

Präambel

Satzung der Gemeinde Heinrichswalde über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/12 „Photovoltaikanlage Heinrichswalde“

Aufgrund §§ 10 und 12 Abs. 3a des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. IS. 1548), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. IS. 1548) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung am 06.05.2014 und mit Genehmigung der Landrätin des Landkreises Vorpommern-Greifswald folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/12 „Photovoltaikanlage Heinrichswalde“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), erlassen:

Geltungsbereich:
Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 148/1, 149/1 und 149/2 der Flur 1 der Gemarkung Heinrichswalde mit einer Größe von 54.931,00 m².
Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Heinrichswalde und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wegeflächen und strukturreiche Gehölzflächen (Flur 1, Flurstück 70/7) sowie durch landwirtschaftliche Flächen (Flur 1, Flurstück 145),
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen (Flur 1, Flurstücke 146 und 153/3),
- im Westen durch die L 311 (Flur 1, Flurstücke 70/5, 70/13 und 148/2) und
- im Süden durch Siedlungsflächen (Flur 1, Flurstück 150/4).

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.06.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch das „Amtliche Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 13/2012 am 27.06.2012 erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 Abs. 1 des LPiG M-V, sowie § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben am 24.07.2012 beteiligt. Die landesplanerische Vereinbarkeit der Planungsziele wurde mit Schreiben am 05.09.2012 festgestellt.
3. Die Gemeindevertretung hat mit Beschluss vom 20.11.2012 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der von den Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.
4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.12.2012 über die Planungsabsichten informiert und nach Maßgabe § 4 (1) BauGB zur Äußerung aufgefordert.
5. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 (1) BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs während der Dienststunden im Amt Torgelow-Ferdinandshof in der Zeit vom 27.12.2012 bis 31.01.2013 sowie zusätzlich in der Gemeindeverwaltung Heinrichswalde zu den Sprechzeiten des Bürgermeisters durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist durch das „Amtliche Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 25/2012 am 19.12.2012 erfolgt.
6. Die Gemeindevertretung hat am 01.10.2013 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/12 „Photovoltaikanlage Heinrichswalde“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.10.2013 über die Planungsabsichten informiert und nach Maßgabe § 4 (2) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
8. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/12 „Photovoltaikanlage Heinrichswalde“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht, haben in der Zeit vom 24.10.2013 bis zum 25.11.2013 im Amt Torgelow-Ferdinandshof nach § 3 (2) BauGB während der Dienststunden sowie zusätzlich in der Gemeindeverwaltung Heinrichswalde zu den Sprechzeiten des Bürgermeisters öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist durch die öffentliche Bekanntmachung des Amtes Torgelow Nr. 10/2013 am 16.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung erfolgte mit den Hinweisen: Dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig sei, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet gelten gemacht wurden, aber hätten gelten gemacht werden können.
9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.01.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wurde am 28.01.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/12 wurde mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.01.2014 gebilligt.

Heinrichswalde, den 18.02.2014
Der Bürgermeister
Siegel

11. Der katastermäßige Bestand am 14. Feb. 2014 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Pasewalk, den 14. Feb. 2014
Kataster- und Vermessungsamt
Siegel

12. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text Teil (B), wurde mit Verfügung der Landrätin des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 07.03.2014 AZ.: 01187-14-40 mit Nebenbestimmungen, Auflagen und Hinweisen erteilt.

13. Aufhebung des Satzungsbeschlusses am 06.05.2014

14. Beschluss Ermächtigung des Bürgermeisters zum Abschluss des Durchführungsvertrags am 06.05.2014

15. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmäßigen Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.05.2014 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

16. Genehmigungsbescheid Az.: 03028-14-20 vom 16.05.2014

17. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die beigefügte Begründung und die zusammenfassende Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange werden hiermit ausgefertigt.

Heinrichswalde, den 20.05.2014
Der Bürgermeister
Siegel

18. Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/12 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 durch das „Amtliche Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow – Ferdinandshof“ Nr. 06/2014 am 11.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass eine Verletzung der in § 214 (1) Satz 1 und (3) Satz 2 BauGB sowie mit § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 215 (1) BauGB unbeachtlich wird, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden ist. Die Satzung ist mit Ablauf des 11.06.2014 in Kraft getreten.

Heinrichswalde, den 12.06.2014
Der Bürgermeister
Siegel



(Plan Teil A)
144

Stand: Januar 2014
geändert Stand: Mai 2014

I Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Sondergebiet Photovoltaik-Freianlage gemäß § 11 Abs.2 BauNVO
Das Sondergebiet dient der Unterbringung/Aufstellung von Photovoltaikanlagen und deren Zubehör.
Im Einzelnen sind zulässig: Unbewegliche Photovoltaikanlagen, Technikgebäude für elektrische Umformeranlagen und anderes technisches und elektronisches Zubehör
- Zufahrten, Wendepflätze und Stellplätze -

2. Zulässige Grundfläche im Sondergebiet gemäß § 19 BauNVO
2.1 Die GRZ 1 setzt die maximale Bodenversiegelung incl. Nebenanlagen fest (z.B. Fundamente).
2.2 Die GRZ 2 setzt die maximale projizierte Oberfläche der Photovoltaikmodule fest.

3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen im Sondergebiet gem. § 18 BauNVO
3.1 Bezugspunkt für nachfolgende Festsetzungen zur maximalen Höhe der Photovoltaik-Module ist die gewachsene Geländeoberkante oder die Oberkante des Geländes nach Begradigung.
3.2 Photovoltaikmodule sind bis zu einer maximalen Höhe von 3,50 m über Bezugspunkt der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 zulässig.

4. Festsetzung von Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB
Der Abstand zwischen den Reihen der Modultische wird mit mindestens 3,50 m festgelegt.

5. Festsetzung von Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die Straßeneinmündung der Grundstückszufahrt ist durch die zeichnerisch in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Messpunkt A 1 bis B 1 definiert. Die Lage ergibt sich aus den Abständen der Messpunkte zu den Vermessungspunkten A und B. Abstand A – B [128,70 m], Abstand B – B1 [124,50 m].

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6.1 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in 15 Bereichen - in einer Größe von jeweils 6 m² - mit teilübererdeten Wurzelstöcken zu Lebensräumen von Zaunedeckchen zu entwickeln. Die Wurzelstöcke sind durch Mahd vor Verschattung zu schützen. Die übrigen Entwicklungsflächen sind durch eine Mahd alle 3 Jahre zu halbruderalen Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Die Mahd ist frühestens am 15. August eines jeden Jahres zulässig. Anfallendes Mahdgut ist zur Ausmagerung vollständig von den Flächen zu entfernen.
6.2 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern sind, mit Ausnahme der Pflanzflächen parallel zur Straße L 311 „Dorfstraße“, in einer Gesamtbreite von 5,00 m mit einer 3-reihigen Strauchhecke zu bepflanzen.
Strauchware 2 mal verpflanzt, Höhe 120-150 cm.
Straucharten: Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Euonymus europaea (Europäisches Pfaffenhütchen) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hunds-Rose) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).
6.3 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern, in Lage parallel zur Straße L 311 „Dorfstraße“, sind mit 1-2 reihiger Strauchgruppenpflanzung aus jeweils 8-15 Gehölzen mit Gehölzgruppenabständen von 5 - 10 m dauerhaft zu bepflanzen. Verbleibende Flächen sind als Gehölzsäume zu entwickeln.
Strauchware 2 mal verpflanzt, Höhe 120-150 cm.
Straucharten: Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Cornus mas (Kornelkirsche), Euonymus europaea (Europäisches Pfaffenhütchen), Rosa canina (Hunds-Rose).
6.4 Erforderliche Unterhaltungs- und Pflegewege sind als dauerbegrünte Flächen anzulegen. Die Anwendung von Düngemitteln aller Art und die Verwendung von Herbiziden ist nicht zulässig.
6.5 Die Grünflächen unter und zwischen den Solarmodulen sind extensiv zu bewirtschaften. Die Mahd der Flächen in einem Mahdgang je Jahr, ist frühestens am 15. August eines jeden Jahres zulässig. Änderungen der Flächenunterhaltung sind in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zulässig. Anfallendes Mahdgut ist zur Ausmagerung vollständig von den Flächen zu entfernen. Werden Teilflächen durch Einsaat begrünt, ist standort geeignetes, autochtones und gebietstypisches Saatgut zu verwenden.
6.6 Die Zaunanlage ist entlang der Stellen, an denen kein Wall und kein neugepflanzter Bewuchs vorhanden ist, mit Brombeere (Rubus fruticosus, heimischer Herkunft), Hunds-Rose (rosa canina) oder Waldgelbblatt (Loniceria periclymenum) lückennah zu bepflanzen. Das Hochranken am Zaun ist erwünscht. Zaunanlagen sind an Stellen, an denen Anpflanzungen nach der textlichen Festsetzung 6.2 und 6.3 vorgesehen sind, nur auf der von der Geltungsbereichsgrenze abgewandten Seite der Anpflanzung zulässig. Um Barrierefreiheit für Kleinsäuger sicherzustellen, ist der Zaun im Abstand von 10 - 15 cm zum gewachsenen Boden anzubringen.
6.7 Für die Dauer der Baumaßnahmen ist eine fachliche fundierte ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

II Örtliche Bauvorschriften

1. Einfriedungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m (2,50 m incl. Übersteigenschutz aus maximal 2 horizontalen Spanndrähten) zulässig. Blickdichte Materialien sind nicht zulässig.

2. Maß der Abstandsflächentiefe gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V
Das Maß der Abstandsflächentiefe wird abweichend von § 6 LBauO M-V auf mindestens 1,75 m festgelegt. Daraus resultiert ein Abstand zwischen den Modulreihen von mindestens 3,50 m. § 6 Abs. 5 LBauO findet keine Anwendung.

Hinweise

1. Es gilt die BauNVO 1990, zuletzt geändert am 11.06.2013
2. Ein Auskunftsersuchen zu Kampfmitteln ist rechtzeitig vor Baubeginn erforderlich.
3. Vor Baubeginn ist die Zufahrtsgestaltung mit dem Straßenbauamt Neustrelitz abzustimmen.
4. Am Vorhabenstandort anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen oder unter Wahrung des Gemeinwohls zu beseitigen.
5. Das Vorhaben berührt ein Bodendenkmal. Die Prüfung der Antragsunterlagen hat jedoch ergeben, dass das Vorhaben in der geplanten Form keine nachteiligen Auswirkungen auf das Bodendenkmal haben wird. Bei einer abweichenden Ausführung des Vorhabens ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege unverzüglich zu unterrichten.
6. Die Flächen werden als Altlastenverdachtsflächen geführt. Bei Anfall von belastetem Boden ist sofort der Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu informieren.
7. Zu den erforderlichen Trafo- und Wechselrichterstationen ist für die Feuerwehr die Zufahrt sicherzustellen. Der Feuerwehr müssen abgestimmte Unterlagen zur Verfügung gestellt werden, aus denen Verlauf und Lage der Stromleitungen und die DC-Freischaltstelle zweifelsfrei ersichtlich sind.
8. Angrenzend an das Gebiet des Vorhabens sind Baudenkmale bekannt. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/12 „Photovoltaikanlage Heinrichswalde“

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet Photovoltaik

2. Maß der baulichen Nutzung
GRZ 1: 0,1 Grundflächenzahl als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze

4. Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Grundstückszufahrt)

5. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zur Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern

6. Regelungen für den Denkmalschutz

D Baudenkmal - Dorfstraße – Kopfsteinpflaster und Allee im Verlauf des Straßengrundstücks

BD Bodendenkmal

7. Sonstige Planzeichen

A 1 **B 1** Straßeneinmündung

Vermessungspunkte und Messpunkte gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 zur örtlichen Festlegung der Grundstückszufahrt durch Maßangabe

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Darstellung ohne Normcharakter

149/1 Flurstücksnummern, Flurgrenzen

Altbaubestand im Geltungsbereich

Gemeinde Heinrichswalde
Landkreis Vorpommern-Greifswald

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 01/12 „Photovoltaikanlage Heinrichswalde“

Planverfasser:
Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg
Immissionsprognosen ◯ Umweltverträglichkeitsstudien ◯ Landschaftsplanung
Beratung und Planung in Lüftungstechnik und Abluftreinigung