

Satzung der Gemeinde Groß Kiesow über den Bebauungsplan Nr. 4 „Photovoltaikanlage südlich der Sandgrube“ an der Kreisstraße VG11 (Gemarkung Groß Kiesow, Flur 2, Flurstücke 179/3 [teilweise], 180/3 und 180/4 [teilweise])
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) 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 Bebauungsplan Nr. 4 „Photovoltaikanlage südlich der Sandgrube“, 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
 Das Sondergebiet Photovoltaikanlage dient der Realisierung einer großflächigen Photovoltaikanlage.
 Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen, die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Trafo, Wechselrichter) 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 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (Höhensystem DHHN 92).

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

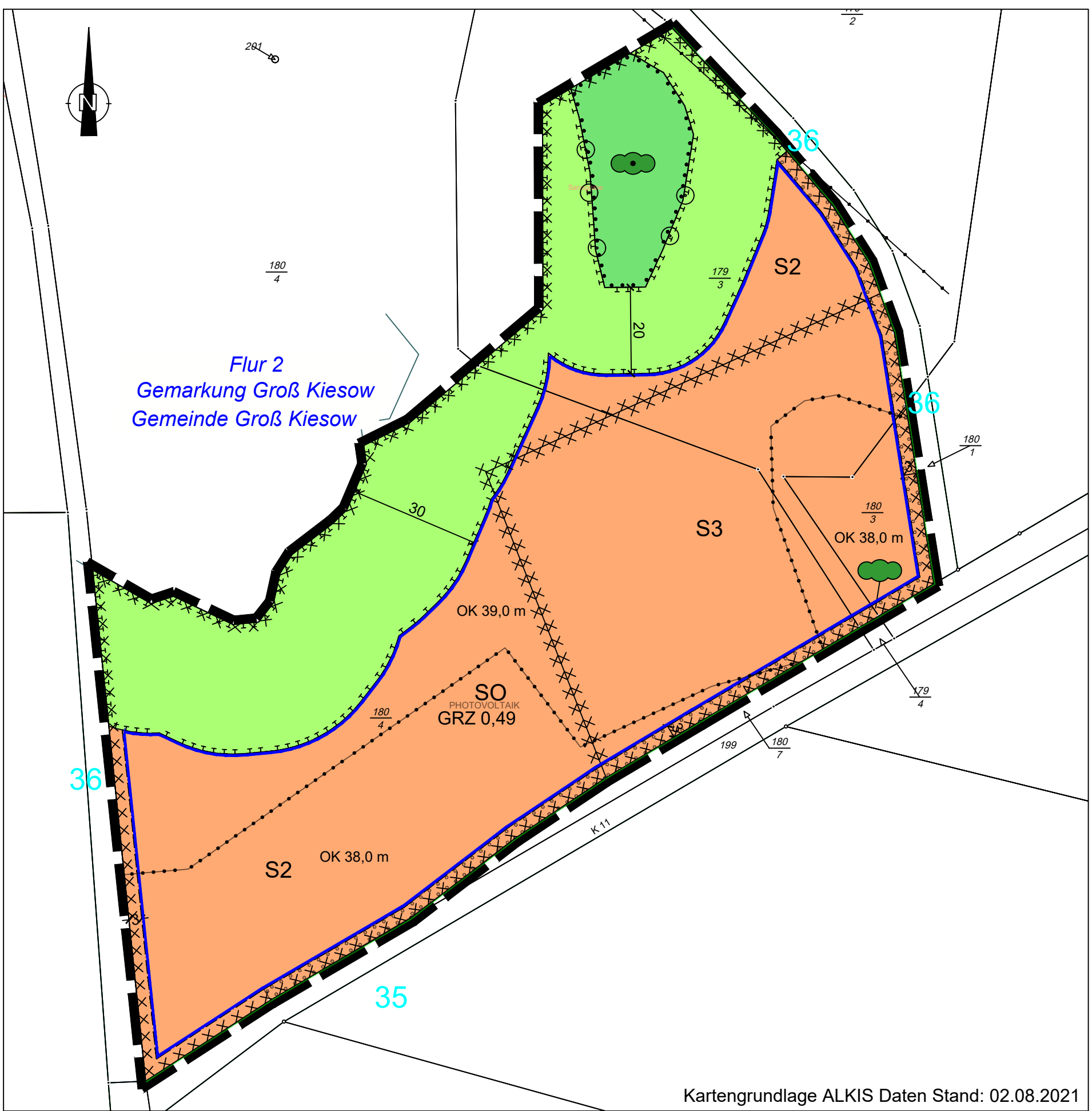
3.1 entspricht V2
 Die Modulrand- und Zwischenflächen dürfen nur außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis zum 01. August mit Balkenmähern, unter Beseitigung des Mahdgutes gemäht werden. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Das Mulchen des Aufwuchses ist nicht zulässig. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz ist zu verzichten. Alternativ ist auch eine Schafbeweidung möglich.
 3.2 entspricht M1
 In der gekennzeichneten Maßnahmefläche ist die Anlage einer Streuobstwiese umzusetzen. Die Realisierung erfolgt im Herbst nach Genehmigung des Vorhabens.

- Voraussetzungen:**
- Verwendung von alten Kultursorten
 - Pflanzgrößen: Obstbäume als Hochstamm mind. 14/16 cm Stammumfang mit Verankerung
 - Pflanzabstände: Pflanzung eines Baumes je 80- 150 m²
 - Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss (Einzäunung)
 - Ersteinrichtung des Grünlandes durch spontane Selbstbegrünung oder Verwendung von regionaltypischem Saatgut (Regiosaatgut)
 - kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
 - kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September
- Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle**
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:**
- Ergänzungspflanzung ab Ausfall von mehr als 10%
 - Gewährleistung eines Gehölzschnittes für mind. 5 Jahre
 - bedarfsweise wässern und Instandsetzung der Schutzeinrichtung
 - Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.- 5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mahdgutes
 - Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken
 - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
 - Abbau der Schutzeinrichtung frühestens nach 5 Jahren
- Vorgaben zur Unterhaltungspflege:**
- jährlich ein Pflegeschnitt nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mahdgutes oder ein Beweidungsgang
 - Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken
 - Mindestflächengröße: 5.000 m²
- Mögliche Artenliste für die Streuobstwiese:**
- Apfelbäume: Jakob Fischer, Wildapfel Stubbenhöfen, Hochseloher Sommerprinz, Roter Jungfernapfel, Judiths Schneepf, Pommerscher Langsüßer, Danziger Kantapfel, Doppelmelone, Nathusius Taubenapfel, Antonowka, Martens Sämling, Prinzenapfel, Mecklenburger Kantapfel, Gravensteiner, Dülmerner Herbstrosenapfel
 - Birne: Wildbirne/Holzbirne, Alexander Lucas, Clapps Liebling, Gute Graue, Gellers Butterbirne, Pastorenbirne, Williams Christbirne,
 - Quitte: Konstantinopler, Radonia, Wudonia
 - Kirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Große Prinzessin
 - Pflaume und anderes Steinobst: Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche, Königin Victoria, Nancy Mirabelle, Ontario Pflaume

3.3 entspricht M 3
 Als Ersatz für den Verlust von 5 Einzelbäumen sind gemäß Konfliktplan 5 hochstämmige Obstbäume alter heimischer Sorten aus heimischer Herkunft in der Qualität Hochstamm; 2 x verpflanzt; Stammumfang 10 bis 12 cm innerhalb der Maßnahmefläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibeck und Schutz gegen Wildverbiss. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. Zu verwenden sind folgende Sorten von: Kirschen (z. B. Große Schwarze Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Karneol, Morina) Pflaumen (z. B. Hauszwetsche, Nancy- Mirabellen, Wangenheim); Apfelbäumen (z. B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel); Birnen (z. B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Juli-birne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern); Quitten (z. B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte).

3.4 entspricht CEF 1
 Für den Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter (Kohlmeise) sind vor Baubeginn Ersatzquartiere an Bäumen innerhalb des Plangebietes zu installieren. Die Bäume und Quartiere sind dauerhaft zu erhalten. Lieferung und Anbringung von: 2 Nistkästen Kohlmeise ø 32 mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 8 des AFB Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf, Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pase-walk.de) alternativ Fa. Schwegler oder vergleichbare.

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Photovoltaikanlage südlich der Sandgrube" an der Kreisstraße VG11 der Gemeinde Groß Kiesow
 Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



4. Flächen zum Anpflanzen und Bindungen für Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 entspricht V3
 Innerhalb der Anpflanzfestsetzungen sind 3 m breite Sichtschutzhecken, ausschließlich aus Sträuchern, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden folgende Pflanzen empfohlen: Heister der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche, Schliehe, 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 PV-Anlage durch die Gehölze beeinträchtigt wird. Die Anpflanzfestsetzung kann für die Zufahrt auf einer Breite von 4,5 m unterbrochen werden.

II. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

1. Abstandsflächen § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V
 Der Zaun ist als Einfriedung ohne eigene Abstandsflächen mit einer Höhe bis 2,5 m zulässig.

III. Hinweise

- 1) Bodendenkmale**
 Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnen-schächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, 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.
- 2) Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen**
- V1 Baufeldfreimachungen 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 Vergrämungsmaßnahmen zu verhindern. Zur Vergrämung sind die Bauflächen durch wiederholtes Grubbern (ab 01.03 alle 1 bis 1,5 Wochen) vegetationsfrei zu halten. Die Wiederholung des Grubberrns kann durch ununterbrochene intensive Bautätigkeit abgelöst werden.
 - V4 Eine Bewachung der Anlage durch Hunde ist zu unterlassen.
 - V5 Es sind nur Module zu verwenden, die während des Betriebes keine Schadstoffe in die Umwelt entlassen.
 - V6 Zäune sind mit Bodenfreiheit zu errichten.
- 3) Externe Kompensationsmaßnahme**
- M2 Das Kompensationsdefizit kann mit dem Kauf von 3.104 Ökopunkten ersetzt werden. Diese sind in der entsprechenden Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ zu erwerben. Hierfür steht folgendes Ökokonto zur Verfügung: VG 027 „Anlage von Mager- und Streuobstwiesen bei Wangelkow“.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen
 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO
 SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaikanlage i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 GRZ 0,49 Grundflächenzahl
 OK 39,0 m Höhe baulicher Anlagen in ... m über DHHN 92 als Höchstmaß, hier Oberkante

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 private Grünfläche
 Zweckbestimmung: Naturnahes Feldgehölz

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

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. 3.2

Anpflanzen Bäume i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3.3
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4
 Anpflanzen: Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 Erhaltung: Sträucher

8. Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
 S2 Müll- und Schuttkippe tw. ungeordnet und ohne Abgrenzung
 S3 Siloanlage, Einsickerung von Landwirtschaftsabwässern

Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets

Flurstücksnummer
 Flurstücksgrenze
 Flurbezeichnung
 Gemarkung
 Höhe gemäß Geoportal M-V
 oberirdische Leitung

Darstellungen ohne Normcharakter

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die zuletzt am 4. Januar 2023 geändert worden ist.
 Es gilt die PlanV vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 14. Juni 2021.

Verfahrensvermerke

- Am 28.02.2022 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kiesow der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Photovoltaikanlage südlich der Sandgrube“ an der Kreisstraße VG11 gefasst. Der Beschluss ist durch Veröffentlichung im Züssower Amtsblatt Nr. 04/2022 am 13.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 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 20.06.2022 bis 22.07.2022 durch Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt. Die Auslegung wurde am 08.06.2022 im Züssower Amtsblatt Nr. 06/2022 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachungen und die auszuliegenden Unterlagen unter der Adresse www.amt-zuessow.de eingestellt und über das Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.
- 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 17.06.2022.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kiesow hat in ihrer Sitzung am 16.01.2023 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 „Photovoltaikanlage südlich der Sandgrube“ an der Kreisstraße VG11 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.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Photovoltaikanlage südlich der Sandgrube“ an der Kreisstraße VG11, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Amt Lubmin in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Die Auslegung wurde am im Züssower Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachungen und die auszuliegenden Unterlagen unter der Adresse www.amt-zuessow.de eingestellt und über das Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kiesow hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 4 „Photovoltaikanlage südlich der Sandgrube“ an der Kreisstraße VG11 am als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.
 Groß Kiesow, den

Siegel Bürgermeisterin

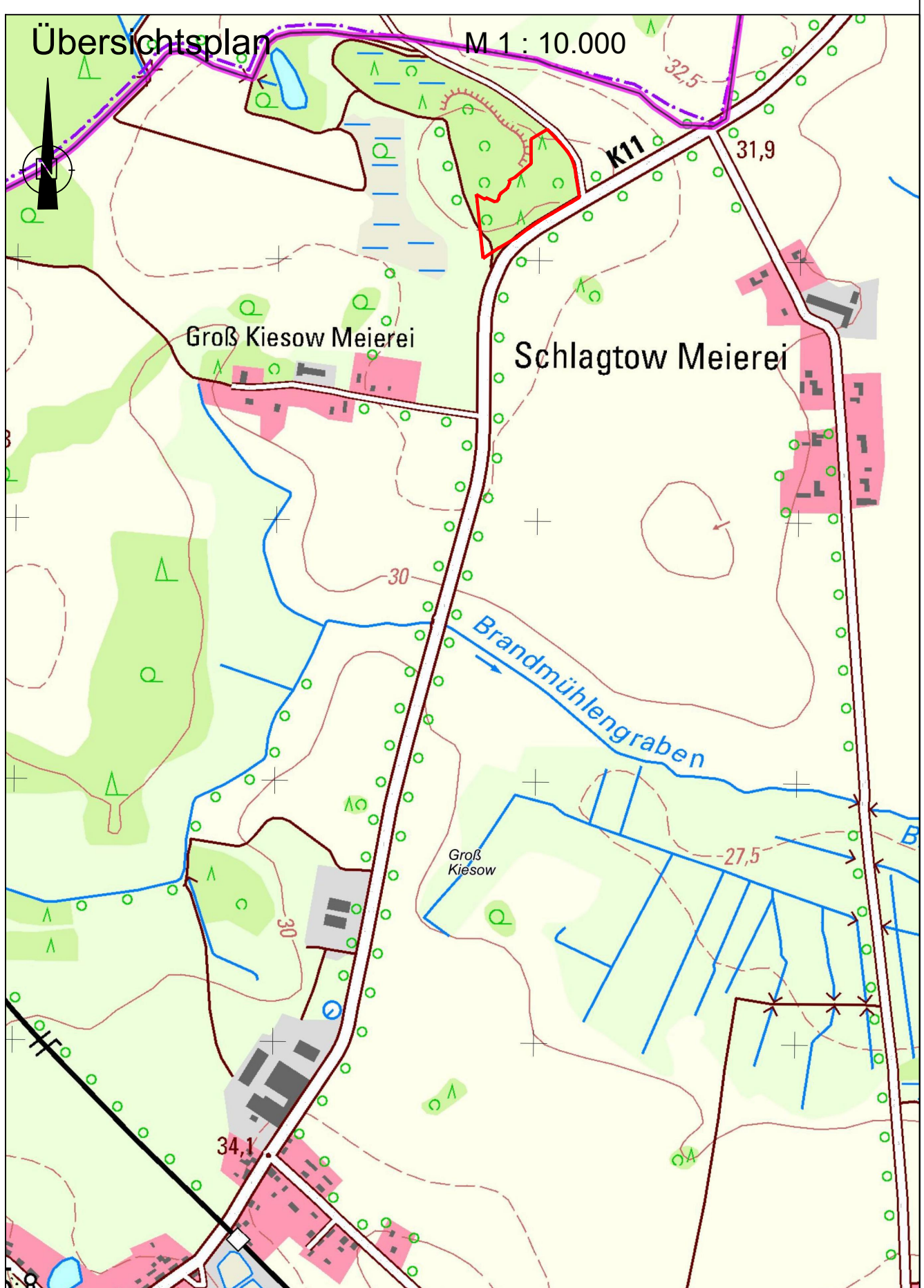
10. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
, den

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

Siegel Bürgermeisterin

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 4 „Photovoltaikanlage südlich der Sandgrube“ an der Kreisstraße VG11 durch die Gemeindevertretung 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 Bekanntmachungs-tafeln 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.
 Groß Kiesow, den

Siegel Bürgermeisterin



Bebauungsplan Nr. 4 "Photovoltaikanlage südlich der Sandgrube" an der Kreisstraße VG11 der Gemeinde Groß Kiesow
 Stand: Entwurf November 2022