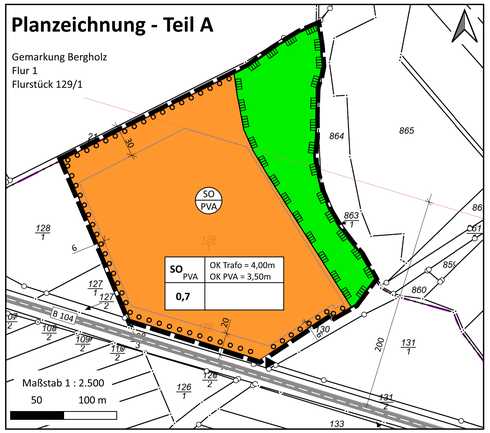
SATZUNG DER GEMEINDE BERGHOLZ über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Freiflächenphotovoltaikanlage nördlich von Bergholz“ - Vorentwurf

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8.10.2022 (BGBl. I S. 1726). Sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, 344, GVOBl. M-V 2016), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S.1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Freiflächenphotovoltaikanlage nördlich von Bergholz“, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

Planzeichnung - Teil A



Text - Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]
1. Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

1.1 Das Sonstige Sondergebiet (SO PVA) dient der Gewinnung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie.
1.2 In dem Sonstigen Sondergebiet ist die Photovoltaikanlage (Modultische mit Solarmodulen und Trafostationen) und die für den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage notwendigen Nebenanlagen (Wechselrichter, Verkabelung, Einfriedung) sowie Zufahrten und Wartungsflächen zulässig.
1.3 Die im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen festgesetzten Anlagen und Nutzungen sind nur bis zum Zeitpunkt der Stilllegung der Photovoltaik-Anlage zulässig.
1.4 die Nutzung der Fläche als private Grünfläche ist zulässig.
1.5 Die bei der gewählten GRZ von 0,7 nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung von bis zu 50 von Hundert Prozent ist bei dem SO PVA nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs. 3 BauGB]

2.1 Unterer Bezugspunkt für die Höhe der, für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen ist die natürliche Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.
2.2 Die maximal zulässige Höhe der Trafos in dem Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen (SO PVA) wird auf 4,00m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.
2.3 Die maximal zulässige Höhe der Modultische in dem Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen (SO PVA) wird auf 3,50m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.
2.4 Die Unterkante der Photovoltaik-Module im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen muss eine Höhe von ca. 0,80 m über dem unteren Bezugspunkt haben.
2.5 Zulässig sind Zaunanlagen in der Ausführung als Stabmattenzaun, Maschendraht- oder Industriezaun. Die Bodenfreiheit soll mind. 20cm (Durchlass für Kleintiere) betragen. Die Höhe darf max. 2,50 Meter über OK des anstehenden natürlichen Geländes liegen.

3. Bauweise und Baugrenzen / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

3.1 Baugrenzen, sowie die sich daraus ergebende überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sind in der Planzeichning - Teil A definiert.
3.2 Die Photovoltaikanlage ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Verkehrsflächen [§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]

4.1 Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
Die Nutzung der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "private Zufahrt" ist ausschließlich für die Feuerwehr sowie für die mit der Errichtung und im Zusammenhang mit den im Sondergebiet festgesetzten Nutzungen zulässig.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB]

Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt in § 19 vor, dass Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert, ausgeglichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen.

5.1 Kompensationsmaßnahmen
M1 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß HzE Pkt. 2.31 extensive Mähwiesen auf Acker zu entwickeln.
Das Grünland ist außerhalb der Brutzeit zu mähen. Aus der Verschneidung üblicher Pflegverfahren mit den Vorgaben der HzE, mit Augenmerk auf die Bodenbrüter, resultiert für die extensive Mähwiese ein im Umweltbericht ausgewiesener Pflegeplan.

6. Zulässigkeit der festgelegten sonstigen Nutzung für einen bestimmten Zeitraum [9 Abs. 2 Satz 1 BauGB]

6.1 Die festgesetzte sonstige Nutzung Photovoltaikanlagen ist ab Inbetriebnahme des Solarparks zeitlich begrenzt für 30 Jahre zulässig. Am Ende der Laufzeit kann über die weitere Nutzung mit der Gemeinde verhandelt werden, anderenfalls ist der Rückbau der Photovoltaikanlage vorzunehmen.
6.2 im Sondergebiet wird Im unmittelbaren Anschluss an die Nutzung der PV-Freiflächenanlage die Folgenutzung als private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15) festgesetzt.

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**

	Fläche Sonstiges Sondergebiet	§11 Abs. 2 BauNVO
SO PVA	Zweckbestimmung: Photovoltaikanlagen	
0,7	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
OK 3,50m	Oberkante bauliche Anlage als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 BauNVO

1. 2. Bauweise, Baugrenzen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

2. Verkehrsflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

▲	Einfahrt

3. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB

4. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB

5. Darstellungen ohne Normcharakter

129/1	Flurstücksgrenzen mit -nummern
	Flurgrenzen
3	Maßkette / Bemaßung in Metern
B 104	Bundesstraße B 104

II. Hinweise
1. Bodendenkmalpflege

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v.6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Umweltrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V1 Bei einer Bauzeit zwischen 01.03 und 31.08 ist eine Anlage von Bruten durch bodenbrütende Vogelarten mittels Vergrämungsmaßnahmen ab dem 01.03 bis Baubeginn zu verhindern. Zur Vergrämung erfolgt entweder eine regelmäßige Befahrung der Fläche (mindestens 2mal pro Woche) oder durch das Aufstellen von ca. 2 m hohen Stangen mit daran befestigten Flatterbändern oder Fahnen im Abstand von 25 m. Auf der Grünfläche kann alternativ auch durch regelmäßige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes der Aufwuchs begrenzt werden.

V2 Das extensive Grünland unter den Modulen ist maximal 2x außerhalb des Zeitraumes vom 01.März.bis zum 01. August zu mähen oder zu beweiden. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz ist zu verzichten.

V3 Alle Strukturen im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zu erhalten.

V4 Zäune sind mit Bodenfreiheit zu errichten.

Nutzungsschablone

Gebietsbezeichnung	max. zulässige Höhe Oberkante der Trafos über dem unteren Bezugspunkt max. zulässige Höhe Oberkante der Modultische über dem Bezugspunkt
Grundflächenzahl	Bauweise

Geltungsbereichgrenzen:

Nordwesten:	Wald, mit einem Mindesabstand von 30 m.
Nordosten:	Feuchtbiotop
Südosten:	landwirtschaftlicher Weg, ehmalige Bahnanlage
Süden:	Bundesstraße (B 104)
Südwesten:	landwirtschaftliche Nutzfläche

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Bergholz hat am 27.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Freiflächenphotovoltaikanlage nördlich von Bergholz" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2022 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun ortsüblich bekannt gemacht, sowie auf der Internetseite des Amtes Löcknitz-Penkun und auf dem Bauleitplanserver M-V veröffentlicht.

Bergholz, den 28.07.2022 .....
Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPlG M-V mit Schreiben vom 28.04.2022 beteiligt worden.

Bergholz, den 28.07.2022 .....
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ..... im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun und im Internet ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

Bergholz, den ....
Bürgermeister

4. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am ..... gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am ..... gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bergholz, den ....
Bürgermeister

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Freiflächenphotovoltaikanlage nördlich von Bergholz", die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden durch die Gemeindevertretung am ..... beschlossen und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Bauamt des Amtes Löcknitz-Penkun, Chausseestraße 30, 17321 Löcknitz öffentlich für jedermann ausgelegen und im Internet zur Verfügung gestanden.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun und im Internet am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergholz, den ....
Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert.

Bergholz, den ....
Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat am ..... die Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bergholz, den ....
Bürgermeister

8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 "Freiflächenphotovoltaikanlage nördlich von Bergholz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Bergholz, den ....
Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Freiflächenphotovoltaikanlage nördlich von Bergholz" , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Bergholz, den ....
Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte durch Digitalisierung eines analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den ....
Katasteramt

11. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ....., AZ ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden beachtet.
Der vorhabenbezogen Bebauungsplan Nr. 4 "Freiflächenphotovoltaikanlage nördlich von Bergholz" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgefertigt.

Bergholz, den ....
Bürgermeister

12. Die Genehmigung über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Freiflächenphotovoltaikanlage nördlich von Bergholz" und der Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun und im Internet unter www.amt-loecknitz-penkun.de ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§214 und 215 BauGB) sowie weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des §5, Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Bergholz, den ....
Bürgermeister

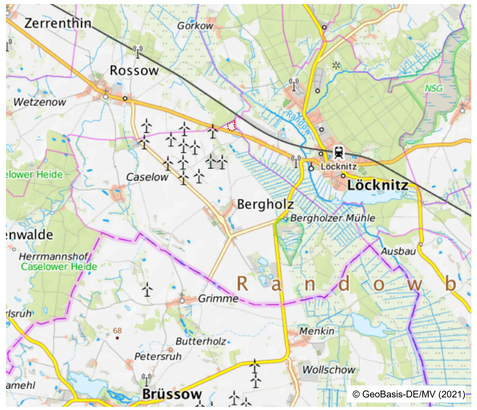
Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30.01.1998, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.03.2021 (GVOBl.M-V, S. 270, ber. S. 1006).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8.12.2022 2240. - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V 1989, 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, 344, GVOBl. M-V 2016), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S.1033).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2018 (GVOBl. M-V 2018, 362).
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. MV S. 467).
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.05.2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20.04.2005 (GVOBl. M-V 2005, 166), zuletzt geändert durch Verordnung vom 1.12.2019 (GVOBl. M-V S. 808).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V 1998, 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetz vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V 1992, 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.06.2021 (GVOBl. M-V S. 866).
- Hauptsatzung der Gemeinde Bergholz vom 11.09.2019 auf Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777)

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

Übersichtskarte

- VORENTWURF -



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4
"Freiflächenphotovoltaikanlage nördlich von Bergholz"

Gemarkung Bergholz	Flur 1	Flurstück 129/1

Träger der Planung:	Gemeinde Bergholz über: Amt Löcknitz-Penkun Chausseestraße 30 17321 Löcknitz
städtebauliche Planung:	INNOVAR Solar GmbH Nagelshof 2 49716 Meppen
Planteil I: Maßstab 1: 2.500	Stand: 31.05.2023