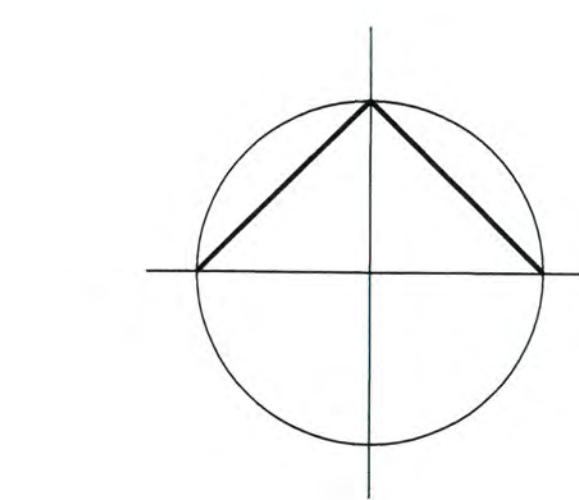
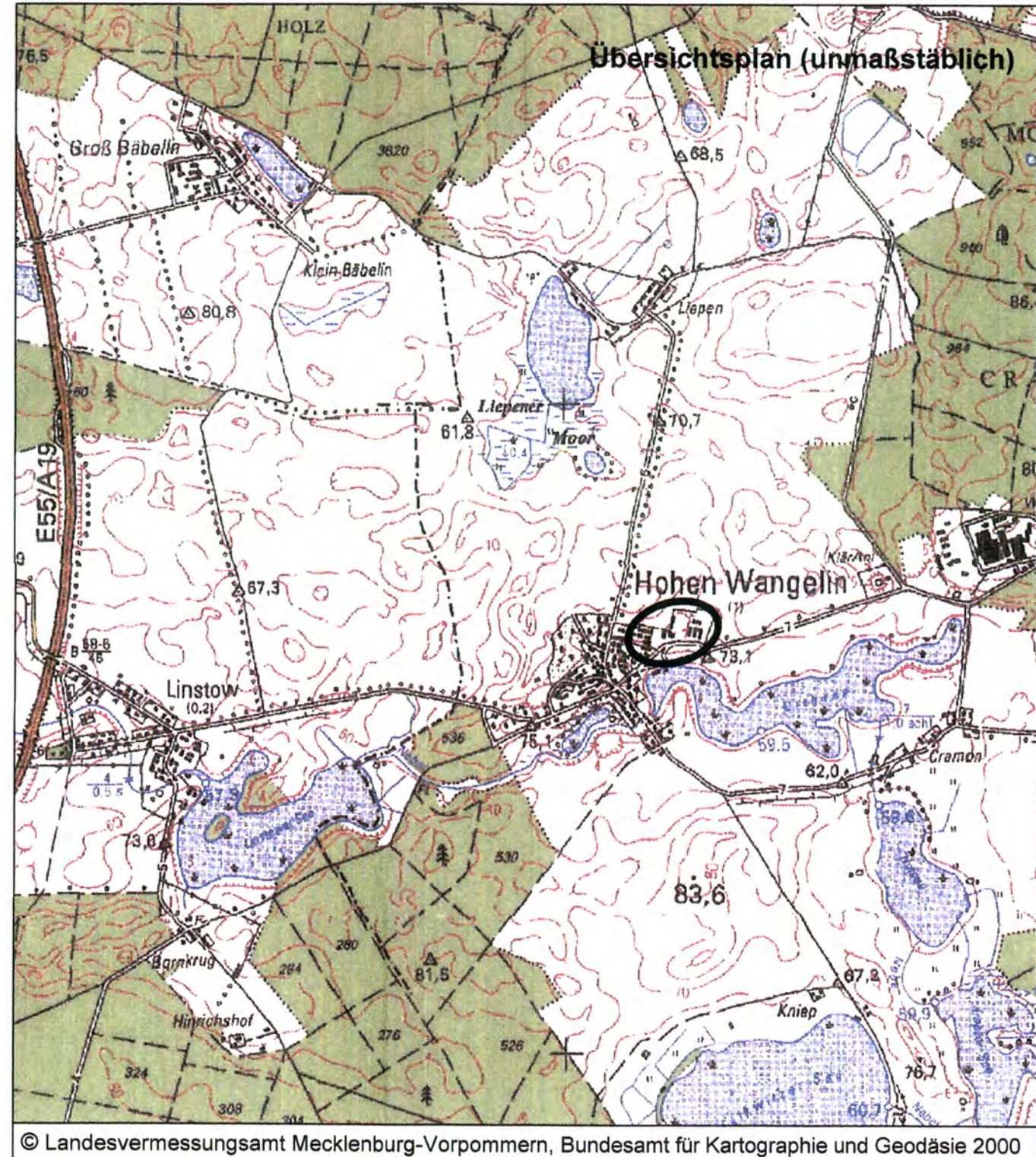
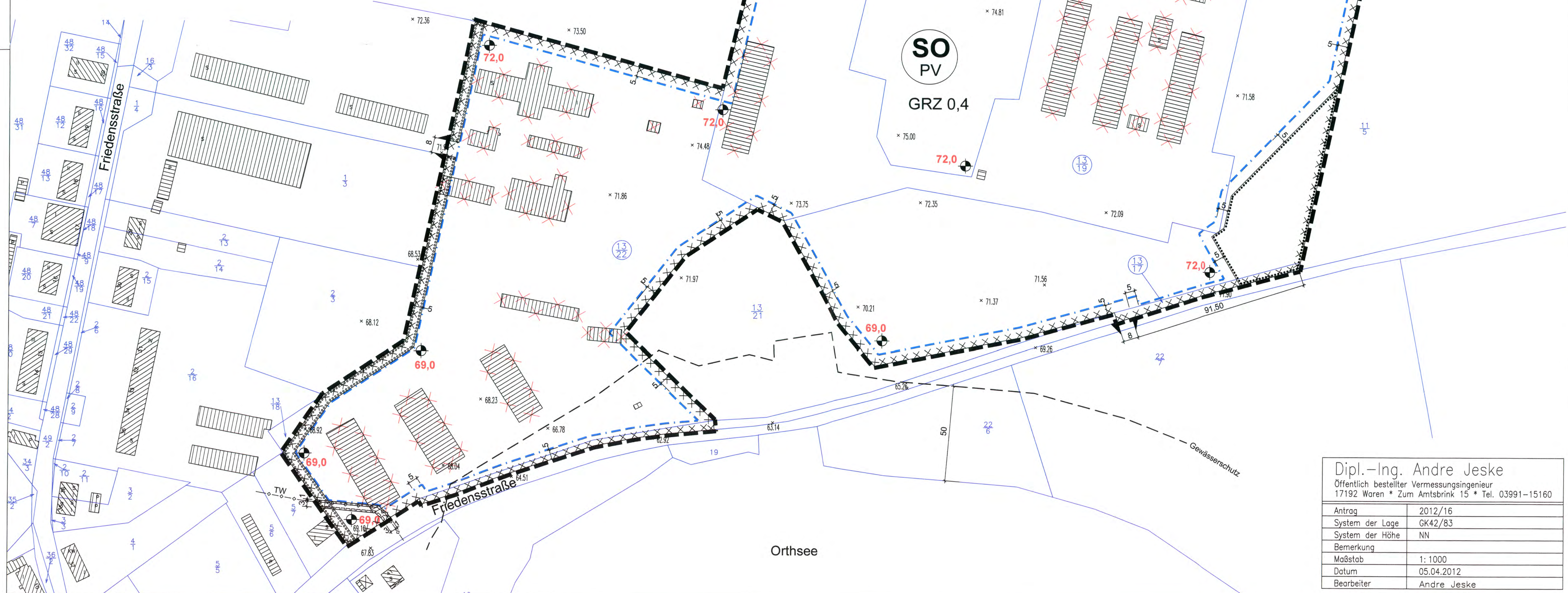


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 04 "Solarkraftwerk Hohen Wangelin II" der Gemeinde Hohen Wangelin



PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Dipl.-Ing. Andre Jeske
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
17192 Waren * Zum Amtsbrink 15 * Tel. 03991-15160

Antrag	2012/16
System der Lage	GK42/83
System der Höhe	NN
Bemerkung	
Maßstab	1:1000
Datum	05.04.2012
Bearbeiter	Andre Jeske

SATZUNG DER GEMEINDE HOHEN WANGELIN
Aufgrund des § 13a des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.04 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) i. V. m. § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO vom 18.04.2006, BVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Hohen Wangelin beschlossen, folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 04 "Solarkraftwerk Hohen Wangelin II" der Gemeinde Hohen Wangelin bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

GELTUNGSBEREICH
Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 04 "Solarkraftwerk Hohen Wangelin II" der Gemeinde Hohen Wangelin umfasst Flächen des ehemaligen VEG Pflanzenproduktion und des ehemaligen VEG Rindermast, nördlich und westlich der Friedensstraße und südlich des Industrie- und Gewerbegebietes an der Liepener Straße.

Er umfasst in der Flur 2 der Gemarkung Hohen Wangelin die Flurstücke 13/17 teilweise, 13/19, 13/20, und 13/22 mit einer Größe von insgesamt 113.000 m².

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- I. Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. BauNVO
1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- SO PV** Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage § 11 BauNVO
- GRZ 0,4 Maximale Grundflächenzahl § 16 u. 17 BauNVO
- 72,0** geplante Geländehöhe in ... m über NN
2. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenze** § 23 BauNVO
3. Verkehr § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Einfahrtbereich**
4. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
- TW** Leitung unterirdisch TW-Trinkwasser
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b und Abs. 6 BauGB
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Biotopfläche)** § 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 BauGB
6. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** § 9 Abs. 7 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Mürtz-Wasser-Abwasserzweckverbandes zu belastenden Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- II. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB
- 50 m Gewässerschutzstreifen** § 29 Abs. 1 NatSchG M-V
- III. Darstellung ohne Normcharakter
- Flurstücke mit Flurstücksnummer**
- Gebäude gemäß ALK**
- Abbruch von Gebäuden**
- Bemaßung in Meter**
- Darstellung der externen Kompensationsmaßnahme**

TEXT (TEIL B)

- 1. Festsetzungen gem § 9 BauGB i. V. m. BauNVO sowie § 12 Abs. 3a BauGB**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage sind allgemein zulässig:
- Modultische mit Solarmodulen
 - für den Betrieb der Anlage notwendige Nebenanlagen (Wechselrichter, Trafo's, Verkabelungen) und Stellplätze
 - Aufschüttungen, Abgrabungen
 - Zufahrten, Wege und Wartungsflächen
 - Einfriedungen bis 2,50 Höhe über geplantem Gelände
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Für die Modultische wird eine maximale Höhe von 3,0 m über geplanten Geländeoberkante festgesetzt
 - Die gemäß der festgesetzten GRZ zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
- 1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Die zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Biotopfläche) festgesetzte Fläche ist im derzeitigen Zustand dauerhaft zu erhalten.
 - Auf den unversiegelten Flächen ist die Entwicklung von Extensivgrünland durch Beweidung oder 1 bis 2 malige Mahd im Jahr vorzunehmen.
 - Der geplante Zaun ist mit 10 cm Bodenabstand zu setzen.
 - Unbelastetes Oberflächenwasser ist zu versickern.
 - Die Beleuchtung ist unter Einsatz von Leuchtstofflampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen oder -Natriumdampf-Niederdrucklampen (gelbliches Licht) zu realisieren, um ein Anlocken der Insekten zu vermeiden und somit die Kollisionsgefahr „Solaranlagen-Fledermäuse“ zu reduzieren
 - Vor Beginn der Baumaßnahme sind 30 den Bedürfnissen der Zaunedeckung angepasste Lesesteinhaufen mit einer Größe von 0,5 bis 1 m² in störungsarmen und möglichst gänzlich besonnten Randbereichen des Planungsraumes oder im Umfeld an für Zaunedeckungen geeigneten Stellen als Auswahl- und Ersatzlebensraum für Zaunedeckungen anzulegen.
 - Die Maßnahme ist in Art und Umfang mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte abzustimmen.
 - Abbruch- und Umbaumaßnahmen sind zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar und ohne Unterbrechung durchzuführen.
 - Es ist eine ökologische Baubetreuung über den gesamten Zeitraum der Baumaßnahmen zur Absicherung der Zugriffsverbote durchzuführen.
- 1.4 Anpflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Auf der in der Planzeichnung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche ist eine 5 m breite Hecke mit einheimischen Sträuchern 2 x verpflanzt, Höhe: 20 - 100 cm in einer Dichte von 1 Stütz m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist für die Betriebsdauer der Solaranlage auf eine Höhe von 2,0 m zu beschränken. Folgende Arten sind zu verwenden:
 - Brombeere Rubus fruticosus
 - Hundsdorose Rosa canina
 - Buschrose Rosa multiflora
 - Silberblattige Rose Rosa pimpinellifolia
- 1.5 Flächen oder Maßnahmen i. S. des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)
- Den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 04 "Solarkraftwerk Hohen Wangelin II" der Gemeinde Hohen Wangelin sind als Kompensation für das Defizit von 25.500 Biotopunkten Anpflanzungen auf 7.300 m² Ackerfläche des Flurstückes 13/27 der Flur 2 Gemarkung Hohen Wangelin zuzuordnen.
 - Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 1.6 Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB
- Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 2.1 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)
- Einfriedungen von Grundstücken, die höher als 2 m sind, sind nur transparent zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
 - Einfriedungen mit einer Höhe über 2m sind auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Bis zu einer Höhe von 2,50 m entfallen Einfriedungen auf der Grundstücksgrenze keine Abstandsfläche. Für Einfriedungen findet § 8 Abs. 5 LBauO M-V keine Anwendung. (§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V)
- 2.2 Ordnungswidrigkeiten (§ 86 LBauO M-V)
- Gemäß § 86 Abs. 1 LBauO M-V handelt derjenige ordnungswidrig, der vorsätzlich oder fahrlässig den gemäß § 86 LBauO M-V festgelegten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

- HINWEISE**
- 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.
 - 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 Abs. 1a M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.
 - 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.
 - Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
 - Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
 - Die Baufeldfreimachung, insbesondere d. h. die Beseitigung von Gehölzen und der Grasnarbe ist außerhalb der Brut- und Vermehrungszeit geschützt (hier Oktober bis Ende Februar) vorzunehmen.
 - Um die Tötung sowie Verletzung von einzelnen Individuen von Fledermausarten die eventuell Gebäudeteile als Zwischenquartier nutzen zu vermeiden, ist der Abriss der Gebäude im Zeitraum zwischen 1. November und 28. Februar durchzuführen.
 - Die Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt teilweise außerhalb des Plangebietes.
 - Die Pflanzung ist wie folgt zu realisieren:

Art/Sorte	Qualität	Pflanzdichte
Schlehe (Prunus spinosa)	2 x v. = 2 x verpflanzt o. B. = ohne Ballen m. B. = mit Ballen	
Sanddorn (Hippophae rhamnoides)		
Weißdorn (Crataegus monogyna)		
Faulbaum (Frangula alnus)		
Stieleiche (Quercus robur)		
Birke (Betula pendula)		
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)		
Kiefer (Pinus sylvestris)		
Robinie (Robinia pseudacacia)		

Alle Gehölzpflanzungen sind mit einem Pflanzschnitt und einem Pflegeschnitt sowie mit einer 2-jährigen Garantiepflege abzusichern.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 2.2.2012. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Seenlandschaft Waren, dem "Landkurier" am 2.2.2012 ortsüblich erfolgt.
- Hohen Wangelin, den Der Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPiG) beteiligt worden.
- Hohen Wangelin, den Der Bürgermeister
3. Die Gemeindevertretung hat am 2.2.2012 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 04 "Solarkraftwerk Hohen Wangelin II" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Hohen Wangelin, den Der Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 2.2.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Hohen Wangelin, den Der Bürgermeister
5. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 04 "Solarkraftwerk Hohen Wangelin II" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 2.2.2012 bis zum 2.2.2012, während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 2.2.2012 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Seenlandschaft Waren, dem "Landkurier" ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Hohen Wangelin, den Der Bürgermeister
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 2.2.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Hohen Wangelin, den Der Bürgermeister
7. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 04 "Solarkraftwerk Hohen Wangelin II" wurde geändert. Die Gemeindevertretung hat am 2.2.2012 den geänderten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 04 "Solarkraftwerk Hohen Wangelin II" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Hohen Wangelin, den Der Bürgermeister
8. Der geänderte Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 04 "Solarkraftwerk Hohen Wangelin II" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 2.2.2012 bis zum 2.2.2012, während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 2.2.2012 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Seenlandschaft Waren, dem "Landkurier" ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Hohen Wangelin, den Der Bürgermeister
9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 2.2.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Hohen Wangelin, den Der Bürgermeister
10. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 11.03.12 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagenrichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagenrichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht angeleitet werden.
- Waren, den 2.2.2012 Unterschrift Leiter des Amtes für Kataster und Vermessung
11. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 04 "Solarkraftwerk Hohen Wangelin II" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 2.2.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 2.2.2012 gebilligt.
- Hohen Wangelin, den 2.2.2012 Der Bürgermeister
12. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde, dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, vom 2.2.2012, Az.: ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 2.2.2012 in Kraft getreten.
- Hohen Wangelin, den 2.2.2012 Der Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 04 "Solarkraftwerk Hohen Wangelin II" der Gemeinde Hohen Wangelin

Erarbeitet: SCHÜTZE & WAGNER ARCHITECTEN FÜR STADTPLANUNG

Stand: 06/2013 (mit Einarbeitung der Auflagen gem. Genehmigung)

Ziegelbergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 5442560, Fax: (0395) 5442566