

# Satzung der Gemeinde Murchin über den Bebauungsplan Nr. 2 „Solarpark Lentschow“ (Gemarkung Lentschow, Flur 4 Flurstücke 2, 48 [teilweise] und 52/1 [teilweise])

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Solarpark Lentschow“ 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 sowie die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Trafo, Wechselrichter, Verkabelung), Zufahrten und Wartungsflächen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
 Als Mindesthöhe der Modultische über der Geländeoberkante wird 0,6 m festgesetzt. Für die Modultische wird eine maximale Höhe von 3,0 m über Geländeoberkante festgesetzt.

**3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Kompensationsmaßnahmen**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

- Die Fläche für Photovoltaik-Anlagen ist außerhalb der baulichen Anlagen als extensives Grünland durch Einsaat oder Selbstbegrünung anzulegen. Die Fläche ist mindestens 1 x und höchstens 3 x jährlich nach dem 15. Juli zu mähen bzw. zu beweidern. Im Falle einer Mahd ist das Mähgut zu beräumen und aus dem Geltungsbereich und angrenzenden Naturflächen zu entsorgen. Auf eine Bodenbearbeitung sowie den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
- Innerhalb der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche A) sind 6.900 m<sup>2</sup> Fläche durch maschinelle Mahd mit Mähgutberäumung zu Trocken-/Magerrasen zu entwickeln. Die Fläche ist in Form einer jährlichen Mahd, frühestens Ende Juni bis spätestens Mitte August des Jahres über die Dauer der Laufzeit der PVA zu pflegen. Das Mähgut ist nach der Mahd zu entfernen. Einmal jährlich ist zu prüfen, ob zeitweise eine frühere Mahd notwendig ist, um Gehölzaufkommen oder die Dominanz von Gräsern zu verhindern. Im Bereich der Fläche besteht ein generelles Verbot der Bodenbearbeitung, des Aufbringens von synthetischem und organischem Dünger, des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln und des Umbruchs der Fläche.
- Innerhalb der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche B) sind 1.800 m<sup>2</sup> Fläche durch maschinelle Mahd mit Mähgutberäumung zu Trocken-/Magerrasen zu entwickeln. Die Fläche ist in Form einer jährlichen Mahd, frühestens Ende Juni bis spätestens Mitte August des Jahres über die Dauer der Laufzeit der PVA zu pflegen. Das Mähgut ist nach der Mahd zu entfernen. Einmal jährlich ist zu prüfen, ob zeitweise eine frühere Mahd notwendig ist, um Gehölzaufkommen oder die Dominanz von Gräsern zu verhindern. Im Bereich der Fläche besteht ein generelles Verbot der Bodenbearbeitung, des Aufbringens von synthetischem und organischem Dünger, des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln und des Umbruchs der Fläche.
- Die innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche C) vorhandenen Gehölzstrukturen sind vollständig zu erhalten. Bei Gehölzabgang innerhalb der Fläche C ist ein gleichwertiger Ersatz anzupflanzen. Für die Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- Das innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche D) vorhandene Kleingewässer und die Gehölzstrukturen sind vollständig zu erhalten. Bei Gehölzabgang innerhalb der Fläche D ist ein gleichwertiger Ersatz anzupflanzen. Für die Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

**4. Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen für die Fauna**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

CEF-Maßnahme Zaunedeckchen  
 Als Ersatz für potentielle Winterquartiere sind 4 Bereiche von je 2 m Länge und 5 m Breite, einen Meter tief auszugraben und mit Feldsteinen, Totholz und Reisig verschiedener Größen zu füllen und 1 m hoch zu überdecken. Mit dem ausgehobenen Sand und weiterem Sand sind in unmittelbarer Nähe vier Sand Haufen zu errichten, mit einer Mindestgrundfläche von 15 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 1 m. Diese Sandflächen dienen den Reptilien als potentiell Sommerhabitat (Fortpflanzungsbereich) und sind direkt zwischen den Winterquartieren bzw. direkt an den Winterquartieren angrenzend, zu errichten. Die insgesamt acht Quartiere sind im Plan darzustellen und textlich festzuhalten. Die CEF-Maßnahme für die Zaunedeckche ist vor Baubeginn umzusetzen. Ziel der CEF-Maßnahme ist eine Verbesserung der Lebensbedingungen für die örtliche Zaunedeckchenpopulation.

**5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**  
 Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

## II. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBAuO M-V

**1. Einfriedungen**  
**§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO M-V**  
 Die Einfriedung erfolgt durch einen 2,25 m hohen Zaun in transparenter Bauweise. Der Stab- oder Maschenabstand der geplanten Einzäunung sollte mindestens 5 cm betragen, um Anflugopfer (Avifauna) zu vermeiden. Es sind stark visuell negativ wirkende, helle Zaunanstriche bzw. -beschichtungen zu vermeiden. Der Abstand der Unterkante des Zauns zur GOK liegt bei ca. 0,15-0,20 m, so dass ein Passieren von kleinen Tieren noch möglich ist.

**2. Ordnungswidrigkeiten**  
**§ 84 Abs. 1 LBAuO M-V**  
 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBAuO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig der textlichen Festsetzung II. 1. zuwiderhandelt.

## III. Hinweise

**1) Bodendenkmale**  
 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) Artenschutz**  
**Vermeidungsmaßnahmen Baum- und Buschbrüter**  
**Gehölzentrümmern**  
 Bei Gehölzentrümmern im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen.  
 Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG von den Verboten des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Des Weiteren sind die jeweiligen Gehölze vor Baubeginn nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen.

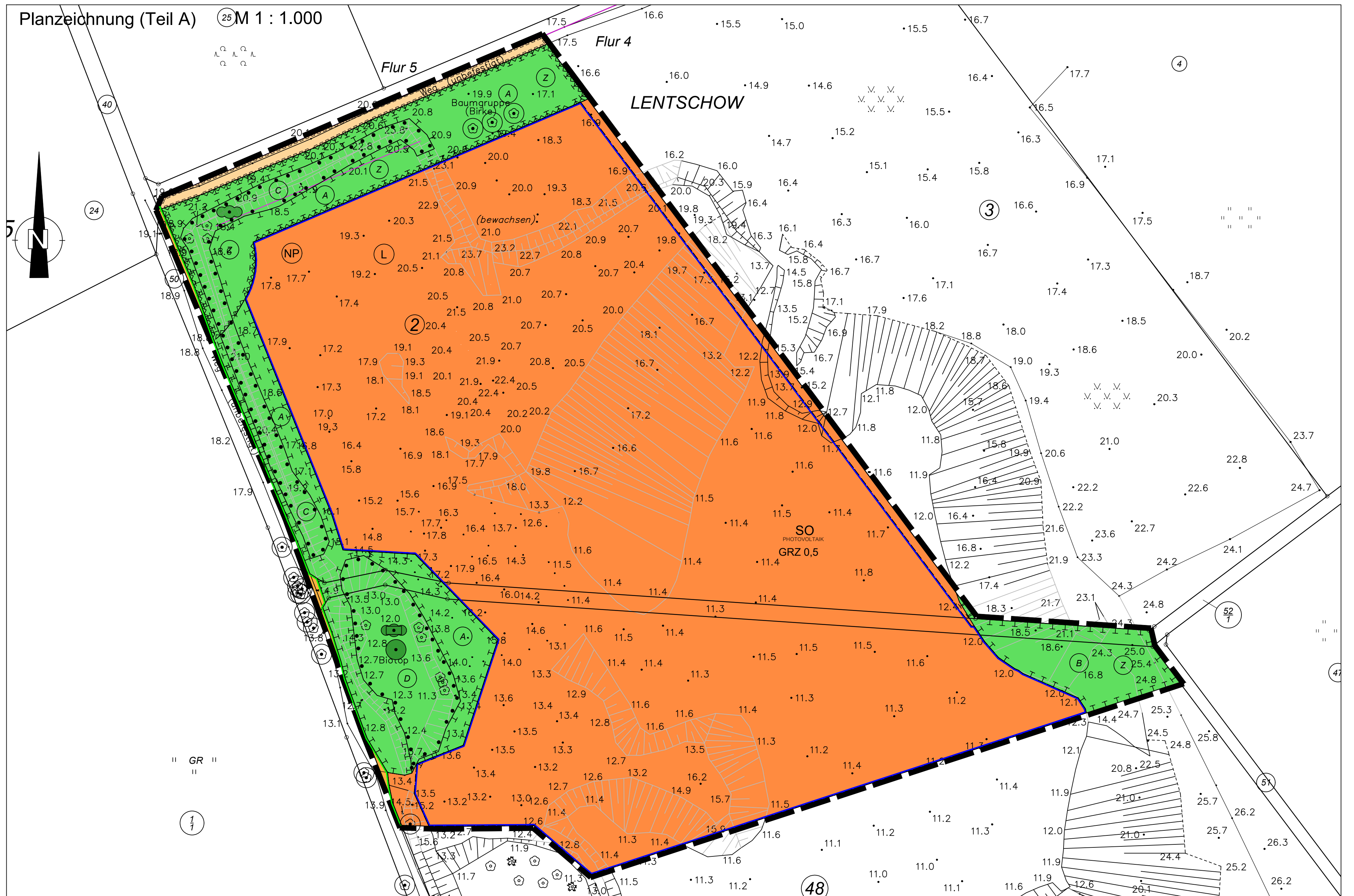
**Beseitigung von potentiellen Nistplatzstrukturen vor Beginn der Brutzeit**  
 Vor Beginn der neuen Brutperiode, außerhalb der Vegetationszeit, sind die im Bereich der geplanten PVA vorhandenen Vegetationsstrukturen zu entfernen, damit sich Vögelarten hier nicht mehr ansiedeln können.

**Bauzeitenregelung**  
 Zum Schutz der im Plangebiet vorhandenen Brutvogelarten ist im Zeitraum 15. März bis 31. Juli des Jahres jegliche Bautätigkeit im Plangebiet zu vermeiden. Vor Baubeginn ist das Plangebiet nochmals durch einen Fachmann auf Brutplätze und Reviere zu überprüfen.  
 Eine alternative Bauzeitenregelung bzw. ein früherer Baubeginn im Plangebiet ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Baumaßnahme im Plangebiet keine Beeinträchtigung des Brutgeschäftens mehr erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn vorhandene Brutplätze verlassen waren, da die Brutflüge geworden ist und somit durch Baumaßnahmen nicht mehr gefährdet werden kann. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte eine Bauzeitenregelung im o. g. Sinne nicht möglich sein, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG für diese Vogelarten zu stellen.

**Vermeidungsmaßnahmen Zaunedeckchen**  
**Begehung vor Baubeginn**  
 Vor Baubeginn ist das gesamte Baufeld nochmals auf das Vorhandensein von Zaunedeckchen zu kontrollieren. Sollte der Baubeginn in den Zeitraum der Winterruhe fallen, so entfällt die Begehung.

**Bauzeitenregelung**  
 Innerhalb der Bauflächen wurden keine Zaunedeckchen vorgefunden. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich hier Winterquartiere der Art befinden. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind die Bodenarbeiten zur Bauzeitfreimachung und Geländeanpassung sowie der Bau der Zuwegung (Wartungsweg, Feuerwehrzufahrt) nur im Zeitraum vom 01. August bis 15. Oktober zulässig.  
 Der Aufbau der PVA ist jedoch außerhalb der Reproduktionszeit der Zaunedeckchen vom 01. August bis 28/29. Februar möglich.  
 Somit kann ausgeschlossen werden, dass Beeinträchtigungen für Zaunedeckchen nicht erfolgen.

# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Solarpark Lentschow" der Gemeinde Murchin



## Planzeichenerklärung

**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 0,6** Grundflächenzahl

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

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

**5. Grünflächen**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

**6. 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**

**7. Sonstige Planzeichen**  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 5  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

**8. Geltungsbereich des Bebauungsplans**  
**§ 9 Abs. 7 BauGB**

**9. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 3.2 und 3.3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
**Zaunedeckchenanleihe i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4**

**10. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 3.4 und 3.5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)**

**11. Erhaltung: Bäume, Sträucher, Sonstige Bepflanzungen**

**12. Naturschutzgebiet**  
**NP** Naturpark  
**L** Landschaftsschutzgebiet

**13. Hinweise**  
**geschützter Baum**

**14. Darstellung ohne Normcharakter**  
**2** Flurstücksnummer

**15. Flurstücksgrenze, Flurgrenze, Flurbegrenzung, Gemarkung, Höhenpunkt aus dem Lage- und Höhenplan; Höhenbezug NHN, Böschung**

**16. Flur 4 LENTSCHOW**  
**17.4** Böschung

**17.4** Baum

**17.4** Baum

**17.4** Baum

**17.4** Baum

**17.4** Baum

**17.4** Baum

**17.4** Baum

**17.4** Baum

**Vermeidungsmaßnahme Aufstellung Reptilienschutzzaun**  
 Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze ist in Höhe der Zaunedeckchenfundorte über 150 m Länge während des Baus der PVA ein Reptilienschutzzaun aufzustellen. Der Reptilienschutzzaun ist aus undurchsichtiger Kunststoffolie mit einer Höhe von mindestens 50 cm herzustellen. Am Boden ist der Zaun so zu befestigen, dass ein Passieren von Reptilien in die Baubereiche nicht möglich ist.

**Gehölzschnitt**  
 Ein Gehölzschnitt ist außerhalb der Vegetationszeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar des Jahres vorzunehmen.

**3) Externe Kompensationsmaßnahme**  
 Restflächenkompensationsäquivalent (Rest KfA)  
 Neben den im Plangebiet festgesetzten Kompensationsmaßnahmen in den Flächen A bis D sind insgesamt für 18.000 m<sup>2</sup> Fläche im Bereich des Restflächenkompensationsäquivalents (Rest KfA) der Landgesellschaft MV für die Projektmaßnahme „Komplex aus Magerrasen und Gehölzstreifen bei Lentschow“ (Gemarkung Lentschow, Flur 8, Flurstück 11), in der Landschaftzone Vorpommersches Flachland, freizustellen (siehe beiliegendes Maßnahmenblatt der Projektmaßnahme im Umweltbericht).  
 Die Ausführung der Kompensationsmaßnahme über das Restflächenkompensationsäquivalent (Rest KfA) ist vertraglich zu fixieren.  
 Ist die Umsetzung aus derzeit unbekanntem Gründen nicht durchführbar, ist eine neue adäquate Maßnahmenfläche zu benennen. Die Kompensationsmaßnahme ist in diesem Fall neu zu definieren.

**Verfahrensvermerke**

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Murchin hat in ihrer Sitzung am 07.05.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Solarpark Lentschow“ gefasst. Der Beschluss ist am 21.05.2015 im Internet auf der Homepage des Amtes Züssow ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig am 03.09.2015 während der Gemeindevertreteritzung von der Planung unterrichtet.
- 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 03.07.2015.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Murchin hat in ihrer Sitzung am 10.11.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Solarpark Lentschow“ 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 Schreiben vom 06.12.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Solarpark Lentschow“, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Amt Züssow in der Zeit vom 03.01.2017 bis zum 07.02.2017 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 14.12.2016 im „Züssower Amtsblatt“ Nr. 12/2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Murchin hat in ihrer Sitzung am 11.07.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Solarpark Lentschow“ Stand März/2022 beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom ..... zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Solarpark Lentschow“, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Amt Züssow in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... im „Züssower Amtsblatt“ Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Murchin 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 Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Solarpark Lentschow“ wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Murchin beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Murchin, den .....

Siegel .....

Bürgermeister .....

Siegel .....

Bürgermeister .....

Siegel .....

Bürgermeister .....

Siegel .....

Bürgermeister .....

Siegel .....

Bürgermeister .....

Siegel .....

Bürgermeister .....

Siegel .....

Bürgermeister .....

Siegel .....

Bürgermeister .....

Siegel .....

Bürgermeister .....

Kartenrundlage ALK und Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Buse Stand 05/2015

12. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den .....

13. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Solarpark Lentschow“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am ..... mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

14. Der Bebauungsplan Nr. 2 „Solarpark Lentschow“ wird hiermit ausgefertigt.

Murchin, den .....

Siegel .....

Bürgermeister .....

15. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Solarpark Lentschow“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... im „Züssower Amtsblatt“ 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 (§ 215 Abs. 2 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 am ..... in Kraft getreten.

Murchin, den .....

Siegel .....

Bürgermeister .....

Siegel .....

Bürgermeister .....

Siegel .....

Bürgermeister .....

Siegel .....

Bürgermeister .....

Siegel .....

Bürgermeister .....

Siegel .....

Bürgermeister .....

Siegel .....

Bürgermeister .....

Siegel .....

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die am 14. Juni 2021 geändert worden ist.

Es gilt die PlanV vom 18.12.1990 die zuletzt am 14. Juni 2021 geändert worden ist.

Stand: Entwurf März 2022

Planverfasser: Gudrun Trautmann