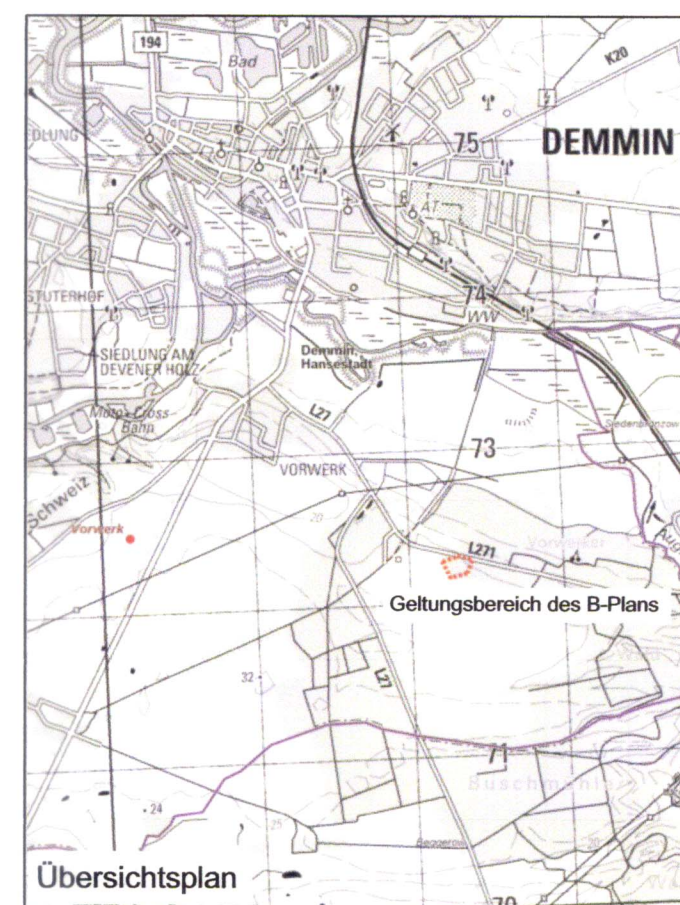


SATZUNG DER HANSESTADT DEMMIN

über den Bebauungsplan Nr. 33 "Photovoltaikanlage Neubrandenburger Straße"

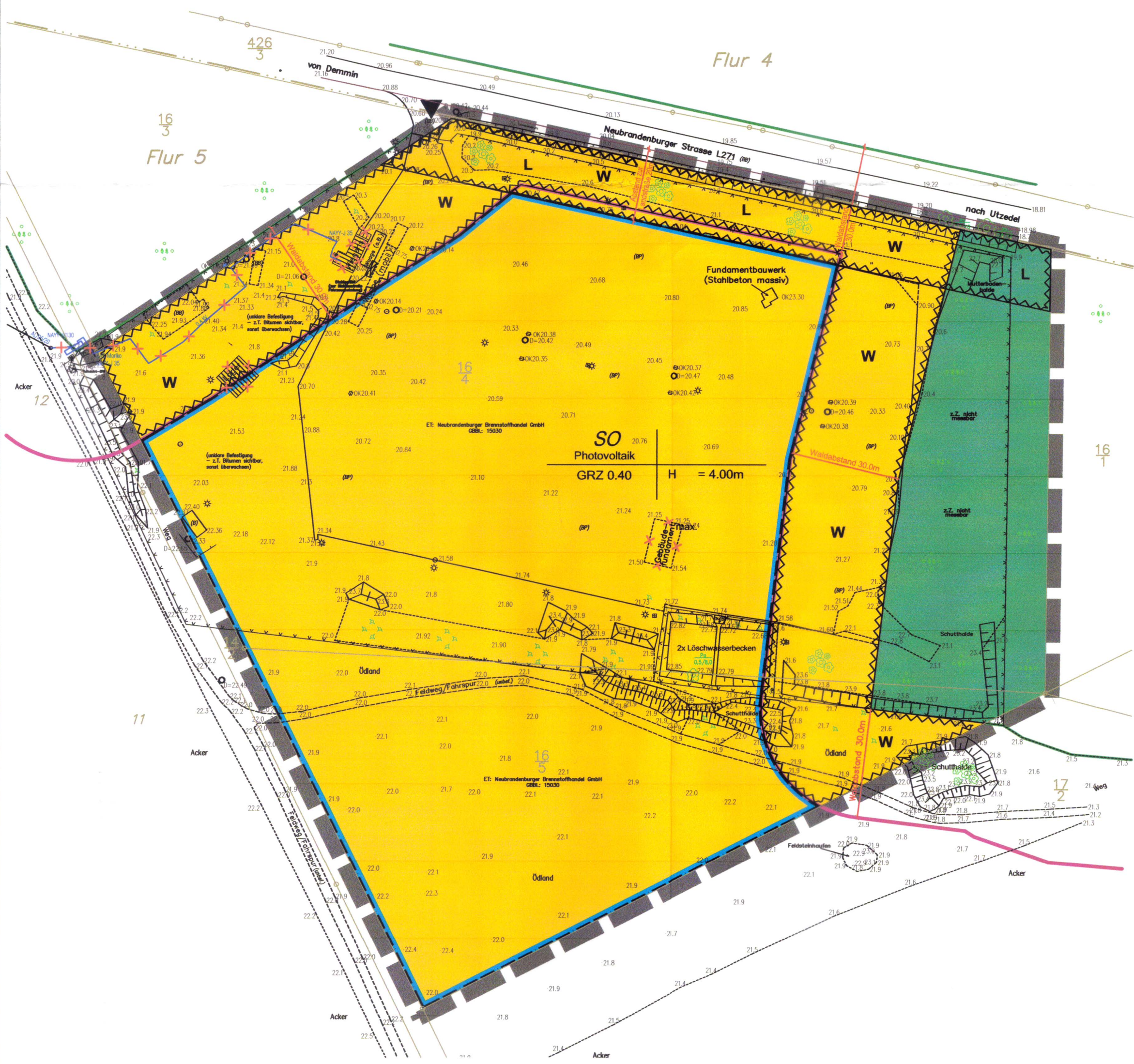
Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Stadt Demmin
Gemarkung Vorwerk
Flur 5



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
SO Photovoltaik	Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
GRZ 0,40	Maß der baulichen Nutzung max. Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 16-21 BauNVO
H _{max.}	max. Höhe baulicher Anlagen über Geländeiveau, es gelten die aufgemessenen Gelände Höhen lt. Planzeichnung	
	Bauweise, Baugrenzen Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
	Verkehrsflächen Einfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
	Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II. Nachrichtliche Übernahmen		
	Flächen für Wald	§ 9 (6) BauGB i.V. mit § 2 LWaldG M-V
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: hier von baulichen Anlagen freizuhaltender Waldabstand	§ 9 (6) BauGB i.V. mit § 20 LWaldG M-V
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: hier Anbauverbotszone Landstraße	§ 9 (6) BauGB i.V. mit § 31 StWVG-MV
	20 kV-Leitung E.ON	§ 9 (6) BauGB
	0,4 kV-Kabel (entfallen)	
III. Darstellung ohne Normcharakter		
	Flurgrenze	
	Flurstücksgrenzen	
	30m Abstand Wald	
	Waldgrenze (Wald gem. Waldgesetz M-V Festlegung durch Forstbehörde u. Begehung vom 22.08.2012)	
	Nutzungsartengrenze	
	z.B. 17 Nummer des Flurstückes	
	vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen	
	Gebäude und bauliche Anlagen, entfallen	
	Mischwald	
	Baum- und Gebüschflächen	
NUTZUNGSSCHABLONE		
Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	max. Höhe baulicher Anlagen



Plangrundlage: Lage- und Höhenplan
Bezeichnung: Gemeinde: Demmin / Gemarkung: Vorwerk
Datum der Erstellung: 09.08.2012, ergänzt 21.08.2012
Herausgeber: Vermessungsamt Stechert
Kernzeichnung der vorgenommenen Änderung: Übernahme dwg-Datei
Lage-Höhenbezug: S 42/83; HN 76
Zweck der Vervielfältigung: Plangrundlage

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 Baugebiet
Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11(2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" festgesetzt.

1.2 Art der Nutzung im SO
Das Sonstige Sondergebiet SO mit Zweckbestimmung "Photovoltaik" dient der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaikanlage einschließlich der zu deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen. Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus:
- Photovoltaikmodule
- Photovoltaikgestelle (Unterkonstruktion)
- Wechselrichterstationen
- Transformatoren
- Netzzeitspeiseleitungen
- Einfriedung

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 vorh. Geländeoberfläche. Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.

2.2 Grundflächenzahl § 16 und § 19 (4) BauNVO
Die Grundflächenzahl ist mit max. 0,40 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche, ist die Fläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes Photovoltaik (SO-Photovoltaik). Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.

3. 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

3.1 Im Rahmen der Kompensation erfolgt der Rückbau von ca. 1,6 ha versiegelter Betonfläche mit anschließender Sukzession der entsiegelten Fläche.

3.2 Die Entwicklung einer entsprechenden Vegetationsdecke unterliegt der freien Sukzession. Die technisch bedingte Freihaltung der Flächen von aufkommenden Gehölzen mittels Mahd führt zu einer dauerhaften Entwicklung bzw. Erhaltung eines attraktiven Biotops.

3.3 Die zu erhaltende Biotopfunktion ist durch folgendes Pflegemanagement zu erhöhen:
- kein Pestizideinsatz
- keine Flächenmahd, sondern Staffelmahd, d.h. zeitversetzte Mahd von Teilflächen zur Gewährleistung verschiedener hoher Gras- und Staudenfluren, dabei Stehenlassen 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: Streifenmahd direkt verschatteter Hochstaudenfluren unmittelbar südseitig der Modulreihen ist ab 15. Juni eines jeden Jahres zulässig, sofern hierdurch nicht mehr als 1/3 der Gesamtlänge betroffen ist
- Zur Aushagerung der Fläche ist das Mahdgut abzutransportieren. Unter den Modultischen ist dagegen das Mulchen (ohne Mahdgutentfernung) zulässig.

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

1. Einfriedung der Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
Zum Schutz der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigerweise zu errichtenden Photovoltaikfreiflächenanlage ist die Errichtung eines maximal 2,00 m hohen Sicherheitszaunes innerhalb des sonstigen Sondergebietes Photovoltaik zulässig.
Die Einzäunung der im Satzungsgebiet zulässigerweise zu errichtenden Photovoltaikfreiflächenanlage 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

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

Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 DSchG M-V).

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

Artenschutz
Der am südöstlichen Rand des Vorhabensgebietes vorhandene Lesesteinhaufen ist zu erhalten und ggf. zu ergänzen.

Satzung der Hansestadt Demmin über den Bebauungsplan Nr. 33 "Photovoltaikanlage Neubrandenburger Straße"

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 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. 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 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 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 f.)
wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 09.08.2013 folgende Satzung der Hansestadt Demmin über den Bebauungsplan Nr. 33 "Photovoltaikanlage Neubrandenburger Straße" für das Gebiet Gemarkung Vorwerk, Flur 5, Flurstücke 16/4, 16/5 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.

Verfahrensvermerke:

1.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 10.10.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den "Demminer Nachrichten" am 22.12.2012 erfolgt.	
2.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 07.11.2012 durchgeführt.	
3.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.10.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	
4.	Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 17 Landesplanungsgesetz M-V mit Schreiben vom 12.10.2012 beteiligt worden.	
5.	Die Stadtvertretung hat am 30.01.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	
6.	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, sind mit Schreiben vom 04.02.2013 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	
7.	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 18.02.2013 bis zum 22.03.2013 während der Dienststunden in der Stadt Demmin nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 09.02.2013 durch Veröffentlichung in den "Demminer Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht.	
8.	Der katastermäßige Bestand am 01.07.2013 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagegerichteten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2.500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	
9.	Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange am 19.06.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.	
10.	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurde am 19.06.2013 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 19.06.2013 gebilligt.	
11.	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausfertigt.	
12.	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 06.09.2014 durch Veröffentlichung in den "Demminer Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht. 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 Ablauf des Erscheinungstages der Veröffentlichung am 26.09.2014 rechtskräftig geworden.	

Hansestadt Demmin
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33
"Photovoltaikanlage Neubrandenburger Straße"