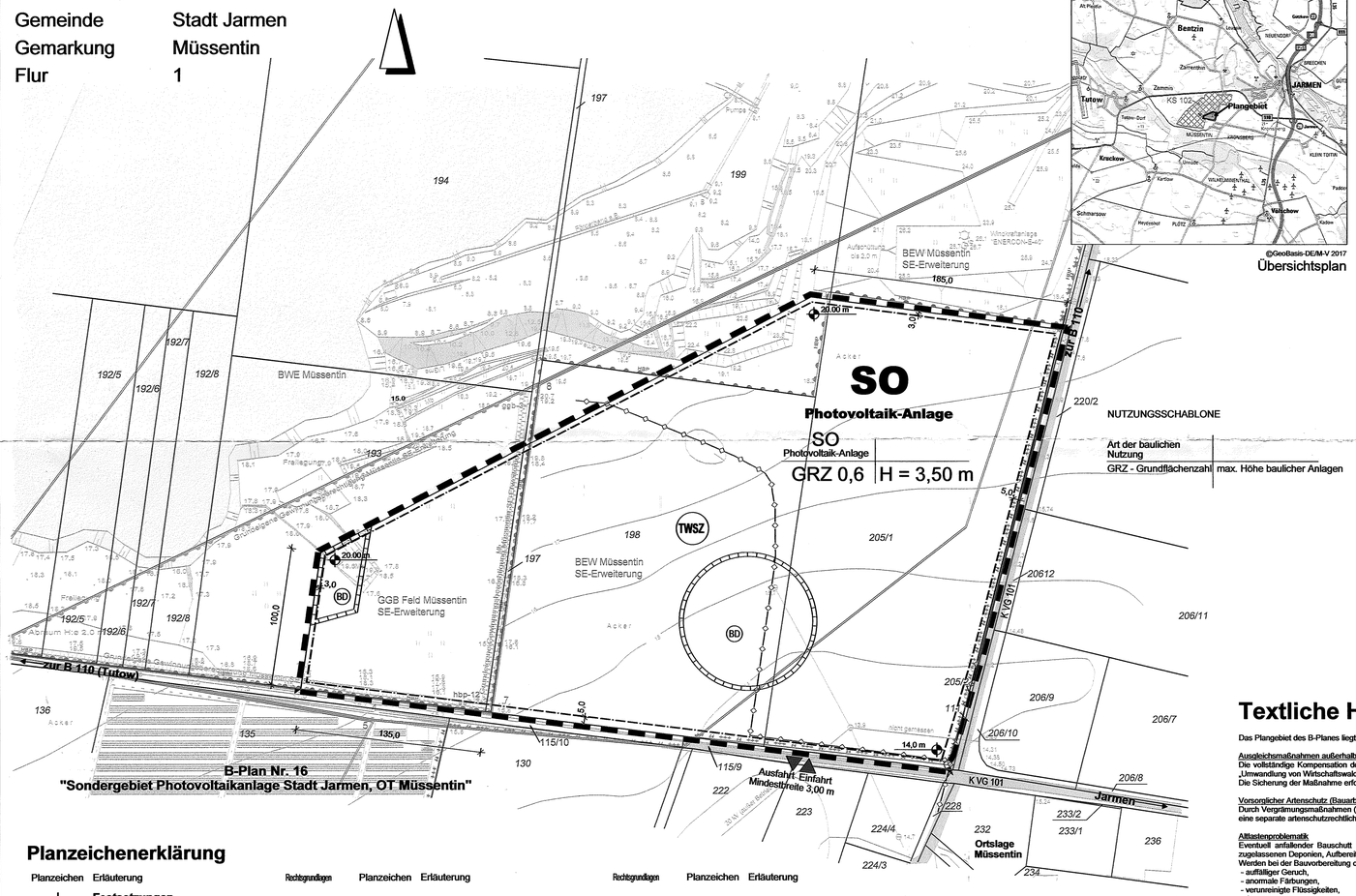
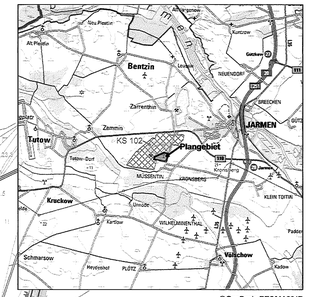
SATZUNG DER STADT JARMEN

über den Bebauungsplan Nr.19 "Photovoltaikanlage Kies Müssentin"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 2000

Gemeinde	Stadt Jarmen
Gemarkung	Müssentin
Flur	1





Übersichtsplan

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	I. Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO (Photovoltaik-Anlage)	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage	§ 11(1) BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
H	Höhe baulicher Anlagen	
z.B. 20.00 m	Untere Bezugshöhe in m über DHHN 92	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
	Ein- und Ausfahrt	

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
	Unterirdische Leitungen hier: Telekom	
	Stadterhaltung und Denkmalschutz	§ 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	
BD	Bodendenkmal	
	Sonstige Planzeichen:	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Nachrichtliche Übernahmen:	§ 9 (6) BauGB
	Planfestgestellte Grenze - Vorranggebiet Rohstoffsicherung Nr. 102 Müssentin	
RSP	Grenze Hauptbetriebsplan	
	Grenze Grundeigene Gewinnungsberechtigung	
	Grenze Bergbauberechtigungen	

Planzeichen	Erläuterung
	II. Darstellung ohne Normcharakter
	Flurstücksgrenze
z.B. 206/11	Nummer des Flurstückes
76,0	Geländehöhenpunkt / Höhenlinie, Höhenbezug DHHN 92
	Böschung
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m
	öffentliche Verkehrsfläche
TWSZ	Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Bentzin

PLANGRUNDLAGE:
GEO Projekt Schwerin GbR
Eckdrift 41, 19061 Schwerin
Tel.: 0385/ 61 71 3-0, Fax: / 61 71 3-28
eMail: Kontakt@geoprojekt.de
web: www.geoprojekt.de

Stand d. Messung: Risswerk 11.2015, letzte Messungen in 09.2016
System: RD/83 (3°) (LS 110), DHHN92 (NHN) (HS 160)

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1, § 9 (2) Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB

1.1 Baugebiet
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Photovoltaik - Anlage

1.2 Art der Nutzung im SO
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in elektr. Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, zulässig.
Zulässige Nutzungen sind im Einzelnen:
- fest aufgeständerte polykristallinePhotovoltaikmodule,
- Wechselrichterstationen
- Transformatoren
- Einzäunung bis 2,20 m Höhe (auch außerhalb der Baugrenzen)

Nutzungszeitraum / Folgenutzung
Die Photovoltaikfreiflächenanlage ist nur als zeitlich begrenzte Zwischennutzung für 20 Jahre zulässig. Die Frist beginnt mit dem Folgejahr nach Rechtskraft des B-Planes und endet am 31.12.2038.
Als Folgenutzung wird der Kiesabbau festgesetzt.

2. Maß zur baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO
Die unteren Bezugsebene ist die ideelle ebene Flächen, die durch 3 festgesetzte Höhenbezugspunkte bestimmt wird.

Als oberster Bezugspunkt gilt die oberste Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als der senkrecht (lotrecht) gemessene Abstand des obersten Bezugspunktes der baulichen Anlage zur ideellen unteren Bezugsebene bestimmt.

2.2 Zulässige Grundfläche §19 Abs. 2 BauNVO
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Grundflächen aller baulichen Anlagen anzurechnen. Als anrechenbare Grundfläche der Module gilt die Fläche, die durch die Module überstellt wird.

3. Nebenanlagen nach §14 (1) Bau NVO
Einfriedungen der PV-Anlage sind bis zu einer Höhe von 2,20 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; §1a Abs. 3 BauGB

4.1 Eingriffskompensation
Der zu erwartende Eingriff in Höhe von 10,34 ha FÄG wird innerhalb des Geltungsbereiches mit der Umwandlung von Acker zu Extensivgrünland mit einem Kompensationswert von 9,5 ha FÄG kompensiert.

4.2 Vorsorglicher Artenschutz (Bauarbeiten):
Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der tatsächlich oder potentiell in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraumes 01.03.- 31.07.

4.3 Vorsorglicher Artenschutz (PV-Betrieb):
Zum Schutze des sich darüber hinaus sukzessions- und pflegebedingt einstellenden Artenspektrums an Boden-/ Wiesenbrütern ist während des Betriebes der PV-Anlage folgendes zu beachten:
- Kein Pestizideinsatz,
- Umlaufender Schutzzaun zur Gewährung größtmöglicher Störungsarmut,
- Einmalige Mahd der Modulzwischenflächen und der Modulunterflächen zum Schutz der Bodenbrüter nicht vor dem 15.07 eines jeden Jahres.
- Im Hinblick auf der Erhaltung des Habitatwertes für die Zauneidechse ist von einer Ansaat nach Errichtung und Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage zu verzichten.

4.4 Vorsorglicher Artenschutz (Rückbau PV-Anlage):
Der Rückbau der PV-Anlage erfolgt nach voraussichtlich 20 Jahren Nutzungsdauer vor Beginn oder nach der Brutzeit, d.h. im Zeitraum 01.09. – 01.03. Sollte unmittelbar nach Rückbau der PV-Anlage die Wiederaufnahme der Kiesgewinnung in der betreffenden Fläche geplant sein, ist in dem genannten Zeitraum nicht nur die Anlage zurückzubauen, sondern zur Vermeidung von Brüten in der drauf folgenden Brutperiode die abzubauende Fläche vollständig von Vegetation zu befreien.

Textliche Hinweise

Das Plangebiet des B-Planes liegt gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte im Vorranggebiet zur Rohstoffsicherung Müssentin (Nr. 102 - Ks).

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Die vollständige Kompensation der durch die Realisierung der Planinhalte hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch Inanspruchnahme des Ökokontos - VR 017 „Umwandlung von Wirtschaftsweg in Naturwald im NSG "Unteres Recknitztal", Forstrevier Eixen (Camitz I). Der Kompensationsbedarf beträgt 0,84 ha FÄQ.
Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.

Vorsorglicher Artenschutz (Bauarbeiten)
Durch Vergrämungsmaßnahmen (permanente Störung vor dem 01.03.) sowie einer ökologischen Betreuung, kann auch eine Ausnahme für den Brutzeitraum erteilt werden. Es muss dafür eine separate artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung (auf Antrag) erteilt werden.

Altlastenproblematik
Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekannte Bodenbelastungen, wie
- auffälliger Geruch,
- anormale Färbungen,
- verunreinigte Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Abfälle, alte Ablagerungen u.ä.

angetroffen, hat der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu melden.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg- Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Niederschlagswasserableitung
Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

Bodendenkmale
Vor Baubeginn ist vom Bauherrn bzw. einem von ihm Bevollmächtigten ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Die Landrätin, Untere Denkmalschutzbehörde, Leipziger Allee 26, 17389 Anklam zu stellen.
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des gekennzeichneten Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern v. 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12ff, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals/der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen sind bei der unteren Denkmalschutzbehörde, Demminer Str. 71-74, 17389 Anklam, bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, - Archäologie und Denkmalpflege -, Domhof 415, 19055 Schwerin zu erhalten.

HINWEIS ZUM VERHALTEN BEI ZUFALLSFUNDEN
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Munitions- und Kampfmittelbelastungen
Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde prinzipiell nicht auszuschließen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Trinkwasserschutzzone
Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Bentzin. Bei allen Planungen sind die sich daraus ergebenen Nutzungsbeschränkungen zu berücksichtigen.

Satzung der Stadt Jarmen über den Bebauungsplan Nr. 19 "Photovoltaikanlage Kies Müssentin"

Präambel:

Aufgrund
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen,
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen,

wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ...**05.12.2017**... folgende Satzung der Stadt Jarmen über den Bebauungsplan Nr. 19 "Photovoltaikanlage Kies Müssentin" für das Gebiet Gemarkung Müssentin, Flur 1, Flurstücke Nr. 193, 197, 198, 199 (alle teilweise) und 205/1, bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B – Text erlassen.

Verfahrensvermerke:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ...**28.03.2017**... Stadt Jarmen, den 1.12.17 Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß §17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ...**12.04.2017**... beteiligt worden. Stadt Jarmen, den 1.12.17 Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer Bürgerversammlung am ...**25.04.2017**... durchgeführt worden. Stadt Jarmen, den 1.12.17 Der Bürgermeister
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom ...**12.04.2017**... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Stadt Jarmen, den 1.12.17 Der Bürgermeister
5	Die Stadtvertretung hat am ...**22.08.2017**... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Stadt Jarmen, den 1.12.17 Der Bürgermeister
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden sind, mit Schreiben vom ...**31.08.2017**... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Stadt Jarmen, den 1.12.17 Der Bürgermeister
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B – Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...**11.09.2017**... bis zum ...**11.10.2017**... während der Dienststunden im Amt Jarmen-Tutow, Bauamt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist 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 am ...**23.08.2017**... im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Jarmener Informationsblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Jarmen-Tutow unter der Internetadresse http://.www.amt-jarmen-tutow.de. Stadt Jarmen, den 1.12.17 Der Bürgermeister
8	Der katastermäßige Bestand am 12.12.2017 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 : 5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Anklam, den 12.12.2017 Siegel Landkreis Vorpommern-Greifswald Kataster- und Vermessungsamt
9	Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...**05.12.2017**... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Stadt Jarmen, den 6.12.17 Der Bürgermeister
10	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurden am ...**05.12.2017**... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ...**05.12.2017**... gebilligt. Stadt Jarmen, den 6.12.17 Der Bürgermeister
11	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit am 6.12.17 .....ausgefertigt. Stadt Jarmen, den 6.12.17 Der Bürgermeister
12	Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung 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, sind am 18.12.17 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Jarmener Informationsblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Jarmen-Tutow unter der Internetadresse http://www.amt-jarmen-tutow.de. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung 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 der Bekanntmachung in Kraft getreten. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wurde in das Internet auf der Homepage des Amtes Jarmen-Tutow eingestellt. Stadt Jarmen, den 19.12.17 Der Bürgermeister

Stadt Jarmen

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Satzung

über den Bebauungsplan Nr. 19 "Photovoltaikanlage Kies Müssentin"

H/B = 540 / 900 (0.49m²)