

SATZUNG DER GEMEINDE BERGHOLZ

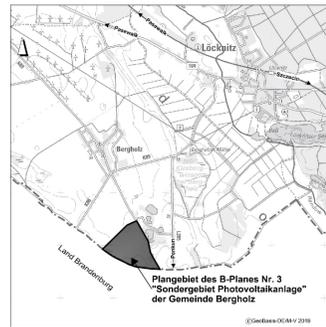
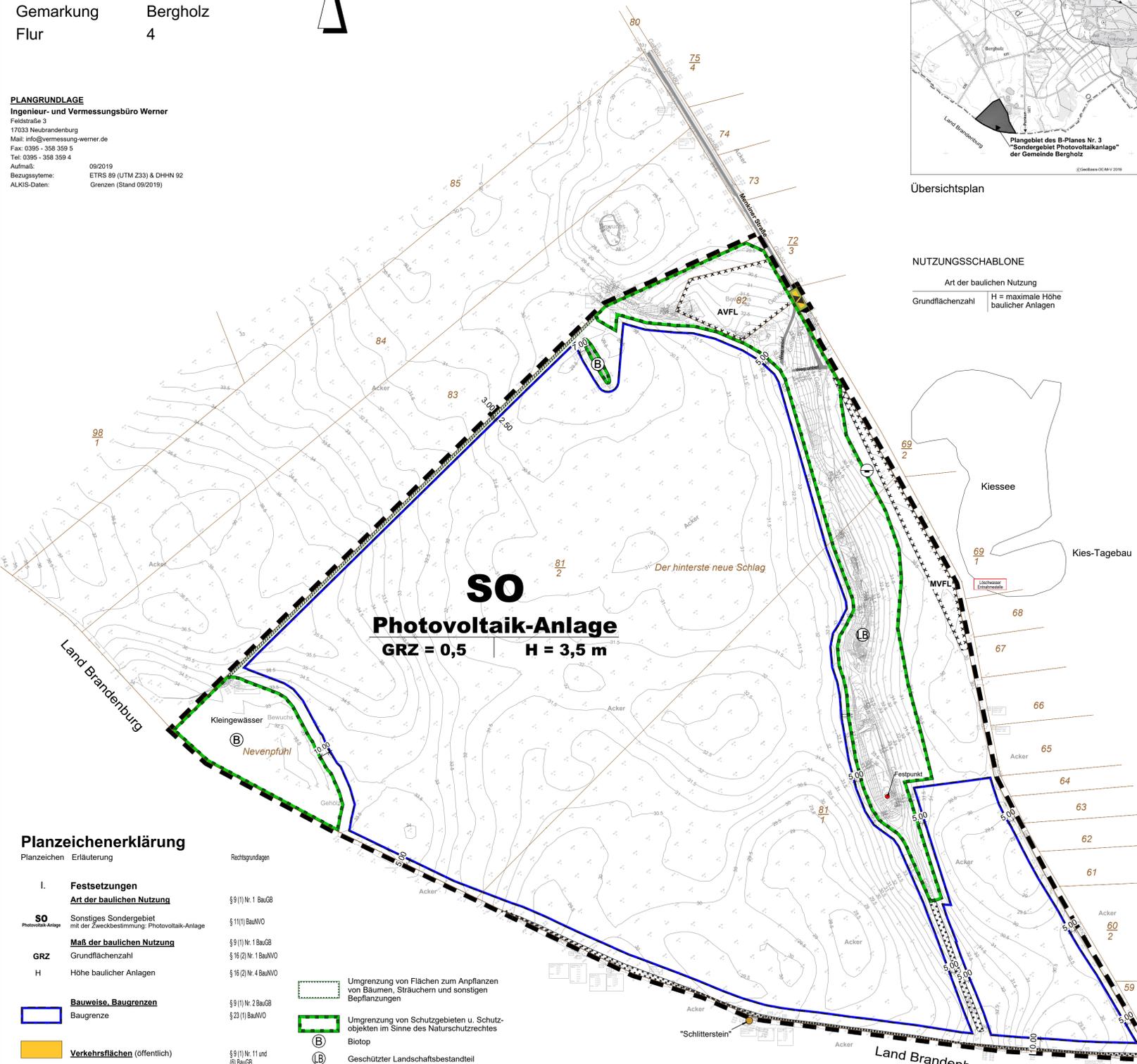
über den Bebauungsplan Nr. 3 "Sondergebiet Photovoltaikanlage" der Gemeinde Bergholz

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 2500

Gemeinde Bergholz
Gemarkung Bergholz
Flur 4



PLANGRUNDLAGE
Ingenieur- und Vermessungsbüro Werner
Feldstraße 3
17033 Neubrandenburg
Mail: info@vermessung-werner.de
Fax: 0395 - 358 359 5
Tel: 0395 - 358 359 4
Aufmaß: 09/2019
Bezugssysteme: ETRS 89 (UTM 233) & DHHN 92
ALKIS-Daten: Grenzen (Stand 09/2019)



Übersichtsplan

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	H = maximale Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
SO Sondergebiet	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik-Anlage	§ 11 (1) BauNVO
GRZ	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
H	Höhe baulicher Anlagen	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (1) BauNVO
Verkehrsfächen (öffentlich)		§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
Strassenbegrenzungslinie		
Ein- und Ausfahrt		
Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	
	Biotop	
	Geschützter Landschaftsbestandteil hier: Geotop - Oszug	
	Sonstige Planzeichen:	
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind hier: MVFL - Alltagsverdrachtsfläche MVFL - Munitionsverdrachtsfläche	§ 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter	
Flurstücksgrenze	
z.B. 81/2	Nummer des Flurstückes
	Geländehöhepunkt, Höhenbezug DHHN 92
	Höhlinie
	Böschung
	Einfriedung
	Baum Bestand
	Geodätischer Festpunkt
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m
	Löschwasserentnahmestelle

Teil B - Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1, § 9 (2) Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB**
 - Baugebiet**
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Photovoltaik - Anlage
 - 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 Nutzungen sind im Einzelnen:
 - fest aufgeschaltete mono- oder polykristalline Photovoltaikmodule,
 - Wechselrichterstationen
 - Transformatoren
 - Einräumung bis 2,20 m Höhe (auch außerhalb der Baugrenzen)
 - Unterhaltungs- und Wartungsweg in wasserdrucktauglicher Bauweise (auch außerhalb der Baugrenzen)
 - Folgenutzung nach § 9 (2) Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauGB**
Nach Nutzungsaufgabe und Rückbau der PV-Anlage wird die landwirtschaftliche Nutzung als Folgenutzung festgesetzt.

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

- Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**
Als untere Bezugsebene gilt die vorhandene Geländeoberfläche.
Als oberster Bezugspunkt gilt die oberste Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.
Die Höhe baulicher Anlagen wird als der senkrecht (lotrecht) gemessene Abstand des obersten Bezugspunktes der baulichen Anlage zur vorhandenen Geländeoberfläche bestimmt.
- Zulässige Grundfläche § 19 Abs. 2 BauNVO**
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.
- Nebenanlagen nach § 14 (1) Bau NVO**
Einfriedungen der PV-Anlage sind bis zu einer Höhe von 2,20 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB
 - Eingriffskompensation**
Der zu erwartende Eingriff beträgt 202,828 m² EFA.
Zur Kompensation des Eingriffs sind Randflächen innerhalb des Geltungsbereiches einzuzunehmen, um eine ungestörte Entwicklung von Ackerflächen zu einer artreichen Staudenflur zu gewährleisten, die in das Mahd- bzw. Beweidungsregime zwischen und unter den Modulen integriert wird. Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes generieren ein Kompensationsflächenäquivalent von 136,563 m² KfA. Das bestehende Defizit von 66,264 m² bis zur Vollkompensation, wird auf Maßnahmenflächen außerhalb des Plangebietes realisiert bzw. erfolgt die Restkompensation durch Inanspruchnahme eines oder mehrerer Ökokonten, sh. Textliche Hinweise.
 - Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen - Bodenbrüter**
Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche oder an deren Rand brütenden Bodenbrüter vor dem 01.03. oder nach dem 31.07. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit durch Pflügen / Eggen vegetationsfrei zu halten, oder mit Hilfe von Flatterbändern das Anlegen einer Brutstätte zu verhindern.

Textliche Hinweise

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe ergeben nach landesmethodischem Ansatz einen Kompensationsbedarf von insgesamt 202,828 m² EFA.
Die Realisierung der Eingriffskompensation für den nicht im Plangebiet umsetzbaren Kompensationsbedarf in Höhe von 66,264 m² KfA, erfolgt auf Maßnahmenflächen im räumlich-funktionalen Zusammenhang des Eingriffsortes bzw. durch Inanspruchnahme eines oder mehrerer Ökokonten in der betroffenen Landschaftszone „Rückland der Mecklenburger Seenplatte“.

Die Sicherung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.

Alltagsverdrachtsfläche
Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltagsverdrachtsflächen (vererdete Muldkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Fassewald) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Die Zustellungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBoSchG M-V) sind zu berücksichtigen.

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

Niederschlagswasserableitung
Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

Bodendenkmale
Es wird empfohlen vor Beginn der Bauarbeiten nachfolgende Informationen beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege einzuholen

- sind im Plangebiet nachvollziehbare Hinweise auf Bodendenkmale vorhanden
- für welche Teilflächen liegt ggf. eine Betroffenheit vor, auf der das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. nahe liegend ist oder sich aufdrängt

HINWEIS ZUM VERHALTEN BEI ZUFALLSFUNDEN
Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich Funde möglich, daher sind folgende Regelungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu beachten.
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschützte Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenröhren, verfallene Laternen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfahrungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Postenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Stensetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spießeisen, Kerne, Fäden, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

Munitions- und Kampfmittelbelastungen
Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrsicherungspflicht für sein Eigentum. Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Zudem ergibt sich das Erfordernis für den Arbeitgeber eine Gefährdung des Lebens zu vermeiden bzw. möglichst gering zu halten aus § 4 Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG).
Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, Einzelteile auftreten können.
Es wird daher empfohlen, sich rechtzeitig vor Baubeginn an das Landesamt für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin zu wenden.
Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.
Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, sind die Arbeiten an der Fundstelle aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Fundort ist zu räumen und abzusperren. Über den Notruf der Polizei oder über die nächste Polizeidienststelle ist der Munitionsbergungsdienst M-V zu informieren. Weiterhin ist der Fundort unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde mitzuteilen.
Die Nutzungsänderung für die Fläche mit festgestellter Kampfmittelbelastung bedarf einer weiterführenden Prüfung durch den Munitionsbergungsdienst bzw. einer durch diesen beauftragten Stelle.

Satzung der Gemeinde Bergholz über den Bebauungsplan Nr. 3 "Sondergebiet Photovoltaikanlage" der Gemeinde Bergholz

Präambel:
Aufgrund
• des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
• Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planziacherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Bergholz über den Bebauungsplan Nr. 3 "Sondergebiet Photovoltaikanlage" Gemeinde Bergholz für das Gebiet Gemarkung Bergholz, Flur 4, Flurstücke Nr. 81/1, 81/2 und 82 sowie 80 (teilw.) bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text erlassen.

Verfahrensvermerk:

Nr.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...20.02.2019...	Der Bürgermeister
1	Bergholz, den	Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß §17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ...10.12.2019... beteiligt worden.	Bergholz, den
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer Bürgerversammlung am ...08.01.2020... durchgeführt worden.	Bergholz, den
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom ...10.12.2019... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Bergholz, den
5	Die Gemeindevertretung hat am ...29.07.2020... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Bergholz, den
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...08.08.2020... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Bergholz, den
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...26.08.2020... bis zum ...29.09.2020... während der Dienststunden im Amt Löcknitz-Penkun, Baumt., gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen: <ul style="list-style-type: none">• welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar 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 ...18.08.2020... im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Löcknitz-Penkun unter der Internetadresse http://www.amt-loecknitz-penkun.de/aip/bekanntmachung/Bergholz.php .	Bergholz, den
8	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 im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Anklam, den.....
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.	Bergholz, den
10	Zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen wurde zwischen der Gemeinde Bergholz und dem Vorhabenträger am ...28.02.2020... ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.	Bergholz, den
11	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.	Bergholz, den
12	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausgefertigt.	Bergholz, den
13	Der Beschluss über die Bebauungsplanatzung 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 Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Löcknitz-Penkun unter der Internetadresse http://www.amt-loecknitz-penkun.de/aip/bekanntmachung/Bergholz.php . 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 Entscheidungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wurde in das Internet auf der Homepage des Amtes Löcknitz-Penkun eingestellt.	Bergholz, den

Gemeinde Bergholz
Landkreis Vorpommern-Greifswald

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Sondergebiet Photovoltaikanlage" der Gemeinde Bergholz