

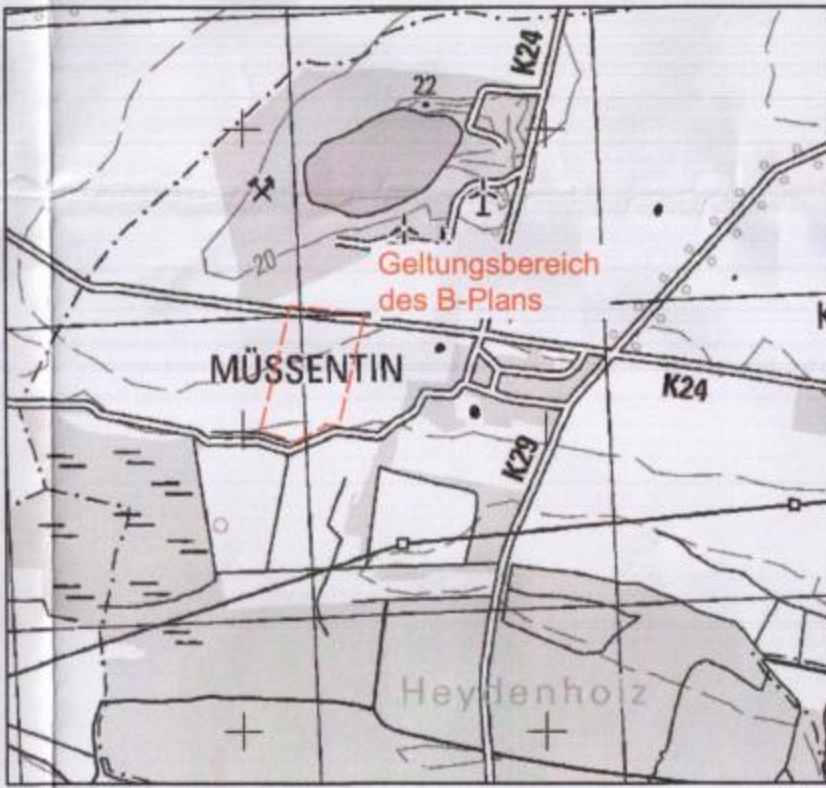
SATZUNG DER STADT JARMEN über den Bebauungsplan Nr. 16 "Sondergebiet Photovoltaikanlage - Stadt Jarmen, OT Müssentin"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Stadt Jarmen
Gemarkung Müssentin
Flur 1



Planungsgrundlage: Auszug aus dem Katasterkartenwerk.
Bezeichnung: Gemarkung: 133732 / Müssentin
Datum der Erstellung: 04.05.2012
Genehmigungsnummer: GA 0121221
Herausgeber: Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Vorpommern-Greifswald
Kommunale Planung: Übernahme pdf-Datensatz, Ausschnitt vergrößert auf Maßstab 1:1000.
Höhenlinien nachrichtlich übernommen aus dem Risikowerk des Bewilligungsfeldes Müssentin, (Fa. Geoprogjekt Schwerin)
Zweck der Veröffentlichung: Planungsgrundlage



Übersichtsplan, M: 1:25.000

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung Sondergebiet Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
	private Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung: extensiv gestaltete Grünfläche	
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 16-21 BauNVO
GRZ 0,6	max. Grundflächenzahl	
H _{max}	max. Höhe baulicher Anlagen	
	Bauweise, Baulinien, Bauvorgaben	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB und (6) BauGB
	Verkehrsflächen	
	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
	oberirdisch (20kV-Leitung, E.ON edis AG)	
	Sonstige Planzeichen:	§ 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der E-on edis AG, zum Betrieb und Wartung einer 20kV Mittelspannungsleitung	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes Untere Toltense/ Mittlere Peene	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
II.	Nachrichtliche Übernahmen	
	Begrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 (6) BauGB
	Bodendenkmal, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann	
	vorhandener Graben 1-179-19 des WBV Untere Toltense/ Mittlere Peene entlang der Geltungsbereichsgrenze	
III.	Darstellung ohne Normcharakter	
	Flurgrenze Bestand	
	Flurstücksgrenzen Bestand vermark	
	Flurstücksgrenzen Bestand unvermark	
	Nutzungsartengrenze	
	Nummer des Flurstückes	
	Höhenrichtlinie	
IV.	NUTZUNGSSCHABLONE	
	Art der baulichen Nutzung	
	Grundflächenzahl	max. Höhe baulicher Anlagen

Teil B - Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 11 und § 14 BauNVO

1.1 Baugbiet
Das Baugbiet wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11(2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" festgesetzt.

1.2 Art der Nutzung im SO
Das Sonstige Sondergebiet SO mit Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen einschließlich der zur deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen.
Zulässig sind:
- Photovoltaikmodule
- Photovoltaikgestelle (Unterkonstruktion)
- Wechselrichterstationen
- Transformatoren
- Netzanschlussstationen
- Elektro- und Signalleitungen
- Sicherungs- und Überwachungseinrichtungen
- wasserdurchlässige Wartungswege

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 (1) BauNVO
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche.
Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.

2.2 Grundflächenzahl § 16 und § 19 (4) BauNVO
Die Grundflächenzahl ist mit max. 0,6 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundflächen maßgebende Fläche ist die Fläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes Photovoltaikanlage (SO-Photovoltaikanlage). Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.

3. Zeitraum der baulichen Nutzung § 9 (2) BauGB
Die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage ist als Zwischenanwendung für einen Zeitraum von 20 Jahren bis zum 31.12.2032 zulässig.
Als Folgenutzung wird die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen mit der Zweckbestimmung "Aufsuchungsfeld Müssentin Süd-West" festgesetzt.

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

4.1 Vorhabensbedingung kommt es zu einer Umwandlung von Acker zu Extensivgrünland. Die Entwicklung einer entsprechenden Vegetationsdecke soll alleine durch freie Sukzession und Mahd erfolgen. Von einer Ansaat der Fläche nach Abschluss der Bauarbeiten ist daher abzuweichen.

4.2 Die sich einstellende höherwertige Biotopfunktion ist durch folgendes Pflegemanagement zu gewährleisten:
- Kein Pestizideinsatz
- Keine Flächenmahd, sondern Staffelmahd, d.h. zeitversetzte Mahd von Teilflächen zur Gewährleistung verschiedener hoher Gras- und Staudenfluren, dabei Staudenfluren von Staudenfluren über den Winter (Überwinterungsmöglichkeit von Insekten) insbesondere unter den Modultischen
- Erstmahd zum Schutz von Bodenbrütern nicht vor dem 31. Juli eines jeden Jahres, Ausnahme: Strellenmahd direkt verschattender Hochstaudenfluren unmittelbar südseitig der Modultischen ist ab 15. Juni eines jeden Jahres zulässig, sofern hierdurch nicht mehr als 1/3 der Gesamtfläche betroffen ist
- Zur Aushagerung der Fläche ist das Mahdgut in der Regel abzutransportieren.

5. Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB
Die Kompensationsmaßnahmen werden den von den Eingriffen in Natur und Landschaft betroffenen Grundstücken „Sondergebiet Photovoltaikanlage“ zugeordnet und die Gesamtkompensation erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

1. Einriedung der Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
Zum Schutz der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigerweise zu errichtenden Photovoltaikflächenanlage ist die Errichtung eines maximal 2,00 m hohen Sicherheitszaunes innerhalb des sonstigen Sondergebietes Photovoltaik zulässig.
Die Einzäunung der im Satzungsgebiet zulässigerweise zu errichtenden Photovoltaikflächenanlage ist als Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen. Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist für den Sicherheitszaun eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten.

2. Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig handelt wer vorsätzlich oder fahrlässig den im Punkt 1 getroffenen gestalterischen Vorschriften zuwiderhandelt. Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Löschwasserversorgung
Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erfolgt über einen Feuerlöschteich mit einem Speichervolumen von ca. 1000 m³, der im OT Müssentin auf dem Flurstück 255/2 der Flur 1 der Gemarkung Müssentin zu errichten ist. Das Grundstück wird durch die Stadt Jarmen zur Verfügung gestellt. Die Errichtung des Löschwasserteiches erfolgt durch den Investor. Die Sicherung der Erschließung ist im Städtebaulichen Vertrag § 3 geregelt.

Generelle Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft
Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft sind während der Bauphase folgende Schutzmaßnahmen zu beachten:
- flächensparende Anlage von Baustelleneinrichtungsfeldern und Baustraßen
- Vermeidung des anfallenden unvernutzten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes
- Ordnungsgemäße Entsorgung von festen Abfällen, Motorölen, Schmierölen, Farbstoffen und sonstigen wasser- und bodengefährdenden Stoffen
- Einhaltung der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV beim Einbau standortfremden Bodenmaterials und Beseitigung baubedingter Bodenverunreinigungen nach Ende der Bauarbeiten.
- unverzügliche Beseitigung der Ortschaftsbehörden bei Auffindung von Kampfmitteln oder anderen Gegenständen militärischer Herkunft sowie im Zweifelsfall.

Bodendenkmale
- Im Bereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§§ Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erteilen die zuständigen untere Denkmalbehörde bzw. das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege.
- Wenn während der Erdarbeiten neue Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Bauherren 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 DSchG M-V).

Unterirdische Drängeleitungen
Das Vorhandensein aller Drängeleitungen ist nicht ausgeschlossen.
Diese dürfen während der Bauarbeiten nicht zerstört werden. Beschädigte Drängeleitungen sind umgehend zu reparieren.

Satzung der Stadt Jarmen über den Bebauungsplan Nr. 16 "Sondergebiet Photovoltaikanlage - Stadt Jarmen, OT Müssentin"

Präambel:
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie des § 84 und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 I)
wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 09.10.2012 folgende Satzung der Stadt Jarmen über den Bebauungsplan Nr. 16 "Sondergebiet Photovoltaikanlage - Stadt Jarmen OT Müssentin" für das Gebiet Gemarkung Müssentin, Flur 1, Flurstück 135 und Teil aus 115/10 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.

Verfahrensvermerk:
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.06.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Jarmener Informationsblatt am 02.07.2012 erfolgt.

Jarmen, den 10.10.2012 Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 10.07.2012 durchgeführt.

Jarmen, den 10.10.2012 Der Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.07.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Jarmen, den 10.10.2012 Der Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPG) mit Schreiben vom 11.07.2012 beteiligt worden.

Jarmen, den 10.10.2012 Der Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat am 13.08.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Jarmen, den 10.10.2012 Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, sind mit Schreiben vom 27.08.2012 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Jarmen, den 10.10.2012 Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 03.09.2012 bis zum 05.10.2012 während der Dienststunden in der Stadt Jarmen im Bauamt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit den Hinweisen:
- welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und
- dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrenordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung (richtig oder versärgt) geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 27.08.2012 durch Veröffentlichung im "Jarmener Informationsblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Jarmen, den 10.10.2012 Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 11.10.2012, wird als richtig dargestellt, hinsichtlich der lagerechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:25.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den 11.10.2012 Leiter des Katasteramtes

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange am 09.10.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Jarmen, den 10.10.2012 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurde am 09.10.2012 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 09.10.2012 gebilligt.

Jarmen, den 10.10.2012 Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausgefertigt.

Jarmen, den 10.10.2012 Der Bürgermeister

Die Satzung des B-Planes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 22.10.2012 durch Veröffentlichung im "Jarmener Informationsblatt" ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abiegung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des Erscheinungstages der Veröffentlichung am 23.10.2012, in Kraft getreten.

Jarmen, den 23.10.2012 Der Bürgermeister

Stadt Jarmen
Landkreis Vorpommern - Greifswald
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16
"Sondergebiet Photovoltaikanlage -
Stadt Jarmen, OT Müssentin"