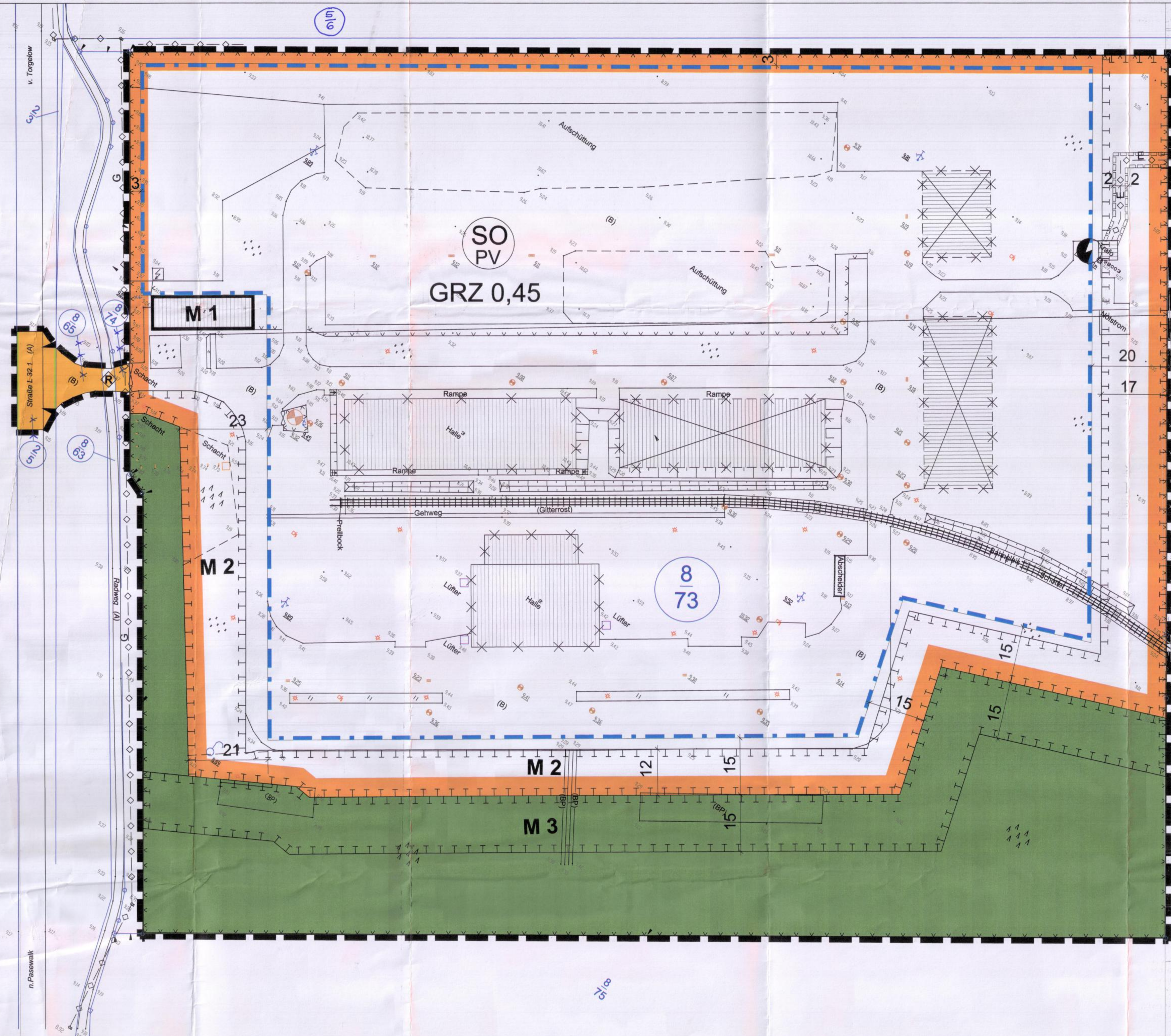


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34/09 "Photovoltaikanlage Torgelow" der Stadt Torgelow



PLAN (TEIL A)

M 1 : 500

Bemerkung:

Die Vermessung wurde bei einer Schneedecke von ca. 30cm durchgeführt.

Darstellung / Planinhalt:	Lage- und Höhenplan ehemaliges Tanklager südlich der Kaserne Drögeheide
Bauverfahren:	Photovoltaikanlage
Auftraggeber:	Focus Group Germany
Planverfasser:	Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Friedrich Böck Örtlich leitender Vermessungsingenieur Straße der Einheit 17 • 17309 Jabelkow Tel.: 03974180487 • Fax: 03974180422
Gemeinde:	Torgelow-Stadt
Gemarkung:	Neuenkrug-Forst
Flur:	3
Flurstücke:	8/73 ; 8/74
Plat-Nr.:	05-12.01.2010
bestellbar:	Blatt-Nr.: 001
Auftrags-Nr.:	001-10
Jatzick den:	13.01.2010

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 (1) i. V. m. § 12 des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.04 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Torgelow vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34/09 "Photovoltaikanlage Torgelow" der Stadt Torgelow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34/09 "Photovoltaikanlage Torgelow" der Stadt Torgelow erstreckt sich über das ehemalige Tanklager der Bundeswehr in Torgelow-Drögeheide auf dem Flurstück 8/73 der Flur 3 der Gemarkung Neuenkrug-Forst mit Anbindung an die Landesstraße 321 im Südwesten unter Inanspruchnahme der Flurstücke 8/63; 8/65; 8/74 und 2/5 (alle teilweise). Das Plangebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 6,5 ha und befindet sich an der Landesstraße L 321 in Richtung Pasewalk südlich angrenzend an die Greifenkaserne.

TEXT (TEIL B)

- Festsetzungen nach § 9 BauGB**

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage gem. § 11 BauNVO sind allgemein zulässig alle baulichen und technischen Anlagen und Einrichtungen, die für eine großflächige Photovoltaikanlage erforderlich sind wie:
- Modultische mit Solarmodulen
- für den Betrieb der Anlage notwendige Nebenanlagen (Wechselrichter, Tratos, Verkabelung) und Schaltplätze,
- Zufahrten, Wege und Wartungsflächen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Für die Modultische wird eine maximale Höhe von 3,5 m über natürlicher Geländeoberkante festgesetzt.
- Bei Nebenanlagen, die Gebäude sind, darf die maximale Höhe 4 m über natürlicher Geländeoberkante nicht überschreiten.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Solarmodulen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn dadurch der Versiegelungsgrad des Bodens im sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage 45 % nicht übersteigt.

1.3 Flächen für die Rückhaltung und Verickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist am Anfallort zu versickern.

1.4 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die Anschlussleitung der E.ON edis AG ist durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Auf den unversiegelten Flächen des Plangebietes ist die Entwicklung von Extensivgrünland durch maximal 2 malige Mahd pro Jahr und Beseitigung des Mähgutes vorzunehmen.
- Zum Schutz der Brutvogelfauna ist die Baufeldberäumung im Zeitraum zwischen dem 15. Juli und dem 01. März durchzuführen.
- Lichtreflexe oder Blendwirkungen sind durch Verwendung von reflexionsarmen Gläsern auf ein Minimum zu reduzieren.
- Das in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichnete Gebäude ist zu erhalten und mit Ersatzbauteilen für die durch den Abriss von Gebäuden betroffenen Vogel- und Fledermausarten zu versehen. Zur Realisierung der Maßnahme ist eine ökologische Baubetreuung notwendig.
- Auf den in der Planzeichnung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen (M2) ist die Entwicklung von Trockenrasen durch Freihaltung von jeglicher Nutzung und Durchführung in folgendem Mahrythmus vorzunehmen:
- Die ersten drei Jahre: Aushagerung des Substrats durch einmalige Mahd im Jahr (Monat Mai) und Abtragen des Mähgutes
- Die anschließenden Jahre: einmalige Mahd im Jahr (August bis Oktober) und Abtragen des Mähgutes
- Auf den in der Planzeichnung mit M3 bezeichneten Flächen des Flurstückes 8/73 Flur 3 der Gemarkung Neuenkrug-Forst sind die Außenränder der Waldflächen in 15 m Breite als naturnaher Waldrand aus standorttypischen einheimischen Laubbäumen der Arten Aspe, Eberesche, Sanddorn, Stachelschmalbe, Traubeneiche, Wildrose, Faulbaum, Sanddorn und Weisstrohe zu entwickeln. Der Betreiber der PV-Anlage ist verpflichtet, die Flächen zu schützen und dauerhaft als Naturwaldzelle zu erhalten.
- Die durch die Reptilienkartierung ermittelten konzentrierten Eidechsenvorkommen im Bereich der Gleisanlage im Nordosten des Plangebietes bleiben erhalten, d. h. der Gleisschotter wird belassen und offen gehalten.
- Bei der Beleuchtung wird im weißen Lichtspektrum warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin eingesetzt. Insektenfallen werden durch runderum geschlossene Leuchten vermieden.
- Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

- Bei Photovoltaikanlagen, die innerhalb des 30-m-Waldabstandes errichtet werden, ist gem. § 20 Waldabstandsverordnung M-V sicherzustellen, dass Gefahren für den Wald einerseits sowie vom Wald ausgehende Gefahren andererseits ausgeschlossen werden können. Dies bedarf der Zustimmung des Waldbesitzers.
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

- Nutzungsänderungen oder Rückbaumaßnahmen der Teilflächen des Pumpenhauses, des Leichtflüssigkeitsabscheiders sowie der Gleisanlagen sind durch einen Altlastensachverständigen fachtechnisch zu begleiten.
- Hinweise**

3.1 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.

3.2 Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit Hinweise auf Altlasten bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (6) BauGB und des § 23 Abs. 1 M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Uckermark sowie das StALU Vorpommern, als zuständige Behörde der Abfall- und Bodenschutzzuständigkeitsverordnung M-V, zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

3.3 Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgegenstände oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DStG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archaische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DStG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 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.

3.4 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 Munitionsbergungsbehörde zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Rechthaus:
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

3.5 Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.
Sollten bei Erdarbeiten Drainagen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie derzeit trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.
Sollten bei Tiefbauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist hierfür vor Beginn der Arbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

3.6 Bei der Zufahrt zu dem Grundstück hat der Radverkehr Vorrang vor dem abgleichenden KFZ-Verkehr. Es hat die Ausschilderung mit dem Verkehrszeichen 205 und dem Zusatzzeichen 1000-32 zu erfolgen.

3.7 Im Bereich der Grundstückszufahrt befinden sich Telekommunikationsleitungen, die zu berücksichtigen sind. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

3.8 Das Kompensationsflächendefizit wird außerhalb des Plangebietes realisiert. Die Kosten für diese Kompensationsmaßnahmen sind durch eine Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Torgelow festzuschreiben, in der Kostenumfang und Zahlungsmodus zu regeln sind.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Torgelow vom 15.09.2009. Am 27.10.10 erfolgte die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und erneuter Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 34/09 "Photovoltaikanlage Torgelow" durch die Stadtvertretung Torgelow.
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow - Ferdinandshof Nr. 42.10 am 13.11.10 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPlG) beteiligt worden.
- Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 34/09 "Biogasanlage Torgelow" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung mit Vorentwurf des Umweltberichtes haben in der Zeit vom 21.07.2010 bis 23.08.2010 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 1 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, durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 14/10 am 14.07.2010 örtlich bekanntgemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat am 01.12.10 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 34/09 "Photovoltaikanlage Torgelow" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.12.10 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 34/09 "Photovoltaikanlage Torgelow" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 23.12.10 bis 28.01.11, während der Dienst- und Öffnungszeiten 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, durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 25/10 am 15.12.10 örtlich bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legierten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Jatzick, den 25.03.2011
Öffentlich beauftragter Vermesser
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.03.11, in öffentlicher Sitzung geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 34/09 "Photovoltaikanlage Torgelow" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.03.11, in öffentlicher Sitzung von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 34/09 "Photovoltaikanlage Torgelow" wurde in gleicher Sitzung gebilligt.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 34/09 "Photovoltaikanlage Torgelow" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Torgelow, den 24.03.11
Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Festsetzungen gem. § 9 BauGB**

1.1 Art der baulichen Nutzung
 Sonstiges Sondergebiet Photovoltaikanlage
 gem. § 11 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung
 0,45 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
 Baugrenzen
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
 § 23 BauNVO

1.4 Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Rechtsgrundlage**
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 gem. § 11 BauNVO
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
 § 23 BauNVO
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 § 9 Abs. 7 BauGB
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Sonstige Planzeichen**

1.5 Hauptversorgungsleitungen
 unterirdische Hauptversorgungsleitungen G - Gas E - Erd
 § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Hauptversorgungsanlage Elektro
 § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

1.6 Flächen für Wald
 Wald
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

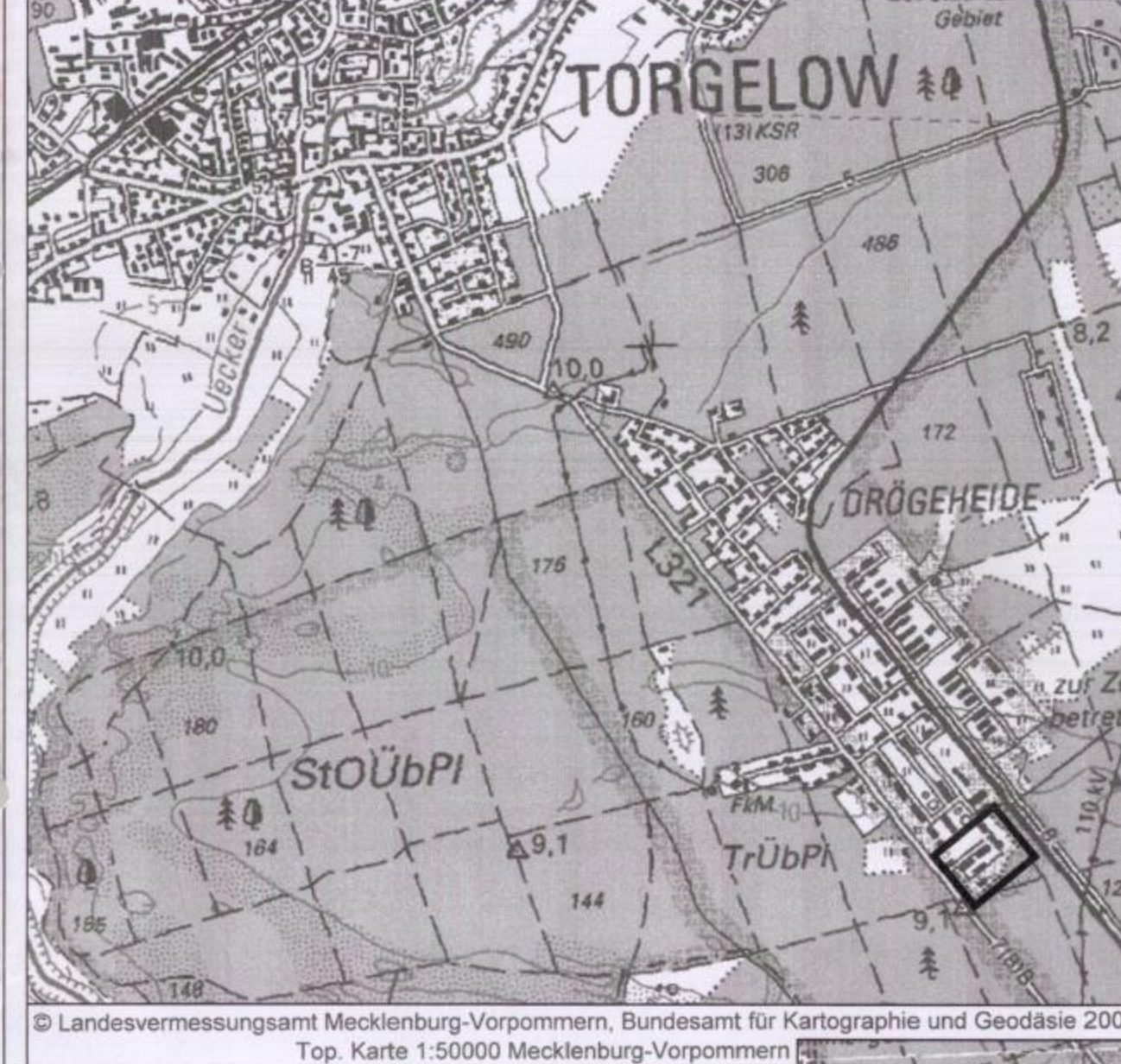
1.7 Planungen und Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 § 9 Abs. 1 Nr. 20b BauGB

2. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 § 9 Abs. 7 BauGB
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Darstellung ohne Normcharakter**

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 Bemaßung in Meter
 vorhandene Bebauung abbrechen
 vorhandene Bebauung erhalten
 M1 - M3 Bezeichnung von Naturschutzmaßnahmen
- Symbolerklärung für die Lage- und Höhenvermessung**

Gassymbol
 Oberflurhydrant
 Wassermessstelle
 Wasserschieber
 Laterne
 Elektro Blitz
 Heizschacht
 Heizung-Fundament
 Klärgrube
 Schacht Abwasser
 Gully seitlich
 Lüfter
 Höhenpunkt mit Höhennummer

Übersichtsplan Torgelow (unmaßstäblich)



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34/09
"Photovoltaikanlage Torgelow" der Stadt Torgelow**