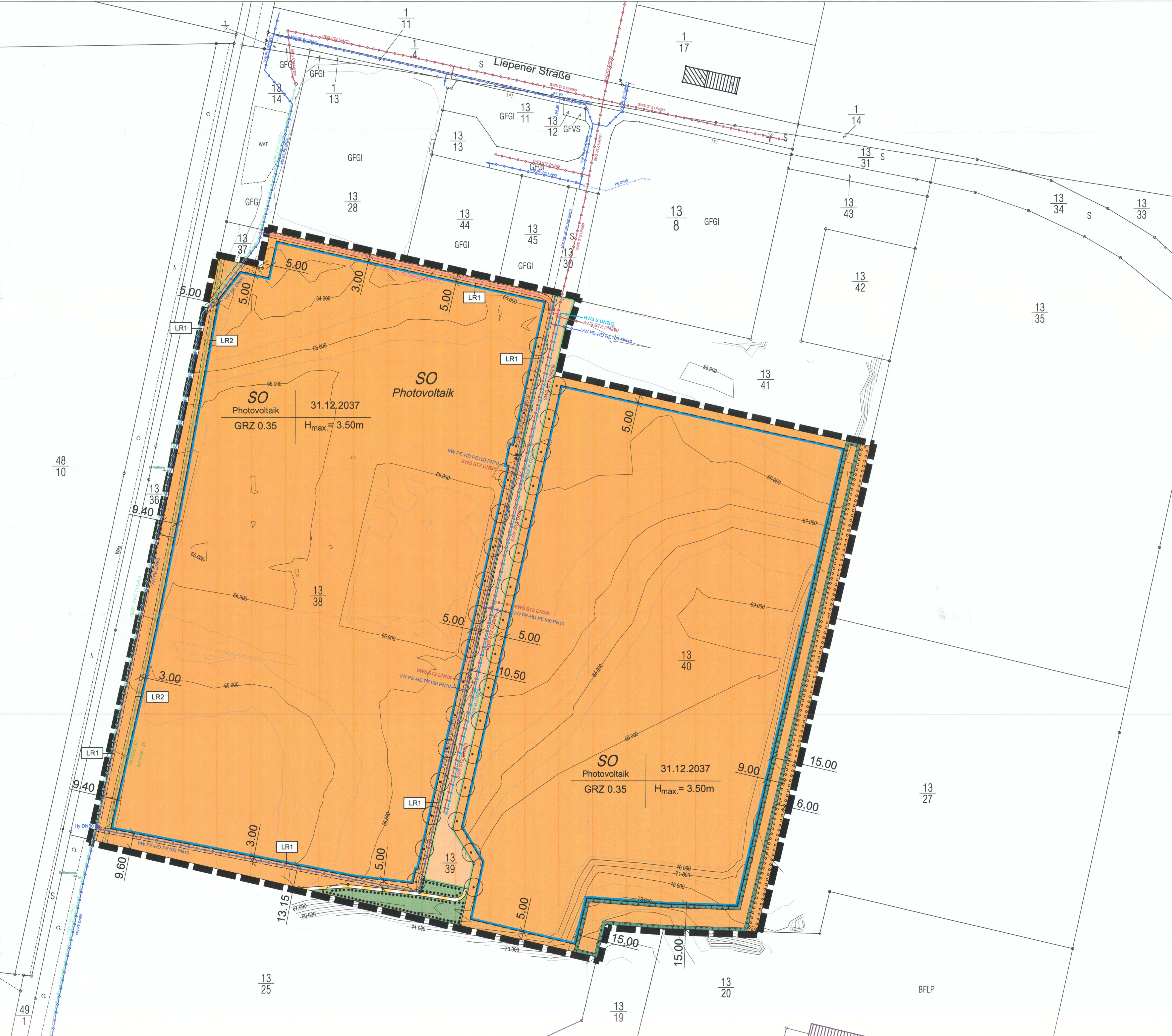
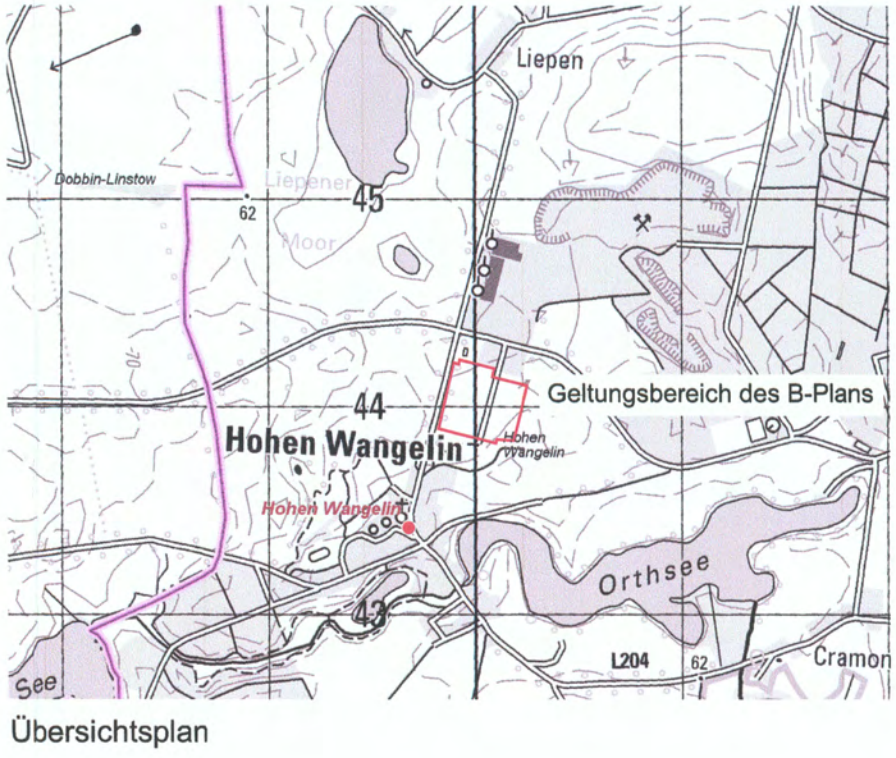


SATZUNG DER GEMEINDE HOHEN WANGELIN

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Erweiterung Industriegebiet" Solarkraftwerk Hohen Wangelin I im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Hohen Wangelin
Gemarkung Hohen Wangelin
Flur 2



Plangrundriss, Anlage aus der ALK
Bezeichnung: Hohen Wangelin
Datum der Erstellung: 04.06.2013
Genehmigungsnummer: 5111007
Herausgeber: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Kataster- und Vermessungsamt Waren
Kernzeichnung der vorgenommenen Änderung: Übersicht der Gd-Datei, mit den Höhenkonturen der Ausführungslösung des Solarkraftwerks der ET Solarkraft AG
Zweck der Veranlassung: Plangrundriss

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
SO Photovoltaik	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
GRZ 0,35	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16-21 BauNVO
Hmax	max. Grundflächenzahl max. Höhe baulicher Anlagen über Gelände-niveau. Es gelten die aufgegebenen Geländehöhen lt. Planzeichnung	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
Verkehrsfährlichen	Straßen- und Verkehrsfährlichen	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB und (6) BauGB
Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 und (6) BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Erhaltung von Bäumen	Erhaltung von Bäumen	
Sonstige Planzeichen	Sonstige Planzeichen	§ 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 3	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 3	

II. Nachrichtliche Übernahmen	
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	
Abwasserdrückleitung Mürtz-Wasser-Abwasserzweckverband	
Versorgungsleitung Wasser Mürtz-Wasser-Abwasserzweckverband	
Regenwasserleitung (geplant) Mürtz-Wasser-Abwasserzweckverband	
Schmutzwasserleitung Mürtz-Wasser-Abwasserzweckverband	
Regenwasserleitung Straßenentwässerung Straßenbauverträge	
20-kV Stromkabel E.DIS AG	
Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
Leitungsrecht zugunsten des Mürtz-Wasser-Abwasserzweckverbandes	
Leitungsrecht zugunsten der E.DIS AG	

III. Darstellung ohne Normcharakter	
Flurstücksgrenzen Bestand vermarktet	
Flurstücksgrenzen Bestand unvermarktet	
Nutzungsgrenze	
Nummer des Flurstückes	
vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen	
Entseer/Entlüftung	
Hydrant	
Höhenlinien (Abstand 1,00m)	
Höhenlinien (Abstand 0,50m)	

NUTZUNGSSCHABLONE	
Art der baulichen Nutzung	Ende der Nutzungsdauer
Grundflächenzahl	max. Höhe baulicher Anlagen

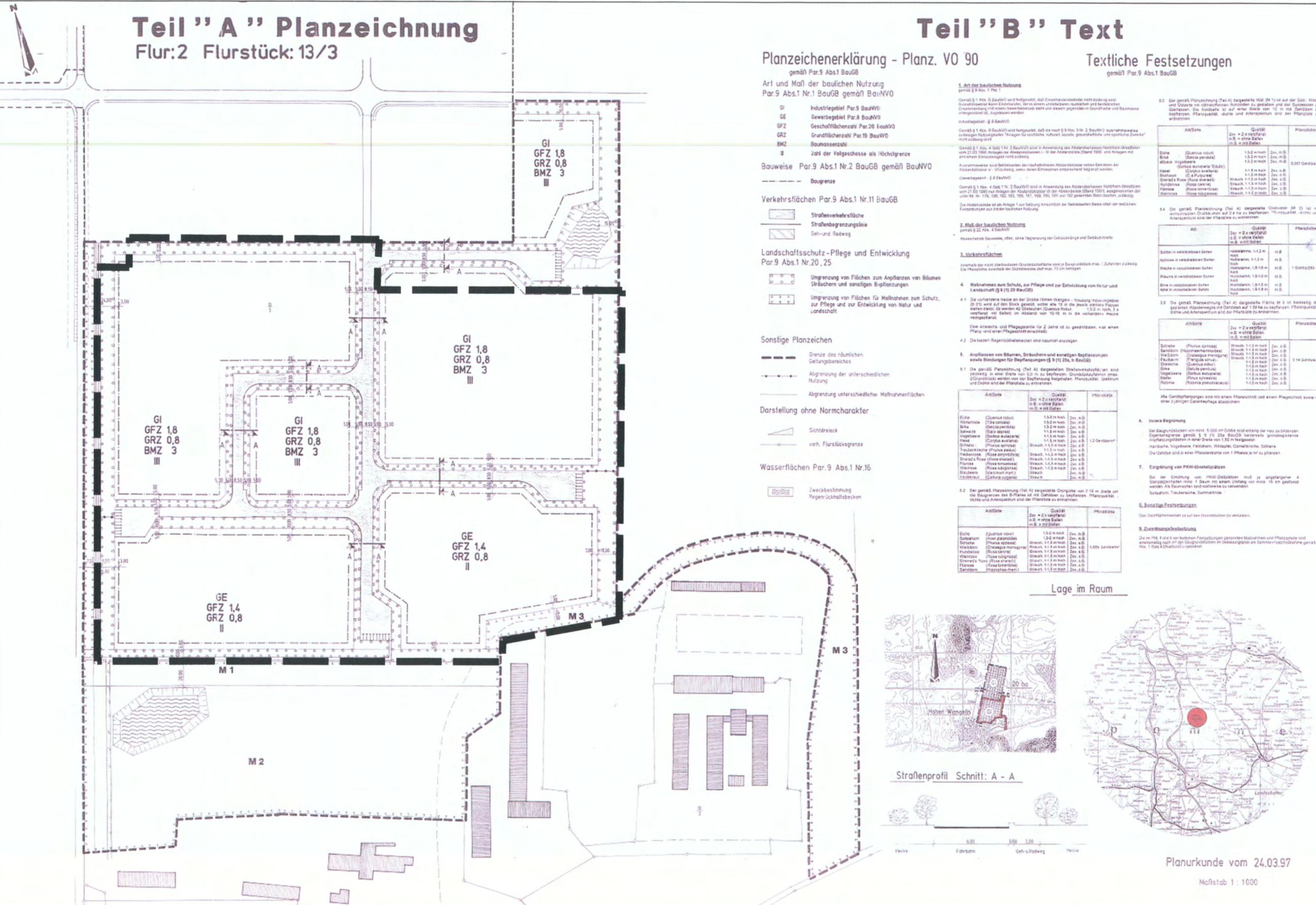
Generelle Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen
Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhautes und der Landschaft sind während der Bauphase folgende Schutzmaßnahmen zu beachten:
- flächensparende Anlage von Baustelleneinrichtungen und Baustätten
- Versickerung des anfallenden unverschnitzten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes
- ordnungsgemäße Entsorgung von festen Abfällen, Metallen, Schmierölen, Farbresten und sonstigen wasser- und bodengefährdenden Stoffen
- Einhaltung der Vorgabe nach Anlage 2 Nr. 4 BodsSchV beim Einbau standortfester Bodenmaterialien und Beseitigung baubedingter Bodenverunreinigungen nach Ende der Bauarbeiten
- unverzügliche Beseitigung der Ortspolizeibehörde bei Auffindung von Kampfmitteln oder anderen Gegenständen militärischer Herkunft sowie im Zweifelsfall.
Denkmalschutz
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die zuständige Denkmalbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 DSchG M-V).

Teil B - Text

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB und BauNVO
1.1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 und § 14 BauNVO
1.2. Baugrund
Das Baugrund wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11(2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" festgesetzt.
1.3. Art der Nutzung im SO
Das Sonstige Sondergebiet SO mit Zweckbestimmung "Photovoltaik" dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen einschließlich der zu deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen. Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus:
- Photovoltaikmodulen
- Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion)
- Wechselrichterstationen
- Transformator- und Netzanschlussstationen
- Einfriedung
Die Höhe der Geländeeinzunzung darf maximal 2,50m über Geländehöhe auszuführen.
Die Einzunzung ist als Industrie- bzw. Stützgeräus auszuführen.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16-21 BauNVO
2.1. Höhe der baulichen Anlagen § 16 (1) BauNVO
Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf max. 3,50m über Geländehöhe für die PV-Gestelle sowie Nebenanlagen (Gebäude und sonstigen elektrischen Betriebsanlagen) festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe der baulichen Anlage gilt die vorhandene Geländeoberfläche.
Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.
2.2. Grundflächenzahl § 16 und § 19 (4) BauNVO
Die Grundflächenzahl ist mit max. 0,35 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundflächenzahl maßgebende Fläche ist die Fläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes Photovoltaik (SO-PV). Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.
3. Zeitraum der baulichen Nutzung § 9 (2) BauGB
Die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik ist bis zum 31.12.2037 zulässig. Als Folgenutzung wird ein Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt.
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 8 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB
4.1. Als Kompensation des Eingriffs ist auf der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche im fälligen Geltungsbereich eine 3-reihige Hecke neu zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Als Pflanzqualität gilt 150/175. Zu verpflanzen ohne Ballen aus regionaler Baumschule. Die Ausführung hat durch einen Fachbetrieb mit mind. 3-jähriger Gewährleistungspflicht mit Pflanzsicherheitszeit in gleicher Anzahl, Qualität und Art zu erfolgen. Die Pflanzflächen sind mit bodenverbessernden Maßnahmen vorzubereiten. Je nach Witterungsverlauf sind 4-6 Gießgänge pro Jahr mit mind. 20 l Wasser pro Pflanze und Gießgang einzukalkulieren. Folgende Gehölzarten und -anteile sind zu verwenden:
- Schlehe (Prunus spinosa) 30%
- Ein-Zweigförmiger Weißdorn (Crataegus spec.) 30%
- Hundsrose (Rosa canina) 30%
- Brombeere (Rubus fruticosus) 10%
4.2. Die Entwicklung und Erhaltung von Sandmagerrasen in verschiedenen Sukzessionsstadien auf den für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen ist durch Anlage eines Staudenreins und Offenflächen zu fördern. Ergänzend erfolgt die Anlage von 5 Feldsteinhaufen (Durchmesser 3 m, Höhe 1 m).
4.3. Die rechtliche Kompensationsfläche und die Zielchancenmodifikation sind mittels ein- bis zweischüriger Mahd regelmäßig zu mähnen. Dabei ist folgende Flächenpflege zu beachten:
- kein Pestizideinsatz
- keine Flächenmahd, sondern Stängelmaht, d.h. zeitversetzte Mahd von Teilflächen zur Gewährleistung verschiedener hoher Staudenreife, dabei Stängelmaht von Staudenreife über den Winter (Überwinterungsmöglichkeit von Insekten) insbesondere unter den Moosflächen.
- Erstmahd zum Schutz von Bodenbrütern nicht vor dem 31. Juli eines jeden Jahres. Ausnahme: Die Stängelmaht direkt verschütteten Staudenreife unmittelbar südlich der Moosflächen ist ab 15. Juni eines jeden Jahres zulässig, sofern hierdurch nicht mehr als 1/3 der Gesamtheit betroffen ist.
- Zur Ausagerung der Fläche ist das Mahdgerät in der Regel abzutransportieren.
4.4. Zur Gewährleistung der Kleintiergegnung ist für den Sicherheitszaun eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten.
II. HINWEISE
Externe Ausgleichsmaßnahmen
Die nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgleichende Restkompensation erfolgt südlich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 3 auf der einzigen Maßnahmedrücke 2 (Strauchweide) des B-Plans Nr. 3, Flurstück 1325, Flur 2 der Gemarkung Hohen Wangelin zugunsten der Erhaltung der vorhandenen Obstgehölze durch einen Erziehungsbefehl (Erhaltungsschnitt der Baumkronen). Die Strauchweide ist durch eine jährliche Seilmaht ab dem 31.07. eines jeden Jahres mit Abtransport des Mahdgutes zu pflegen.
Ergänzend sind auf der Fläche vier Feldgehölze a 225 m² (Lage, Abstände und Verteilung entsprechend den Festlegungen der Ergänzungen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzen) neu anzulegen und mit einem Wildschutzzaun (Höhe mind. 1,75 m) gegen Wildverbiss zu sichern. Der Reihen- und Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Folgende Gehölzarten, -qualitäten und -anteile sind zu verwenden:
Straucher, Qualität 150/200, 2x verpflanzt, Wurzelware
- Schlehe (Prunus spinosa) 20%
- Strauchweide (Corylus avellana) 15%
- Hundsrose (Rosa canina) 10%
- Brombeere (Rubus fruticosus) 10%
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) 10%
- Feldahorn (Acer campestre) 10%
- Weißbuche (Carpinus betulus) 10%
Heister, Qualität 150/200, 2x verpflanzt, Wurzelware
- Wildapfel (Malus sylvestris) 5%
- Robuche (Carpinus betulus) 5%
- Stieleiche (Quercus robur) 5%
Die Ausführung hat durch einen Fachbetrieb mit mind. 3-jähriger Gewährleistungspflicht mit Pflanzsicherheitszeit in gleicher Anzahl, Qualität und Art zu erfolgen. Die Pflanzflächen sind ggf. mit bodenverbessernden Maßnahmen vorzubereiten. Je nach Witterungsverlauf sind 4-6 Gießgänge pro Jahr mit mind. 20 l Wasser pro Pflanze und Gießgang einzukalkulieren.
Die Heister sind durch Schräghebel zu sichern und nach ca. 5 Jahren in Abstimmung mit der zuständigen UNB rückzubauen.
Generelle Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen
Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhautes und der Landschaft sind während der Bauphase folgende Schutzmaßnahmen zu beachten:
- flächensparende Anlage von Baustelleneinrichtungen und Baustätten
- Versickerung des anfallenden unverschnitzten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes
- ordnungsgemäße Entsorgung von festen Abfällen, Metallen, Schmierölen, Farbresten und sonstigen wasser- und bodengefährdenden Stoffen
- Einhaltung der Vorgabe nach Anlage 2 Nr. 4 BodsSchV beim Einbau standortfester Bodenmaterialien und Beseitigung baubedingter Bodenverunreinigungen nach Ende der Bauarbeiten
- unverzügliche Beseitigung der Ortspolizeibehörde bei Auffindung von Kampfmitteln oder anderen Gegenständen militärischer Herkunft sowie im Zweifelsfall.
Denkmalschutz
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die zuständige Denkmalbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 DSchG M-V).

Präambel: - des § 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie - des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2008 (GVBl. M-V S. 105), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323) - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1992 - PlanZ 92) vom 15. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 18.02.2014 folgende Satzung der Gemeinde Hohen Wangelin über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Erweiterung Industriegebiet" Solarkraftwerk Hohen Wangelin für das Gebiet Gemarkung Hohen Wangelin, Flur 2, Flurstück 13/38, 13/39 und 13/40 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen. Verfahrensvermerk: Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung am 08.05.2012. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren am 26.05.2012 erfolgt. 1. Hohen Wangelin, den 03.04.2014 Der Bürgermeister Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPVG) mit Schreiben vom 04.07.2013 beteiligt worden. 2. Hohen Wangelin, den 08.04.2014 Der Bürgermeister Die Gemeindevertretung hat am 13.08.2013 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. 3. Hohen Wangelin, den 03.04.2014 Der Bürgermeister Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, sind mit Schreiben vom 22.08.2013 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. 4. Hohen Wangelin, den 03.04.2014 Der Bürgermeister Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 02.09.2013 bis zum 04.10.2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit der Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsvorschrift unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. am 24.02.2013 durch Veröffentlichung im "Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren" ersichtlich bekanntgemacht. Hohen Wangelin, den 03.04.2014 Der Bürgermeister Waren, den 03.03.2014 Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.02.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. 7. Hohen Wangelin, den 03.04.2014 Der Bürgermeister Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurde am 18.02.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.02.2014 gebilligt. 8. Hohen Wangelin, den 03.04.2014 Der Bürgermeister Die Genehmigung dieser Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom 20. April 2014, Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgemäßen Beschluss vom erteilt. 9. Hohen Wangelin, den 01.02.2014 Der Bürgermeister Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit am 01.02.2014 aufgelegt. 10. Hohen Wangelin, den 01.02.2014 Der Bürgermeister Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sowie der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 01.02.2014, durch Veröffentlichung im "Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren" ersichtlich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Rechtsfolgen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlassens von Einlassungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des Erstellungsdatums der Veröffentlichung am 03.07.2014 rechtskräftig geworden. 11. Hohen Wangelin, den 01.02.2014 Der Bürgermeister
--

Gemeinde Hohen Wangelin
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
"Erweiterung Industriegebiet" Solarkraftwerk Hohen Wangelin I
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Bebauungsplan Nr. 3 "Erweiterung Industriegebiet" der Gemeinde Hohen Wangelin vom März 1997 (Ausschnitt des Ursprungsplanes, unmaßstäblich)