

**Satzung der Gemeinde Groß Kiesow über den Bebauungsplan Nr. 4 „Photovoltaikanlage südlich der Sandgrube“ (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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. 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 Als Mindesthöhe der Modultische wird 0,5 m über Geländehöhe festgesetzt. Für die Modultische wird eine maximale Höhe von 2,5 m über Geländehöhe festgesetzt.

**3. Abweichende Maße der Abstandsflächentiefe § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V**  
Der Zaun ist als offene Einfriedung ohne eigene Abstandsflächen mit einer Höhe bis 2,5 m zulässig.

**4. Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**  
4.1 Die südliche Geltungsbereichsgrenze ist von Punkt A bis Punkt B zugleich Straßenbegrenzungslinie der Kreisstraße VG11.  
4.2 Die östliche Geltungsbereichsgrenze ist von Punkt B bis Punkt C zugleich Straßenbegrenzungslinie des örtlichen Weges nach Diedrichshagen.

**5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
4.1 Unter den Modulen darf nur außerhalb des Zeitraumes vom 15. April bis 01. August 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.  
4.2 Im Bereich der Fläche für Anpflanzungen, ist eine Blend-/Sichtschutzhecke, ausschließlich aus Sträuchern, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Pflanzen können verwendet werden: Schlehe, 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.

**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, Brunnenschächte, 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 vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu realisieren.  
V2 Der Baubeginn darf nicht in den Zeitraum zwischen den 01. März und 01. Oktober fallen. Erstrecken sich die Bauarbeiten bis in Brutzeit (ab 1. März), muss dies ohne Unterbrechung erfolgen, um die Ansiedlung von Bodenbrütern im Baufeld zu verhindern.

**3) Externe Kompensationsmaßnahme**  
Die Kompensation des Eingriffes ist durch Maßnahmen zu realisieren, die einen Wert von 2.582,66 Kompensationsflächenäquivalenten aufweisen.

**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

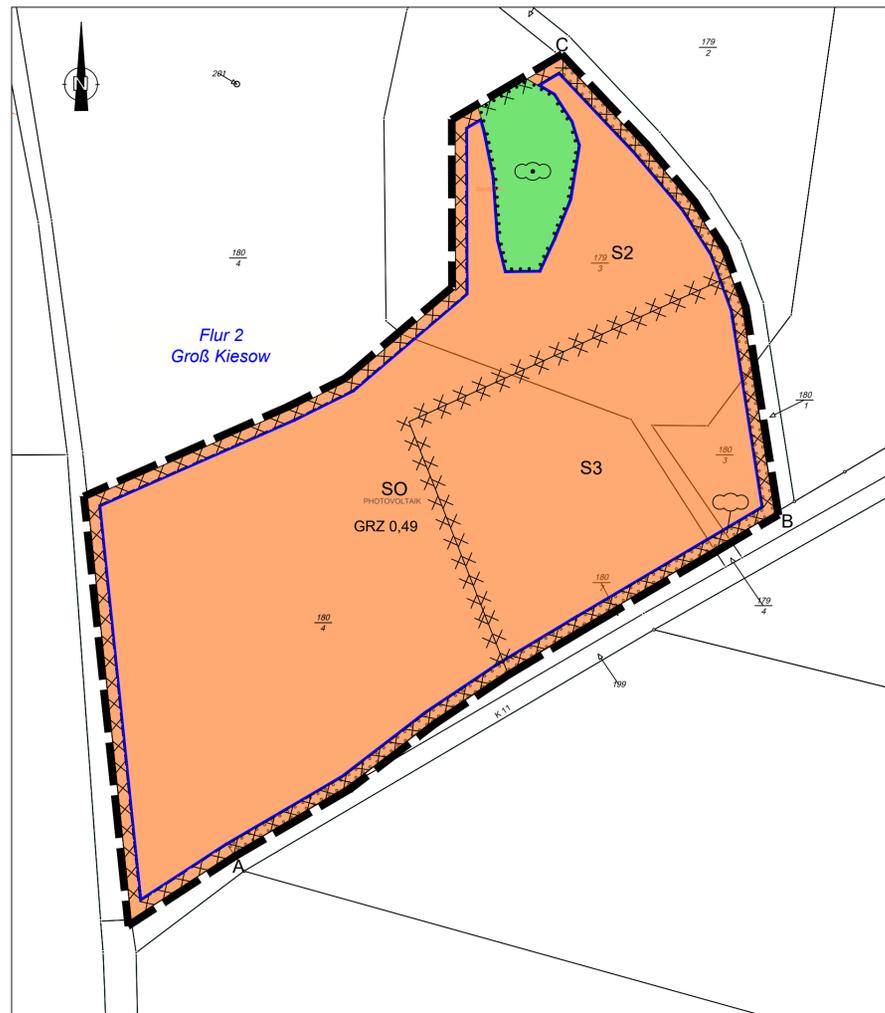
3. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO  
Baugrenze

4. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**private Grünfläche**  
Zweckbestimmung: Naturnahes Feldgehölz

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Photovoltaikanlage südlich der Sandgrube" der Gemeinde Groß Kiesow**

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage ALKIS Daten Stand: 02.08.2021

5. 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4.2
- Anpflanzen: Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Erhaltung: Sträucher

6. 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

**Darstellungen ohne Normcharakter**

- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurbezeichnung
- Gemarkung

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

**Verfahrensvermerke**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.02.2022. Der Beschluss ist durch Veröffentlichung im Züssower Amtsblatt Nr. 04/2022 am 13.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... durch Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt.
3. 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 .....
4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kiesow hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 „Photovoltaikanlage südlich der Sandgrube“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
5. 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.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Photovoltaikanlage südlich der Sandgrube“, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Amt Züssow in der Zeit vom ..... bis zum ..... 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 ..... im Züssower Amtsblatt Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachungen und die auszulegenden Unterlagen unter der Adresse [www.amt-zuessow.de](http://www.amt-zuessow.de) eingestellt und über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.
7. 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.
8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 4 „Photovoltaikanlage südlich der Sandgrube“ am ..... Als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Groß Kiesow, den .....

Siegel Bürgermeisterin

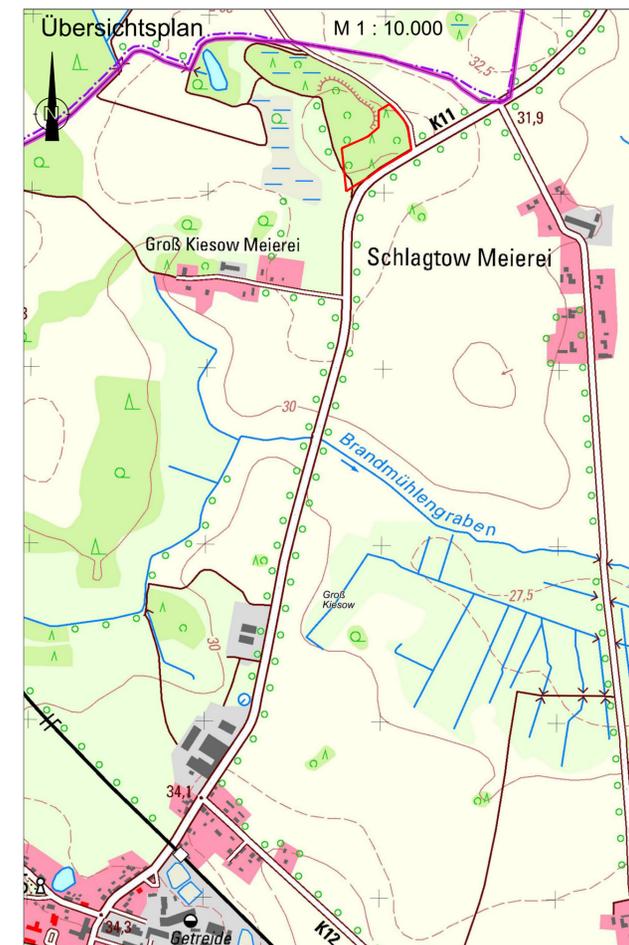
9. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : ..... entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. ...., den .....
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Groß Kiesow, den .....

Siegel Bürgermeisterin

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 4 „Photovoltaikanlage südlich der Sandgrube“ 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, sind am ..... im Züssower Amtsblatt Nr. .... 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 .....



Bebauungsplan Nr. 4 "Photovoltaikanlage südlich der Sandgrube" der Gemeinde Groß Kiesow  
Stand: Vorentwurf April 2022