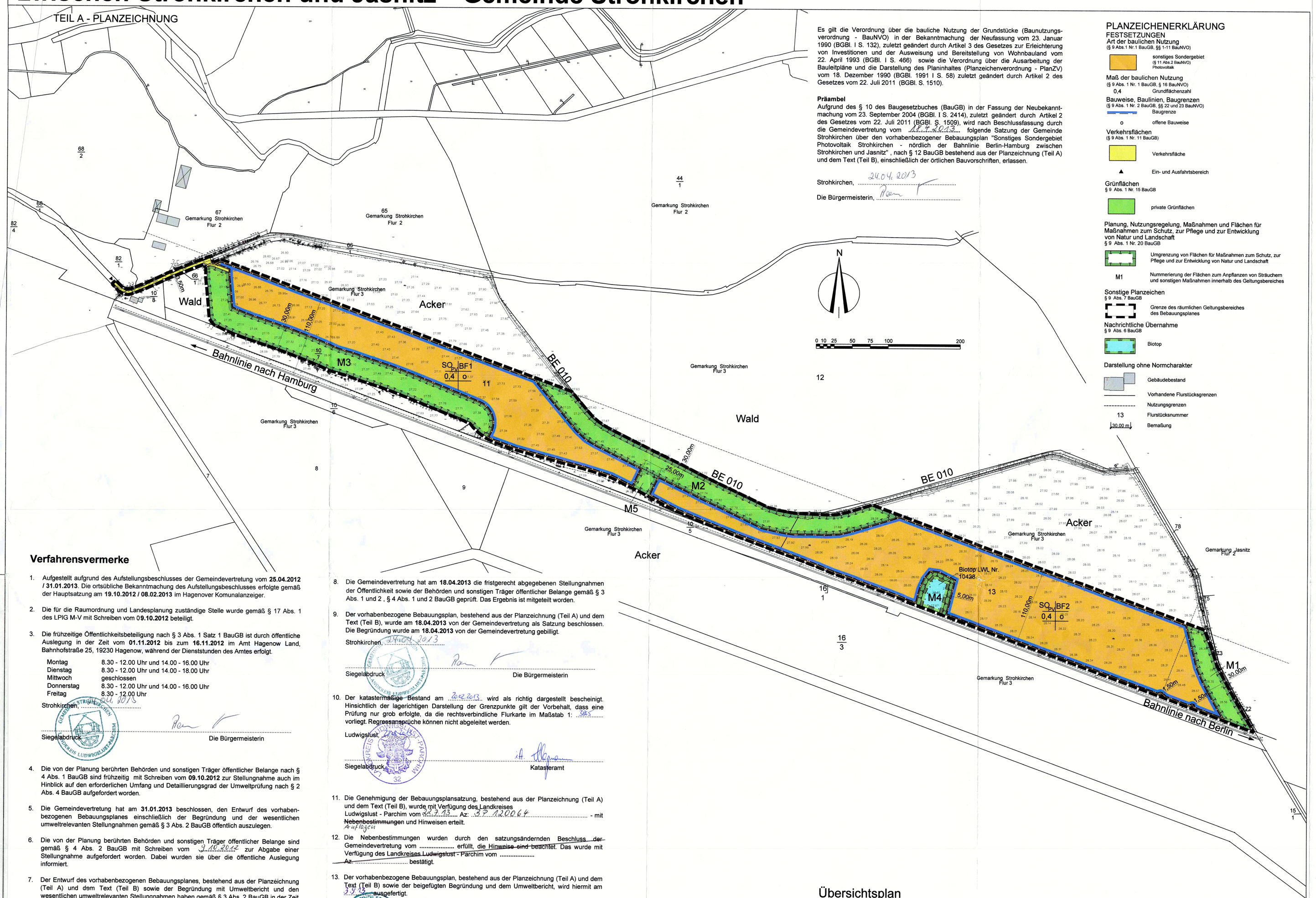
vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik Strohkirchen - nördlich der Bahnlinie Berlin-Hamburg zwischen Strohkirchen und Jasnitz" Gemeinde Strohkirchen

TEIL A - PLANZEICHNUNG



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 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1510).

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.04.2013 folgende Satzung der Gemeinde Strohkirchen über den vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik Strohkirchen - nördlich der Bahnlinie Berlin-Hamburg zwischen Strohkirchen und Jasnitz", nach § 12 BauGB bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Strohkirchen, 24.04.2013

Die Bürgermeisterin,

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs.2 BauNVO) Photovoltaik

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- o — offene Bauweise

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche
- Ein- und Ausfahrtsbereich

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- private Grünflächen

Planung, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- M1 — Nummerierung der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Sonstige Planzeichen
§ 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme
§ 9 Abs. 6 BauGB
- Biotop

Darstellung ohne Normcharakter
- Gebäudebestand
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Nutzungsgrenzen
- 13 — Flurstücksnummer
- 30,00 m — Bemaßung

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **25.04.2012 / 31.01.2013**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gemäß der Hauptsatzung am **19.10.2012 / 08.02.2013** im Hagenover Komunalanzeiger.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom **09.10.2012** beteiligt.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom **01.11.2012** bis zum **16.11.2012** im Amt Hagenow Land, Bahnhofstraße 25, 19230 Hagenow, während der Dienststunden des Amtes erfolgt.

Montag	8.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	8.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	geschlossen
Donnerstag	8.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr
Freitag	8.30 - 12.00 Uhr

Strohkirchen, 24.04.2013

Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind frühzeitig mit Schreiben vom **09.10.2012** zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am **31.01.2013** beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der Begründung und der wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 3.10.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht und den wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **21.02.2013** bis einschließlich **21.03.2013** im Amt Hagenow Land, Bahnhofstraße 25, 19230 Hagenow während der während der Dienststunden des Amtes öffentlich ausgelegen.

Montag	8.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	8.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	nach Vereinbarung
Donnerstag	8.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr
Freitag	8.30 - 12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist im Amtlichen Mitteilungsblatt, dem Hagenower Kommunalanzeiger am **08.02.2013** mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass umweltbezogene Stellungnahmen zusätzlich ausliegen und
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Strohkirchen, 24.04.2013

Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

8. Die Gemeindevertretung hat am **18.04.2013** die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2 , § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **18.04.2013** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde am **18.04.2013** von der Gemeindevertretung gebilligt.

Strohkirchen, 24.04.2013

Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

10. Der katastermäßige Bestand am 3.02.2013 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: 2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ludwigslust, 27.02.13

Siegelabdruck — Katasteramt

11. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landkreises Ludwigslust - Parchim vom 22.7.13 Az: 35 12006.4 - mit ~~Nebenbestimmungen~~ Auflagen und Hinweisen erteilt.

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden ~~Beschluss der~~ Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, ~~die Hinweise sind beachtet~~. Das wurde mit Verfügung des Landkreises Ludwigslust - Parchim vom ..... ~~Az: .....~~ bestätigt.

13. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung und dem Umweltbericht, wird hiermit am 3.9.13 ausgefertigt.

Strohkirchen, 3.9.13

Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

14. Die Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann um über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Bekanntmachung gemäß Hauptsatzung im Amtlichen Mitteilungsblatt „Hagenower Komunalanzeige" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 13.9.13 in Kraft getreten.

Strohkirchen, 13.9.13

Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

Übersichtsplan

Teil B - TEXT

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Es wird ein Sondergebiet Photovoltaik festgesetzt. Gemäß § 9 Abs.1 BauGB sind auf den festgesetzten Bauflächen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zulässig.

1.2 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient das Sondergebiet Photovoltaik ausschließlich der Aufstellung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Zulässig sind nur freistehende Module ohne Fundamente. Zulässig sind die für die Solar-Module notwendigen Nebenanlagen wie Trafostationen oder Übergabestation mit Fundamenten sowie Umzäunungen ohne Streifenfundamente, weiterhin Verkabelungen, Zufahrten und Wartungsflächen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO darf für die Modultische und die zugehörigen Nebenanlagen (Traufhöhe) sowie die Zaunanlage eine maximale Höhe von 3,00 m über der vorhandenen Geländeoberkante nicht überschritten werden. Die Mindesthöhe der Modultische darf im Plangebiet 0,70 m über der vorhandenen Geländeoberkante nicht unterschreiten. Für den Zaun gilt ein Mindestabstand von 0,15 m zur Geländeoberkante. Der Zaun darf eine Gesamthöhe von 2,80 m über der vorhandenen Geländeoberkante nicht überschreiten.

2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl nicht zulässig.

3. Nebenanlagen

3.1 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen, ausgenommen Zäune, auf den Flächen zwischen der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und der Baugrenzen ausgeschlossen.

4. Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 20BauGB

4.1 Die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 ist als wechselfeuchtes Grünland am Wald zu entwickeln. Die Fläche ist zur Erhaltung des charakteristischen Artenspektrums einer Wiese jährlich nach dem 1. September zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Anlage und Wartung von Flachspiegelbrunnen ist zulässig. An der südlichen Grenze der Fläche M1 wird dem Betreiber der Anlage für die Führung eines Energiekabels ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt.

4.2 Die Flächen mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 und M3 sind als wechselfeuchtes Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist zur Erhaltung des charakteristischen Artenspektrums einer Wiese jährlich nach dem 1. September zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die landwirtschaftliche Vorflut an der M2 ist zu erhalten und die durchgängige Befahrung des Gewässerschutzstreifens von mindestens 5,0 m zum Gewässer ist zu gewährleisten. Die Anlage und Wartung von Flachspiegelbrunnen in M2 und M3 ist zulässig. Dem Wasser- und Bodenverband „Boize-Sude-Schaale" wird entlang des vorhandenen unbefestigten Weges am Gewässer BE 010, in der privaten Grünfläche M2, ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt.

4.3 Die Flächen mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M4 - Schutzbereich Kleingewässer (ausgezäunt) ist als wechselfeuchtem Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist zur Erhaltung des charakteristischen Artenspektrums einer Wiese jährlich nach dem 1. September zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.
Innerhalb der Fläche sind 3 Lesesteinhaufen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

4.4 Die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M5 ist als wechselfeuchtes Grünland für den Wildwechsel zu entwickeln. Die Innenfläche von mind. 10m Breite ist für den Wildwechsel und zur Erhaltung des charakteristischen Artenspektrums einer Wiese jährlich nach dem 1. September zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.
Als optische Bremse ist jeweils an der östlichen und westlichen Grenze mit 7 m Breite eine zweireihige Strauchhecke mit 1,5 m Reihen- und Pflanzabstand entsprechend Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Innerhalb der Fläche sind 3 Lesesteinhaufen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der nördlichen Grenze, innerhalb der Fläche M5, wird dem Betreiber der Anlage ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 3,5 m eingeräumt, dass auch die Verkehrserschließung und die Feuerwehrzufahrt zum Baufeld 2 gewährleistet.

4.5 Im Geltungsbereich sind die Flächen zwischen und unter den Modulen sowie die Randflächen als extensive Wiesenflächen für die Betriebsdauer zu erhalten. Eine Mahd der Wiesenflächen kann zu Pflegezwecken 1x jährlich erfolgen. Eine extensive Beweidung ist zulässig. Die Anlagenhöhe (Tischunterkante) hat ca. 70cm über Geländeoberkante zu betragen.

4.6 Die Zaunanlage ist so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihalteabstand von mind. 15 cm über Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger eingehalten wird.

4.7 Sträucher, 2x.v. Höhe 80-100 cm Verbissschutz ist vorzusehen

Rosa canina	Hundsrose	20%
Crataegus monogyna	Weißdorn	20%
Prunus spinosa	Schlehe	20%
Corylus avellana	Haselnuss	10%
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	10%
Rhamnus catharthica	Purgier-Kreuzdorn	20%

Hinweise

1. 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 Gehölzeltbestände nur im Zeitraum vom 1.Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
Die Gemeinde Strohkirchen überträgt die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend Vertrag dem Investor. Die Ermittlungsgrundlagen und Maßnahmen sind in der Begründung zum B-Plan dargelegt.
2. 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.
3. Für die Anlage ist auf eine Beleuchtung zu verzichten. Ausnahmen nur bei Einsatz von Beleuchtungskörpern mit langwelligem Licht (z.B. Natriumdampflampen).
4. Als Vorsorgemaßnahme sollten 6 Lesesteinhaufen am Rand des Vorhabengebietes am Bahndamm (M5) und um das Gewässer (M4) angelegt werden, die einen Anteil von etwa 30% unbelastetem Totholz haben sollten. Die Steinhaufen (etwa 2 Kubikmeter je Haufen) sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so gewählt werden, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinternden Tiere schädigen können.
Baufeldfreimachung außerhalb der Zeit von April bis August. Die Flächen unter den Solarmodulen sind im Zeitraum von April bis Ende Juli nicht zu mähen (Vogelbrutzeit)

Rechtskraft:	
genehmigungsfähige Planfassung:	**April 2013**
Entwurf:	April 2013
Vorentwurf:	September 2012
Planungsstand	**Datum:**

vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik Strohkirchen - nördlich der Bahnlinie Berlin-Hamburg zwischen Strohkirchen und Jasnitz"
Gemeinde Strohkirchen

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte Land M/V
Vermessung 11/2012
VERMESSUNGSBÜRO RICHERS und MÜLLER, Feldstraße 70, 19230 Hagenow
Gemarkung : Strohkirchen
Flur : 3
Flurstück : 11 und 13

Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Helga Rother, Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung, 19067 Jesewitz, Dorfstraße 5, Telefon: 03866-800 5000, Fax: 03866-800 5001, E-Mail: h.rother@gmx.net, Internet: www.stadtplanung-rother.de

Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Orlett, Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung, CAD - Zeichnen - GIS - Computerservice, 19067 Jesewitz, Dorfstraße 5, Telefon: 03866-800 5000, Fax: 03866-800 5001, E-Mail: f.orlett@gmx.de, Internet: www.stadtplanung-rother.de

Maßstab 1 : 4000