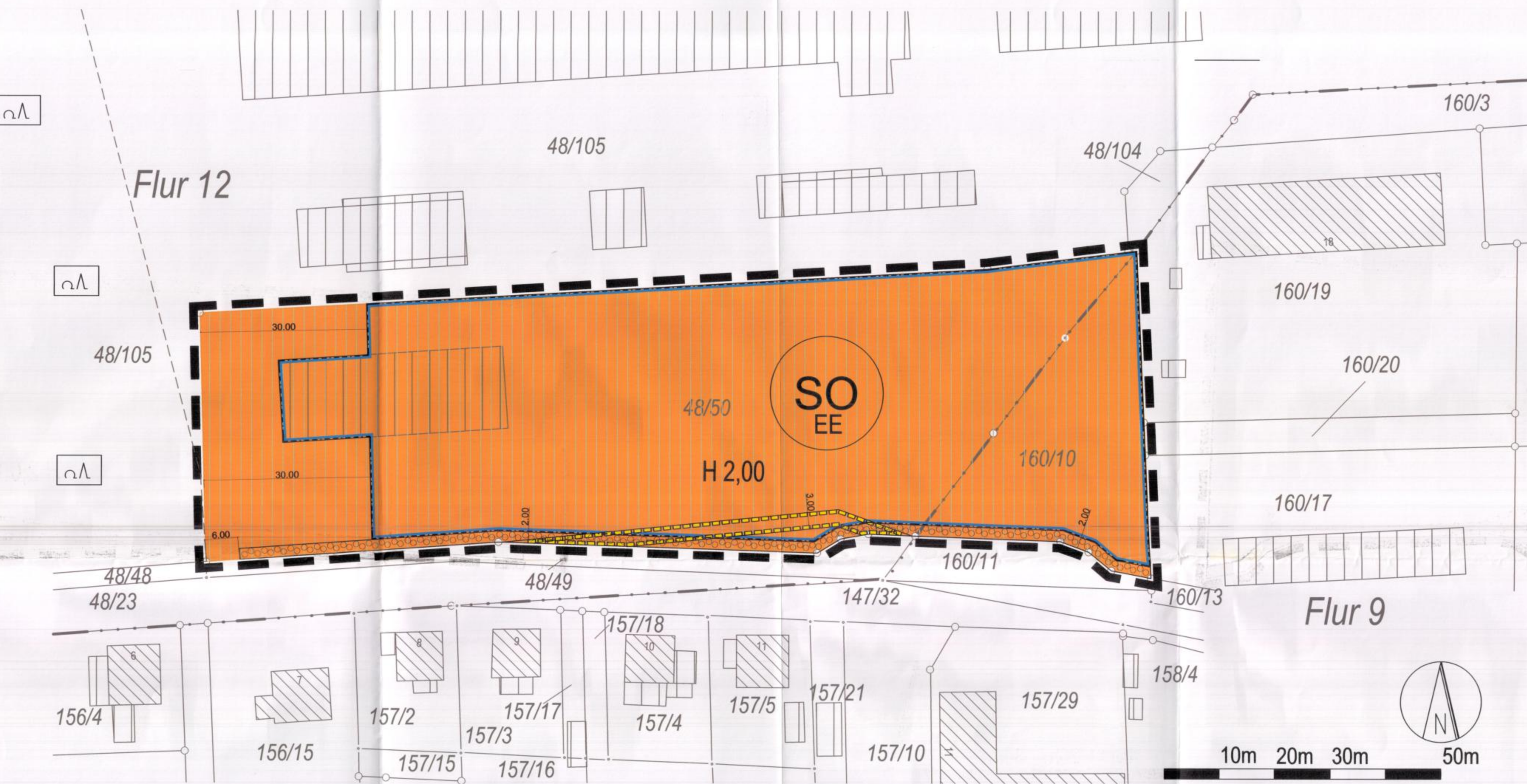


# Bebauungsplan Nr. 39/19 "Photovoltaikanlage Rudolf-Diesel-Straße" der Stadt Torgelow

## Planzeichnung (Teil A)



## Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Präambel**  
Aufgrund des § 10 (1) BauGB wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Torgelow vom 25.09.2019 der 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 4950 der Flur 12, sowie 16010 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 begrenzt mit Inbetriebnahme des Bebauungsplanes und wird bis zum 31.12.2044 bestehen. Gemäß § 9 (2) Nr. 1 Satz 1 ist nach dieser temporären Nutzungsphase wieder § 9 (1) gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Torgelow festzusetzen.
- 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 Geländehöhe. 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 Geländehöhe, 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 eingetieft.

## Hinweise

- 1. DENKMALSCHUTZ**  
Nach gegenwärtigen Kenntnissen 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. Anzueigend ist der Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundbesitzer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erfolgt 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 Einsatz von Kampfmitteln erforderlich, so sind die entsprechenden Gegenstände zu entsorgen und es ist unverzüglich der Munitionsbereitstellung und der Polizei zu verständigen.
- 3. ARTENSCHUTZ**  
Ein Gutachten zur artenschutzrechtlichen Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht verletzt werden. Gebiete werden nicht abgegrenzt.
- 4. BRANDSCHUTZ**  
Es ist ein Feuerwehrlöschdepot 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/h 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 schadhafte Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 WHG geregelt ist. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnissfrei über eine ausreichende Sicherungsdicke von mind. 1,00 m zum tiefsten höchsten Grundwasserstand (HGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im V-Bereich von 1\*1 0-3 bis 1\*1 0-6 m 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 Einsatz von außergewöhnlich verflüchtigen oder werden Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen beobachtet, sind weitere Schritte mit dem Umweltamt des Landkreises abzustimmen.

## Pflanzliste

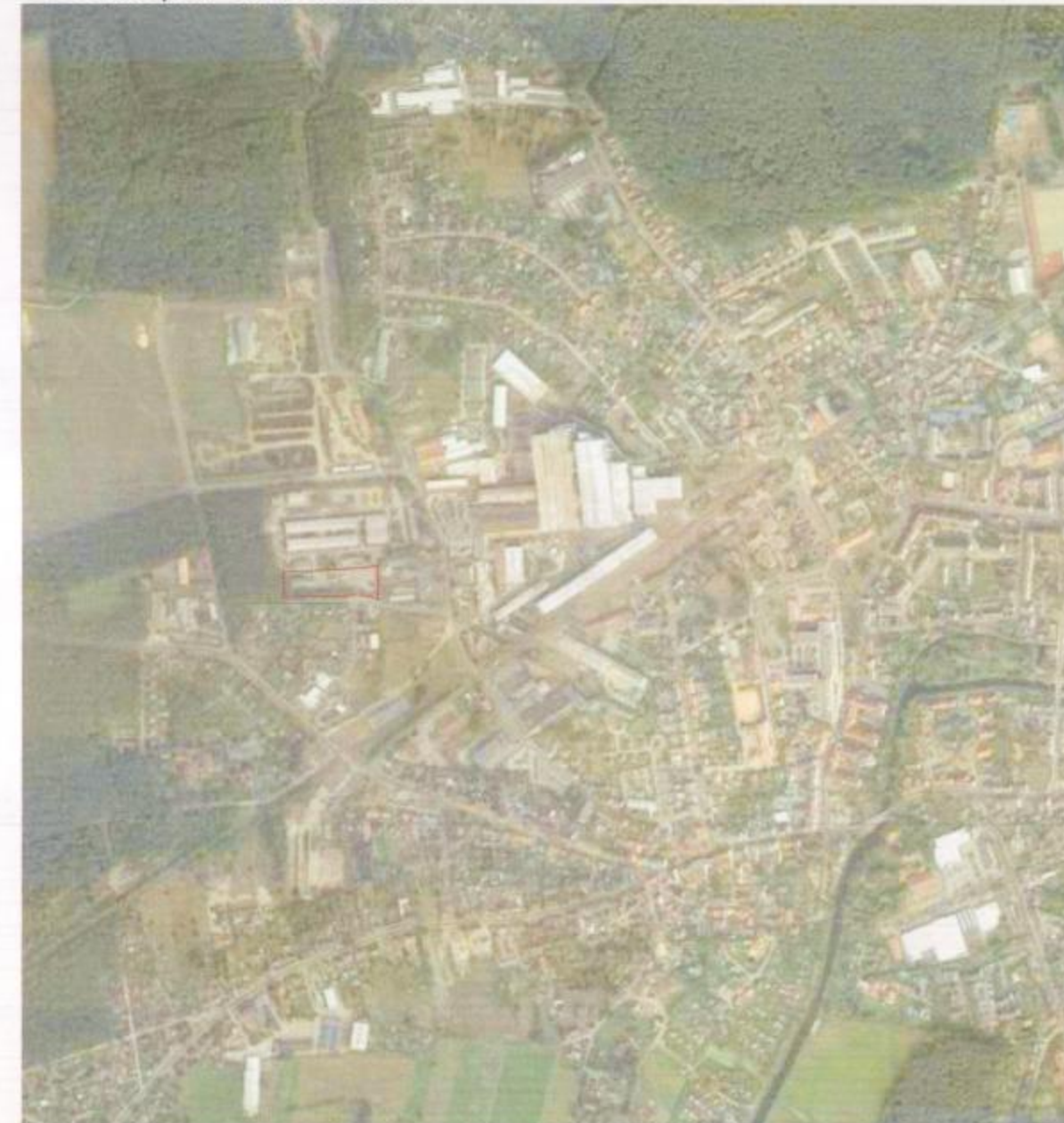
Heckenpflanzung aus Sträuchern		Grundvoraussetzungen
<b>Arten</b>	<b>Güte / Pflanzdichte</b>	Es ist eine mindestens dreifache Hecke zu pflanzen. Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten, gebietsübigen Laubgehölzen aus regionaler Herkunft, z.B. 3-reihig mit leichten Sträuchern, Sträuchern, hochstämmigen Hecken mit Pflanzabständen von 1 x 1 m. Die Maßnahme beinhaltet eine Fertigstellungs- und Entwicklungs- sowie Unterhaltungsphase, welche nach den gültigen Regelwerken (z.B. ZTV Landschaftspflege) durchzuführen sind. Die Pflanzen müssen zum Schutz vor Verbleib eingezäunt werden und bei Verlust innerhalb der ersten drei Jahre gleichwertig ersetzt werden. Neben der Anpflanzung ist eine mindestens dreijährige Entwicklungsphase abzusichern. Auf Düngung ist vollständig zu verzichten. Eine Bewässerung der Pflanzen im Bedarfsfall ist allerdings unbedingt notwendig, um eine gesunde Entwicklung zu garantieren. Das Pflanzgut ist mehrlagig, versetzt mit stufendem Querschnitt anzuliefern.
deutscher / botanischer Name		
Gem. Harteg / Cornus sanguinea	STR 2xV CO 60-100 1 je 1 m²	
Kreuzdorn / Rhamnus cathartica	STR 2xV CO 60-100 1 je 1 m²	
Hainbuche / Corylus avellana	STR 2xV CO 60-100 1 je 1 m²	
Schwarzerle / 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	
Hunde-Rose / Rosa canina	STR 2xV CO 60-100 1 je 1 m²	

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

Planzeichnung Maßstab Gemarkung Datum  
1:500 Torgelow August 2019



Übersichtsplan ohne Maßstab



## 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  
 H 2,00 maximale Höhe aller baulichen Anlagen in Metern über Geländehöhe
- 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 Geländehöhe gemäß Textlichenfestsetzungen 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).  
 Planzeichenverordnung (PlanZV 90) 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 (GVOBIM-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVOBIM-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](http://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 Auslegung 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](http://www.torgelow.de) ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die berufenen 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 25.09.19 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Torgelow, den 15.10.2019

K. Reallan  
(Pukallus)  
Bürgermeisterin

- Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 25.09.19 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 25.09.19 gebilligt. Torgelow, den 15.10.2019
- Der katastermäßige Bestand am 30.06.2019 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden. Torgelow, den 15.10.2019
- 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 15.10.2019
- 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.07/19 am 17.10.19 ortsüblich 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 15.10.19 in Kraft getreten. Torgelow, den 15.10.2019

K. Reallan  
(Pukallus)  
Bürgermeisterin

K. Reallan  
(Pukallus)  
Bürgermeisterin

K. Reallan  
(Pukallus)  
Bürgermeisterin