Gemeinde Trinwillershagen OT Wiepkenhagen
Partielle Neuaufstellung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Wiepkenhagen"

PLANZEICHNUNG (TEIL A DER SATZUNG)

Gemeinde Trinwillershagen
Gemarkung Wiepkenhagen, Flur 11,
Flurstücke 64, 65, 74 teilw., 77 bis 85

PRÄAMBEL

Die Satzung über die Partielle Neuaustellung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 1 "Wiepkenhagen" der Gemeinde Trinwillershagen, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geänd. durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- SO — Sonstiges Sondergebiet — § 11 BauNVO
- Zweckbestimmung: "Photovoltaik" — § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung, Höhe baul, Anlagen — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18, 19 BauNVO

- GRZ 0,35 — Grundflächenzahl
- Hmax.=12,80m üHN — zulässige max. Höhe der baulichen Anlage über HN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO

- Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs.1 Nr. 25 a) und b) BauGB

- Ö — Öffentliche Grünflächen — § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
- P — Private Grünflächen — § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs.1 Nr.25 a) BauGB
- P1 P2 P3 P4 — Anpflanzgebote lt. Textlicher Festsetzung
- M1 M2 M3 — Massnahmen lt. Textlicher Festsetzung

Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung: unterschiedliches Maß baulicher Nutzung — § 16 Abs.5 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Partiellen Neuaufstellung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.1 Wiepkenhagen — § 9 Abs.7 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB i.V.m. §9 Abs. 6 BauGB
- A — 20m Anbauverbotszone längs der Bundesstraße — § 9 Abs.6 BauGB i.V.m. §9 FStrG
- G — 7m Abstand zum Graben - Schutz der Uferbereiche — § 9 Abs.6 BauGB i.V.m. § 38 Abs. 3 Nr.2 WHG
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechts — § 9 Abs.20 BauGB
- B — geschütztes Biotop, nach Biotopkarte — § 20 LNatG M-V i.V.m. §9 Abs.6 BauGB

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.1 GE Wiepkenhagen in der Fassung nach 2. Änderung
- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurgrenzen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstückbezeichnung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

Das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaik" dient der Errichtung von Photovoltaikanlagen einschließlich der zu derer Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen (§ 11 BauNVO).

Zulässig sind:

- Module zur Gewinnung von Solarstrom
- Sonstige technische Anlagen, welche zum Betrieb und zur Wartung der Photovoltaikanlagen erforderlich sind

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

Eine Überschreitung der GRZ entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

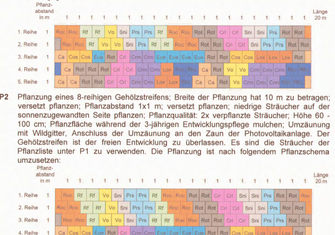
Die Überschreitung der jeweils festgesetzten maximalen Höhen ist für einzelne technische Anlagen zu Wartung und Betreib der Solarenergieanlagen sowie für einzelne Gebäude zur Unterbringung entsprechender Anlagen um bis zu 1,0 m zulässig.

Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB)

P1 Pflanzung eines 5-reihigen Gehölzstreifens; die Breite der Pflanzung hat 7 m zu betragen; Pflanzabstand 1x 1 m; versetzt pflanzen; niedrige Sträucher auf der sonnenzugewandten Seite pflanzen; Pflanzqualität: 2x verpflanzte Sträucher; Höhe 60 - 100 cm; Pflanzfläche während der 3-jährigen Entwicklungspflege mulchen; Umzäunung mit Wildgitter, Anschluss der Umzäunung an den Zaun der Photovoltaikanlage; zur Pflanzung sind Sträucher nachfolgender Pflanzliste zu verwenden und die Pflanzung ist nach folgendem Pflanzschema umzusetzen:

Haselnuss	*Corylus avellana*	(Ca)
Eingriffiger Weißdorn	*Crataegus monogyna*	(Crm)
Zweigriffiger Weißdorn	*Crataegus laevigata*	(Crl)
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*	(Lox)
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*	(Eue)
Kreuzdorn	*Rhamnus carthaticus*	(Rhc)
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*	(Sni)
Filzrose	*Rosa tomentosa*	(Rot)
Brombeere	*Rubus fruticosus*	(Rf)
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*	(Vo)
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	(Cos)
Hundsrose	*Rosa canina*	(Roc)
Schlehe	*Prunus spinosa*	(Prs)

Die Hecke ist der freien Entwicklung zu überlassen, soweit die Grabenunterhaltung dem nicht entgegensteht.



P2 Pflanzung eines 8-reihigen Gehölzstreifens; Breite der Pflanzung hat 10 m zu betragen; versetzt pflanzen; Pflanzabstand 1x1 m; versetzt pflanzen; niedrige Sträucher auf der sonnenzugewandten Seite pflanzen; Pflanzqualität: 2x verpflanzte Sträucher; Höhe 60 - 100 cm; Pflanzfläche während der 3-jährigen Entwicklungspflege mulchen; Umzäunung mit Wildgitter, Anschluss der Umzäunung an den Zaun der Photovoltaikanlage. Der Gehölzstreifen ist der freien Entwicklung zu überlassen. Es sind die Sträucher der Pflanzliste unter P1 zu verwenden. Die Pflanzung ist nach folgendem Pflanzschema umzusetzen:

P3 Pflanzung einer zweireihigen Hecke, Pflanzabstand 1x1; die Pflanzung ist versetzt vorzunehmen; Pflanzqualität: 2x verpflanzte Sträucher; Höhe 60 - 100 cm; Pflanzfläche während der 3-jährigen Entwicklungspflege mulchen; Umzäunung mit Wildgitter, Anschluss der Umzäunung an den Zaun der Photovoltaikanlage. Die Pflanzung ist nach folgendem Pflanzschema umzusetzen:

P4 Pflanzung von 70 Hochstämmen der Art Spitzahorn (Acer plantanoides); Abstand der Baumpflanzungen zum Geh- und Radweg an der B 105 von ca. 2,0 m, Abstand zum Geh- und Radweg an der Trinwillershäger Straße (öö) von ca. 1,5 m einhalte; Abstand der Bäume untereinander ca. 10,0 m; Pflanzqualität: 3x verpflanzte Hochstämme; Stammumfang 16-18 cm; Sicherung der Hochstämme mittels Dreibock; Ummantelung des Stamms mit Schilfrohrmatte; 5-jährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung.

M1 Die Bereiche unter den Modulen und zwischen den Modulreihen sind als extensives Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Die Pflege hat durch beweidung oder Mahd zu erfolgen. Die Mahd ist höchstens 2 mal jährlich durchzuführen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Pflegegänge sind außerhalb der Brutzeit der Vögel (15. März bis 15. August) durchzuführen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln ist nicht zulässig.

M2 Die Höhe einer Geländeeinzäunung darf maximal 2,5 m über Geländeniveau betragen. Die Einfriedung ist an der Innenseite der Randeingrünung als Maschendrahtzaun auszuführen und muss mindestens 18 cm Abstand zum Boden aufweisen, dass Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien passieren können.

M3 Es sind ausschließlich nicht spiegelnde oder reflektierende Solarmodule zulässig.

Zuordnung der Externen Ausgleichsmaßnahme zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und zur Herstellung des naturschutzfachlichen Ausgleichs nach § 1a Abs. 3 BauGB nach Berücksichtigung der Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten und in der Ortsmitte von Trinwillershagen beschlossenen Maßnahmen noch benötigte Ausgleich von 27.984 m² Flächenäquivalent (Nach HZE, LUNG M-V 1999) erfolgt auf den Flurstücken 104, 114 und 209, Flur 11 Gemarkung Langenhanshagen, Gemeinde Trinwillershagen mit einer Fläche von insgesamt 37.444 m ² und auf dem Flurstück 9/3 der Flur 5 der Gemarkung Lüdershagen, Gemeinde Lüdershagen mit einer Fläche von 2.9994 m² durch Umwandlung des auf diesen Flächen bestehenden Ackerlandes in Dauergrünland. Die vorgenannten Flurstücke samt vorstehen beschriebener Maßnahme werden entsprechend dem Sonstigen Sondergebiet SO „Photovoltaik" zugeordnet.

KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Die Vermessungsgrundlage wurde von der Firma Reimers Büro D. Reimers Güstrow am 6.7.10.2009 gemessen, ihr liegt die automatisierte Liegenschaftskarte vom 29.10.2009 des Katasteramtes Landkreis Nordvorpommern, ab 01.09.2011 Landkreis Vorpommern-Rügen (Dienststelle Stralsund) zu Grunde.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG

Der Gewässerrandstreifen des am Südrand des Plangebiets verlaufenden Grabens wird entsprechend § 38 Abs. 3 Nr. 2 auf 7 m Breite festgesetzt. Die Verbote nach § 38 Abs. 4 WHG sind zu beachten.

HINWEISE

Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort 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) .

FORTSETZUNG HINWEISE

Externe Ausgleichsmassnahmen

In der Ortslage Trinwillershagen, Gemarkung Trinwillershagen, Flur 11, Flurstücke 127 und 129 soll auf an die bereits durchgeführte Maßnahme angrenzenden Flächen eine externe Ausgleichsmassnahme wie folgt durchgeführt werden:
Pflanzung von 26 Hochstämmen, Pflanzqualität: 3x verpflanzte Hochstämme; Stammumfang 16-18 cm; Sicherung der Hochstämme mittels Dreibock; Ummantelung des Stamms mit Schilfrohrmatte; 5-jährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung. Zur Pflanzung sind min. 3 verschiedene Baumarten nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Winterlinde	*Tilia cordata*
Stieleiche	*Quercus robur*
Traubeneiche	*Quercus petraea*
Vogelkirsche	*Prunus avium*

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (erhalt Nahrungshabitat des Weisstorchs) und zum Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizits nach § 1a Abs. 3 BauGB von 27.984 m² FÄQ erfolgt auf den Flurstücken 104, 114 und 209, Flur 11 Gemarkung Langenhanshagen, Gemeinde Trinwillershagen mit einer Fläche von insgesamt 37.444 m ² und auf dem Flurstück 9/3 der Flur 5 der Gemarkung Lüdershagen, Gemeinde Lüdershagen mit einer Fläche von 29.994 m² durch Umwandlung des auf diesen Flächen bestehenden Ackerlandes in Dauergrünland. Der nach Abzug des Kompensationserfordernis verbleibende Überschuss an Flächenäquivalenten kann zum Ausgleich anderer Planvorhaben eingesetzt werden. Zu vorstehender Kompensationsleistung besteht eine entsprechende vertragliche Vereinbarung mit den Grundstückseigentümern.

Kampfmittelbelastung

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 04.10.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... / durch Abdruck im ..... am ..... erfolgt.

Trinwillershagen, 14.08.2012 — Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 7 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.

Trinwillershagen, 14.08.2012 — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20.05.04.2010 bis zum 04.06.2010 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 16.04.2012 bis zum 16.04.2012 / durch Abdruck im ..... am ..... erfolgt.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach §4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 14.05.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Trinwillershagen, 14.08.2012 — Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 25.04.2012 den Entwurf der Partielle Neuaustellung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.1 beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Trinwillershagen, 14.08.2012 — Bürgermeister

5. Der Entwurf der Partielle Neuaustellung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.1 , bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 14.06.2012 bis zum 16.07.2012 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen: Montag – Donnerstag von ..... bis ..... Freitag von ..... bis .....
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... in der Zeit vom 14.05.2012 bis zum 27.06.2012 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.03.2010 und 24.07.2012 (nur Landkreis Vorpommern-Rügen und Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Trinwillershagen, 14.08.2012 — Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Neuaufstellung / Ergänzung des B-Planes am 17.07.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Güstrow, 01.Aug.2012 — Vermesser (ÖBVI)

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.08.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Trinwillershagen, 14.08.2012 — Bürgermeister

8. Die Partielle Neuaustellung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.1, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am 13.08.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.08.2012 gebilligt.

Trinwillershagen, 14.08.2012 — Bürgermeister

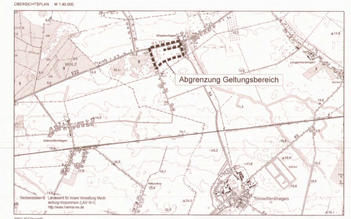
9. Die Partielle Neuaustellung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.1, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Trinwillershagen, 14.08.2012 — Bürgermeister

10. Die Partielle Neuaustellung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.1 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in der Zeit vom 17.01.2013 bis zum 01.02.2013 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 23.03.2013 in Kraft getreten.

Trinwillershagen, 07.02.13 — Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1:40.000



PROJEKTNAME

Gemeinde Trinwillershagen OT Wiepkenhagen - Partielle Neuaufstellung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Wiepkenhagen"

PLANBEZEICHNUNG: Satzungsfassung	PLANNUMMER: 1.0
MASSSTAB: 1 : 1000	DATUM: 02.08.2012 red. Erg. 13.08.2012
	BEARBEITUNG: Wagner / Schlenz

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Trinwillershagen, vertreten durch Herrn Bürgermeister Klaus-Dieter Tahn
über Amt Barth, Bauamt
Teergang 2
18356 Barth

PLANUNGSBÜRO
wagner Planungsgesellschaft
Stadtumbau · Stadtentwicklung · Tourismus
Doberaner Str. 7
18057 Rostock
Tel.: 0381 | 377069-40
Fax: 0381 | 377069-49
info@wagner-planungsgesellschaft.de