

**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. I S. 2414), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 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. I S. 1548) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung am 14. Feb. 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 m<sup>2</sup>.  
**Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Heinrichswalde und wird wie folgt begrenzt:**  
 - im Norden durch Wegeflächen und strukturreiche Gehölzflächen (Flur 1, Flurstücke 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 Sedlungsflächen (Flur 1, Flurstück 150/4).

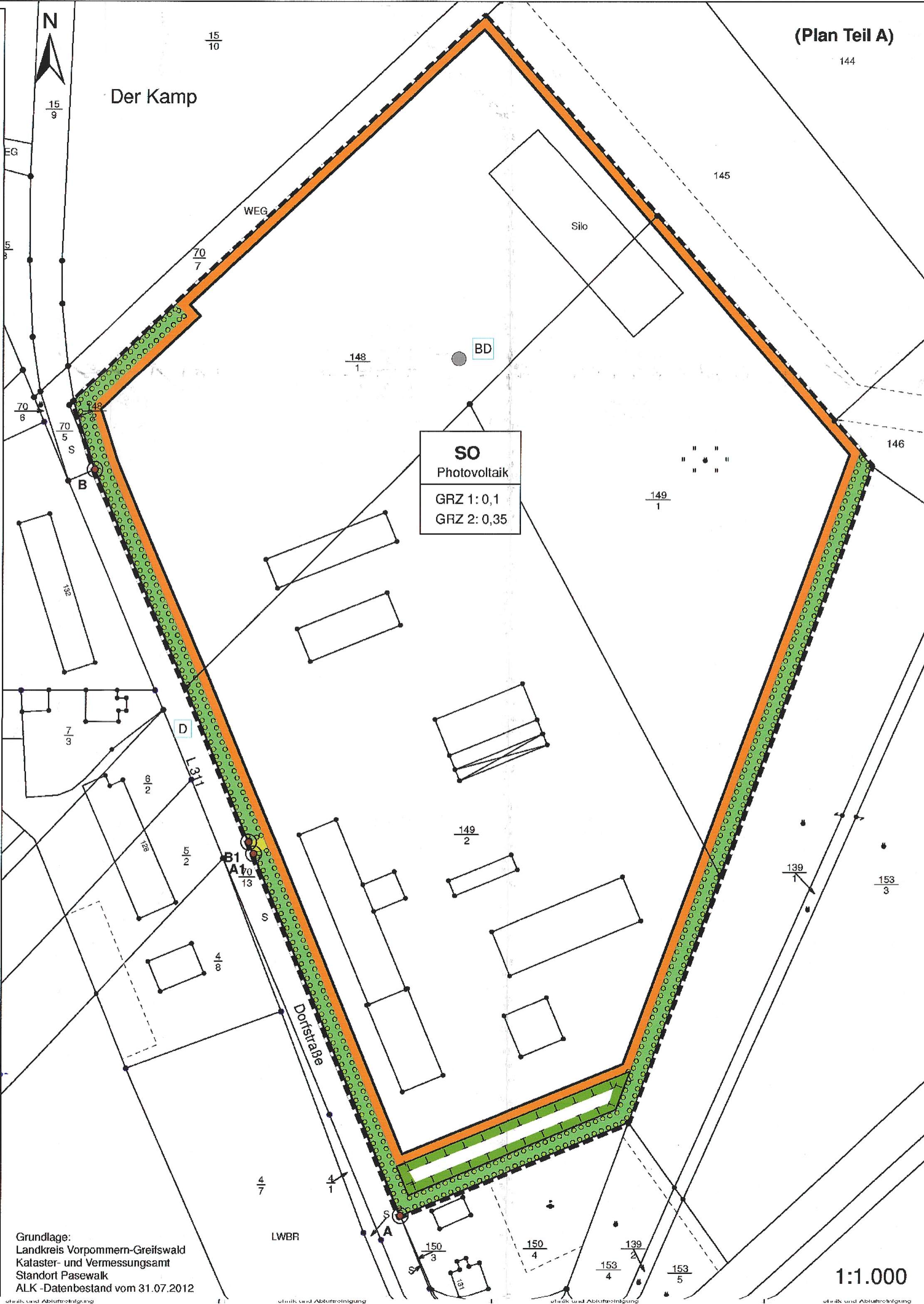
**Verfahrensvermerke**  
 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.06.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch das „Amtliche Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 13/2012 am 27.06.2012 erfolgt.  
 2. Die für 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 der 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 ausliegen. 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 geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.  
 9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.07.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wurde am 28.07.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/12 wurde mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.07.2014 gebilligt.

Heinrichswalde, den 14. Feb. 2014  
 Der Bürgermeister

Heinrichswalde, den 14. Feb. 2014  
 Kataster- und Vermessungsamt

Heinrichswalde, den 20.05.2014  
 Der Bürgermeister

Heinrichswalde, den 17.06.2014  
 Der Bürgermeister



(Plan Teil A)

1:1.000

Stand: Januar 2014  
 geä. Mai 2014

**I Textliche Festsetzungen (Teil B)**

- 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, Wendepflanze und Stellplätze -
- Zulässige Grundfläche im Sondergebiet gemäß § 19 BauNVO**  
 2.1 Die GRZ 1 setzt die maximale Bodenversteigerung incl. Nebenanlagen fest (z.B. Fundamente).  
 2.2 Die GRZ 2 setzt die maximale projizierte Oberfläche der Photovoltaikmodule fest.
- 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 Begründung.  
 3.2 Photovoltaikmodule sind bis zu einer maximalen Höhe von 3,50 m über Bezugspunkt der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 zulässig.
- 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.
- Festsetzung von Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**  
 Die Straßeneinmündung der Grundstückszufahrt ist durch die zeichnerisch in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Messpunkte A 1 bis B 1 definiert. Die Lage ergibt sich aus den Abständen der Messpunkte zu den Vermessungspunkten A und B. Abstand A - A1 [128,70 m], Abstand B - B1 [124,50 m].
- 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 m<sup>2</sup> - mit teilüberreichten Wurzelstöcken zu Lebensräumen von Zauneidechsen 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 Gehölzsaume 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 Einsatz begrünt, ist standort geeignetes, autochtones und gebietstypisches Saatgut zu verwenden.  
 6.6 Die Zaunanlage ist entlang der Stellen, an denen kein Wall und kein neugeplanter Bewuchs vorhanden ist, mit Brombeere (Rubus fruticosus, heimischer Herkunft), Hunds-Rose (rosa canina) oder Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum) lückenlos 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**

- Einfriedigungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V**  
 Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m (2,50 m incl. Überstegenschutz aus maximal 2 horizontalen Spanndrähten) zulässig. Blickdichte Materialien sind nicht zulässig.
  - Maß der Abstandsflächenhöhe gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V**  
 Das Maß der Abstandsflächenhöhe 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**
- Es gilt die BauNVO 1990, zuletzt geändert am 11.06.2013
  - Ein Auskunftsersuchen zu Kampfmitteln ist rechtzeitig vor Baubeginn erforderlich.
  - Vor Baubeginn ist die Zufahrtsgestaltung mit dem Straßenbauamt Neustrelitz abzustimmen.
  - Am Vorhabenstandort anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen oder unter Wahrung des Gemeinwohls zu beseitigen.
  - 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.
  - Die Flächen werden als Altlastverdachtsflächen geführt. Bei Anfall von belastetem Boden ist sofort der Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu informieren.
  - Zu den erforderlichen Treifo- und Wechsellichtstationen 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.
  - Angrenzend an das Gebiet des Vorhabens sind Baudenkmale bekannt. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen an 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“**

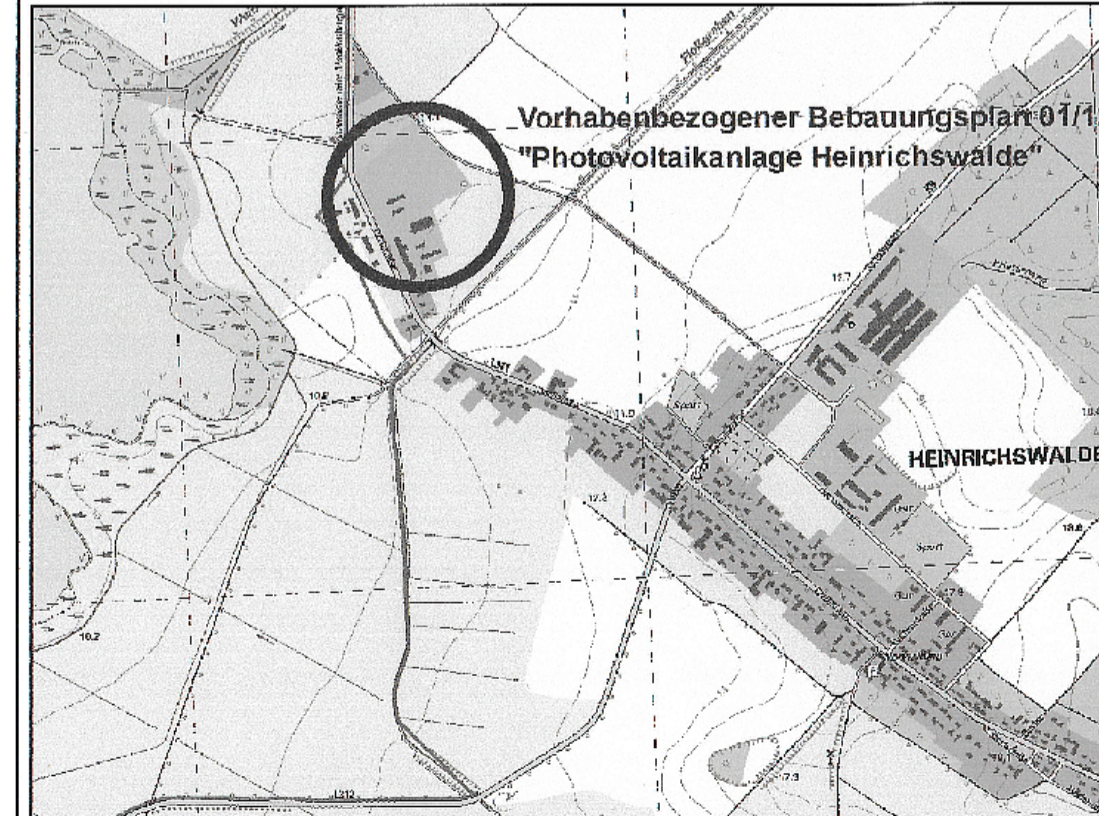
**Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990**

- Art der baulichen Nutzung**  
 SO Sondergebiet Photovoltaik
- Maß der baulichen Nutzung**  
 GRZ 1: 0,1 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen**  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Grundstückszufahrt)
- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum 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
- Regelungen für den Denkmalschutz**  
 D Baudenkmal - Dorfstraße - Kopfsteinpflaster und Allee im Verlauf des Straßengrundstücks  
 BD Bodendenkmal
- Sonstige Planzeichen**  
 A 1 B 1 Straßeneinmündung  
 A Vermessungspunkte und Messpunkte gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 zur örtlichen Festlegung der Grundstückszufahrt durch Maßangabe  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

**Darstellung ohne Normcharakter**

- Flurstücksnummern, Flurgrenzen
- Altbaubestand im Geltungsbereich

**Gemeinde Heinrichswalde**  
 Landkreis Vorpommern-Greifswald



Planverfasser:  
 Ingenieur Prof. Dr. Oldenburg  
 Immissionsprognosen, O. Umweltverträglichkeitsstudien, O. Landschaftsplanung, Beratung und Planung in Lüftungstechnik und Abfallreinigung