## Satzung der Gemeinde Peenehagen über den vorhabenbezogenen

# Bebauungsplan Nr. 3 "PV-Freiflächenanlage am Gutshaus Levenstorf"

## Teil A - Planzeichnung

## PRÄAMBEL

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Peenehagen vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "PV-Freiflächenanlage am Gutshaus Levenstorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Lage und Abgrenzung der Kompensationsfläche gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Lage u. Abgrenzung d. Fläche für die Artenschutzmaßnahme CEF2




Abb. 3

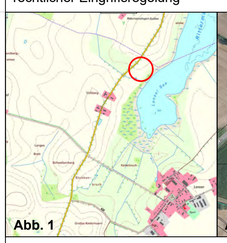


Abb. 1

Abb. 2

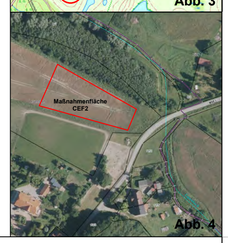



Abb. 4

Plangrundlage: Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro L & P JABEL GbR von April 2022, Lage-/Höhensystem: ETRS 89 Z 33, DHHN2016

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

SO PV-FA — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ 0,5 — Grundflächenzahl

OK 3,5 — maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern (Oberkante Solarmodul bzw. der baulichen Anlage)

**Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

Baugrenze

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Straßenverkehrsfläche

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche, Zweckbestimmung Abschirmungsgrün (Gehölzbestände und Grasstreifen GS) bzw. Maßnahmenfläche Artenschutz gem. textl. Festsetzung 3.4

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

Fläche für die Landwirtschaft

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Gehölzen

Umgrenzung von Fächen für die Erhaltung von Gehölzen

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Bodendenkmal (Kategorie Blau, geschützt gemäß § 5 Abs. 2 DSchG M-V)

### 3. Darstellungen ohne Normcharakter

15/3 — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

5,0 — Bemaßung in Metern

# TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2a BauGB, §§ 1, 4, 16, 18 und 19 BauNVO)

1.1 Das Sonstige Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO PV-FA) wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung der Energiegewinnung auf Grundlage solarer Strahlungsenergie festgesetzt. Es dient der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage. Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen und alle für den Betrieb notwendige Nebenanlagen, wie Trafostationen, Umspannstationen und Wechselrichterstationen sowie Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 3,5 m.

1.2 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,5 m beschränkt. Den unteren Bezugspunkt stellen die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geländehöhen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN2016 dar. Der obere Bezugspunkt ist die obere Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.

**2. Dauer der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Nach endgültiger Beendigung der Nutzung zur Stromerzeugung sind die Anlagen der Photovoltaik-Freiflächenanlage restlos zu entfernen, und es ist ausschließlich eine landwirtschaftliche Nutzung des Sondergebietes und der Artenschutz-Maßnahmenflächen zulässig. Die Feststellung der Nutzungsaufgabe erfolgt durch die Gemeinde auf Antrag des Grundeigentümers. Der Grundeigentümer hat dabei nachzuweisen, dass keine Rechte Dritter zur Stromerzeugung mehr bestehen.

**3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Die von den Modulen überschirmten Flächen, die Modulzwischenflächen und die Randflächen des Sonstigen Sondergebietes dürfen maximal zweimal jährlich gemäht werden. Dabei darf die Mahd jeweils nur auf ca. 50 % der Fläche erfolgen. Der zeitliche Abstand für die Mahd der übrigen Fläche des Sonstigen Sondergebietes muss mindestens 14 Tage betragen. Das Mähgut ist zu entfernen. Unter den Modultischen ist das Mulchen (ohne Mahdgutentfernung) zulässig. Es ist ein Balkenmäher ohne Mähaufbereitung einzusetzen. Alternativ zur Mahd ist eine Beweidung mit Schafen ab dem 15. August zulässig. Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig.

3.2 In der im Plan bezeichneten Fläche sind heimische Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. In annähernd gleichen Anteilen sind folgende Arten zu verwenden: Weißdorn, Schlehe, Wild-Rosen, Schwarzer Holunder, Sal-Weide und Wild-Obst-Baumarten (z. B. Birne, Apfel, Kirsche). Die Hecke muss aus zwei Gehölzreihen mit einem Abstand untereinander von ca. 1,0 m bestehen. Innerhalb der Reihe muss der Abstand zwischen den Sträuchern ca. 1,5 m betragen. Der Abstand von Baum zu Baum muss mindestens ca. 5,0 m betragen. Es sind folgende Gehölzqualitäten zu verwenden: Heister, Höhe mindestens 80/100 cm.

3.3 Für die zu pflanzenden Gehölze hat eine Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen. Außerdem ist eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege einschließlich Bewässerung gemäß DIN 18919 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Instandhaltungsleistungen für die Entwicklung und Unterhaltung von Vegetation) durchzuführen.

3.4 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Habitate für die Zauneidechse anzulegen, dauerhaft zu erhalten und regelmäßig zu pflegen: mindestens zwei Eiablageplätze (Sandhaufen, Fläche je 25 m², Höhe 80 cm), mindestens zwei Überwinterungsmöglichkeiten (siehe Abb. 32 in der Begründung zum B-Plan, Fläche je 25 m², Höhe 100 cm) und vier Sonnenplätze (Haufen aus 1 - 2 Wurzelstubben und anderem Totholz, gemischt, auch stärkere Äste, je ca. 10 m²) geschaffen werden. Etwa 50 % der nicht mit Habitatelementen versehenen Fläche sind 1 x pro Jahr im September zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Die zweite Hälfte der nicht mit Habitatelementen versehenen Fläche ist als ruderale Staudenflur zu entwickeln. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

**4. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt für die Eigentümer und Nutzer sowie deren Erfüllungsgehilfen der Flurstücke 9/3, 13/2, 14/2 und 17/2 (jeweils Flur 3, Gemarkung Levenstorf), der Flurstücke 18/2, 18/7 und 18/8 (jeweils Flur 2, Gemarkung Levenstorf) sowie für die östlich des Plangebietes gelegenen Landwirtschaftsflächen.

## Hinweise

**Bodendenkmale**
Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

**Tierartenschutz**
Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchzuführen (vgl. Gliederungspunkt 14 der Begründung zum B-Plan und Anlage 1 der Begründung - Artenschutzfachbeitrag):

**VM1**: Nicht bebaute Flächen werden der Selbstbegrünung überlassen.

**VM2**: Pflege der nicht bebauten Flächen
Die Flächen des Sonstigen Sondergebietes werden jährlich maximal zweimal gemäht. Dabei erfolgt die Mahd jeweils nur auf ca. 50 % der Fläche, um Kleintiere zu schonen und die kontinuierliche Nahrungsverfügbarkeit zu gewährleisten. Der zeitliche Abstand für die Mahd der übrigen Fläche beträgt mindestens 14 Tage. Darüber hinaus ist die Anlage von Frühmahdstreifen im März möglich. Dabei können z. B. ausschließlich die Modulzwischenräume gemäht werden. Das Mähgut wird zur Aushagerung abgefahren, es findet kein Mulchen statt. Unter den Modultischen ist das Mulchen (ohne Mahdgutentfernung) zulässig. Die Schnitthöhe beträgt zur Schonung von Kleintieren mindestens 10 cm. Es wird ein Balkenmäher eingesetzt, keine Mähaufbereitung. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Eine Beweidung (Schafe) ist nach dem Ende der Brutzeit relevanter Arten möglich, also ab dem 15. August.

**VM3**: Einzäunung
Um die Barrierewirkung der Einzäunung der Photovoltaik-Freiflächenanlage zu minimieren, wird ein angemessener Bodenabstand des Zaunes von ca. 15 cm gewährleistet.

**VM4**: Bauzeitenregelung Rodungen
Gehölzrodungen werden auf das notwendige Maß begrenzt und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Gerodete Gehölze werden umgehend abgefahren und nicht auf dem Gelände gelagert.

**VM5**: Bauvorbereitende Maßnahmen - Baufeldfreimachung
Die von Zauneidechsen und z. T. ggf. von Amphibien genutzten Habitate (Betonbruch, Betonplatten, Bauschutt, Totholz und andere Haufwerke) werden erst nach Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung beräumt, d. h. nach erfolgreichem Abfang und Umsetzung der Tiere in gesicherte Ersatzhabitate.
Die übrigen Flächen des Sonstigen Sondergebietes werden ab März durch regelmäßige Mahd (14-tägig) bis zum Baubeginn offengehalten, um Neu- oder Wiederbesiedlungen zu vermeiden.

**VM6**: Amphibienschutz
Die Bauausführung erfolgt außerhalb der Hauptwanderungszeiten (Frühjahrswanderung) von Amphibien, d. h. im Zeitraum Mitte Mai bis Ende Februar.

**Externe Kompensationsmaßnahme gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung**
Zur Kompensation gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung ist auf dem Flurstück 42 der Flur 2 der Gemarkung Lansen auf der in der Abb. 2 umgrenzten, 10.017 m² großen Fläche die Maßnahme 2.31 der "Hinweise zur Eingriffsregelung M-V" (Neufassung 2018) durchzuführen und dauerhaft zu erhalten (Umwandlung Acker in extensive Mähwiese) (vgl. Gliederungspunkt 15 der Begründung zum B-Plan).

**Externe Artenschutzmaßnahme**
Zur Erfüllung der artenschutzrechtlichen Anforderungen ist auf dem Flurstück 7/5 der Flur 2 der Gemarkung Levenstorf auf der in der Abb. 4 umgrenzten, 3.300 m² großen Fläche die Ackerfläche in eine Brachfläche umzuwandeln, mit einzelnen heimischen Dornsträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (jährliche Erneuerung durch Umbruch oder Grubbern)(vgl. Gliederungspunkt 14 der Begründung zum B-Plan).

## Rechtsgrundlagen

Die aufgeführten Rechtsgrundlagen und Normen können im Bauamt des Amtes Seenlandschaft Waren, Warendorfer Straße 4, 17192 Waren (Müritz) während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

**Baunutzungsverordnung** i. d. Fassung d. Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

**Denkmalschutzgesetz** (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 12), zuletzt geändert: § 25 neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

**Hauptsatzung der Gemeinde Peenehagen** vom 07.09.2021

**Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. MV S. 467)

**Landesbauordnung M-V** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

**Planzeichenverordnung** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "PV-Freiflächenanlage am Gutshaus Levenstorf" wurde durch die Gemeindevertretung Peenehagen am 09.11.2021 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Internet und im amtlichen Mitteilungsblatt "Landkurier" des Amtes Seenlandschaft Waren am 18.12.2021.

Peenehagen, den .....
(Bürgermeisterin)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V und Anzeigeerlass mit Schreiben vom 20.12.2021 über die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 3 "PV-Freiflächenanlage am Gutshaus Levenstorf" informiert worden.

Peenehagen, den .....
(Bürgermeisterin)

3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 3 und der Begründung vom 28.03. bis 30.04.2022 während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Seenlandschaft Waren durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Internet und am 19.03.2022 im amtlichen Mitteilungsblatt "Landkurier" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.03.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Peenehagen, den .....
(Bürgermeisterin)

4. Die Gemeindevertretung Peenehagen hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des B-Planes am 19.12.2022 geprüft und abgewogen.

Peenehagen, den .....
(Bürgermeisterin)

5. Die Gemeindevertretung Peenehagen hat am 19.12.2022 den Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 3 mit der Begründung und dem Umweltbericht gebilligt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenB-Planes Nr. 3 mit der Begründung, dem Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen vom 27.02.2023 bis zum 31.03.2023 während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Seenlandschaft Waren durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Internet und am 18.02.2023 im amtlichen Mitteilungsblatt "Landkurier" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Peenehagen, den .....
(Bürgermeisterin)

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Peenehagen, den .....
(Bürgermeisterin)

7. Die Gemeindevertretung Peenehagen hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

Peenehagen, den .....
(Bürgermeisterin)

8. 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 Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den .....
(ÖbVI Dipl.-Ing. D. Plenter, L & P JABEL GbR)

9. Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 3 "PV-Freiflächenanlage am Gutshaus Levenstorf" wurde am ..... von der Gemeindevertretung Peenehagen als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Peenehagen vom ..... gebilligt.

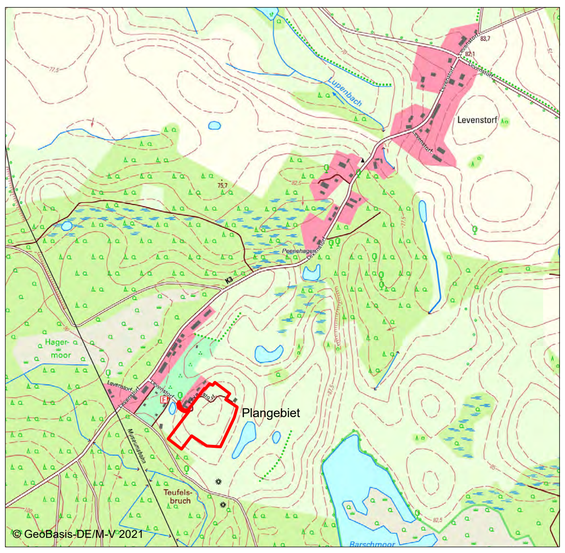
Peenehagen, den .....
(Bürgermeisterin)

10. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 3 wurde mit Verfügung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom ..... erteilt.
Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Peenehagen, den .....
(Bürgermeisterin)

11. Die Erteilung der Genehmigung und die Stelle, bei der der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 3 auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im internet und am ..... im amtlichen Mitteilungsblatt "Landkurier" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 3 "PV-Freiflächenanlage am Gutshaus Levenstorf" ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Peenehagen, den .....
(Bürgermeisterin)




GEMEINDE PEENEHAGEN

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "PV-FREIFLÄCHENANLAGE AM GUTSHAUS LEVENSTORF"**

**ENTWURF**

Plan-Nr.: 30198/002
02.02.2023
M. 1:1000
Gez.: TS


STEFAN PULKENAT LANDSCHAFTSARCHITEKT DIPL.-ING./ BDLA
Fritz-Reuter-Straße 32 17139 Gielow Tel. 039957/ 2510 Fax 039957/ 25125


G:\Projekte\Bauleitplanung\B-Plan\Peenehagen\Pläne\02_Entwurf\B-Plan 3 Levenstorf_Entwurf Plan 2023_02_02; 02 Entwurf