SATZUNG DER GEMEINDE BLESEWITZ
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Solarpark Blesewitz"

Teil A - Planzeichnung
M 1:2000

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Blesewitz vom …… folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Blesewitz", begrenzt im Norden und im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden durch den Blesewitzer Weg sowie im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 und § 12 BauGB sowie §§ 1, 11, 16 bis 19 BauNVO)

1.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.2 Das Sonstige Sondergebiet Photovoltaikanlagen dient der Gewinnung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie.
In dem Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen sind die für den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage erforderlichen baulichen Anlagen (Modultische mit Solarmodulen sowie Wechselrichter, Einfriedungen und Trafostationen) sowie Verkabelungen, Zufahrten, Wartungsflächen und Löschwasserzisternen zulässig.

1.3 In dem Luftraum des Sonstigen Sondergebietes Photovoltaikanlagen ist die Überschneidung des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit Rotorblättern von Windenenergieanlagen zulässig.

1.4 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist die festgesetzte sonstige Nutzung Photovoltaikanlagen einschließlich der baulichen Anlagen ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes zeitlich auf max. 30 Jahre begrenzt. Unmittelbar anschließend, ist der Rückbau der Photovoltaikanlage vorzunehmen. Im Sondergebiet wird im unmittelbaren Anschluss an die Nutzung der PV-Freiflächenanlage die Folgenutzung als Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) festgesetzt.

1.5 Unterer Bezugspunkt für die Höhe der für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen (Trafos) ist die Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.

1.6 Die maximal zulässige Höhe der Trafos sowie der Modultische im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen wird auf 3,00 m über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 festgesetzt.

1.7 Die Unterkante der Photovoltaik-Module im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen muss eine Höhe von mindestens 1,00 m über der Geländeoberkante in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 haben.

1.8 Zulässig sind Zaunanlagen in der Ausführung als Stabmattenzaun bis zu einer max. Höhe von 2,50 m über OK anstehendes natürliches Gelände, inklusive einem Übersteigschutz bis 50 cm Höhe.

1.9 Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 19 und § 23 BauNVO)

2.1 Die Photovoltaikanlage ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.2 Einfriedungen durch Zaunanlagen und Tore sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die entsprechend der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Betreibers der Freileitung zu belasten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a sowie §§ 1a und 202 BauGB)

4.1 Vermeidungsmaßnahme V3: Gemäß Anpflanzfestsetzung in der Planzeichnung sind 3 m breite Sichtschutzhecken, ausschließlich aus Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese dürfen zur Schaffung einer Zufahrt unterbrochen werden. Empfohlen werden folgende Pflanzen: Heister der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Strauchhasel. Ein Rückschnitt der Sträucher außerhalb der Brutzeit, nach vorheriger Beantragung und Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (uNB) ist zulässig, wenn die Leistung der Anlage durch die Gehölze beeinträchtigt wird.

4.2 In den 3 m breiten Flächen zwischen Baugrenze und Geltungsbereich, auf denen keine Anpflanzungen geplant sind, sind Staudensäume mit mittel- bis hochwüchsigen Stauden, wie kanadische Goldrute, Rainfarn, Königskerze, Nachtkerze u. ä., zu entwickeln.

4.3 Die Zäune sind ohne durchlaufende Zaunsockel zu errichten. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfähle erlaubt. Die Durchgängigkeit für Kleinsäuger soll gewährleistet bleiben.

4.4 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Pufferzonen der gesetzlich geschützten Biotope) sind gemäß HzE Pkt. 2.31 extensive Mähwiesen auf Acker zu entwickeln. Eine Beschreibung der Maßnahme M1 ist dem Umweltbericht unter 2.3 zu entnehmen.

4.5 Auf der externen Maßnahmenfläche (Flurstücke 10 (teilw.) und 11 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Blesewitz; siehe Maßnahme M2 im Umweltbericht unter 2.3) sind gemäß HzE Pkt. 2.31 und Vorgaben aus M1 extensive Mähwiesen auf Acker zu entwickeln. Die Flächen müssen ab Baubeginn als Ausweichhabitat zur Verfügung stehen.

Hinweise

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 (Urmenschreiben, 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. 5.1.1993, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 363, 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." 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.

Sollten bei Erdarbeiten Dränagen oder auch andere Entwässerungsleitungen angetroffen oder beschädigt werden, sind sie wieder funktionstüchtig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind folgende Maßnahmen (siehe Umweltbericht unter 2.3) durchzuführen:
V1: Bei einer Bauzeit zwischen 01.März und 31. August ist eine Anlage von Bruten durch bodenbrütende und bedrohte Vogelarten (Feldlerche, Grauammer) durch Vergrämungsmaßnahmen ab dem 01.März bis Baubeginn zu verhindern. Zur Vergrämung erfolgt entweder eine regelmäßige Befahrung der Fläche (mindestens 2-mal pro Woche) oder durch das Aufstellen von ca. 2 m hohen Stangen mit daran befestigten Flatterbändern oder Fahnen, Abstand 25 m. Auf der Grünfläche kann alternativ auch durch regelmäßige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes der Aufwuchs auf eine Höhe von 12 cm begrenzt werden.
V2: Zum Schutz der Bodenbrüter (Feldlerche, Grauammer, Schafstelze, Sumpfrohrsänger) ist die Mahd der Modulrand- und Zwischenflächen nur außerhalb des Zeitraumes vom 01.März bis zu 01. August mit Balkenmähern, unter Beseitigung des Mahdgutes durchzuführen. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Das Mulchen des Aufwuchses ist nicht zulässig. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz ist zu verzichten. Alternativ ist auch eine Schafbeweidung möglich.
V5 Das Intensivgrünland auf Moorstandorten im Norden bleibt erhalten.
V7 Eine Bewachung der Anlage durch Hunde ist zu unterlassen.
V8 Es sind nur Module zu verwenden, die während des Betriebes keine Schadstoffe in die Umwelt entlassen.

Zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
M3: Das Kompensationsdefizit wird mit dem Kauf von 101.824 Ökopunkten in der entsprechenden Landschaftszone „Vorpommersches Flachland" beglichen. Es kommt das Ökokonto VR- 011 „Renaturierung Polder 3 Bad Sülze" zum Einsatz. Für zu erwerbende Kompensationsflächenäquivalente ist der Reservierungsbescheid vor Planreife nach § 33 BauGB bzw. vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Die Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen ist genehmigungspflichtig. Die Kompensation richtet sich grundsätzlich nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007. Gemäß Erlass sind u. a. Einzelbäume ab 50 cm Stammumfang geschützt, wenn diese im Rahmen von Bauvorhaben betroffen sind. Erforderliche Anträge auf Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu stellen.

Die in der Satzung genannten DIN-Normen und Regelwerke können im Amt für Gemeindeentwicklung und Liegenschaften des Amtes Anklam-Land, Hauptstraße 75, 17398 Ducherow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.02.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am 13.04.2022 im „Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land" und auf der Internetseite des Amtes Anklam-Land.

Blesewitz, den
(Siegel)
Zibell, Bürgermeister

(2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 25.04.2022 bis zum 27.05.2022 durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Amt für Gemeindeentwicklung und Liegenschaften des Amtes Anklam-Land sowie auf der Internetseite des Amtes durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung am 13.04.2022 im „Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land" sowie auf der Internetseite des Amtes Anklam-Land bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom …… zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Blesewitz, den
(Siegel)
Zibell, Bürgermeister

(3) Die Gemeindevertretung hat am 04.09.2023 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Blesewitz, den
(Siegel)
Zibell, Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.09.2023 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Blesewitz, den
(Siegel)
Zibell, Bürgermeister

(5) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 25.09.2023 bis zum 27.10.2023 während der Dienstzeiten im Amt für Gemeindeentwicklung und Liegenschaften des Amtes Anklam-Land sowie auf der Internetseite des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung am 13.09.2023 im „Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land" sowie auf der Internetseite des Amtes Anklam-Land bekannt gemacht worden.

Blesewitz, den
(Siegel)
Zibell, Bürgermeister

(6) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Gemeindevertretung hat am 18.12.2023 den geänderten Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Zum erneuten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 sowie der Begründung dazu, wurden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB die erneuten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.01.2024 eingeholt. Die erneute Bekanntmachung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können am 17.01.2024 durch Veröffentlichung im „Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land" sowie auf der Internetseite des Amtes Anklam-Land erfolgt. Der erneute Entwurf lag gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.01.2024 bis zum 01.02.2024 erneut öffentlich aus.

Blesewitz, den
(Siegel)
Zibell, Bürgermeister

(7) 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.

……, den
(Siegel)
Öffentl. bestellter Vermesser

(8) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am …… geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Blesewitz, den
(Siegel)
Zibell, Bürgermeister

(9) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 wurde am …… von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 wurde gebilligt.

Blesewitz, den
(Siegel)
Zibell, Bürgermeister

(10) Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 wurde mit Bescheid des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom …… Az.: …… mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Blesewitz, den
(Siegel)
Zibell, Bürgermeister

(11) Die Nebenbestimmungen wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom …… erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet.

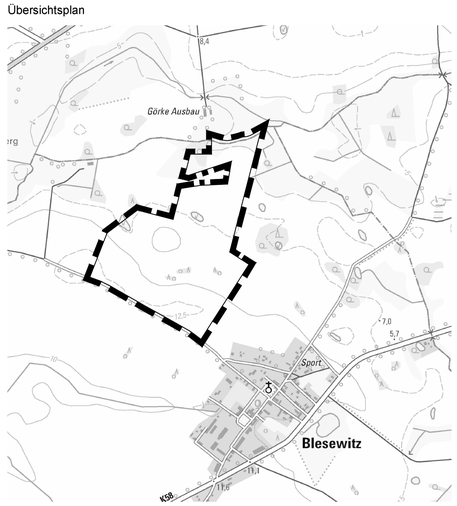
Blesewitz, den
(Siegel)
Zibell, Bürgermeister

(12) Die am …… beschlossene Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Blesewitz, den
(Siegel)
Zibell, Bürgermeister

(13) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Blesewitz über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Veröffentlichung am …… im „Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land" sowie auf der Internetseite des Amtes Anklam-Land 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 (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021(BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO-PV — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung - Photovoltaikanlage

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)

GRZ — zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß

OK — zulässige Oberkante als Höchstmaß in m über Bezugspunkt

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt/Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen, privat

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

B — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Biotop

V3 — (Vermeidungs-) Maßnahmen gemäß Umweltbericht

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenzen

10 — Flurstücksnummern

26.91 — Geländehöhe in m über NHN

10,0 — Bemaßung in m

3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Freileitung (Niederspannung), oberirdisch

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

BD2 — Bodendenkmal Kategorie 2

Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2023; Lage- und Höhenplan von Haff Vermessung GmbH & Co. KG, Stand 06.04.2023; eigene Erhebungen

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

SATZUNG DER GEMEINDE BLESEWITZ

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3
„Solarpark Blesewitz"

gelegen nordwestlich der Ortslage Blesewitz

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 18.04.2024