

Bebauungsplan Nr. 39/19 "Photovoltaikanlage Rudolf-Diesel-Straße" der Stadt Torgelow

Planzeichnung (Teil A)



Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Präambel**
Aufgrund des § 10 (1) BauGB wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Torgelow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39/19 "Photovoltaikanlage Rudolf-Diesel-Straße" in Torgelow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 48/50 der Flur 12, sowie 160/10 der Flur 9, Gemarkung Torgelow.
- 1. Art der baulichen Nutzung / sonstiges Sondergebiet (temporär) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**
Das sonstige Sondergebiet dient Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom und ist ausschließlich für die temporäre Einrichtung von Photovoltaikanlagen vorgesehen. Diese beginnt mit Inbetriebnahme des Bebauungsplanes und wird bis zum 31.12.2044 bestehen. Gemäß § 2 (2) Nr. 1 Satz 1 ist nach dieser temporären Nutzungsphase wieder Gl (e) gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Torgelow festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Photovoltaikanlagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenze zulässig. Das bestehende Gebäude genießt Bestandschutz. Weitere Gebäude sind auch innerhalb der Baugrenze unzulässig.
- 3. überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
Die maximale bauliche Höhe aller Anlagen beträgt 2,00 m über Geländeneiveau. Ausgenommen ist das Bestandsgebäude sowie mögliche Dachaufbauten auf dem selben.
- 4. Flächen für die Anpflanzung und den Erhalt einer Naturhecke (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
Auf der abgegrenzten Fläche ist eine Naturhecke gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die maximale Höhe der Hecke beträgt 1,20 m über Geländeneiveau, um die Verschattungsfreiheit der Solarmodule zu gewährleisten.
- 5. Einfriedung (§ 86 LBauO M-V)**
Die Photovoltaikanlage wird mit einem Zaun von 1 m bis 1,20 m eingefriedet.

Hinweise

- 1. DENKMALSCHUTZ**
Nach gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Vorhabensgebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch jederzeit bei Bauarbeiten archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z.B. archaische 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 zulässige 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.
- 2. KAMPFMITTEL**
Im Plangebiet sind keine Kampfmittelreste bekannt. Ist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdansatz außergewöhnlich verfräht oder werden verfrähte Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Munitionsbereinigungsamt oder die Polizei zu verständigen.
- 3. ARTENSCHUTZ**
Ein Gutachten zur artenschutzrechtlichen Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Verbotbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht verletzt werden. Gebiete werden nicht abgegrenzt.
- 4. BRANDSCHUTZ**
Es ist ein Feuerwehrrückstellort einzurichten. Dafür ist rechtzeitig vor Fertigstellung des Bauvorhabens eine entsprechende Schließung mit dem VG-Code bei der Brandschutzdienststelle des Landkreises zu beantragen. Über die Einweisung der örtlich zuständigen Feuerwehr der Stadt Torgelow ist ein Nachweis der Brandschutzdienststelle zu übergeben. Die Löschwasserversorgung (48 m³ für Photovoltaikanlagen) ist durch vorhandene Hydranten unterhalb und oberhalb sichergestellt. Sollte ein Rückbau der Hydranten erfolgen, ist durch den Betreiber der Photovoltaikanlage auf dem Gelände der Photovoltaikanlage eine geeignete Löschwasserentnahmestelle zu errichten.
- 5. WASSERHAUSHALT**
Nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 WHG geregelt ist. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnispflichtig über eine ausreichende Sicherhöhe von mind. 1,00 m zum Mittellinie-Höchsten Grundwasserstand (MHW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im M-Bereich von 1" 0,3 bis 1" 1 0,6 m/s liegen. Oberflächengewässer 2. Ordnung und Trinkwasserschutzgebiete sind am Vorhabenstandort nicht bekannt.
- 6. LEITUNGEN**
Im Süden des Grundstück verläuft eine Gasdruckleitung aus Stahl DN 250 der Stadtwerke Torgelow. Als Schutzstreifen für diese Gasversorgungsleitung ist eine Breite von 3 m vorgegeben und darf nicht überbaut werden.
- 7. ALTLASTEN**
Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Ist dennoch bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdansatz außergewöhnlich verfräht oder werden Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen beobachtet, sind weitere Schritte mit dem Umweltamt des Landkreises abzustimmen.

Pflanzliste

Heckenpflanzung aus Sträuchern		Grundvoraussetzungen
Arten	Güte / Pflanzdichte	Es ist eine mindestens dreireihige Hecke zu pflanzen. Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten, gebietseigenen Laubgehölzen aus regionaler Herkunft; Ld R. 3-reihig mit leichten Sträuchern, Sträuchern, leichten Hecken mit Pflanzabständen von 1 x 1 m. Die Maßnahme beinhaltet eine Fertigstellungs- und Entwicklungs- sowie Unterhaltungsplanung, welche nach den gültigen Regelwerken (z.B. ZTV Landschaftspflege) durchzuführen sind. Die Pflanzen müssen zum Schutz vor Verbiss eingezäunt werden und bei Verlust innerhalb der ersten drei Jahre gleichwertig ersetzt werden. Neben der Anpflanzung ist eine mindestens dreijährige Entwicklungsplanung abzusichern. Auf Düngung ist vollständig zu verzichten. Eine Bewässerung der Pflanzen im Bedarfsfall ist allerdings unbedingt notwendig, um eine gesunde Entwicklung zu gewährleisten. Das Pflanzgut ist mehreihig, versetzt mit stufigem Querschnitt anzuliefern.
deutscher / botanischer Name		
Gem. Hartriegel / Cornus sanguinea	STR 2xV CO 60-100 1 je 1 m²	
Kreuzdorn / Rhamnus cathartica	STR 2xV CO 60-100 1 je 1 m²	
Haseleus / Corylus avellana	STR 2xV CO 60-100 1 je 1 m²	
Schwarzerdorn / Prunus spinosa	STR 2xV CO 60-100 1 je 1 m²	
Weißdorn / Crataegus spec.	STR 2xV CO 60-100 1 je 1 m²	
Weißrose / Rosa rubiginosa	STR 2xV CO 60-100 1 je 1 m²	
Filzrose / Rosa tomentosa	STR 2xV CO 60-100 1 je 1 m²	
Hunds-Rose / Rosa canina	STR 2xV CO 60-100 1 je 1 m²	

Planzeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung / Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 1 und 12 BauGB)**
sonstiges Sondergebiet für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung, Verteilung Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien sowie zur Lagerung von Produkten in der bestehenden Halle
hier: Photovoltaikanlage und Lagerhaltung
maximale Höhe aller baulichen Anlagen in Metern über Geländeneiveau
 H 2,00
- überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
 Baugrenze für die Errichtung von Photovoltaikanlagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)**
 Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Torgelow
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung und zum dauerhaften Erhalt einer Naturhecke mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über Geländeneiveau gemäß Textlichen Festsetzungen und Pflanzliste.
- Sonstige Darstellungen und Kennzeichnungen (§ 9 (7) Nr. 21 BauGB und § 1 (4) BauNVO)**
 Geltungsbereichbereich des Bebauungsplanes
 Bemaßung in Metern

- Bestandsdarstellungen ohne Festsetzungscharakter**
 Hauptgebäude mit Hausnummer
 Nebengebäude
 Wald
 Flurstücke mit Flurstücksnummer, Flurstücksmesspunkten und Flurstücksgrenzen
- Rechtsgrundlagen**
Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
BauNutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichnungsverordnung (PlanZV) § 30
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVBl. M-V S. 590).

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Torgelow vom 06.03.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Abdruck im "Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof" Nr. 4/2019 am 11.04.2019 und im Internet unter www.torgelow.de erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPlG) beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat am 22.05.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand:05/2019), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 24.06.2019 bis zum 23.07.2019 während der Dienststunden, nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslagefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im "Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof" Nr.06/2019 am 13.06.2019 und im Internet unter www.torgelow.de ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Torgelow, den

- Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 39/19 „Photovoltaikanlage Rudolf-Diesel-Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
Torgelow, den
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
..... den
- Der Bebauungsplan Nr. 37/19 „Photovoltaikanlage Rudolf-Diesel-Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Torgelow, den
- Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind im "Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof" Nr. am ortsüblich sowie im Internet bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Torgelow, den

Bebauungsplan Nr. 39/19 Stadt Torgelow "Photovoltaikanlage Rudolf-Diesel-Straße"

Planzeichnung	Maßstab	Gemarkung	Datum
	1:500	Torgelow	August 2019

Übersichtsplan ohne Maßstab

