Satzung der Gemeinde Beggerow über den
Bebauungsplan Nr. 1 "Errichtung einer Photovoltaik-Anlage in Buschmühl"

für das Gebiet, der Flurstücke 1, 41 (teilweise), 42 (teilweise), 43 (teilweise) und 44 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Buschmühl.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344),zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVBl. M-V, S. 221), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der der Gemeinde Beggerow vom und nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung über denvorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1 "Errichtung einer Photovoltaik-Anlage in Buschmühl" für das Gebiet, der Flurstücke 1, 41 (teilweise), 42 (teilweise), 43 (teilweise) und 44 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Buschmühl, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 1000

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990

I. Planzeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
   - SO (Sondergebiet) — Sonstiges Sondergebiet, Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik-Anlage
2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
   - 0,6 — Grundflächenzahl
   - H= 37,5 m ü. NHN — Höhe baulicher Anlagen (in Meter über NHN mit Höhenbezug DHHN 92)
3. Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
   - Ein- und Ausfahrt
   - private Straßenverkehrsfläche
   - Sichtdreieck
5. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
   - private Grünflächen
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

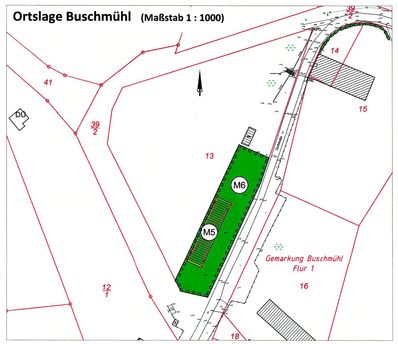
- vorhandener Baum, der nicht dem Erhaltungsgebot unterliegt
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmenbereiche innerhalb des Plangebietes
- Hecken- und Baumpflanzung
- Heckenpflanzung
- Wiese
- Wiese und Baumpflanzung

Maßnahmenbereiche außerhalb des Plangebietes
- Abbruch Gebäude und Entsiegelung
- Baumpflanzung
- Umgrenzung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahmen außerhalb des Plangenietes

Ortslage Buschmühl (Maßstab 1 : 1000)



7. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. §9 Abs. 6 BauGB

1. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
   - Leitung Telekom unterirdisch

III. Planzeichen ohne Normcharakter

1. Katasterliche Grundlagen

   Flurstück
   - 41 — Flurstücksnummer
   - vermarkter Grenzpunkt
   - nicht vermarkter Grenzpunkt
   - Zuordnungspfeil

   Flur
   - Flur 17 — Flurnummer
   - Flurgrenze
   - Gemarkung Buschmühl — Gemarkungsname
   - öffentliche Verkehrsfläche, Landesstraße L 27

2. Sonstige Kennzeichnungen
   - 33.77 — Höhenpunkt in m über NHN (Höhenbezug DHHN 92)
   - vorhandener Baum
   - Anbauverbotszone § 31 StrWG M-V

IV. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildete das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Folgende weitere Gesetzestexte waren für die Erarbeitung des Bebauungsplanes maßgeblich:

- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die **Landesbauordnung** M-V (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) , zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- das **Naturschutzausführungsgesetz** (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)

V. Hinweise

1. Längen- und Höhenangaben erfolgen in Metern.
2. Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist ein Höhen- und Lageplan mit katasterlichen Eintragungen des Dipl.-Ing. Herbert Weinert, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Lindenstraße 16, 17109 Demmin vom Juli 2018. Die katasterlichen Eintragungen wurden im August 2018 aktualisiert.

Teil B - Text

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB

1.1. Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage

1.2. Art der Nutzung im Sonstigen Sondergebiet
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in elektrischen Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, zulässig.
Zulässige Nutzungen sind im Einzelnen:
- fest aufgeständerte polykristalline Photovoltaik-Module,
- Wechselrichterstationen,
- Transformatoren,
- Einzäunung bis 2,00 m Höhe (auch außerhalb der Baugrenzen).

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

2.1. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18, Abs. 1 BauNVO
Die untere Bezugsebene ist die ebene Fläche, die durch 3 Höhenbezugspunkte bestimmt wird. Als oberster Bezugspunkt gilt die oberste Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.
Die Höhe der baulichen Anlage wird als der senkrecht (lotrecht) gemessener Abstand des obersten Bezugspunktes der baulichen Anlage zur ideellen unteren Bezugsebene bestimmt. Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

2.2. Zulässige Grundfläche § 19 Abs. 2 BauNVO
bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Grundflächen aller baulichen Anlagen einzurechnen. Als anrechenbare Grundfläche der Module gilt die Fläche, die durch die Module überstellt wird.

3. Nebenanlagen

gem. § 14 Abs. 1 BauGB

3.1. Nebenanlagen gem. § 14, Abs. 1 BauNVO
Einfriedungen der Photovoltaik-Anlage sind bis zu einer Höhe von 2,00 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

II. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB

1.1. Eingriffskompensation
der zu erwartende Eingriff in Höhe von 1,38 ha FAQ wird innerhalb des Gemeindegebietes kompensiert.

Maßnahmen

M1 Hecken- und Baumpflanzung
Die Hecke dient gleichzeitig als Sichtschutz

M2 Heckenpflanzung
Die Hecke dient gleichzeitig als Sichtschutz

Strauchpflanzungen (0,75 Stck/m²)
- Schlehe (Prunus spinosa) 25%
- Ein- undZweigr. Weißdorn (Crataegus spec.) 20%
- Strauchhasel (Corylus avelana) 15%
- Hundsrose (Rosa canina) 15%
- Brombeere (Rubus fruticosus) 10%
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) 10%
- Gew. Schneeball (Viburnum opulus) 5%

M3 Die unversiegelte Fläche wird als geschlossene Vegetationsdecke unter Nutzung des standorteigenen Samenpotentials und zusätzlicher Saat einer Wildblumenmischung angelegt und entwickelt.
Zusätzlich Anlage von 1 Eidechsenhügel.

M4 Die unversiegelte Fläche wird als geschlossene Vegetationsdecke unter Nutzung des standorteigenen Samenpotentials und zusätzlicher Saat einer Wildblumenmischung angelegt und entwickelt. Weiterhin werden auf der Fläche Obstbäume gepflanzt zur Entwicklung einer Streuobstwiese.
Zusätzlich Anlage von 3 Eidechsenhügeln.

Vorsorglicher Artenschutz (PV-Betrieb)
Zum Schutze des sich darüber hinaus sukzessions- und pflegebedingt einstellenden Artenspektrums an Boden-/ Wiesenbrütern ist während des Betriebes der PV-Anlage folgendes zu beachten:
- kein Pestizideinsatz,
- umlaufender Schutzzaun zur Gewährung größtmöglicher Störungsarmut,
- mehrmalige Mahd der Modulzwischenflächen und der Modulunterflächen zum Schutz der Bodenbrüter nicht vor dem 15.07. eines jeden Jahres.

III. Textliche Hinweise

1. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die vollständige Kompensation durch die Realisierung der Planinhalte hevorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch den Abbruch von Gebäuden mit Entsiegelung und anpflanzen von einheimischen Laubbäumen auf dem Flurstück 13, Flur 1, Gemarkung Buschmühl. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch den Durchführungs- und Erschließungsvertrag.

M5 Die ehemaligen Wartungshallen und versiegelten Bereiche in der Ortslage von Buschmühl werden entsiegelt und selbstständig einer Vegetationsentwicklung überlassen. Diese Flächen mit Hanglage werden wieder einer dauerhaften Lebensraumfunktion zugeführt.

M6 Ausgleichspflanzung der 56 geschützten Pappeln. Die Anpflanzung von Einzelbäumen ist in 3 verschiedenen Bereichen vorgesehen. Zum einen wird in Abstimmung der Gemeinde die Fläche entlang der zu entsiegelnden Fläche herangezogen. Weitere Bäume werden in die Maßnahmen M1 und M4 (Obstbäume) gepflanzt.

2. Immisionsrechtliche Belange

Lärmverursachende technische Anlagen, wie zum Beispiel Wechselrichterstation und Transformatoren, sind im Plangebiet so anzuordnen, dass es nicht zu Belästigungen in der Nachbarschaft kommen kann.

3. Bodendenkmale

Im Plangebiet ist kein Bodendenkmal vorhanden.

HINWEIS ZUM VERHALTEN BEI ZUFALLSFUNDEN
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftagten des Landesamtes 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 im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

4. Altlastenproblematik

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 Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekannte Bodenbelastungen, wie
- auffälliger Geruch,
- anormale Färbungen,
- Ausgasungen,
- Abfälle, alte Ablagerungen u. ä.

angetroffen, hat der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte 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.

5. Brandschutz

Für den Brandschutz sind Festlegungen im Durchführungs- und Erschließungsvertrag festgelegt.

6. 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 Kampfmittel- belastung 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 Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Verfahrensvermerke

1. Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Beggerow die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Errichtung einer Photovoltaik-Anlage in Buschmühl", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Dartstellungen am 15.12.2016 beschlossen.

2. Die Planungsanzeige gemäß § 21 LPlG und § 246a Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgte am 16.08.2018.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist am 25.10.2018 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.08.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am 29.11.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.1 "Errichtung einer Photovoltaik-Anlage in Buschmühl", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text, sowie der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 1 "Errichtung einer Photovoltaik-Anlage in Buschmühl", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07.01.2019 bis zum 08.02.2019 im Amt Demmin-Land, Goethestraße 43 in 17109 Demmin während folgender Zeiten

   Mo 08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
   Di. 08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr
   Mi. 08.00 - 12.00 Uhr
   Do. 08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
   Fr. 08.00 - 12.00 Uhr

   oder nach telefonischer Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang an der Bekanntmachungstafel in der Zeit vom 21.12.2018 bis 05.03.2019 bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Demmin-Land unter der Internetadresse http://www.amt-demmin-land.de/bekanntmachungen.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.03.2019 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist am 28.03.2019 mitgeteilt worden.

Beggerow, den 20.11.19 — Siegel — die Bürgermeisterin

8. Der katastermäßige Bestand wird am 21.11.2019 geprüft und 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 1:500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Demmin, den 26/11/12 — Siegel — Dipl.-Ing. H. Weinert, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Der Bebauungsplan Nr. 1 "Errichtung einer Photovoltaik-Anlage in Buschmühl", bestehend aus dem Teil A -Planzeichnung und dem Teil B-Text wurde am 07. 03.2019 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am 07.03.2019 gebilligt.

Beggerow, den 20. 11. 19 — Siegel — die Bürgermeisterin

10. Die Genehmigung des Bebauungsplan Nr. 1 "Errichtung einer Photovoltaik-Anlage in Buschmühl wurde durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte mit Schreiben vom 19.07.2019 AZ. 610.01/20.09 - 502 mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

Beggerow, den 20.11.19 — Siegel — die Bürgermeisterin

11. Der Bebauungsplan Nr. 1 "Errichtung einer Photovoltaik-Anlage im Buschmühl"', bestehend aus dem Teil A -Planzeichnung und dem Teil B-Text wird hiermit ausgefertigt.

Beggerow, den 20.11.19 — Siegel — die Bürgermeisterin

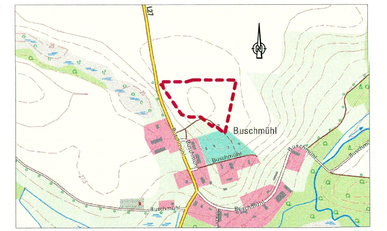
12. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Errichtung einer Photovoltaik-Anlage in Buschmühl" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an der 30.11.2019 Bekanntmachungstafel in der Zeit vom 21.12.2018 bis 05.03.2019 bekanntgemacht worden. 04.07.2020

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Demmin-Land unter der Internetadresse http://www.amt-demmin-land.de.

Beggerow, den 21.01.2020 — Siegel — die Bürgermeisterin

2. Aushang

Übersichtskarte: unmaßstäblich



Satzung der Gemeinde Beggerow über den
Bebauungsplan Nr. 1 "Errichtung einer Photovoltaik-Anlage in Buschmühl"

Stand: 22. Februar 2019 — **Maßstab 1 : 1.000**

BEARBEITET DURCH:
Ingenieurbüro Teetz
Mühlenteich 7, 17109 Demmin
Tel. 03998 / 22 20 47 info@ib-teetz.de