ENTWURF zur Satzung zum selbständigen Bebauungsplan Nr. 1 Sondergebiet „Solarpark Buchholz“

der Gemeinde Gremersdorf-Buchholz für das Plangebiet südlich der Hauptstr. Nr. 2 und westlich der Hauptstr. Nr. 3 im Ortsteil Buchholz, auf dem Flurstück 49 der Flur 21 der Gemarkung Buchholz.
Auf der Grundlage des §10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Gremersdorf-Buchholz vom . .2023 folgende Satzung über den selbständigen Bebauungsplan Nr. 1 Sondergebiet „Solarpark Buchholz“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung wurden am 08.09.2020 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 06.11.2020 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 11 erfolgt.

   Gremersdorf-Buchholz, . .2023 Die Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 LPlG M-V mit Schreiben vom 06.10.2020 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 16.12.2020.

   Gremersdorf-Buchholz, . .2023 Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Vorentwurfsunterlagen im Amt Franzburg-Richtenberg (E.- Thälmann- Str. 71, 18461 Franzburg) in der Zeit vom 21.06.2021 bis zum 23.07.2021 (während folgender Zeiten: Mo. und Do. von 08:00 bis 16:00 Uhr, Di. von 08:00 bis 18:00 Uhr, Mi. von 08:00 bis 15:00 Uhr und Fr. von 08:00 bis 12:00 Uhr oder nach telefonischer Absprache) durchgeführt worden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.06.2021 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 06 ortsüblich und im Internet auf der Homepage der Gemeinde Gremersdorf-Buchholz unter https://www.amt-franzburg-richtenberg.de/gremersdorf-buchholz.html (Bekanntmachungen BauGB) am 11.06.2021 erfolgt.

   Gremersdorf-Buchholz, . .2023 Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB sowie Nachbargemeinden nach §2 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 02.06.2021 zur Abgabe einer Äußerung aufgefordert worden.

   Gremersdorf-Buchholz, . .2023 Die Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am 22.03.2022 den Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Gremersdorf-Buchholz, . .2023 Die Bürgermeisterin

6. Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 28.03.2022 nach §4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Gremersdorf-Buchholz, . .2023 Die Bürgermeisterin

7. Der Entwurf zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 19.04.2022 bis zum 20.05.2022 (während folgender Zeiten: Mo. und Do. von 08:00 bis 16:00 Uhr, Di. von 08:00 bis 18:00 Uhr, Mi. von 08:00 bis 15:00 Uhr und Fr. von 08:00 bis 12:00 Uhr oder nach telefonischer Absprache) nach §3 Abs. 2 i. V. m. §4a Abs. 4 BauGB öffentlich im Amt Franzburg-Richtenberg (E.-Thälmann-Str. 71, 18461 Franzburg) ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 08.04.2022 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 04 und im Internet am 08.04.2022 auf der Homepage der Gemeinde Gremersdorf-Buchholz unter https://www.amt-franzburg-richtenberg.de/gremersdorf-buchholz.html (Bekanntmachungen BauGB) bekannt gemacht worden.

   Gremersdorf-Buchholz, . .2023 Die Bürgermeisterin

8. Der Landkreis Vorpommern-Rügen ist mit Schreiben vom 08.07.2022 erneut nach §4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Blendgutachten aufgefordert worden.

   Gremersdorf-Buchholz, . .2023 Die Bürgermeisterin

9. Der Entwurf zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 18.07.2022 bis zum 19.08.2022 (während folgender Zeiten: Mo. und Do. von 08:00 bis 16:00 Uhr, Di. von 08:00 bis 18:00 Uhr, Mi. von 08:00 bis 15:00 Uhr und Fr. von 08:00 bis 12:00 Uhr oder nach telefonischer Absprache) nach §3 Abs. 2 i. V. m. §4a Abs. 4 BauGB ***erneut*** öffentlich im Amt Franzburg-Richtenberg (E.-Thälmann-Str. 71, 18461 Franzburg) ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 08.07.2022 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 07 und im Internet am 18.07.2022 auf der Homepage der Gemeinde Gremersdorf-Buchholz unter https://www.amt-franzburg-richtenberg.de/gremersdorf-buchholz.html (Bekanntmachungen BauGB / Bebauungsplan Nr. 1 Sondergebiet „Solarpark Buchholz“) bekannt gemacht worden.

   Gremersdorf-Buchholz, . .2023 Die Bürgermeisterin

10. Die Gemeindevertretung hat am . .2023 den ***geänderten*** Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

    Gremersdorf-Buchholz, . .2023 Die Bürgermeisterin

11. Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom . .2023 nach §4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

    Gremersdorf-Buchholz, . .2023 Die Bürgermeisterin

12. Der Entwurf zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom . .2023 bis zum . .2023 (während folgender Zeiten: Mo. und Do. von 08:00 bis 16:00 Uhr, Di. von 08:00 bis 18:00 Uhr, Mi. von 08:00 bis 15:00 Uhr und Fr. von 08:00 bis 12:00 Uhr oder nach telefonischer Absprache) nach §3 Abs. 2 i. V. m. §4a Abs. 4 BauGB ***erneut*** öffentlich im Amt Franzburg-Richtenberg (E.-Thälmann-Str. 71, 18461 Franzburg) ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am . .2023 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. und im Internet am . .2023 auf der Homepage der Gemeinde Gremersdorf-Buchholz unter https://www.amt-franzburg-richtenberg.de/gremersdorf-buchholz.html (Bekanntmachungen BauGB / Bebauungsplan Nr. 1 Sondergebiet „Solarpark Buchholz“) bekannt gemacht worden. Darüber hinaus war die Einsichtnahme im o. g. Zeitraum im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene möglich.

    Gremersdorf-Buchholz, . .2023 Die Bürgermeisterin

13. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am . .2023 geprüft und die privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom . .2023 mitgeteilt worden.

    Gremersdorf-Buchholz, . .2023 Die Bürgermeisterin

14. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung am . .2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom . .2023 gebilligt.

    Gremersdorf-Buchholz, . .2023 Die Bürgermeisterin

15. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am . .2023 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

    Greifswald, . .2023 ÖbVI Frank

16. Die Genehmigung der Satzung zum Bebauungsplan wurde am . .2023 mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde (AZ:) - mit Nebenbestimmungen, Auflagen und Hinweisen - erteilt.

    Gremersdorf-Buchholz, . .2023 Die Bürgermeisterin

17. Die Nebenbestimmungen wurden am . .2023 von der Gemeindevertretung durch den Beitrittsbeschluss zum Genehmigungsbescheid erfüllt.

    Gremersdorf-Buchholz, . .2023 Die Bürgermeisterin

18. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am . .2023 ausgefertigt.

    Gremersdorf-Buchholz, . .2023 Die Bürgermeisterin

19. Nach der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung der Satzung am . .2023 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. und am . .2023 im Internet tritt der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Ablauf des . .2023 in Kraft. In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist bekannt gemacht worden und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) und auf die Bestimmung des §5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.

    Gremersdorf-Buchholz, . .2023 Die Bürgermeisterin

Teil A - Planzeichnung

M 1 : 500

Plangrundlage ist der Bestandsplan als Lage- u. Höhenplan M 1:250 erstellt vom Vermessungsbüro MAB vom 25.03.2020 mit der Eintragung der vorh. Gebäude und der Flurstücksgrenzen (Höhenbezug DHHN 2016).

Planzeichenerklärung

gem. PlanZV

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO-PV	Sonstiges Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaik"	gem. §11 Abs. 2 BauNVO
GRZ 0,5	Grundflächenzahl als Höchstmaß	gem. §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
H 23,0 m üNHN	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m über NHN	gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

2. Bauweise und Baugrenzen
gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

	Baugrenze	gem. §23 BauNVO

3. Verkehrsflächen
gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

P	private Straßenverkehrsfläche	gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4. Grünflächen
gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

P	private Grünflächen	gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 1	gem. §9 Abs. 7 BauGB

6. Darstellungen ohne Normcharakter

Buchholz	Gemarkung		Flurstücksgrenze
Flur 21	Flurbezeichnung		abgemarkter Grenzpunkt
49	Flurstücksbezeichnung		nicht abgemarkter Grenzpunkt
· 20,0	Geländehöhe in m über NHN		Gebäudebestand

Teil B - Textliche Festsetzungen

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

1.1 Gemäß §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO dient das Baugebiet als Sonstiges Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaik“ der Unterbringung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie der zugehörigen technischen Vorkehrungen und Einrichtungen für den Aufbau, die Wartung und den Betrieb der Anlagen.

1.2 Gemäß §11 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im Sonstigen Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaik“ allgemein zulässig sind:
1. Photovoltaik-Module einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden;
2. technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaik-Anlagen auf dem südwestlichen Viertel der SO-Fläche;
3. Anlagen zur netzgebundenen oder netzunabhängigen Speicherung von elektrischer Energie;
4. die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen Wege;
5. Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Sicherung und Pflege der Photovoltaik-Freiflächenanlage;
6. Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gemäß §19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Geltungsbereiches. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß §19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

2.2 Im SO wird gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die Höhe baulicher Anlagen auf max. 23,0 m über NHN festgesetzt.

2.3 Die Höhe der Einfriedung incl. Übersteigschutz wird auf 2,5 m über Geländeoberkante festgesetzt. Eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm ist zu gewährleisten.

3. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 und Abs. 6 BauGB) und **Artenschutz** (gem. §9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG)

3.1 Ausgleichsmaßnahme - Ökokonto:
Das Kompensationsdefizit von 7.686 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) ist durch ein Ökokonto in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ auszugleichen.

3.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:
Der Zeitraum der Entfernung der Vegetationsschicht sowie von Gehölzen und Gebüschen ist auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 28. Februar) zu beschränken.

Das Rammen der Stützen ist außerhalb der Überwinterungszeit von Amphibien (01. April bis 31. Oktober) durchzuführen und ab Januar die Ansiedlung von Bodenbrütern durch das Aufstellen von Pfosten mit Flatterbändern in einem 15 m x 15 m Raster zu vermeiden. Werden Rammarbeiten innerhalb der Überwinterungszeit von Amphibien (01. November bis 31. März) durchgeführt, sind die Arbeiten unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Bei einem Start der Rammarbeiten vor dem 01. März entfällt die Vermeidung der Ansiedlung von Bodenbrütern.

Ab 01. März ist ein Amphibienschutzzaun mit regelmäßig eingebrachten Fangeimern, an der nördlichen und südlichen Seite, um die Baufläche zu errichten. Die Fangeimer können selbstentleerend sein oder sie sind täglich innerhalb der Frühjahrswanderung (01. März bis 31. März) auf Amphibien zu kontrollieren und gegebenenfalls außerhalb des Baufeldes zu entleeren.

Im Zuge der Nutzung des Geländes ist eine Erstmahd der Grünflächen zum Schutz der Bodenbrüter erst ab dem 01. August zulässig. Ausnahme: Streifenmahd direkt verschattender Hochstaudenfluren unmittelbar südseitig der Modulreihen ist ab 15. Juni zulässig, sofern hierdurch nicht mehr als 1/3 der Gesamtfläche betroffen ist. Zur Aushagerung der Fläche ist das Mahdgut abzutransportieren. Unter den Modultischen ist dagegen das Mulchen (ohne Mahdgutentfernung) zulässig. Der Einsatz von Schlegel-, Kreiselmähern oder Mulchern sowie von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Mahd ist in einer Höhe von mindestens 15 cm zum Boden durchzuführen. Eine Bodenbearbeitung im Zuge von Pflegemaßnahmen ist nicht zulässig. Dünge- und Pestizideinsatz ist nicht zulässig.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

4. **Maßnahmen zum Immissionsschutz** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. §50 BImSchG)

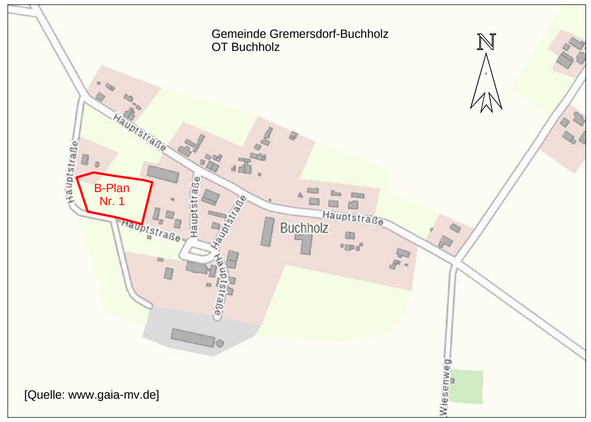
4.1 Es darf zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Umgebung durch Blendwirkung der Solarmodule kommen. Es sind Module mit einer Antireflektionsbeschichtung (mikrotexturierter Oberfläche) zu verwenden. An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein 9 m langer und 2 m hoher Blendschutz zu errichten.

Hinweise

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
2. Die Reinigung der Module hat mit Klarwasser ohne Zusatzstoffe zu erfolgen.
3. Auf die Einhaltung des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) wird hier ausdrücklich hingewiesen.

Übersichtskarte

M 1 : 5.000



[Quelle: www.gaia-mv.de]

ENTWURF zur Satzung zum selbständigen Bebauungsplan Nr. 1 Sondergebiet „Solarpark Buchholz“ der Gemeinde Gremersdorf-Buchholz

KAWO ing
KAWO Ing GmbH
Albert- Schweitzer- Str. 11
18442 Wendorf OT Groß Lüdershagen
tel.: +49 (0) 3831-46399-50
email: info@kawo-ing.de
web: www.kawo-ing.de

10.05.2023

Blattgröße H x B = 594 x 780 mm