 fand eine Beratung mit den berührten Behörden und sonstigen Trägern vor Ort statt.

5. Die Gemeindevertretung hat am 24.2.2010 beschlossen, den Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

6. Die Entwürfe der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 19.3. bis zum 20.4.2010 während folgender Zeiten:

   Mo 8.00 - 12.00 Uhr
   Di 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
   Mi 8.00 - 12.00 Uhr
   Do 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.30 Uhr
   Fr 9.00 - 11.00 Uhr

   im Amt Eldenburg Lübz 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, dass nicht fristgerecht abgegebene, Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können am 10.3.2010 in dem amtlichen Bekanntmachungsorgan des Amtes Eldenburg Lübz ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Tessenow, 30.4.2010
   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 4.6.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Der katastermäßige Bestand am 28.09.2010 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt.
   Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Parchim, 28.09.2010
   Siegelabdruck — Vermessungs- und Katasterbehörde

9. Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.5.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.5.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.5.2010 gebilligt.

11. Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgefertigt.
    Tessenow, d. 30.9.2010
    Siegelabdruck — Der Bürgermeister

12. Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 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 am 28.09.2010 durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie § 5 Kommunalverfassung M-V und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am 01.5.2010 in Kraft getreten.

    Tessenow, 27.5.2010
    Siegelabdruck — Der Bürgermeister

13. Die Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

    Tessenow, 27.5.2010
    Siegelabdruck — Der Bürgermeister

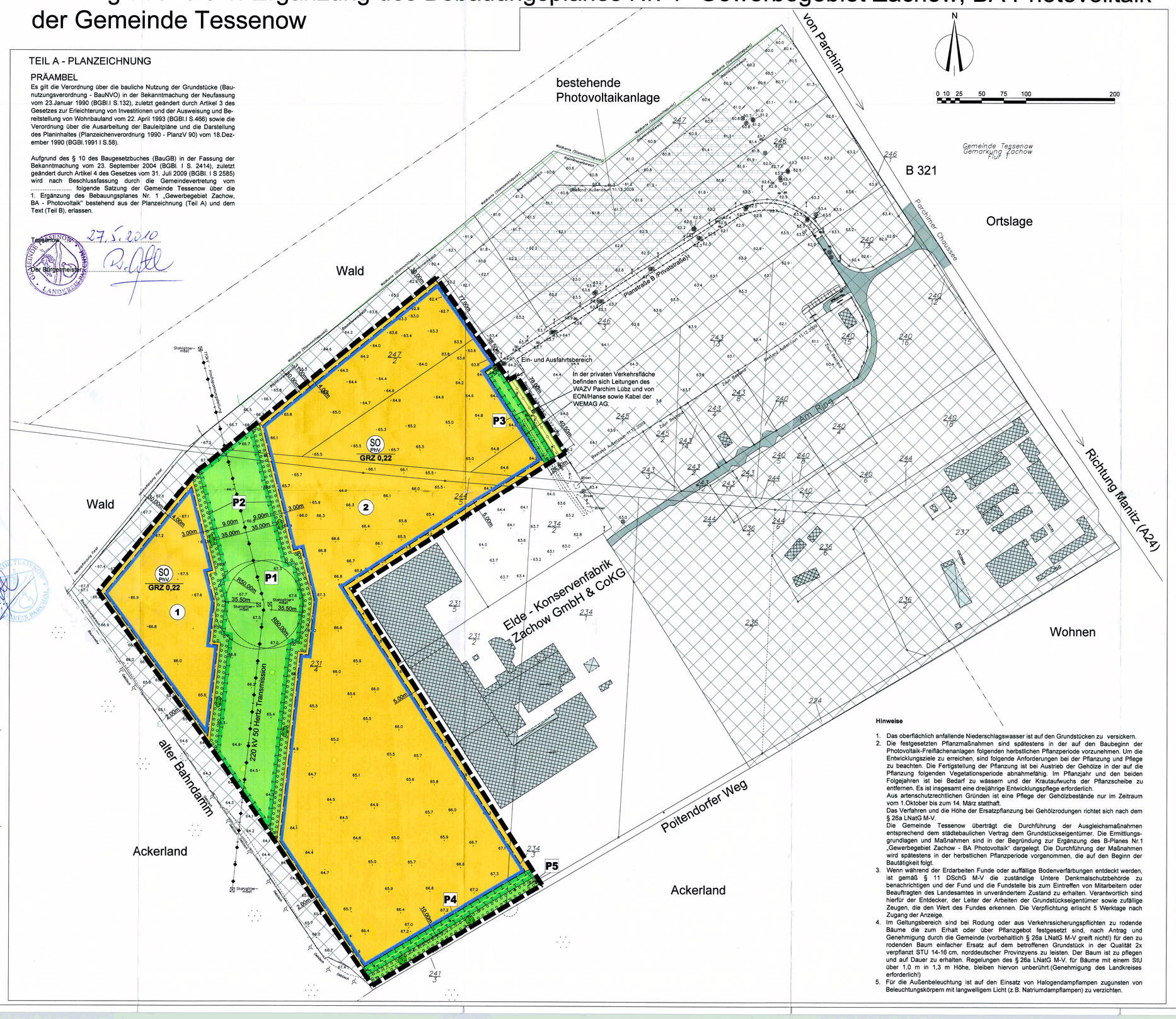
TEIL A - PLANZEICHNUNG

PRÄAMBEL

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).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Tessenow über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Zachow, BA - Photovoltaik" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Tessenow, 27.5.2010
Der Bürgermeister



Hinweise

1. Das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
2. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf den Baubeginn der Photovoltaik-Freiflächenanlagen folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufwuchs der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungspflege erforderlich.
   Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Pflege der Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 1.Oktober bis zum 14. März statthaft.
   Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 26a LNatG M-V.
   Die Gemeinde Tessenow überträgt die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend dem städtebaulichen Vertrag dem Grundstückseigentümer. Die Ermittlungsgrundlagen und Maßnahmen sind in der Begründung zur Ergänzung des B-Planes Nr.1 „Gewerbegebiet Zachow - BA Photovoltaik" dargelegt. Die Durchführung der Maßnahmen wird spätestens in der herbstlichen Pflanzperiode vorgenommen, die auf den Beginn der Baudtigkeit folgt.
3. 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
4. Im Geltungsbereich sind bei Rodung oder aus Verkehrssicherungspflichten zu rodende Bäume die zum Erhalt oder über Pflanzgebot festgesetzt sind, nach Antrag und Genehmigung durch die Gemeinde (vorbehaltlich § 26a LNatG M-V greift nicht!) für den zu rodenden Baum einfacher Ersatz auf dem betroffenen Grundstück in der Qualität 2x verpflanzt STU 14-16 cm, norddeutscher Provinzyens zu leisten. Der Baum ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Regelungen des § 26a LNatG M-V, für Bäume mit einem StU über 1,0 m in 1,3 m Höhe, bleiben hiervon unberührt.(Genehmigung des Landkreises erforderlich!)
5. Für die Außenbeleuchtung ist auf den Einsatz von Halogendampflampen zugunsten von Beleuchtungskörpern mit langwelligem Licht (z.B. Natriumdampflampen) zu verzichten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

SO PV — sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs.2 BauNVO) Zweckbestimmung: Photovoltaik

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächezahl

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

- private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtsbereich

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

P1 — private Grünfläche

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNG
(5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.13 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdische Leitung
- unterirdische Leitung

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)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen
- Bäume
- Sträucher

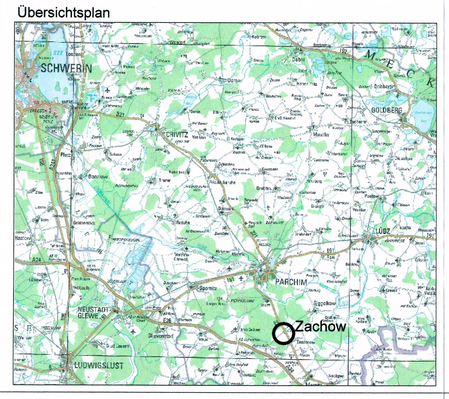
SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Zachow" (Parsgr: 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet Zachow"
- 1 — Baublockbezeichnung
- Gebäudebestand
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- 231/4 — Flurstücksnummer
- 3,50 m — Bemaßung
- Gebüsch
- 65,5 — Höhenangaben in m ü. HN
- Zaun
- Baumkronenbereich
- Schacht
- Lampe

Übersichtsplan



Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient das festgesetzte sonstige Sondergebiet der Aufstellung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Zulässig sind nur freistehende Module ohne Fundamente. Die Aufständerung ist im Rahmenverfahren zu errichten. Zulässig sind die für die Solar-Module notwendigen Nebenanlagen (Wechselrichterstationen, Transformatoren, Verkabelungen), Zufahrten und Wartungsflächen sowie Umzäunungen ohne Streifenfundamente.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-18 BauNVO wird für die Modultische und die zugehörigen Nebenanlagen sowie die Zaunanlage eine maximale Höhe von 71,00 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 63,70 m über DHHN 92 bestimmt, sie darf im Plangebiet 0,80 m über der vorhandenen Geländeoberkante nicht unterschreiten.

2.2 Für die Abstandsflächen gelten die Regelungen der Landesbauordnung M-V.

2.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen zwischen der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 und der Baugrenze wird ausgeschlossen.

3. Nebenanlagen / Fahrrechte

3.1 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO werden Nebenanlagen auf den Flächen zwischen der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 und der Baugrenze ausgeschlossen.

3.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist dem Rechtsträger der 220 kV-Freileitung (50Hertz-Transmission GmbH) ein Fahr- und Leitungsrecht im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 einzuräumen.

4. Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB in Verbindung mit §1a und §9 (1a) BauGB

4.1 Die private Grünfläche P1 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - ist als Wiesenfläche mit Selbstansaat auf Dauer zu erhalten. Eine Mahd der Wiesenflächen ist zu Pflegezwecken 1 mal jährlich im Sept. / Oktober des Jahres zulässig.

4.2 Auf den privaten Grünflächen P2 - Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern - sind jeweils eine zweireihige Hecke (mit Brachesaum 9,0 m breit) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 3,00 m. Eine Durchfahrt von max. 3,50 m Breite ist je Hecke zulässig.
   Die Pflanzung ist jeweils pro Reihe wechselseitig alle 5 Jahre auf den Stock zu setzen. Die Höhe der Pflanzung darf dabei 4,00 m Höhe nicht überschreiten.
   Vorschlag für die Pflanzenliste:
   Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt,
   Corylus avellana — Haselnuss
   Carpinus betulus — Hainbuche , alternativ Schlehe
   Die Pflanzung erfolgt in 4,5 m langen Blöcken a sechs Pflanzen gleicher Sorte.

4.3 Die private Grünflächen P3 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft- ist der Sukzession zu überlassen, wobei die Höhe der Gehölze aber eine Höhe von 5,0m nicht überschreiten darf. (regelmäßiges Entrusseln).

4.4 Die private Grünfläche P4- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - ist als Wiesenfläche mit Selbstansaat auf Dauer zu erhalten. Eine Mahd der Wiesenflächen ist zu Pflegezwecken 1 mal jährlich im Sept. / Oktober des Jahres zulässig. Innerhalb der Maßnahmefläche ist auf 500 m² Fläche ein leichte Mulde mit ca. 20-30cm resaler Tiefe als Feuchtbereich (keine Mahd) zu schaffen. Der Aushub ist als flacher Wall einzubringen.

4.5 In der privaten Grünfläche P5 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen - sind zur Erhaltung und Gestaltung des Landschaftsbildes nach Rodung der Pappeln in einheitlichem Abstand von 1,50m zum Hohlweg mindestens 21 Bäume als Reihe in der Qualität Hst. 2 x v. STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Schutz vor Befahrung ist zu gewährleisten.

4.6 Die Flächen unter und zwischen den Modulen, sowie die Randflächen sind als Wiesenfläche mit Selbstansaat auf Dauer zu erhalten. Eine Mahd der Wiesenflächen ist zu Pflegezwecken 1 mal jährlich im Sept. / Oktober des Jahres zulässig. Das Mahdgut ist zu entfernen. (Die Fläche unter den Modulen kann von dieser Auflage ausgenommen werden) Die Anlagenhöhe (Tischunterkante) hat mind. 80 cm über Geländeoberkante zu betragen.

4.7 Zur Erhaltung der Barrierefreiheit für Kleintiere ist die Zaunanlage so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihaltebastand von 15 cm bis 20 cm über Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger eingehalten wird. Sockel sind nicht zulässig.

Rechtskraft:	
genehmigungsfähige Planfassung:	**Mai 2010**
Entwurf:	April 2010
Vorentwurf:	
Planungsstand	**Datum:**

Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Zachow, BA - Photovoltaik" der Gemeinde Tessenow

Kartengrundlage:
Vermessungsbüro Uwe Krause
Karl-Liebknecht-Str. 101, 14612 Falkensee
Angefertigt aufgrund amtl. Unterlagen am 22.10.2009
Katasternachweis 14.10.2009 und eigener Messung am 19.10.2009
Anlr. - Nr. 11 2009/22

Maßstab 1 : 2000

Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Helga Rother
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
Wismarsche Straße 180 / Eingang Hof
19053 Schwerin
Telefon: 0385/5809950-0 Fax: 0385/5809950-19
E-mail: buero@stadtplanung-sn.de

Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Grieß
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
Jahnstraße 30, 19055 Schwerin
Telefon: 0385/5809950-0 Fax: 0385/5809950-19
E-mail: buero@stadtplanung-sn.de