

# Satzung der Gemeinde Bentzin

## Landkreis Vorpommern-Greifswald

### über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 Solarpark \*Leussin II\* im Ortsteil Leussin

für das Gebiet südwestlich von Leussin und östlich von Bentzin

Auf Grund des § 10 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Bentzin vom .....folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 Solarpark \*Leussin II\*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) erlassen:  
Es gelten die BauNVO 2017 sowie die PlanZV 1990, jeweils einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen.

#### Planzeichnung (Teil A)

1 : 5.000

#### Text (Teil B)

##### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

##### 1. Art und Zweck der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage dient der Erzeugung von Elektroenergie aus Sonnenenergie. Allgemein zulässig sind:

- die Errichtung von Solarmodulen
- für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen
- Wechselrichter, Verkabelung, Trafostationen
- Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung
- Zufahrten, Wartungsflächen
- Zaunanlagen
- Kameramasten für Überwachungskameras bis zu einer Höhe von 8,0 m
- Umspannstation

##### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für das Baugebiet SO PV-FFA ist die maximale Grundflächenzahl auf 0,7 festgesetzt.

##### 3. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zufahrten, Wege, Zäune und Versorgungsleitungen, die Übergabestation sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

##### 4. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebietes wird wie folgt festgesetzt:  
Für die Solarmodule ist eine maximale Höhe von 4,0 m über der Geländeoberfläche festgesetzt.  
Für Nebenanlagen (Wechselrichter, Trafostationen) wird eine maximale Höhe von 4,0 m zugelassen, für Masten von Überwachungskameras ist eine maximale Höhe von 8,0 m zulässig.  
Für die Solarmodule wird ein Mindestabstand von der Unterkante der Modulfläche bis zur Geländeoberfläche von 0,8 m festgesetzt.

##### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**Anlage von Grünflächen innerhalb des Sondergebietes**  
Die Grünflächen innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ zwischen den Modulreihen und der mit Modulen bedeckten Fläche und der Einzäunung sind als extensives Grünland zu bewirtschaften.

##### 5.1. Artenschutz - Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Barrierfreie Gestaltung der Einfriedung  
Einzäunungen des Sondergebietes sind so zu gestalten, dass sie keine Barriere für Klein- und Mittelsäuger darstellen. Auf Sockelmauern ist daher zu verzichten. Die Zaununterkante muss in einem Mindestabstand von 15 cm über dem Gelände eingebaut werden. Alternativ hierzu sind in etwa 50 m-Abständen Durchlässe vorzusehen.

##### 5.2. Grundwassererneuerung

Versickerungsfähige Herstellung von Erschließungswegen und -flächen  
Anzuliegende Erschließungswege, Bedarfsstellplätze oder Wendemöglichkeiten sind aus Gründen der Grundwassererneuerung wasserdurchlässig zu befestigen.

##### 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten. Die Laubbäume oder Obstbäume (je 12 - 14 cm StU) bzw. Baumheister 150/200 cm sollen alle 15 - 20 m gepflanzt werden. Die Sträucher (60 - 100 cm) sind in 3 Reihen mit einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen.

##### 7. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; hier Erhaltungsgebot Baumreihe § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die Baumreihe auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu erhalten. Während der Baumaßnahmen sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Der Wurzelbereich (Baumkrone zuzüglich 1,5 m) ist extensiv zu begrünen und von Bebauung freizuhalten.

##### 8. Zeitliche Befristung § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nur für eine Dauer von 35 Jahren zulässig. Die Zulässigkeit beginnt mit Satzungsbeschluss und endet 35 Jahre später. Bis zum Fristende sind jegliche Anlagen des Sondergebietes rückstandslos zu entfernen.  
Als Folgenutzung wird für das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ eine Fläche für die Landwirtschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB festgelegt.

#### Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Bemaßung in Meter
- Zaun
- Laubbaum
- Hauptthöhenlinie m ü. DHHN2016



**Plangrundlage**  
Vermessung Stand September 2023  
Darstellung im ETRS89 Zone 33  
Die Höhen beziehen sich auf DHHN2016  
Grenzen aus ALKIS des Kataster- und Vermessungsamtes Mecklenburg Vorpommern

#### Zeichenerklärung

##### Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
  - sonstiges Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - Verkehrsflächen
    - Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen
  - private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

##### 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; hier Erhaltungsgebot Baumreihe (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB

- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.12.2022. Der Aufstellungsbeschluss ist am 25.05.2023 im Internet unter [https://www.jarmen.de/oeffentliche\\_Bekanntmachungen](https://www.jarmen.de/oeffentliche_Bekanntmachungen) unter der Rubrik Bentzin bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange ist am 26.04.2024 im Internet unter [https://www.jarmen.de/oeffentliche\\_Bekanntmachungen](https://www.jarmen.de/oeffentliche_Bekanntmachungen) unter der Rubrik Bentzin bekannt gemacht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung ist durch Veröffentlichung des Vorentwurfes gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgt. Der Vorentwurf:
  - wurde in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx auf der Internetseite unter [https://www.jarmen.de/oeffentliche\\_Bekanntmachungen](https://www.jarmen.de/oeffentliche_Bekanntmachungen) unter der Rubrik Bentzin eingestellt,
  - wurde in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx über das Bau- und Planungsportal M-V <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaeue> zugänglich gemacht.
  - hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx im während der Dienst- und Öffnungszeiten im Bauamt des Amtes Jarmen-Tutow öffentlich ausgelegt.
- Die Veröffentlichung des Vorentwurfes ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Jarmener Informationsblatt, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Bentzin am ..... und im Internet unter <https://www.jarmen.de/bekanntmachungen> ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert.

Bentzin, (Siegelabdruck) Grit Gawrich  
Bürgermeisterin

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist durch Veröffentlichung des Entwurfes, einschließlich der Begründung und des Umweltberichts sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgt. Der Entwurf:
  - wurde in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx auf der Internetseite unter [https://www.jarmen.de/oeffentliche\\_Bekanntmachungen](https://www.jarmen.de/oeffentliche_Bekanntmachungen) unter der Rubrik Bentzin eingestellt,
  - wurde in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx über das Bau- und Planungsportal M-V <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaeue> zugänglich gemacht.
  - hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx im während der Dienst- und Öffnungszeiten im Bauamt des Amtes Jarmen-Tutow öffentlich ausgelegt.
- Die Veröffentlichung des Entwurfes ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Jarmener Informationsblatt, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Bentzin am ..... und im Internet unter [www.jarmen.de/bekanntmachungen](https://www.jarmen.de/bekanntmachungen) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurden Angaben dazu gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung benachrichtigt worden.
- Mit Schreiben vom ..... sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am ..... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Bentzin, (Siegelabdruck) Grit Gawrich  
Bürgermeisterin

- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 Solarpark \*Leussin II\* der Gemeinde Bentzin wird hiernit ausgefertigt.

Bentzin, (Siegelabdruck) Grit Gawrich  
Bürgermeisterin

- Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 Solarpark \*Leussin II\* 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 durch Abdruck im Jarmener Informationsblatt, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Bentzin, am ..... und im Internet unter [www.jarmen.de/bekanntmachungen](https://www.jarmen.de/bekanntmachungen) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit der Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Bentzin, (Siegelabdruck) Grit Gawrich  
Bürgermeisterin

#### Hinweise

##### Artenschutz

**Bauleitplanregelung**  
Die Bauleitplanregelung ist nur außerhalb des Brutzeitraums zulässig. Sie ist somit vom 01.09 bis 28/29.02 durchzuführen. Sollte das Schaffen eines Baufeldes und das Aufstellen der PV-FFA auf der Fläche bis in den März eines Jahres dauern, sind die Bauarbeiten ohne Unterbrechung fortzuführen, um ein Ansiedeln von Brutvögeln im Baubereich zu vermeiden.  
Eine Bauleitplanregelung innerhalb der Brutzeit, also von März bis Ende August, ist nur mit einer begleitenden ökologischen Bauleitplanregelung (ornithologisches Fachpersonal) zulässig. Bei Beginn der Bauarbeiten nach Februar sind Vergrämrungsmaßnahmen durchzuführen, wie das Aufstellen von Flatterbändern oder die Herstellung einer Schwarzbrache (je nach Witterung mind. alle 14 Tage Bodenbearbeitung), um Ansiedlungen von Bodenbrütern zu vermeiden. Vor Baubeginn ist eine abschließende Kontrolle durch eine ökologische Fachkraft durchzuführen.

##### Mahdzeitenregelung

Sollte eine Mahd vorgesehen sein, so ist die Erstmahd nicht vor dem 15.07 eines jeden Jahres zulässig. Die Flächen um die Wechselrichter können konstant kurzgehalten werden. Bei einer Mahd vor dem 15.07 ist die Einhaltung des Totungsverbotes durch die Einbeziehung von ornithologischem Fachpersonal zu gewährleisten.

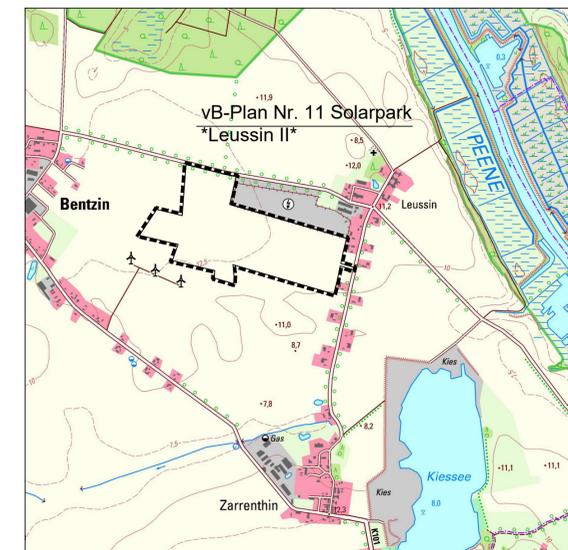
#### AUSLEGUNGSEXEMPLAR gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Dieser Vorentwurf wurde in der Zeit vom 26.07.2024 bis 27.08.2024 ins Internet eingestellt.  
Dieser Vorentwurf hat in der Zeit vom 26.07.2024 bis 27.08.2024 öffentlich ausgelegt.  
Dieser Vorentwurf wurde in der Zeit vom 26.07.2024 bis 27.08.2024 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.

Ort, Datum Siegel Unterschrift

#### Übersichtskarte

1 : 20.000



#### Vorentwurf

Waren (Müritz), den 15.04.2024

ign Melzer & Voigtländer  
Ingenieure PartG-mbb  
Lloydstraße 2  
17192 Waren (Müritz)  
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10  
ign+ architekten  
ingenieure

Satzung der  
Gemeinde Bentzin  
Landkreis Vorpommern-Greifswald  
über den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11  
Solarpark \*Leussin II\* im Ortsteil Leussin