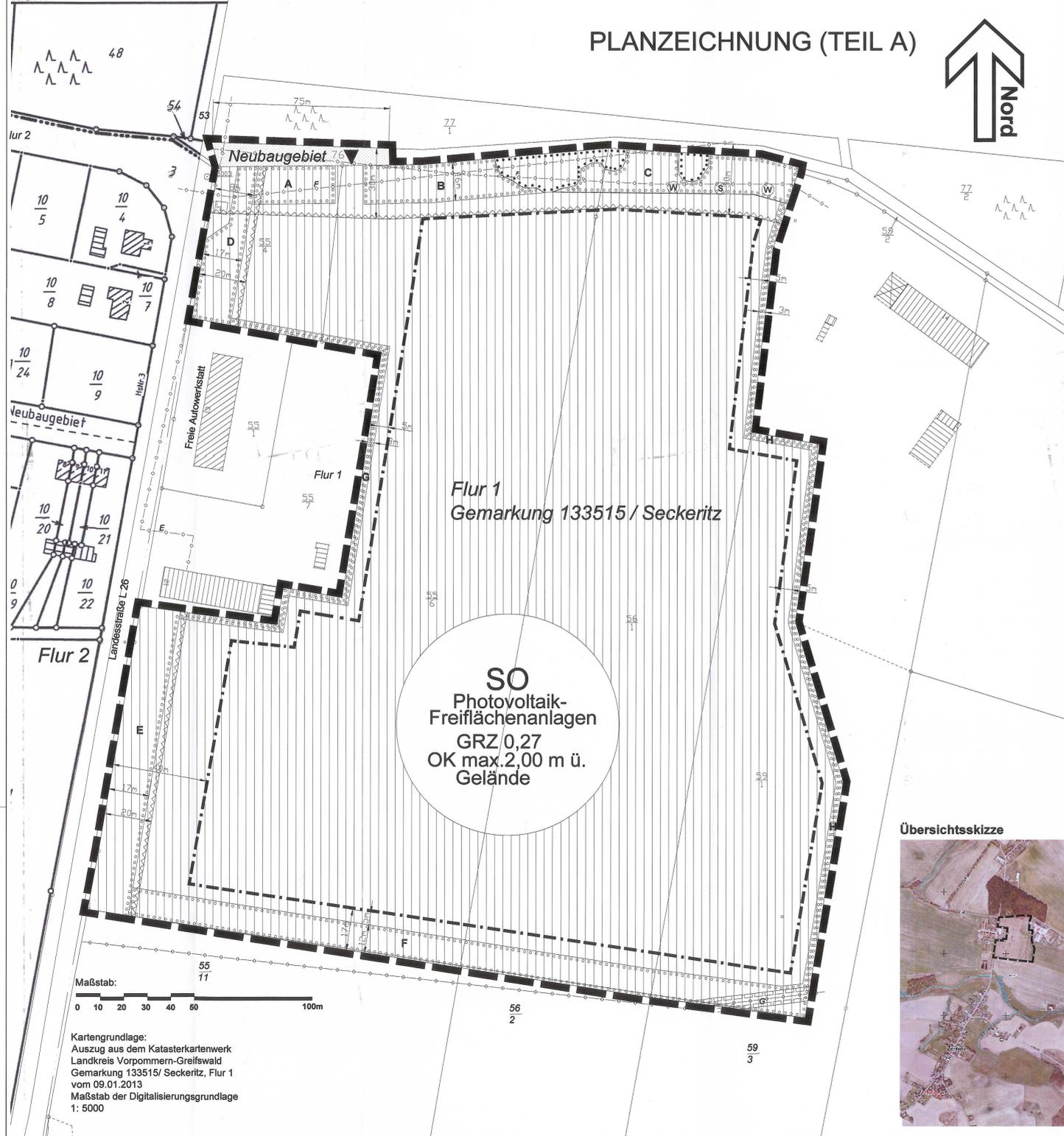


# SATZUNG DER GEMEINDE ZEMITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "SONDERGEBIET PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGEN AM NEUBAUGEBIET"

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) i.V.m. der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Zemitz am 15.11.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlagen am Neubaugebiet" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

nach Planzeichenverordnung (PlanzV)	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Sonstiges Sondergebiet	§ 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlagen	
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,27	§§ 16, 17, 19 BauNVO
Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 Abs. 3 BauNVO)	
OK 2,00m ü.Gel.	Maß der maximalen Höhe baulicher Anlagen über der natürlichen Geländeoberfläche
Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentliche Straßenverkehrsfläche	
Ein- und Ausfahrt	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern	
Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern	
CEF-Maßnahmen Zaunedeckenshabitat W - Winterquartier S - Sommerquartier	§ 44 Abs. 5 BNatSchG
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 "SO Photovoltaik-Freiflächenanlagen am Neubaugebiet"	§ 9 Abs. 7 BauGB
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Gasversorgung Vorpommern GmbH	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Waldabstand 30m, Anbauverbot L26 20m)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Bemäßung	
Zeichenerklärung Kartengrundlage	
Flurnummer / Flurgrenze	
Flurstücknummer / Flurstücksgrenze	
Gebäudebestand (lt. Flurkarte)	Bewuchs (Wald)
Nachrichtliche Übernahme	
Gas-Hochdruckleitung	Fernmeldeleitung
Eit-Leitung	

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Das Sondergebiet - Photovoltaikanlagen dient der Nutzung erneuerbarer Energien (Sonnenenergie) durch die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.  
Zulässig sind:
  - Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien, hier der Solarenergie zur Stromerzeugung dienen
  - mit der Nutzung der Solarenergie verbundenen Nebenanlagen (Zaun, Wege, Wechselrichterstationen, Gebäude, die der Unterbringung von Wartungstechnik dienen)
  - eine Werbestafel bis zu einer Größe von maximal 6 m<sup>2</sup>, die auf den Vorhabensträger oder einen im Gebiet ansässigen Gewerbetreibenden o. ä. hinweisen, sind an die Stelle der Leistung zulässig.
  - Bei der Errichtung der baulichen Anlagen des Sondergebietes ist ein Abstand von 30 m zum nördlich gelegenen Wald (§ 20 Abs. 1, LWaldG v. 27. Juli 2011) und 20 m zur L26 freizuhalten. Die Errichtung der Zaunanlage ist innerhalb dieser Abstände zulässig. Zur Abschirmung des auf der Landesstraße von Süden fließenden Verkehrs vor Blendwirkungen ist zum Zeitpunkt der Installation der Photovoltaik-Freiflächenanlage bis zur vollen Wirkung der Heckenanpflanzung gemäß Festsetzung 4.5 der Metallstabgitterzaun mit einer grünen PVC-Gewebebohle als Sichtschutz an westlichen und südlichen Grundstücksgrenze herzustellen.
- Grundflächenzahl § 16 BauNVO  
Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,27 festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundflächen ist neben der versiegelten Fläche die übertraute Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche maßgebend.
- Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO  
Im gesamten Plangebiet ist als maximale Höhe der baulichen Anlagen 2,0 m, gemessen als senkrecht Maß von Oberkante-Mitte der baulichen Anlage bis zur dazugehörigen natürlichen Geländeoberfläche zulässig. (Vermeidungsmaßnahme VM 3)
- Führung von Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB  
Das Verlegen von Erdkabel ist innerhalb der gesamten Sondergebietsfläche zulässig.
- Einfahrtbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Die Unterbrechung der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist durch den Einfahrtbereich in ein maximales Breite von 10 m zulässig.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Das Sondergebiet Photovoltaikanlagen ist außerhalb der baulichen Anlagen und der Gehölzflächen Vegetationsfläche zu erhalten bzw. durch Einsatz oder Selbstbegrenzung wiederherzustellen. Die Flächen sind mindestens 1x und höchstens 3x jährlich nicht vor dem 15. Juli zu mähen bzw. zu beweidet. Das Mähgut ist aus dem Geltungsbereich zu entfernen. Eine Entsorgung in angrenzende Naturflächen ist nicht zulässig. Auf eine Bodenbearbeitung sowie den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. (VM 4)
- Die Einfriedung innerhalb des Sondergebietes ist mit einem durchgehenden Freihalteabstand von 15 bis 20 cm über der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger zu errichten. (VM 2)
- Auf den in der Planzeichnung mit A, B und C gekennzeichneten und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind vierreihige Hecken aus einheimischen Bäumen und Sträuchern mit einer 6,5 m breiten Brachesaum anzulegen. Abstand der Außenreihe von der Grundstücksgrenze 4 m, Reihenabstand 1,5 m, Abstand in der Reihe 1,0 m, - Baumarten (Pflanzqualität Heister Höhe > 1,0 m):  

Acer campestre	Feldahorn	Pyrus communis	Holzbirne
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus petraea	Traubeneiche
Carpinus betulus	Hainbuche		

## Übersichtsskizze



- Straucharten (Pflanzqualität leichte Sträucher, Höhe 70 - 90 cm):  
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel Prunus spinosa Schlehe  
 Crataegus monogyna Weißdorn Rosa carolina Hundrose  
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Viburnum lantana Schneeball  
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
- Auf den in der Planzeichnung mit D u. E gekennzeichneten und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind vierreihige Hecken aus einheimischen Sträuchern mit einem 6,5 m breiten Brachesaum anzulegen. Abstand der Außenreihe zur Grundstücksgrenze beträgt 5 m, sonstige Abstände, Straucharten wie Festsetzung 4.3, Pflanzqualität Sträucher: Außenreihe zur Grundstücksgrenze Höhe 100-150 cm, sonstige Reihen Höhe 70-90 cm.
- Auf der in der Planzeichnung mit F gekennzeichneten und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche ist eine dreireihige Hecke aus einheimischen Sträuchern mit einem 5 m breitem Brachesaum anzulegen. Abstand der Außenreihe von der Grundstücksgrenze 3m, sonstige Abstände, Straucharten wie Festsetzung 4.3, Pflanzqualität Sträucher: Außenreihe zur Grundstücksgrenze Höhe 100-150 cm, sonstige Reihen Höhe 70-90 cm.  
 Im Bereich der Gasleitung sind die Sträucher so zu pflanzen und zu pflegen, dass dauerhaft ein Streifen von 1 m Breite über der Leitung zu deren Überprüfung freigehalten wird. Der Pflegeschnitt ist in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- Auf der in der Planzeichnung mit G und H gekennzeichneten und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind einreihige Hecken aus einheimischen Sträuchern anzupflanzen. Abstand der Strauchmitte von der Grundstücksgrenze 2 m, Abstand in der Reihe 1 m, Straucharten und Pflanzqualität wie Festsetzung 4.3.
- Die Heckenpflanzungen sind spätestens im Herbst/ Winter des Jahres der Baufertigstellung vorzunehmen. Die Gehölze müssen die regionale Herkunft „Nordostdeutsches Tiefland“ aufweisen (§ 40 BNatSchG). Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Die Heckenbepflanzung gem. Festsetzung 4.4 und 4.5 ist so auszuführen und die Pflege darauf einzustellen, dass permanent ein blickdichter Bewuchs ausgebildet ist.
- Die Bauarbeiten zur Errichtung der PV-Anlage sind außerhalb der Brutperiode für Bodenbrüter durchzuführen. Das heißt, die Bauarbeiten müssen im Zeitraum 1. September bis 15. März erfolgen. Die Bauzeitenregelung kann durch die Durchführung einer Vergrünerungsmaßnahme bis 31.3. des Jahres (s. Begründung S. 67) umgangen werden. (VM 1)
- Als Ersatz für potenzielle Winterquartiere der Zaunedecke sind im Krautsaum der Fläche C zwei Bereiche von je 2 m Breite und 5 m Länge 1m tief auszugraben und mit Feldsteinen, Totholz, Reisig verschiedener Größen zu füllen und 1 m hoch zu überdecken. Mit dem ausgehobenen Sand und weiterem Sand ist zwischen den Winterquartieren ein Sandhaufen mit einer Mindestgrundfläche von 15 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 1 m als potenzielles Sommerhabitat (Fortpflanzungsbereich) zu errichten. Die Quartiere sind im Plan dargestellt. (CEF-Maßnahme 1)  
 Die CEF-Maßnahme für die Zaunedecke ist vor Baubeginn umzusetzen. (CEF-Maßnahme 2)
- Die Entwicklung von Vegetationsflächen gemäß Festsetzung 4.1, die Anlagen von Hecken gemäß Festsetzung 4.3, 4.4 und 4.5 sowie die CEF-Maßnahmen gemäß Festsetzung 4.10 werden dem Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlagen als Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a zugeordnet.
- Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 10  
 Im Anschluss an die nördliche Baugrenze ist ein 7 m breiter und im Anschluss an die westliche, südliche und östliche Baugrenze ein 5 m breiter Brandschutzstreifen von jeglicher Bebauung und jeglichem Bewuchs freizuhalten.
- Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4, § 98 Abs. 1 Nr. 1, 5 LBauO M-V
- Einfriedungen - Zum Schutz der Anlage vor Fremdeinwirkung ist eine transparente Einzäunung bis zu einer maximalen Höhe bis zu 2 m mit Oberstegschutz zulässig. Bis zur vollen Wirkung der Heckenanpflanzung ist der Zaun als Sichtschutz mit grüner PVC-Gewebebohle gemäß Festsetzung 1.1 zu beplanen.
- Werbeanlagen mit wechselndem Licht und Lichtlaufanlagen sowie Laserlicht sind unzulässig.
- Ordnungswidrigkeiten - Verstöße gegen die Bauvorschrift Nr. 6.1 und 6.2 können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 84 LBauO M-V geahndet werden.
- Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern § 9 Abs. 6 BauGB  
 Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalschutzmaßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.
- Der Beginn der Erarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.
- Wenn während der Erarbeiten 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.
- HINWEISE
- Das ehemalige Trafohaus im Geltungsbereich hat auf Grund seiner bildkünstlerisch gestalteten Fassade Bestandsschutz, der nur im Einvernehmen der Gemeinde mit dem Flächenigentümer aufgehoben werden kann.
- Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft ist folgender Ausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen:  
 8.2.1 Auf dem Flurstück 216/1, Flur 1, Gemarkung Bauer ist durch eine Initialpflanzung einheimischer Gehölze und Sukzessionsarten zu entwickeln. Die Initialpflanzung soll neben 20 Obstbäumen in unterschiedlichen robusten lokal bewährten Arten und Sorten (siehe Begründung Punkt 11.2.5 und städtebaulicher Vertrag) als Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm je 4 Gehölzinseln aus einheimischen Sträuchern mit Flächen von 75m<sup>2</sup> und 45 m<sup>2</sup> und einer Pflanzdichte von 1,75 m x 1,75 m umfassen.  
 - Sträucher (Höhe > 80 cm)  
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
 Crataegus monogyna Weißdorn  
 Ligustrum vulgare Liguster  
 Rosa carolina Hundrose  
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball  
 Die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf dem Flurstück 216/1 erfolgt durch den Vorhabenträger gemäß § 135a Abs. 1 BauGB.  
 8.2.2 Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und gleichartig zu ersetzen.  
 8.2.3 Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft wird die Ökotoxikomaßnahme "Naturwald Busdorf" in Anspruch genommen. Der Vorhabenträger und Eingriffsverursacher hat den prüfaffigen Nachweis des vollständigen Erwerbs der für die Kompensation erforderlichen 24.834 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent zu erbringen und die Abbuchung vom Okokonto zu beantragen. Die Ausführungsplanung für die Pflanzmaßnahmen im Bereich des Leitungsbestandes der Telekom ist vor Baubeginn mit der Telekom abzustimmen.
- Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches gemäß Hinweis 8.2.1  
 Entwicklung eines Feldgehölzes auf dem Flurstück 216/1, Flur 1 Gemarkung Bauer

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Zemitz vom 04.12.2012. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Am Peenestrom "Der Amtsbote" vom 15. 05.2013.  
 Zemitz, 15.11.2016  
 Bürgermeisterin
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 1 LPiG M-V beteiligt worden.  
 Zemitz, 15.11.2016  
 Bürgermeisterin
- Die Öffentlichkeit ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 BauGB im Rahmen einer Gemeindevertreterversammlung vom 24.07.2013 frühzeitig beteiligt worden. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB frühzeitig in die Planung einbezogen worden.  
 Zemitz, 15.11.2016  
 Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 19.02.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 Zemitz, 15.11.2016  
 Bürgermeisterin
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Umweltbericht sowie dem verfügbaren umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit vom 24.03.2014 bis zum 25.04.2014 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich bekanntgemacht worden.  
 Zemitz, 15.11.2016  
 Bürgermeisterin
- Entsprechend § 2 Abs. 2 BauGB sind die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 05.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Zemitz, 15.11.2016  
 Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Zemitz, 15.11.2016  
 Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.11.2016 geprüft. Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Zemitz, 15.11.2016  
 Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 15.11.2016 der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichtes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.11.2016 gebilligt.  
 Zemitz, 15.11.2016  
 Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am 12.11.2016 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung möglicherweise, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5.000 vorliegt, Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
 Anklam, 12.11.2016  
 Stempel des KV-Amtes  
 Im Auftrag  
 Unterschrift
- Zemitz, 15.11.2016  
 Bürgermeisterin
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlagen am Neubaugebiet", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.  
 Zemitz, 15.11.2016  
 Bürgermeisterin
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.12.2016 im amtlichen Bekanntmachungsblatt öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 44, 214, 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Bestimmungen d § 5 der Kommunalverfassung M-V in der derzeit gültigen Fassung hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 07.12.2016 rechtskräftig geworden.  
 Zemitz, 08.12.2016  
 Bürgermeisterin

**Gemeinde Zemitz** Landkreis Vorpommern-Greifswald  
**Satzung über den B-Plan Nr. 1**  
**"Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlagen am Neubaugebiet"**  
 Gemeinde Zemitz  
 Amt Am Peenestrom, Burgstraße 6, 17438 Wolgast

**Planverfasser:** Dipl.-Ing. E. Massmann, Architekt für Stadtplanung  
 Dipl.-Ing. U. Schürmann, Landschaftsarchitektin

**Planungsstand:**  
**SATZUNG**  
 Datum: 30.09.2016  
 Maßstab: 1:1.000

**A & S GmbH Neubrandenburg**  
 Architekten · Stadtplaner · Ingenieure  
 August-Milach-Strasse 1 · 17033 Neubrandenburg  
 Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215  
 e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de