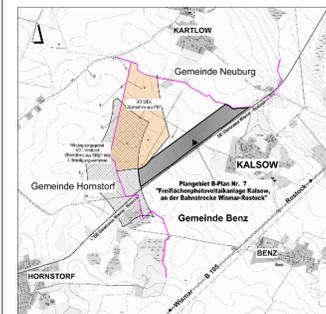


SATZUNG DER GEMEINDE BENZ

über den Bebauungsplan Nr. 7 "Freiflächenphotovoltaikanlage Kalsow, an der Bahnstrecke Wismar-Rostock"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 2500

Gemeinde Benz
Gemarkung Kalsow
Flur 1



Plangrundlage:
Lage- und Höhenplan - Angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahme durch Vermessungsbüro Christopher Sohn
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Poeler Straße 96, 23970 Wismar
gemessen: 09/2021 Ringel/Röse
bearbeitet: 13.09.2021 C. Sohn
Lagebezug: ETRS89/UTM 23(N)
Höhenbezug: DHHN92



Textliche Hinweise

Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe ergeben nach landesmethodischem Ansatz einen Kompensationsbedarf von 39.396 m² Eingriffslächenäquivalent (EFA).
Die Eingriffskompensation für den nicht im Plangebiet umsetzbaren Kompensationsbedarf in Höhe von 9.841 m² KfÄ erfolgt durch Inanspruchnahme des Ökokontos VR-004 „Naturwald Roter See Nord“ in der betroffenen Landschaftszone „Ostseeküstenland“.
Die Sicherung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB (städtetypischer Vertrag).

Bodenkennlinie
Verhalten bei Zufallsfinden:
Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.
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 die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Altlasten / Abfall / Bodenschutz

- Schädliche Bodeneinträge, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lockernis dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.
- Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannt schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
- Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbereichsdienstes.
- Mit der Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlförderliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
- Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
SO	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik-Anlage	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11(1) BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
H	Höhe baulicher Anlagen	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		
Bauweise	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (1) Nr. 1 BauNVO
Verkehrflächen		
Ein- und Ausfahrt		§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		
Unterirdische Leitungen	hier: Gewässer II, Ordnung - Gräben 10/8/1 - verrohrt	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
Unterirdische Leitungen	hier: Strom-MS-Anlage der E.DIS Netz GmbH einschließlich Gefährdungsbereich, 2,0 m beidseitig	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB

Planzeichen

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
II. Darstellung ohne Normcharakter		
Flur- bzw. Gemarkungsgrenze		§ 9 (1) BauGB
Flurstücksgrenze		§ 11(1) BauNVO
Nummer des Flurstückes		z.B. 116
Geländehöhepunkt, Höhenbezug DHHN 92		
Böschung		
vorhandene Gebäude und baul. Anlagen		
Baum Bestand		
Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m		
Abgrenzungslinie zwischen den Teilbereichen 1, 2 und 3		
öffentlicher Straßenraum / Wege		
Windeignungsgebiet 9/21 Rohlstorf - nach Teilfortschreibung RREP WM 3. Stufe des Beteiligungsverfahrens Mai/2021		
Windenergieanlage WEA (Bestand)		
Aufnahme- und Sicherungspunkt des geschützten Lagenetzes		
Lagefestpunkte der amtlich geschützten Grundrißgenetze hier: Trigonomischer Punkt 3. Ordnung		
Sichtfläche für Bahnübergang mit öffentlichem Kfz-Verkehr		

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung
GRZ - Grundflächenzahl | H - Höhe baulicher Anlagen

BEREICH 1
der Streifen bis 110 m ab Gleisbettkante entspricht EEG und Zielen LEP ca. 14,49 ha

BEREICH 2
der Streifen von 110 m bis 200 m ab Gleisbettkante entspricht EEG 2021 und Zielabgleichung LEP ca. 11,21 ha

BEREICH 3
ca. 2,8 ha mit Bodenpunkten über 40 entspricht EEG 2021 aber nicht den Kriterien für eine Zielabweichung vom LEP

Teil B - Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Baugelände
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
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
- Wechselrichterstationen
- Trafostationen
- Batteriespeicher
- Einzäunung bis 2,20 m Höhe (auch außerhalb der Baugrenzen)

Nutzungszeitraum / Folgenutzung nach § 9 (2) Satz 1 Nr.1 und Satz 2 BauGB
Die Photovoltaikfreiflächenanlage ist nur als zeitlich begrenzte Zwischennutzung für 30 Jahre zulässig. Die Frist beginnt mit dem Folgejahr nach Inbetriebnahme und endet am 31.12.2054. Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

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

Als oberer 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) 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 übersteigt wird.

3. Nebenanlagen nach § 14 (1) Bau NVO

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

4. Niederschlagswasserableitung

Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

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

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

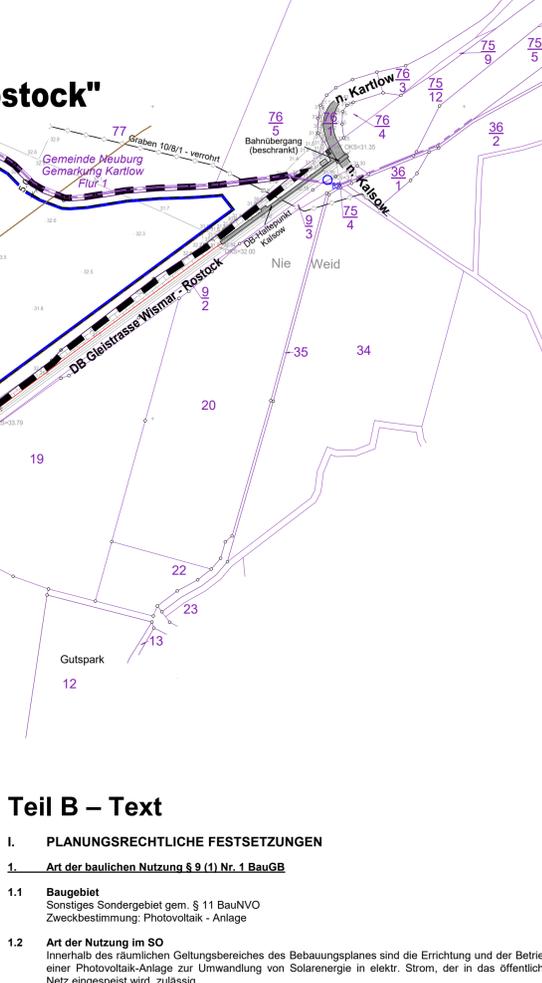
II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Eingriffskompensation
Der durch die Errichtung der PV-Anlage hervorgerufene Eingriff von 39.396 m² EFA wird durch die Entwicklung von Acker zu einer artenreichen Staudenflur innerhalb des Geltungsbereiches fast vollständig ausgeglichen.
Zur Kompensation des Eingriffs sind Randflächen innerhalb des Geltungsbereiches einzuzäunen, um eine ungestörte Entwicklung von Ackerflächen zu einer artenreichen Staudenflur zu gewährleisten. Das Mahd- und Beweidungsregime unter und zwischen den Modulen erfolgt unter Orientierung an den Maßnahmetypen 2.32 und 8.30 Anlage 6 der HZE MV.
Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes generieren ein Kompensationsflächenäquivalent von 29.545 m² KfÄ.
Der Einsatz von Pestiziden im gesamten Geltungsbereich ist unzulässig.

2. Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen

2.1 Bodenbrütende Vögel
Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der in den Acker(rand)flächen potenziell brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 31.07. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit durch Pflügen /Grubbern/Eggen vegetationsfrei zu halten, oder mit Hilfe von Flatterbändern das Anlegen einer Brutstätte zu verhindern.



Teil B - Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Baugelände
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
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
- Wechselrichterstationen
- Trafostationen
- Batteriespeicher
- Einzäunung bis 2,20 m Höhe (auch außerhalb der Baugrenzen)

Nutzungszeitraum / Folgenutzung nach § 9 (2) Satz 1 Nr.1 und Satz 2 BauGB
Die Photovoltaikfreiflächenanlage ist nur als zeitlich begrenzte Zwischennutzung für 30 Jahre zulässig. Die Frist beginnt mit dem Folgejahr nach Inbetriebnahme und endet am 31.12.2054. Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

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

Als oberer 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) 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 übersteigt wird.

3. Nebenanlagen nach § 14 (1) Bau NVO

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

4. Niederschlagswasserableitung

Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

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

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

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Eingriffskompensation
Der durch die Errichtung der PV-Anlage hervorgerufene Eingriff von 39.396 m² EFA wird durch die Entwicklung von Acker zu einer artenreichen Staudenflur innerhalb des Geltungsbereiches fast vollständig ausgeglichen.
Zur Kompensation des Eingriffs sind Randflächen innerhalb des Geltungsbereiches einzuzäunen, um eine ungestörte Entwicklung von Ackerflächen zu einer artenreichen Staudenflur zu gewährleisten. Das Mahd- und Beweidungsregime unter und zwischen den Modulen erfolgt unter Orientierung an den Maßnahmetypen 2.32 und 8.30 Anlage 6 der HZE MV.
Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes generieren ein Kompensationsflächenäquivalent von 29.545 m² KfÄ.
Der Einsatz von Pestiziden im gesamten Geltungsbereich ist unzulässig.

2. Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen

2.1 Bodenbrütende Vögel
Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der in den Acker(rand)flächen potenziell brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 31.07. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit durch Pflügen /Grubbern/Eggen vegetationsfrei zu halten, oder mit Hilfe von Flatterbändern das Anlegen einer Brutstätte zu verhindern.

Satzung der Gemeinde Benz über den Bebauungsplan Nr. 7 „Freiflächenphotovoltaikanlage Kalsow, an der Bahnstrecke Wismar-Rostock“

Präambel:
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung - 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) und der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 467) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...23.11.2022... folgende Satzung der Gemeinde Benz über den Bebauungsplan Nr. 7 „Freiflächenphotovoltaikanlage Kalsow, an der Bahnstrecke Wismar-Rostock“ für das Gebiet Gemarkung Kalsow, Flur 1, Teilflächen aus 4, 7, 8, 116, 118, 123, 124 und 125 bestehend aus Teil A – Planzeichnung und dem Teil B – Text erlassen.

Verfahrensvermerk:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...26.05.2021...	
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ...23.02.2022... beteiligt worden.	Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von den Gemeindevertretung am ...12.02.2021... gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom ...14.02.2022... bis zum ...15.03.2022... zur öffentlichen Einsichtnahme ausliegen.	Der Bürgermeister
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ...25.01.2022... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
5	Die Gemeindevertretung hat am ...16.06.2022... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Der Bürgermeister
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...30.06.2022... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
7	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A – Planzeichnung und dem Teil B – Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...28.07.2022... bis zum ...29.08.2022... während der Dienststunden im Amt Neuburg, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen: • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neuburg einsehbar sind • 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 in der Zeit vom ...04.07.2022... bis zum ...26.07.2022... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse http://www.amt-neuburg.de .	Der Bürgermeister
8	Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Der Bürgermeister
9	Wismar, den	Leiter des Katasteramtes
10	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...23.11.2022... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bürgermeister
11	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A – Planzeichnung und dem Teil B – Text wurden am ...23.11.2022... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und dabei bestimmt, die Bekanntmachung der Satzung auf die Bereiche zu beschränken, die den Zielen der Raumordnung entsprechen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ...23.11.2022... gebilligt.	Der Bürgermeister
12	Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung für die Bereiche 1 und 2 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 durch Aushang in der Zeit vom ... bis zum ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse http://www.amt-neuburg.de . In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung • der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und • der Verletzung 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 die Bereiche 1 und 2 des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Der in Kraft getretene Bebauungsplan für die Bereiche 1 und 2 mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Neuburg eingestellt.	Der Bürgermeister

Gemeinde Benz Landkreis Nordwestmecklenburg Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 „Freiflächenphotovoltaikanlage Kalsow, an der Bahnstrecke Wismar-Rostock“