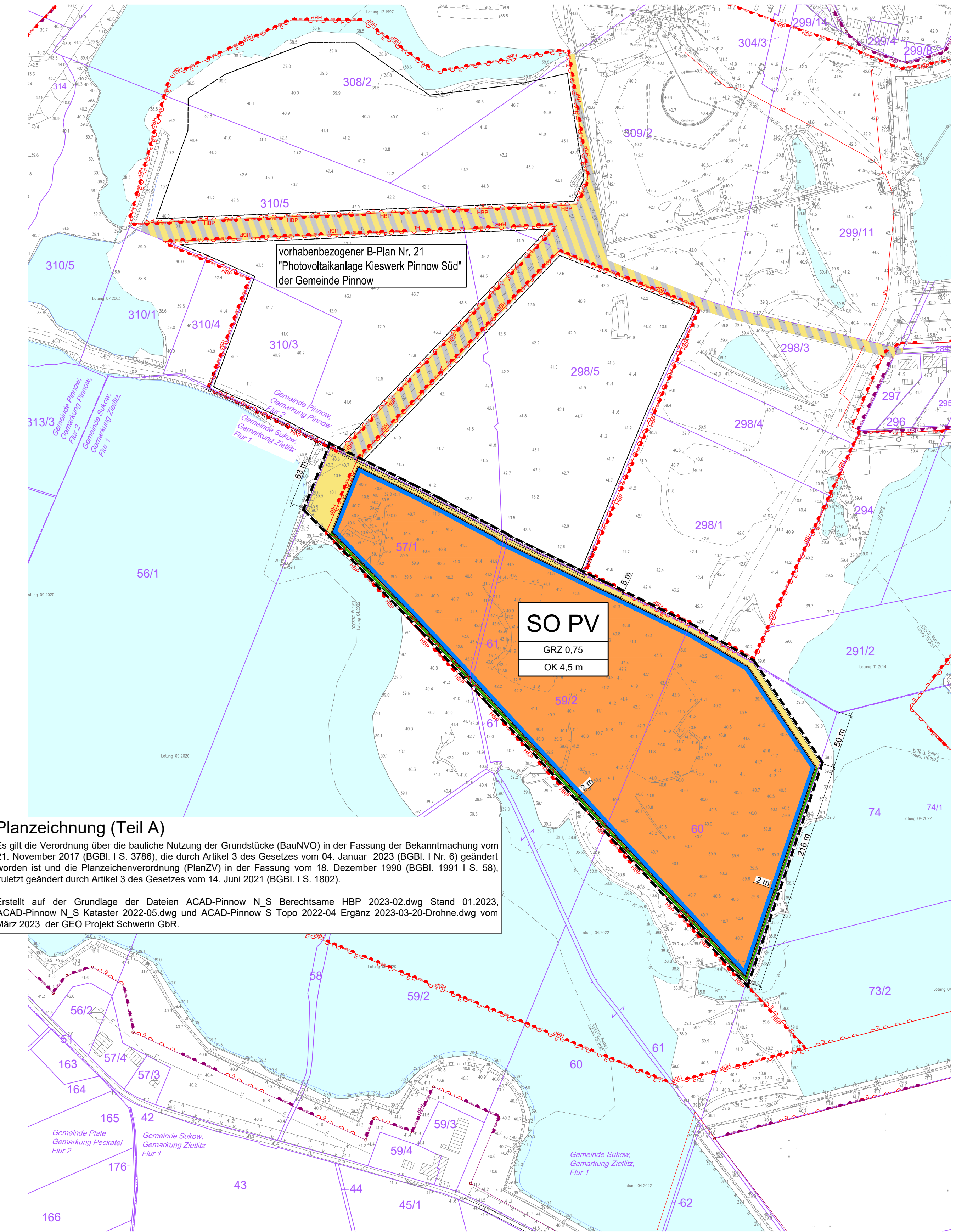
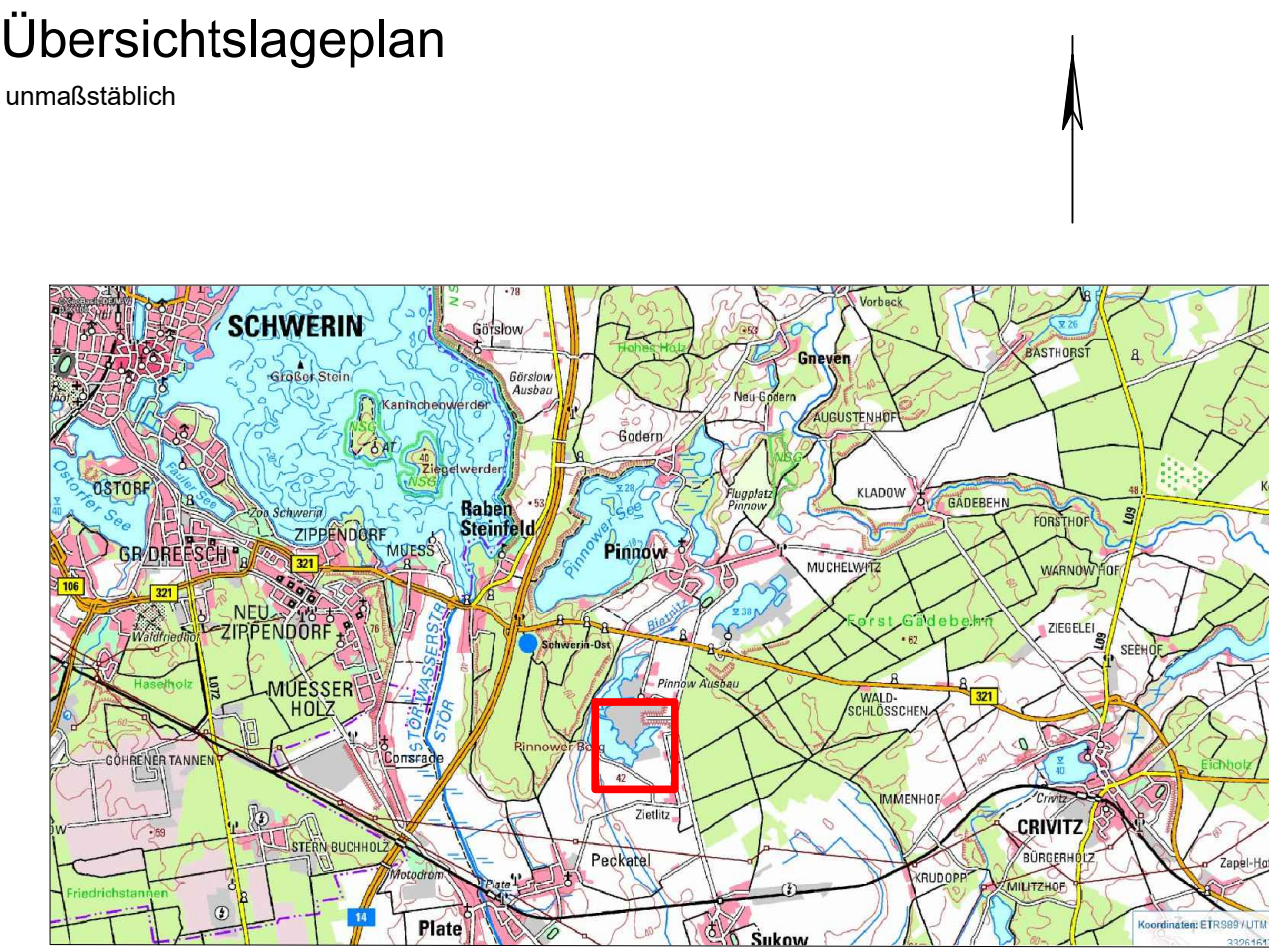


Satzung der Gemeinde Sukow über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17
"Photovoltaikanlage Kieswerk Pinnow Süd - Bereich Zietlitz"
Maßstab 1 : 2,500

Gemarkung Zietlitz, Flur 1
Plangeietsgröße: 8,59 ha
davon Sondergebietsfläche: 7,96 ha
davon innerhalb der Baugrenze: 7,83 ha



Planzeichnung (Teil A)
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist und die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Erstellt auf der Grundlage der Dateien ACAD-Pinnow N.S Berechtsame HBP 2023-02.dwg Stand 01.2023, ACAD-Pinnow N.S Kataster 2022-05.dwg und ACAD-Pinnow S Topo 2022-04 Ergänzt 2023-03-20-Drohne.dwg vom März 2023 der GEO Projekt Schwerin GbR.



Quelle: GeoPortal MV, erstellt am 28.05.2023

Planzeichenerklärung

Normative Festsetzungen							
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Sondergebiet Erzeugung erneuerbare Energie aus einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (§ 11 BauNVO)						
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	<table><tr><td>SO PV</td><td>Baugebiet</td></tr><tr><td>GRZ 0,75</td><td>max. zulässige Größe der Grundflächenzahl</td></tr><tr><td>OK 4,5 m</td><td>Oberkante - Höhe bauliche Anlagen als Höchstmaß</td></tr></table>	SO PV	Baugebiet	GRZ 0,75	max. zulässige Größe der Grundflächenzahl	OK 4,5 m	Oberkante - Höhe bauliche Anlagen als Höchstmaß
SO PV	Baugebiet						
GRZ 0,75	max. zulässige Größe der Grundflächenzahl						
OK 4,5 m	Oberkante - Höhe bauliche Anlagen als Höchstmaß						
Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	Baugrenze						
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Straßenverkehrsflächen						
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	Gehölzfläche, Anpflanzung Hecke						
Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)						
Nachrichtliche Übernahmen							
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplans						
	Baugrenze des angrenzenden Bebauungsplans						
	Straßenverkehrsflächen des vorh.-bez. B-Plans Nr. 21 "Photovoltaikanlage Kieswerk Pinnow Süd" der Gemeinde Pinnow						
	Hauptbetriebsplangrenze						
	Planfeststellungsgrenze Bergrecht						
	Grenze Beendigung der Bergaufsicht						
	Gebäude - Bestand						
	Wasserfläche						
Darstellung ohne Normcharakter							
z. B. 60	Flurstücksbezeichnung						
	Flurstücksgrenze						
	Gemarkungs- / Flurgrenze						
	Gemeindegrenze						

Text (Teil B)
Textliche Festlegungen (TF)

- Art der baulichen Nutzung
Es werden **sonstige Sondergebiete** entsprechend § 11 BauNVO mit folgender Zweckbestimmung und Arten der Nutzung festgesetzt.
SO PV = Sondergebiet Photovoltaikanlage
Zulässig sind:
- bauliche Anlagen, die der Erzeugung (Photovoltaikanlagen) und Speicherung (Batteriespeicher) von elektrischem Strom aus Sonnenenergie dienen
- zugehörige Nebenanlagen, wie Gebäude und Anlagen für elektrische Betriebseinrichtungen und Erdkabel
- Verkehrsflächen für Betrieb und Wartung der Anlagen
- Einzäunung mit Obersteigenschutz, Gesamthöhe max. 2,5 m, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
2. Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Angabe der Grundflächenzahl und der Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß definiert. Für die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen ist die mittlere vorhandene Geländehöhe maßgeblich.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
3. Abstandsflächen
Die Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 6 der Landesordnung Mecklenburg-Vorpommern wird auf den überbaubaren Grundstücksflächen auf Null reduziert.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V)
4. Örtliche Bauvorschrift
Es sind ausschließlich Photovoltaikmodule mit einer Anti-Reflexionsschicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
5.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets SO PV ist eine **Selbstbegründung** der Flächen gemäß "Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg - Vorpommern (HzE) Neufassung 2018", Maßnahme 8.32 (https://lung.mv-regierung.de/dateien/hze_2018.pdf) zu veranlassen. Zur Schaffung besserer Lebensbedingungen für bodenbrütende Vögel, Fledermäuse und Insekten sowie zur Ansiedlung von Zauneidechsen sind die Modulunter- und -zwischenflächen maximal 2x jährlich zu mähen. Folgendes ist zu beachten:
- kein Pestizideinsatz, keine Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- im gesamten Geltungsbereich des B-Plans werden ausschließlich biologisch abbaubare Reinigungsmittel eingesetzt
- keine Bodenbearbeitung
- keine Flächenmahd, sondern Staffelmahd, d. h. zeitversetzte Mahd von Teilflächen zur Gewährleistung verschieden hoher Gras- und Staudenfluren, dabei Stehenlassen von Staudenfluren über den Winter (Überwinterungsmöglichkeiten von Insekten) insbesondere unter den Modultischen
- Die Mahd ist zu Zeiten durchzuführen, in denen Zauneidechsen inaktiv sind und in ihren Verstecken verbleiben, insbesondere bei einer kalten, feuchten Witterung.
- Erstmahd zum Schutz von Bodenbrütern nicht vor dem 31.07. eines jeden Jahres, Ausnahme: Streifenmahd direkt verschattender Hochstaudenfluren unmittelbar südseitig der Modulreihen ist ab 15.07. eines jeden Jahres zulässig, sofern hierdurch nicht mehr als 1/3 der Gesamtfläche betroffen ist
- Mahdhöhe mind. 15 cm ober Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken
- Zur Aushagerung der Fläche ist das Mahdgut abzutransportieren. Unter den Modultischen ist dagegen das Mulchen ohne Mahdgutentfernung zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5.2 Der **Baubeginn** (Baustelleneinrichtung, Baufeldberäumung, Beseitigung der obersten Vegetationsschicht u.ä.) ist nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. vorzunehmen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der unteren Naturschutzbehörde der gutachterliche, schriftliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass auf den für die Baumaßnahme in Anspruch genommenen Flächen keine Brutvögel brüten. Dazu sind die Flächen und ggf. Gehölze durch einen Fachgutachter vor Beginn der Maßnahmen zu kontrollieren.
- Insofern Vergrämuungsmaßnahmen vorgesehen sind, müssen diese ab 01.03. eingerichtet werden. Sie müssen mindestens zum Beginn der Erdarbeiten erhalten bleiben und dürfen nicht länger als drei Monate ohne Bautätigkeit durchgeführt werden.
- Werden besonders geschützte bzw. streng geschützte Arten festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Bei Unterbrechungen der Bautätigkeit während der Brutzeit (01.03 bis 31.09), welche länger als 5 Tage anhalten, sind ebenfalls geeignete Vergrämuungsmaßnahmen zu ergreifen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5.3 Um einer Tötung von **wandernden Amphibien** (vor allem Kreuzkröte und Erdkröte) in der Bauphase wirksam zu begegnen, sollen die Bauarbeiten außerhalb der Wanderperioden, vor allem außerhalb der Hauptwanderperiode im März/April und August-Oktober ausgeführt werden.
Sind Bauarbeiten in der Wanderperiode der Amphibien erforderlich, wird die Errichtung eines Amphibienschutzzaunes erforderlich. Der Zaun muss das Baufeld umgeben und um ein Umwandern zu vermeiden an den Enden U-förmig eingeschlagen werden. Die Höhe des Schutzzaunes beträgt 40 cm. Der Zaun ist muss aus einem Material beschaffen sein, so dass er von Amphibien nicht überklettert werden kann. Der Zaun ist bis zum Ende der Bauarbeiten vorzuhalten (da er auch als Schutzzaun für Zauneidechsen fungiert) und einmal wöchentlich hinsichtlich Unversehrtheit zu kontrollieren. Da die Kreuzkröten nachtaktiv sind, ist es sehr wichtig den Krotenzaun nach der Beendigung der täglichen Arbeiten zu verschließen, damit ein Einwandern in das Baufeld während der Nacht ausgeschlossen wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5.4 Tiefe **Baugruben** oder Kabelgräben ohne Rampe, die über Nacht offenbleiben, sind am nächsten Morgen durch das Baupersonal zu kontrollieren. Tiere, die sich über Nacht in diesen „Fallen“ verirrt haben, sind umgehend freizulassen. Bei längeren Baustopps (auch über das Wochenende) sind Baugruben durch Schutzäune zu sichern oder mit hinreichend Ausstiegshilfen (beispielsweise einfache Bretter, mind. 15 cm breit) auszustatten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5.5 Die **Einzäunung** der Photovoltaikanlage soll in Bodennähe einen Maschenabstand von mind. 20 cm zur Durchlässigkeit von Kleinlebewesen gewährleisten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5.6 Zur Erhaltung und zur Förderung der Kreuzkröte sollen **Flachwasserbereiche** sowie wechselfeuchte Flächen entlang des südlichen Ufers des Kieselsees geschaffen werden. Am Ufer des Kieselsees gelegene Flächen sind so herzurichten, dass sie für die Kreuzkröte als Laichgewässer nutzbar sind.
Wichtig sind hier eine gute Besonnung (idealerweise >90%). Der neu angelegte Laichgewässerbereich im Kieselsee soll eine Gewässertiefe von 10 - 40 cm sowie mindestens an einer Stelle abgeflachte Ufer aufweisen. Alle 3 Jahre werden zwischen dem 15. Oktober und 1. Februar Pflegemaßnahmen durchgeführt. Pflegemaßnahmen beinhalten die Entbuschung der Gewässerränder, Ausräumung der Gewässervegetation und die Befreiung von Verlandungsschlamm.
Erstmals 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage und danach alle 3 Jahre wird der Zustand der Laichgewässer, die Entwicklung der Kreuzkröten und die Ansiedlung der Feldlerche geprüft. Gegebenenfalls wird der Zustand der Laichgewässer verbessert, bei Bedarf werden die Pflegeintervalle angepasst.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweis
Kompensationsmaßnahmen
Für den verbleibenden **Kompensationsbedarf** sind insgesamt 236.907 m² Flächenäquivalente auszugleichen.
Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebiets durch
- Anlage einer Streuobstwiese östlich von Sukow auf einer Fläche von 24.077 m²
- Anlage einer Feldhecke südlich des Kieselsees auf einer Fläche von 1.583 m²
- Erwerb von Ökopunkten aus den Ökokonten.
„Nutzungsverzicht Schlossgarten LWL-3“ (LUP-066)
oder
„Nutzungsverzicht Schlossgarten LWL-4“ (LUP-066).
Beide Ökokonten liegen in der Landschaftszone "Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte".
Es ergibt sich folgende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:

Streuobstwiese	48.479 m²
Feldhecke	1.979 m²
Ökopunkte	186.449 m²
Kompensationsbedarf = Ausgleich	236.907 m²

Gemeinde Sukow

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17

"Photovoltaikanlage Kieswerk Pinnow Süd - Bereich Zietlitz"

Vorentwurf für frühzeitige

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung