

Satzung der Gemeinde Groß Kiesow über den Bebauungsplan Nr. 4 „Photovoltaikanlage südlich der Sandgrube“ an der Kreisstraße VG11 (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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.12.2025 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 und 2a 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 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (Höhensystem DHHN 92).
- 2.3 Der Zaun ist als Einfriedung ohne eigene Abstandsflächen mit einer Höhe bis 2,5 m zulässig.

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

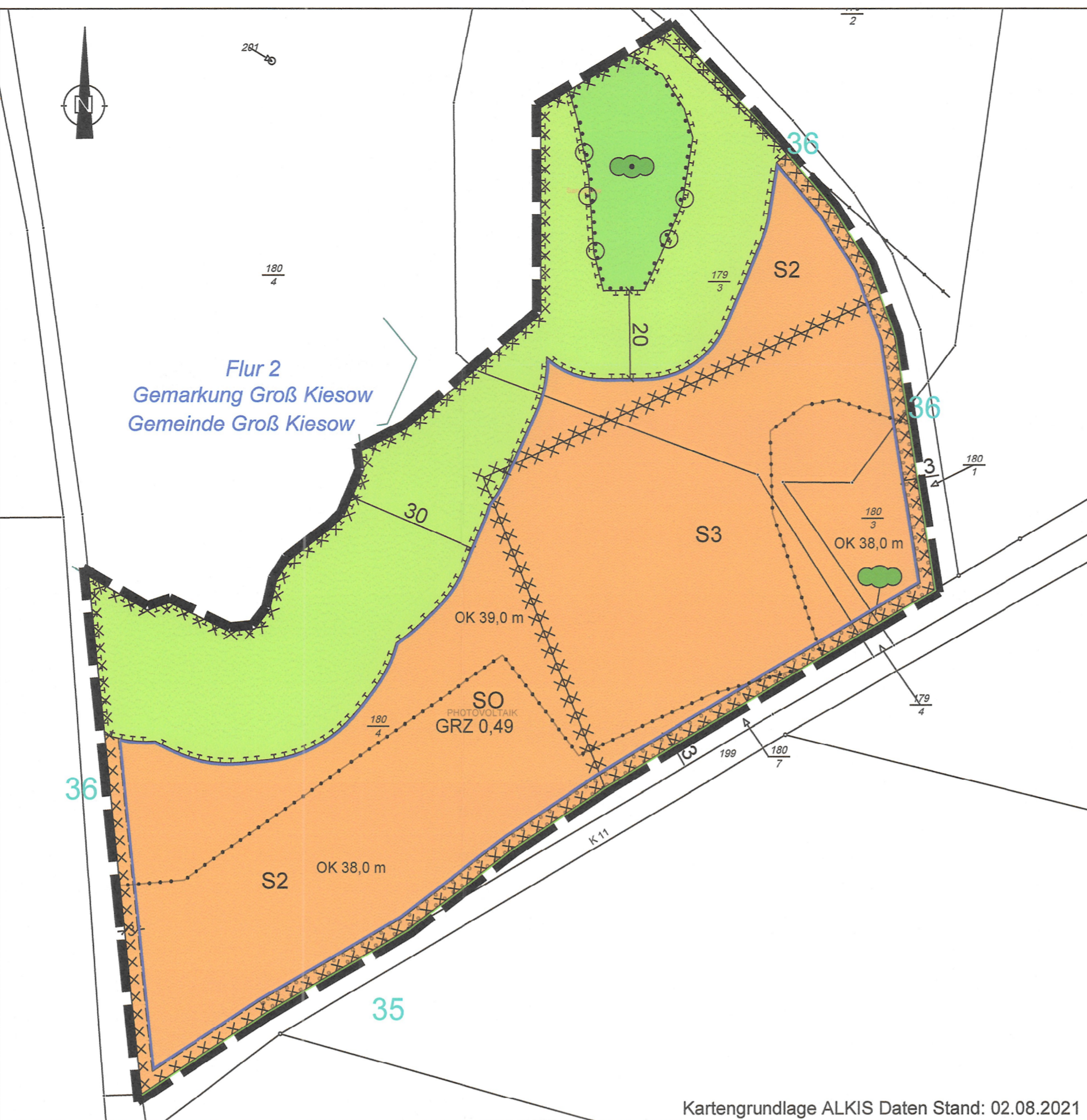
- 3.1 entspricht Vermeidungsmaßnahme V2
 Die Modulrand- und Zwischenflächen dürfen nur außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis zum 01. August mit Balkenmähern, unter Beseitigung des Mahdgutes gemäht werden. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Das Mulchen des Aufwuchses ist nicht zulässig. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz ist zu verzichten. Alternativ ist auch eine Scharfbeweidung möglich.
- 3.2 entspricht Kompensationsmaßnahme M1
 In der gekennzeichneten Maßnahmenfläche ist die Anlage einer Streuobstwiese umzusetzen. Die Realisierung erfolgt im Herbst nach Genehmigung des Vorhabens.

- Voraussetzungen:
- Verwendung von alten Kultursorten
 - Pflanzgrößen: Obstbäume als Hochstamm mind. 14/16 cm Stammumfang mit Verankerung
 - Pflanzabstände: Pflanzung eines Baumes je 80- 150 m²
 - Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss (Einzäunung)
 - Ersteinrichtung des Grünlandes durch spontane Selbstbegrünung oder Verwendung von regionaltypischem Saatgut (Regiosaatgut)
 - kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
 - kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September
- Vorgabe eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
- Ergänzungspflanzung ab Ausfall von mehr als 10%
 - Gewährleistung eines Gehölzschnittes für mind. 5 Jahre
 - bedarfsweise wässern und Instandsetzung der Schutzeinrichtung
 - Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mahdgutes
 - Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken
 - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
 - Abbau der Schutzeinrichtung frühestens nach 5 Jahren
- Vorgaben zur Unterhaltungspflege:
- jährlich ein Pflegeschnitt nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mahdgutes oder ein Beweidungsgang
 - Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken
 - Mindestflächengröße: 5.000 m²

- Mögliche Artenliste für die Streuobstwiese:
- Apfelbäume: Jakob Fischer, Wildapfel Stubbendorf, Hochseloher Sommerprinz, Roter Jungfermapfel, Judiths Schneepfäpfel, Pommerscher Langsüßer, Danziger Kantapfel, Doppelmelone, Nathusius Taubenapfel, Antonowka, Martens Sämling, Prinzenapfel, Mecklenburger Kantapfel, Gravensteiner, Dülmerner Herbstrosenapfel
 - Birne: Wildbirne/Holzbirne, Alexander Lucas, Clapps Liebling, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne, Williams Christbirne,
 - Quitte: Konstantinopler, Radonia, Wudonia
 - Kirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Große Prinzessin
 - Pflaume und anderes Steinobst: Bühler Frühzetsche, Hauszetsche, Königin Victoria, Nancy Mirabelle, Ontario Pflaume

- 3.3 entspricht Kompensationsmaßnahme M 3
 Als Ersatz für den Verlust von 5 Einzelbäumen sind gemäß Konfliktplan 5 hochstämmige Obstbäume alter heimischer Sorten aus heimischer Herkunft in der Qualität Hochstamm; 2 x verpflanzt; Stammumfang 10 bis 12 cm innerhalb der Maßnahmenfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibeck und Schutz gegen Wildverbiss. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. Zu verwenden sind folgende Sorten von: Kirschen (z. B. Große Schwarze Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Kameol, Morina) Pflaumen (z. B. Hauszetsche, Nancy-Mirabellen, Wangenheim); Apfelbäumen (z. B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel); Birnen (z. B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Juli-birne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern); Quitten (z. B. Apfelquitte, Birmenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte).
- 3.4 entspricht CEF – Maßnahme CEF 1
 Für den Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter (Kohlmeise) sind vor Baubeginn Ersatzquartiere an Bäumen innerhalb des Plangebietes zu installieren. Die Bäume und Quartiere sind dauerhaft zu erhalten. Lieferung und Anbringung von: 2 Nistkästen Kohlmeise ø 32 mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 8 des AFB Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf. Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwelger oder vergleichbare.

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Photovoltaikanlage südlich der Sandgrube" an der Kreisstraße VG11 der Gemeinde Groß Kiesow
 Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



- 4. Flächen zum Anpflanzen und Bindungen für Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
 entspricht Vermeidungsmaßnahme V3
 Innerhalb der Anpflanzfestsetzungen sind 3 m breite Sichtschutzhecken, ausschließlich aus Sträuchern, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden folgende Pflanzen empfohlen: Heister der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche, Schliehe, 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. Die Anpflanzfestsetzung kann für die Zufahrt auf einer Breite von 4,5 m unterbrochen werden.

II. Hinweise

1) Bodendenkmale
 Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, 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 zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen. Falls der Bau der Anlage aus zwingenden Gründen nicht im zuvor genannten Zeitraum, außerhalb der Bauzeit erfolgen kann, ist Brutgeschehen von Bodenbrütern zwischen dem 01. März und 31. August durch Vergrämungsmaßnahmen zu verhindern. Zur Vergrämung sind die Bauflächen durch wiederholtes Grubbern (ab 01. März alle 1 bis 1,5 Wochen) vegetationsfrei zu halten. Die Wiederholung des Grubbrens kann durch ununterbrochene intensive Bautätigkeit abgelöst werden.
 - V4 Eine Bewachung der Anlage durch Hunde ist zu unterlassen.
 - V5 Es sind nur Module zu verwenden, die während des Betriebes keine Schadstoffe in die Umwelt entlassen.
 - V6 Zäune sind mit Bodenfreiheit zu errichten.

- 3) Externe Kompensationsmaßnahme**
- M 2 Außerhalb des Plangebietes ist auf 2.000 m² Intensivacker des Flurstücks 8 der Flur 5 der Gemarkung Diedrichshagen gemäß Punkt 2.31 HzE durch spontane Begrünung Grünland als Mähwiese mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung zu entwickeln.
 - M 4 Als Ersatz für den Verlust von 609 m² Brombeergebüsch ist gemäß Abbildung 10 und Mail der uNB v. 07.11.23 auf dem Flurstück 8 der Flur 5 der Gemarkung Diedrichshagen auf 87 m Länge und 7 m Breite eine lineare Pflanzung von 410 Stück Brombeeren (Qualität: 2 x verpflanzt, 60/ 100 cm hoch), im Raster von 1 m x 1,5 m vorzunehmen. Es ist gebiets eigenes Pflanzgut zu verwenden. Die Pflanzung ist durch einen Zaun gegen Wildverbiss zu sichern und über einen Zeitraum von 5 Jahren zu pflegen. Ausfall ist zu ersetzen. Die Ausbreitung ist zu verhindern.

Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO
 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
 OK 39,0 m Höhe baulicher Anlagen in ... m über DHHN 92 als Höchstmaß, hier Oberkante
 - 3. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
 Baugrenze
 - 4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Straßenbegrenzungslinie
 - 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
 oberirdische Leitung; hier Mittelspannungsstromleitung
 - 6. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 private Grünfläche Zweckbestimmung: Naturnahes Feldgehölz
 - 7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
 Flächen für die Landwirtschaft
 - 8. 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3.2
 Anpflanzen Bäume i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3.3
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4
 Anpflanzen: Sträucher
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 Erhaltung: Sträucher
 - 9. 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
 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes

Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurbezeichnung
- Gemarkung
- Höhe gemäß Geoportal M-V

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die zuletzt am 4. Januar 2023 geändert worden ist.
 Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 14. Juni 2021.

Verfahrensvermerke

- 1. Am 28.02.2022 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kiesow der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Photovoltaikanlage südlich der Sandgrube“ an der Kreisstraße VG11 gefasst. Der Beschluss ist durch Veröffentlichung im Züssower Amtsblatt Nr. 04/2022 am 13.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 2. Der Aufstellungsbeschluss ist mit Schreiben vom 19.04.2022 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern angezeigt worden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 20.06.2022 bis 22.07.2022 durch Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt. Die Auslegung wurde am 08.08.2022 im Züssower Amtsblatt Nr. 06/2022 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachungen und die auszulegenden Unterlagen unter der Adresse www.amt-zuessow.de eingestellt und über das Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.
- 4. 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 17.06.2022.
- 5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kiesow hat in ihrer Sitzung am 16.01.2023 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 „Photovoltaikanlage südlich der Sandgrube“ an der Kreisstraße VG11 beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- 6. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 17.02.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Photovoltaikanlage südlich der Sandgrube“ an der Kreisstraße VG11, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Amt Züssow in der Zeit vom 20.02.2023 bis zum 24.03.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Die Auslegung wurde am 08.02.2023 im Züssower Amtsblatt Nr. 02/2023 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachungen und die auszulegenden Unterlagen unter der Adresse www.amt-zuessow.de eingestellt und über das Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kiesow hat in ihrer Sitzung am 09.12.2025 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 4 „Photovoltaikanlage südlich der Sandgrube“ an der Kreisstraße VG11 am 09.12.2025 als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Groß Kiesow den 09.02.2026

 Bürgermeister

Groß Kiesow den 11.12.2025

 Landkreis Vorpommern-Greifswald
 FB Kataster und Vermessung

11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

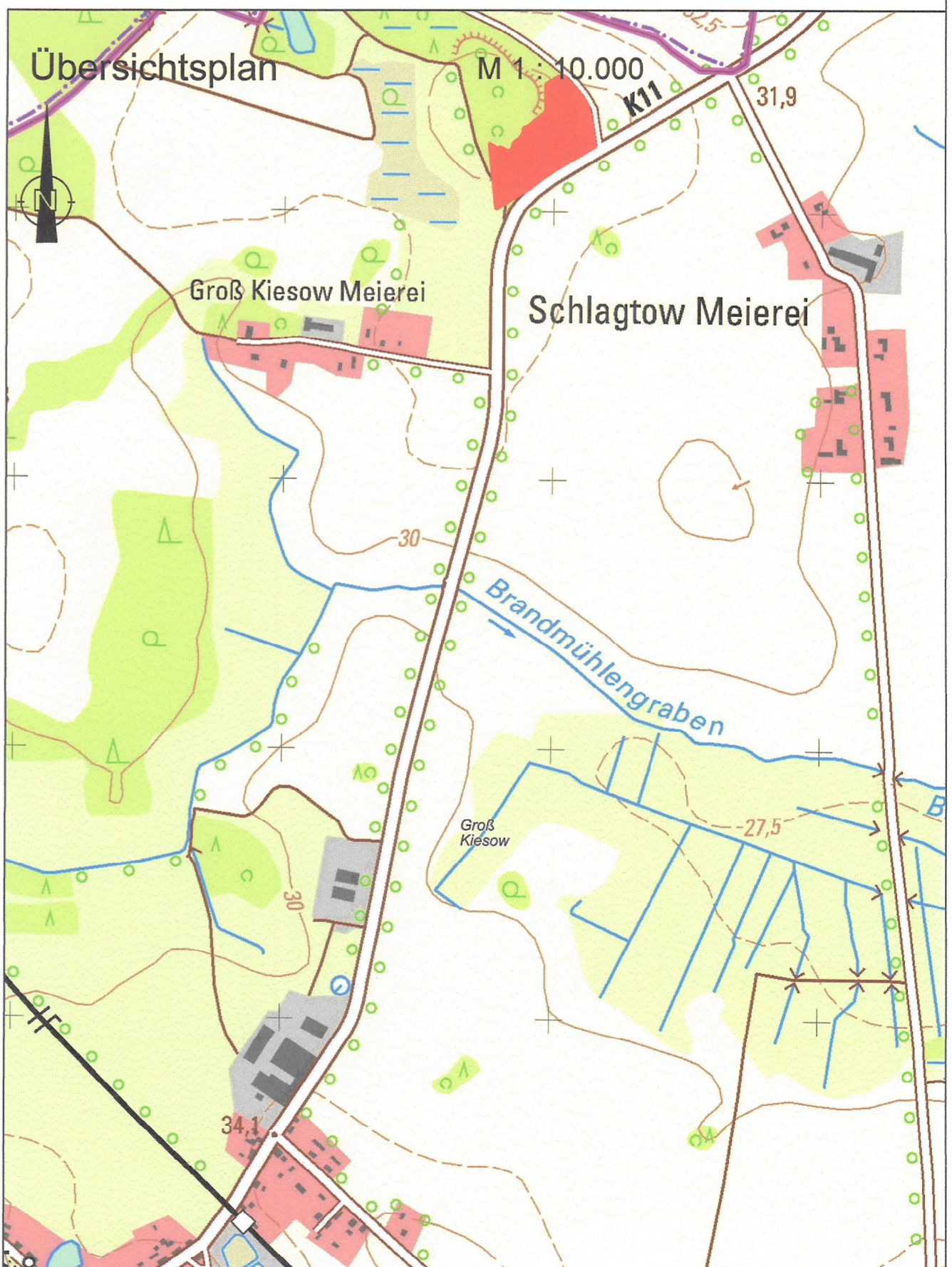
Groß Kiesow den 24.02.2026

 Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 4 „Photovoltaikanlage südlich der Sandgrube“ an der Kreisstraße VG11 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, wurden über Homepage des Amtes Züssow am 23.02.2026 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 24.02.2026 in Kraft getreten.

Groß Kiesow den 24.02.2026

 Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 4 "Photovoltaikanlage südlich der Sandgrube" an der Kreisstraße VG11 der Gemeinde Groß Kiesow