

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 (1) i. V. m. § 12 des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.04 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Torgelow vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34/09 "Photovoltaikanlage Torgelow" der Stadt Torgelow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34/09 "Photovoltaikanlage Torgelow" der Stadt Torgelow erstreckt sich über das ehemalige Tanklager der Bundeswehr in Torgelow/Drögeheide auf dem Flurstück 8/73 der Flur 3 der Gemarkung Neuenkrug-Forst mit Anbindung an die Landesstraße 321 im Südwesten unter Inanspruchnahme der Flurstücke 8/63; 8/65; 8/74 und 2/5 (alle teilweise). Das Plangebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 6,5 ha und befindet sich an der Landesstraße L 321 in Richtung Pasewalk südlich angrenzend an die Greifenkasernen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Rechtsgrundlage
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB



Sonstiges Sondergebiet
Photovoltaikanlage

gem. § 11 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,45 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
und §§ 22 ff BauNVO



Baugrenzen

§ 23 BauNVO

1.4 Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Radweg



Einfahrtbereich

1.5 Hauptversorgungsleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

unterirdische Hauptversorgungsleitungen
G - Gas E - Eit



Hauptversorgungsanlage Elektro

1.6 Flächen für Wald

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB



Wald

1.7 Planungen und Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20b BauGB

2. Sonstige Planzelchen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

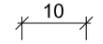
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

3. Darstellung ohne Normcharakter



Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

8/73



Bemaßung in Meter



vorhandene Bebauung abbrechen



vorhandene Bebauung erhalten



M1 - M3 Bezeichnung von Naturschutzmaßnahmen

Symbolerklärung für die Lage- und Höhenvermessung



Gassymbol



Oberflurhydrant



Wasserentnahmestelle



Wasserschieber



Laterne



Elektro Blitz



Heizschacht



Heizung-Fundament



Klärgrube



Schacht Abwasser



Gully seitlich



Lüfter



Höhenpunkt mit Höhennummer

TEXT (TEIL B)

1. Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage gem. § 11 BauNVO sind allgemein zulässig alle baulichen und technischen Anlagen und Einrichtungen, die für eine großflächige Photovoltaikanlage erforderlich sind wie:

- Modultische mit Solarmodulen
- für den Betrieb der Anlage notwendige Nebenanlagen (Wechselrichter, Trafos, Verkabelung) und Stellplätze,
- Zufahrten, Wege und Wartungsflächen,

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Für die Modultische wird eine maximale Höhe von 3,5 m über natürlicher Geländeoberkante festgesetzt.
- Bei Nebenanlagen, die Gebäude sind, darf die maximale Höhe 4 m über natürlicher Geländeoberkante nicht überschreiten.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Solarmodulen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn dadurch der Versiegelungsgrad des Bodens im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage 45 % nicht übersteigt.

1.3 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist am Anfallort zu versickern.

1.4 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Die Anschlussleitung der E.ON edis AG ist durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Auf den unversiegelten Flächen des Plangebietes ist die Entwicklung von Extensivgrünland durch maximal 2 malige Mahd pro Jahr und Beseitigung des Mähgutes vorzunehmen.

- Zum Schutz der Brutvogelfauna ist die Baufeldberäumung im Zeitraum zwischen dem 15. Juli und dem 01. März durchzuführen.

- Lichtreflexe oder Blendwirkungen sind durch Verwendung von reflexionsarmen Gläsern auf ein Minimum zu reduzieren.

- Das in der Planzeichnung mit **M1** gekennzeichnete Gebäude ist zu erhalten und mit Ersatzlebensstätten für die durch den Abriss von Gebäuden betroffenen Vogel- und Fledermausarten zu versehen. Zur Realisierung der Maßnahme ist eine ökologische Baubetreuung notwendig.

- Auf den in der Planzeichnung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen (**M2**) ist die Entwicklung von Trockenrasen durch Freihaltung von jeglicher Nutzung und Durchführung in folgendem Mahdrhythmus vorzusehen:

- Die ersten drei Jahre: Aushagerung des Substrats durch einmalige Mahd im Jahr (Monat Mai) und Abtragen des Mähgutes

- Die anschließenden Jahre: einmalige Mahd im Jahr (August bis Oktober) und Abtragen des Mähgutes

- Auf den in der Planzeichnung mit **M3** bezeichneten Flächen des Flurstückes 8/73 Flur 3 der Gemarkung Neuenkrug-Forst sind die Außenränder der Waldflächen in 15 m Breite als naturnaher Waldrand aus standorttypischen einheimischen Laubbäumen der Arten Aspe, Eberesche, Sandbirke, Stechpalme, Traubeneiche, Wildbirne, Faulbaum, Sanddorn und Weinrose zu entwickeln. Der Betreiber der PV - Anlage ist verpflichtet, die Flächen zu schützen und dauerhaft als Naturwaldzelle zu erhalten.

- Die durch die Reptilienkartierung ermittelten konzentrierten Eidechsenvorkommen im Bereich der Gleisanlage im Nordosten des Plangebietes bleiben erhalten, d. h. der Gleisschotter wird belassen und offen gehalten.

- Bei der Beleuchtung wird im weißen Lichtspektrum warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin eingesetzt. Insektenfallen werden durch rundum geschlossene Leuchten vermieden.

1.6 Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- Bei Photovoltaikanlagen, die innerhalb des 30 m-Waldabstandes errichtet werden, ist gem. § 20 Waldabstandsverordnung M-V sicherzustellen, dass Gefahren für den Wald einerseits sowie vom Wald ausgehende Gefahren andererseits ausgeschlossen werden können. Dies bedarf der Zustimmung des Waldbesitzers.

2. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Nutzungsänderungen oder Rückbaumaßnahmen der Teilflächen des Pumpenhauses, des Leichtflüssigkeitsabscheiders sowie der Gleisanlagen sind durch einen Alltagsfachverständigen fachtechnisch zu begleiten.

3. Hinweise

3.1 Erforderliche Leitungen sind in Schutzrohren an der Unterkonstruktion bzw. in Erdverkabelung anzulegen. Stromleitungen sind bei unterirdischer Bauweise in Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen zu verlegen.

3.2 Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit Hinweise auf Altlasten bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (5) BauGB und des § 23 AbfAlG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Uecker-Randow sowie das StALU Vorpommern, als zuständige Behörde der Abfall- und Bodenschutzzuständigkeitsverordnung M-V, zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

3.3 Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde 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 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.

3.4 Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Rechtshinweis:
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

3.5 Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.

Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie derzeit trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

Sofern bei Tiefbauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist hierfür vor Beginn der Absenkarbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

3.6 Bei der Zufahrt zu dem Grundstück hat der Radverkehr Vorrang vor dem abbiegenden KFZ-Verkehr. Es hat die Ausschilderung mit dem Verkehrszeichen 205 und dem Zusatzzeichen 1000-32 zu erfolgen.

3.7 Im Bereich der Grundstückszufahrt befinden sich Telekommunikationsleitungen, die zu berücksichtigen sind. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

3.8 Das Kompensationsflächendefizit wird außerhalb des Plangebietes realisiert. Die Kosten für diese Kompensationsmaßnahmen sind durch eine Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Torgelow festzuschreiben, in der Kostenumfang und Zahlungsmodus zu regeln sind.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34/09 "Photovoltaikanlage Torgelow" der Stadt Torgelow

Erarbeitet: SCHÜTZE & WAGNER
ARCHITECTEN FÜR STADTPLANUNG

Stand: 02 / 2011

Ziegelbergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 66

Teil 2