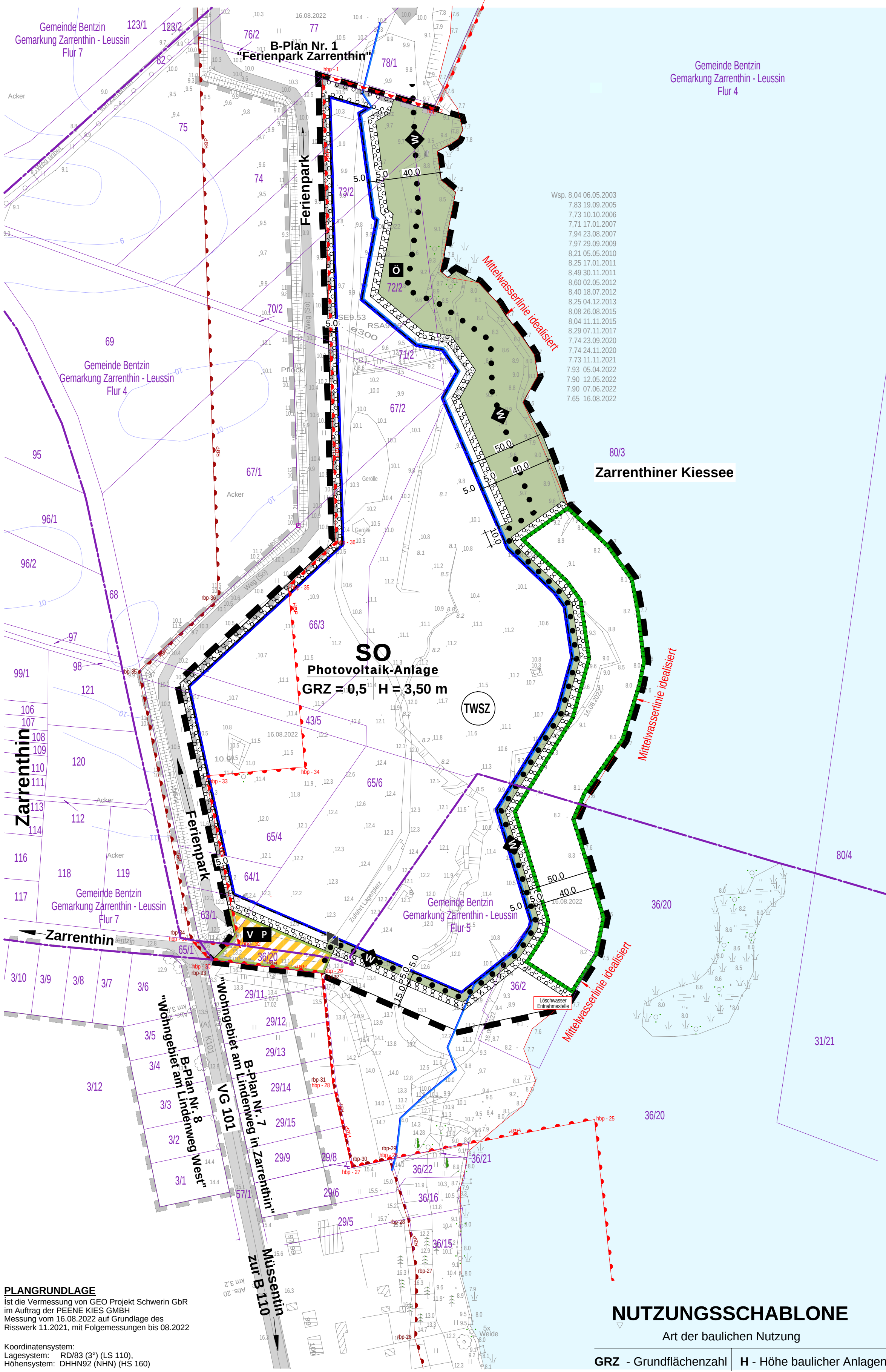


SATZUNG DER GEMEINDE BENTZIN

über den Bebauungsplan Nr. 9 "Photovoltaikanlage Kies Zarrenthin"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 2000

Gemeinde Bentzin
Gemarkung Zarrenthin - Leussin
Flur 4 und 5



PLANGRUNDLAGE
Ist die Vermessung von GEO Projekt Schwerin GbR
im Auftrag der FEENE KIES GMBH
Messung vom 15.08.2022 auf Grundlage des
Flurverzeichnisses vom 11.2021, mit Folgemessungen bis 08.2022

Koordinatensystem:
Lagepunkt: RD/83 (3°) (LS 110),
Höhensystem: DHHN92 (NN) (HS 160)

NUTZUNGSSCHABLONE

GRZ - Grundflächenzahl H - Höhe baulicher Anlagen



Übersichtsplan

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
SO	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage	§ 11 (1) BauVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
H max	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 1 BauVO
Bauweise, Baugrenzen		
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
		§ 23 (1) BauVO
Verkehrsflächen		
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - öffentlich	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Öffentliche Parkfläche	
	Ein- und Ausfahrt Solarpark	
	Wanderweg	
Grünflächen		
	Öffentlich	§ 9 (1) Nr. 15
Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen		
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: 50 m Gewässerschutzstreifen gem. § 29 NatSchG M-V	§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: 2-reihige Strauchhecken als Sichtschutz	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Uferzone für Wasservogel	
Sonstige Planzeichen:		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
	Flur- bzw. Gemarkungsgrenze	
	Flurstücksgrenze aus digitalem Katastrauszug	
	Nummer des Flurstückes	
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 10,00 m	
	Geländehöhenpunkt, Höhenbezug DHHN 92	
	Böschung	
	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
	Wasserfläche	
	Straßenraum / Weg	
	Löschwasserentnahmestelle	
	Trinkwasserschutzzone	
	Geltungsbereiche angrenzender B-Pläne	
	B-Plan Nr. 1 "Wohnbebauung am Lindenweg in Zarrenthin"	
	B-Plan Nr. 7 "Wohnbebauung am Lindenweg West"	
	B-Plan Nr. 8 "Wohnbebauung am Lindenweg West"	
	Grenze HBP Hauptbetriebsplan	
	Grenze RBP Rahmenbetriebsplan	

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Baugelände
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauVO
Zweckbestimmung: Photovoltaik - Anlage

1.2 Art der Nutzung im SO

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in elektr. Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, zulässig.
Zulässige bauliche Anlagen und Nutzungen sind im Einzelnen:
- fest aufgeständerte mono- oder polykristalline Photovoltaikmodule
- Trafostationen
- Batteriespeicher
- Einzäunung bis 2,20 m

Nutzungszeitraum nach § 9 (2) Satz 1 Nr.1 und Satz 2 BauGB

Die Photovoltaikflächenanlage ist nur als zeitlich begrenzte Zwischennutzung für 25 Jahre zulässig. Nach Beendigung der zeitlich befristeten Zwischennutzung fallen die Nutzungen innerhalb des Plangebietes in die Nutzungskategorie der Darstellungen des Flächennutzungsplanes zurück. Die Frist beginnt mit dem Folgejahr nach der Inbetriebnahme.

2. Maß zur baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauVO

Als untere Bezugshöhe der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche. Auf- und Abträge des Geländes sind nicht zulässig.

Als oberster Bezugspunkt gilt die oberste Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als der senkrecht (lotrecht) gemessene Abstand des obersten Bezugspunktes zur vorhandenen Geländeoberfläche bestimmt.

2.2 Zulässige Grundfläche § 19 (2) und (4) BauVO

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Grundflächen aller baulichen Anlagen anzurechnen. Als anrechenbare Grundfläche der Module gilt die Fläche, die durch die Module überstellt wird. Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl, GRZ 0,5, ist nicht zulässig.

3. Öffentliche Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die öffentliche Grünfläche ist als Wiesenfläche zu gestalten. Folgende bauliche Anlagen und Nutzungen sind zulässig:
• Freiraummöbel, wie z.B. Sitzgruppen, Bänke, Papierkörbe
• Fußweg in maximal 3,0 m Breite und in wassergebundener Bauweise
• Bird Hide zur Vogelbeobachtung

4. Nebenanlagen nach § 14 (1) Bau VO

Einfriedungen der PV-Anlage sind bis zu einer Höhe von 2,20 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Niederschlagswasserableitung

Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissions-schutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB

Lärmverursachende technische Anlagen, wie z. B. Wechselrichterstationen und Transformatoren (Trafos) sind so anzuordnen, dass es nicht zu Belästigungen an Wohngrundstücken in der Nachbarschaft kommen kann.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen der Entwurfsplanung unter Berücksichtigung eingehender Stellungnahmen in die Planung aufgenommen.

Textliche Hinweise

Trinkwasserschutzzone
Das Plangebiet befindet sich vollständig in einer Trinkwasserschutzzone (TWSZ). Die mit der Ausweisung als Trinkwasserschutzzone verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz sind gemäß der gültigen Trinkwasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Altlastenproblematik
Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei der Baubereitstellung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekannte Bodenbelastungen, wie
- auffälliger Geruch,
- anormale Färbungen,
- verunreinigte Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Abfälle, alte Ablagerungen u.ä.
angetroffen, hat der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu melden.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg- Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Munitions- und Kampfmittelbelastungen
Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde prinzipiell nicht auszuschließen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSGH M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Landesämter für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Satzung der Gemeinde Bentzin über den Bebauungsplan Nr. 9 "Photovoltaikanlage Kies Zarrenthin"

Präambel:
Aufgrund
• des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221) sowie
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) und
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Bentzin über den Bebauungsplan Nr. 9 "Photovoltaikanlage Kies Zarrenthin" für das Gebiet Gemarkung Zarrenthin-Leussin Flurstück 71/2 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 74, 73/2, 72/2, 70/2, 67/2, 66/3, 80/3, 43/5, 65/5, 65/4, 64/1, 63/1 der Flur 4 sowie Teilflächen der Flurstücke 36/20 und 36/2 der Flur 5 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.

Verfahrensvermerke:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.11.2020.	Bentzin, den	Die Bürgermeisterin
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPG) mit Schreiben vom beteiligt worden.	Bentzin, den	Die Bürgermeisterin
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Dazu hat der Vorentwurf in der Zeit vom bis zum zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt.	Bentzin, den	Die Bürgermeisterin
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Bentzin, den	Die Bürgermeisterin
5	Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Bentzin, den	Die Bürgermeisterin
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Bentzin, den	Die Bürgermeisterin
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Jarmen-Tutow gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Internetseite des Amtes Jarmen-Tutow Gemeinden->Gemeinde Bentzin->öffentliche Bekanntmachungen">https://www.jarmen.de/unter->Gemeinden->Gemeinde Bentzin->öffentliche Bekanntmachungen sowie über das Planungsportal MV unter https://bplan.geodaten-mv.de/bauleitplaene einsehbar 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 am im amtlichen Mitteilungsblatt "Jarmener Informationsblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Internetseite des Amtes Jarmen-Tutow Gemeinden->Gemeinde Bentzin->öffentliche Bekanntmachungen">https://www.jarmen.de/unter->Gemeinden->Gemeinde Bentzin->öffentliche Bekanntmachungen .	Bentzin, den	Die Bürgermeisterin
8	Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Greifswald, den	Leiter des Katasteramtes
9	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Bentzin, den	Die Bürgermeisterin
10	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.	Bentzin, den	Die Bürgermeisterin
11	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausgefertigt.	Bentzin, den	Die Bürgermeisterin
12	Der Beschluss über die Bebauungsplanung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im amtlichen Mitteilungsblatt "Jarmener Informationsblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Internetseite des Amtes Jarmen-Tutow Gemeinden->Gemeinde Bentzin->öffentliche Bekanntmachungen">https://www.jarmen.de/unter->Gemeinden->Gemeinde Bentzin->öffentliche Bekanntmachungen . In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung ist während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Jarmen-Tutow einsehbar und über das Geodatenportal des Landes unter der Internetadresse https://bplan.geodaten-mv.de/bauleitplaene zugänglich.	Bentzin, den	Die Bürgermeisterin

Gemeinde Bentzin

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Photovoltaikanlage Kies Zarrenthin"

Vorentwurf

Stand 11.10.2023

H/B = 600 / 850 (0,51m²)