

Satzung der Gemeinde Boldekow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „SO Photovoltaikanlage Borntin“ [Gemarkung Borntin Flur 1, Flurstück 6/1]
 Aufgrund der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 04/2023 „Solarpark – Ortsteil Borntin“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Text (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO
 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage nach § 11 Abs. 2 BauNVO
 Das Sondergebiet Photovoltaikanlage dient der Realisierung einer großflächigen Photovoltaikanlage.
 Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen, die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Trafo, Wechselrichter, Speicheranlagen) und die Einfriedung.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 2.1 Im Sondergebiet Photovoltaikanlage darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.
 2.2 Als Mindesthöhe der Modultische über der Geländeoberkante wird 0,8 m festgesetzt. Für die Modultische wird eine maximale Höhe von 3,5 m über Geländeoberkante festgesetzt.

3. Hauptversorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
 Im 16 m breiten Schutzbereich der 220 kV-Freileitung ist eine Bebauung nicht zulässig.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 4.1 entspricht Vermeidungsmaßnahme V2
 Die Modulrind- und Zwischenflächen dürfen nur außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis zu 01. August mit Balkenmähern, unter Beseitigung des Mahdgutes gemäht werden. 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.
 4.2 entspricht Vermeidungsmaßnahme V5
 Zäune sind mit Bodenfremheit zu errichten.
 4.3 entspricht Vermeidungsmaßnahme V6
 Es sind nur Module zu verwenden, die während des Betriebes keine Schadstoffe in die Umwelt entlassen.

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "SO Photovoltaikanlage Borntin" der Gemeinde Boldekow

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 2.000

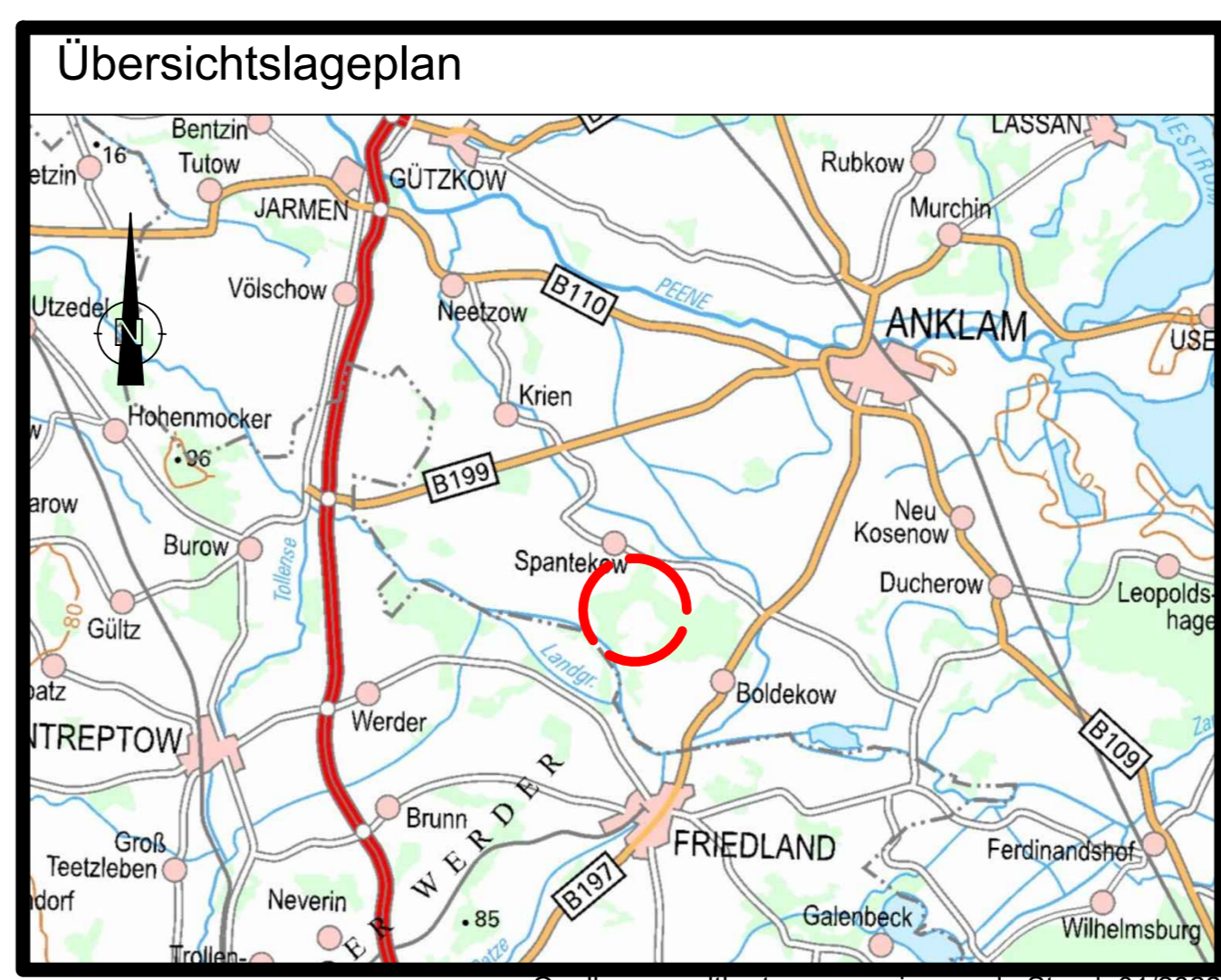


4.4 entspricht Kompensationsmaßnahme M1
 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ist gemäß Punkt 2.31 HZE durch spontane Begrünung Grünland als Mahnwiese mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung zu entwickeln. Aus der Verschneidung üblicher Pflegeverfahren mit den Vorgaben der HZE resultiert folgender Pflegeplan:
 Allgemeine Vorgaben
 • nach Ersteinrichtung Verzicht auf Umbruch und Ansaaten
 • kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln
 • kein Schleppen, Walzen und Striegeln der Flächen in der Zeit vom 1.3. bis 15.9.
 • Mahd mit Messerbalken
 • Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes
 • Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante
 • Durchführung eines floristischen und ornithologischen Monitorings nach dem 2., 5. und 10. Jahr einschließlich Biotopkartierung, Erfassung von Kenn-, Dominanz- und Störungsarten, Beurteilung der Maßnahmenentwicklung sowie Pflegemaßnahmen.

II. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V
1. Einfriedungen § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V
 Der Zaun ist als offene Einfriedung mit einer Höhe bis 2,3 m zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen
1) Wald
 Der gesetzliche Waldabstand beträgt 30 m. Abweichend wurde hier eine Reduzierung auf 10 m festgesetzt.

IV. Hinweise
1) Bodendenkmale
 Für die Bereiche außerhalb der Bodendenkmale gilt:
 Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellerweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfahrungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Umenscherben, Steinsetzungen, Holz, Holzkonstruktionen, Knochen, Skeletreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kamme, Fibeln, 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.
2) Artenschutz
 V1 Baulandfreimachungen sind zwischen dem 01. Oktober und dem 01.03. durchzuführen. Falls der Bau der Anlage aus zwingenden Gründen nicht im zuvor genannten Zeitraum, außerhalb der Bauzeit erfolgen kann, ist Brutgeschehen von Bodenbrütern zwischen dem 01. März und 31. August durch Vergrünungsmaßnahmen zu verhindern. Zur Vergrünung sind die Bauflächen durch wiederholtes Grubbern (ab 01.03. alle 1 bis 1,5 Wochen) vegetationsfrei zu halten. Die Wiederholung des Grubbrens kann durch ununterbrochene intensive Bautätigkeit abgelöst werden.
 V3 Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.
 V4 Eine Bewachung der Anlage durch Hunde ist zu unterlassen.
3) Externe Kompensationsmaßnahmen
 Das Kompensationsdefizit kann mit externen Maßnahmen vorzugsweise auf Acker wie z.B. Naturwaldentwicklung, Pflanzungen, Extensivacker- oder Grünlandentwicklung oder mit dem Kauf von 251 318,33 Ökopunkten in der entsprechenden Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ ersetzt werden. Flächen für Realmaßnahmen sind per Grundbuchtrag dinglich zu sichern. Bei der Verwendung eines Öko-Kontos ist für die zu erbringenden Kompensationsflächenäquivalente das Abbuchungsprotokoll vor Planrefe nach § 33 BauGB bzw. vor Plangenehmigung nachzuweisen.



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.11.2021. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 07.02.2022 im „Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land“ Nr. 02/2022.
- Der Aufstellungsbeschluss ist mit Schreiben vom beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern angezeigt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom bis durch Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boldekow hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „SO Photovoltaikanlage Borntin“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „SO Photovoltaikanlage Borntin“, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Amt Anklam-Land in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am im „Mitteilungsblatt des Anklam-Land“ Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt worden.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boldekow hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „SO Photovoltaikanlage Borntin“ am als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.
 Boldekow, den

Siegel Bürgermeister

9. 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 Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 Boldekow, den

10. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „SO Photovoltaikanlage Borntin“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
 Boldekow, den

Siegel Bürgermeister

12. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „SO Photovoltaikanlage Borntin“ sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden durch Aushang vom bis an den beiden Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
 Boldekow, den

Siegel Bürgermeister

Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**
 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO
 SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaik. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 4.1
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 GRZ 0,65 Grundflächenzahl
3. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
 Baugrenze
4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Straßenbegrenzungslinie
 Einfahrt
5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 private Grünfläche Zweckbestimmung hier Feldgehölz bzw. Feldhecke
6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
 Flächen für Wald
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4.4
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 Erhaltung: Sträucher
 Bäume
8. Sonstige Planzeichnungen
 Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

oberirdische Hochspannungsstromleitung
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, hier Waldabstand

Darstellungen ohne Normcharakter

- 5/1 Flurstücksnummer
 7 Flurstücksgrenze
 Flurbezeichnung
 Gemarkung
 Gemarkungsgrenze
 Flurgrenze

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.