

Satzung der Gemeinde Kirch Jesar über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1
"Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik - zwischen der Bahnlinie Hamburg -
Schwerin und dem Bandenitzer Weg"

Gemarkung Kirch Jesar Flur 1, 2 und 3

Plangebietsgröße ca. 88,0 ha

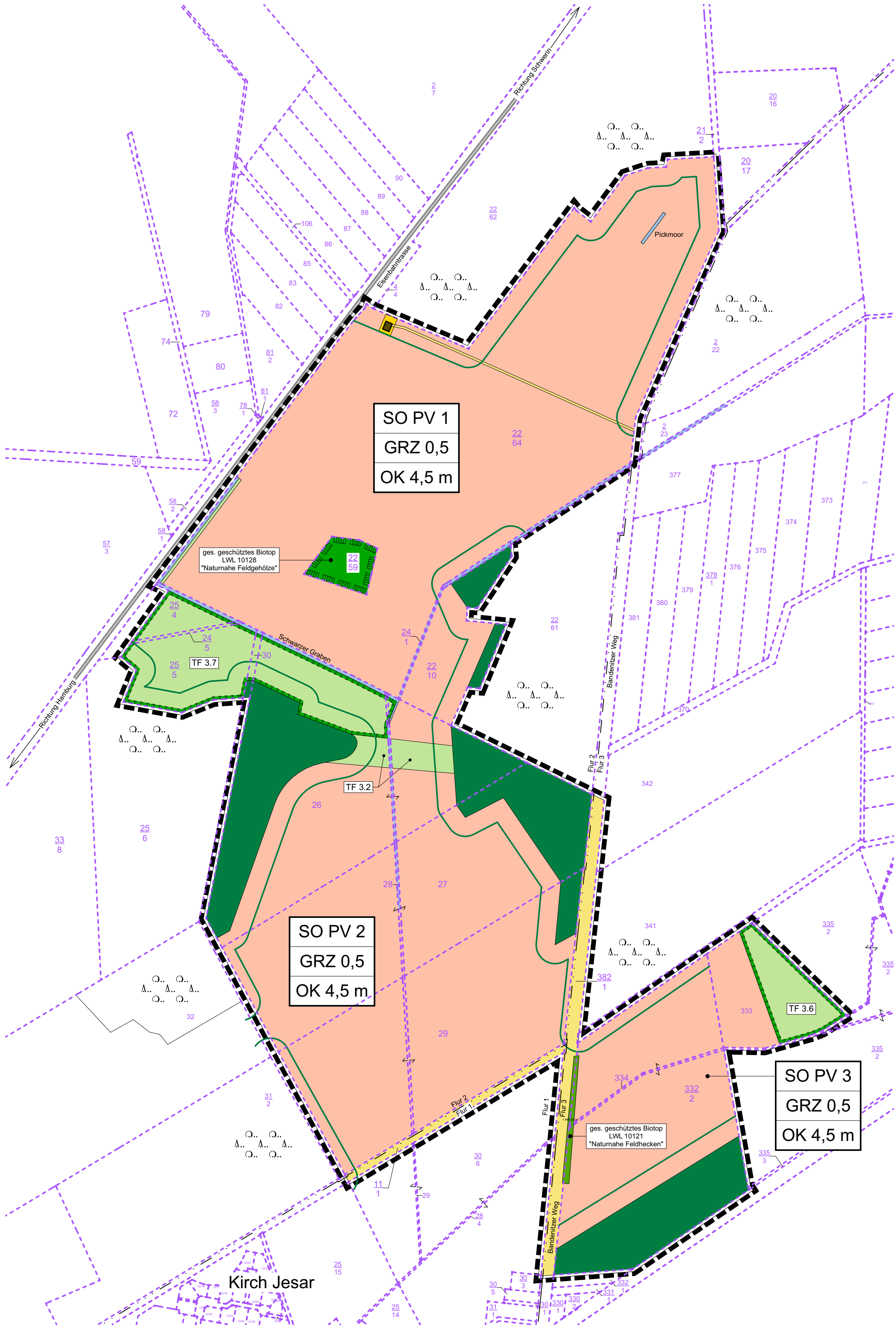
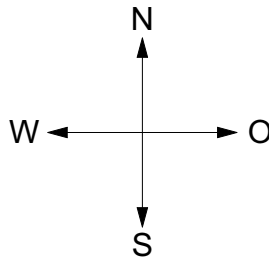
Sondergebietsgröße ca. 67,8 ha

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 des Auszugs des Liegenschaftskatasters des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 07.10.2021 als "2995_EPSG5650_2021_10_07_13_56.dxf".

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich vollständig im EU-Vogelschutzgebiet "Hagenower Heide" (DE 2533-401)



Planzeichenerklärung

Normative Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Sondergebiet
Photovoltaikanlage

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 und 16 BauNVO)

SO PV

GRZ 0,5

OK 4,5 m

Baugebiet: Sondergebiet Photovoltaik

maximale zulässige Größe der Grundflächenzahl

Oberkante der baulichen Anlagen über Gelände
als Höchstmaß

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

Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 12; 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Telekommunikation

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

Grünfläche

Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche

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

Wald

Grenze des 30 m Waldabstandes
(§ 20 LWaldG M-V)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 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 Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
hier: geschütztes Biotop "LWL 10121" und "LWL 10128"

Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Darstellungen ohne Normcharakter

z. B. 22 10

Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

- Text (Teil B)
- Textliche Festsetzungen (TF)
1. 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

- die der Photovoltaikanlage dienenden Nebenanlagen, wie Gebäude und Anlagen für elektrische Betriebseinrichtungen und Erdkabel

- Verkehrsflächen für Betrieb und Wartung der Photovoltaikanlage

- Einzäunung mit Übersteischutz, Gesamthöhe max. 2,5 m und punktuellen Durchlässen für Kleinbewesen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- 1.2

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO und § 12 Abs. 3a BauGB)
- 1.3

Die festgesetzten Nutzungen sind nur bis zum Zeitpunkt des Rückbaus der Photovoltaikanlage zulässig. Als Folgenutzung wird Fläche für Landwirtschaft festgesetzt.
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
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 zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere vorhandene Geländehöhe maßgeblich.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.1

Niederschlagswasser darf auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden.
(§9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und Abs. 6 BauGB sowie § 40 LWaG)

3.2

Die dargestellte Grünfläche dient als Wildkorridor zum ungehinderten Wildwechsel zwischen den beiden angrenzenden Waldflächen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.3

Die **Errichtung des Solarparks** auf den Ackerflächen ist zur Zeit der Winterstarre der **Zauneidechse (Oktober bis März)** durchzuführen. Wird ein Arbeiten zu anderen Zeiten notwendig, ist das Aufstellen eines Reptilienzauns um die Baufläche erforderlich, um eine Einwanderung von Zauneidechsen auf die Baufläche zu verhindern. Der Reptilienschutzzaun sollte aus einem glatten Material und für Zauneidechsen nicht übersteigbar sein. Hierfür empfiehlt sich eine Höhe von mindestens 45 cm über dem Erdboden und eine Tiefe von mindestens 20 cm in den Erdboden. Die Stabilität sollte durch regelmäßig (3-5 m) angebrachte senkrechte Erdpfähle sichergestellt werden. Ebenso ist das Kurzhalten des Aufwuchses im Baufeld durch dreimalige Mahd innerhalb der Vegetationsperiode sicherzustellen. Die Funktionstüchtigkeit des Reptilienschutzzaunes muss überwacht und sichergestellt werden (1x wöchentlich ÖBB).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.4

Das Baufeld sowie die Wegetrassen müssen außerhalb der Brutzeit (**September bis Februar**) vorbereitet werden. Sollte das Abtragen des Bodens bis in den März dauern, sind die Bauarbeiten ohne Unterbrechung fortzuführen, um ein Ansiedeln von Brutvögeln im Baubereich zu vermeiden. Wird das Arbeiten nur in der Brutzeit (März bis Ende August) möglich, ist eine begleitende ökologische Bauüberwachung erforderlich, um die Vermeidungsmaßnahme zugunsten der **Brutvögel** zu gewährleisten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.5

Die **Modulzwischenflächen** werden extensiv gepflegt. Eine Erstmahd ist nach dem 01.07. eines jeden Jahres zulässig. Ausnahme: Streifenmahd direkt verschattender Hochstaudenfluren unmittelbar südseitig der Modulreihen ist ab 15. Juni eines jeden Jahres zulässig, sofern hierdurch nicht mehr als 1/3 der Gesamtfläche betroffen ist. Die Flächen um die Wechselreihen können konstant kurzgehalten werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren um ein aushagern des Standorts zu erreichen. Die Mahd ist so auszuführen, dass Kleinsäuger und Zauneidechsen flüchten können (Teilflächen von innen nach außen) oder an kühleren Tagen mit leichtem Niesel auszuführen, so dass mit geringerer Aktivität der wechselwarmen Zauneidechsen auf der Fläche zu rechnen ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.6

Zum Erhalt und der Entwicklung des Brutreviers **Heidelerche** wird die östliche Teilfläche des Flurstücks 333 in der Flur 3 der Gemarkung Kirch Jesar im Südosten des Plangebiets unbebaut bleiben und ein flächenbezogenes Pflegemanagement durchgeführt. Der Lebensraum der Heidelerche sind offene, karge Standorte mit sandigen Böden. Um diesen zu gewährleisten wird die 1,4 ha große Fläche zunächst entkusselt und ein Mosaik aus Heide und Magerrasen, Offensandflächen sowie den angrenzenden teils lichten Kiefernwäldern geschaffen bzw. erhalten. Alle fünf Jahre ist die Fläche erneut zu entkusseln und Freiflächen als Staubbedeplätze zu erneuern. Die Fläche ist zur Ausgrenzung von Spaziergängern und Hunden einzuzäunen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.7

Zum Erhalt und der Entwicklung des Brutreviers des **Braunkehlhens** wird das Grünland südlich des Schwarzen Grabens als eine Pufferzone unbebaut bleiben und ein flächenbezogenes Pflegemanagement durchgeführt. Der Lebensraum des Braunkelhens sind feuchte Wiesen wie sie hier vorzufinden ist, aber auch Brachen und Feldränder mit Anstellwärdern. Um diesen zu gewährleisten wird auf dem 4,6 ha großen Grünland eine Staffelmahd mit Balkenmäher durchgeführt. Damit werden überjährige Brachflächen, Altgrasstreifen und Hochstaudenfluren mit ausreichend Singwarten erhalten. Die Mahd muss entsprechend des Brutverhaltens angepasst werden, d.h. die erste Mahd sollte nicht vor dem 15. Juli durchgeführt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.8

Zur **Förderung der Arten** werden folgende Maßnahmen im Bereich der Photovoltaikanlagen festgesetzt :
 - kein Pestizideinsatz
 - stehen lassen von Teilen der Vegetation über den Winter
 - entfernen der Vegetation erst ab einer Höhe von mindestens 10 cm(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.9

Für den **verbleibenden Kompensationsbedarf** sollen auf Grund der Höhe des Kompensationsbedarfs drei Ökokonten in der Landschaftszone Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte im Zielbereich Agrarlandschaft kombiniert werden. Es sind insgesamt 412.255 m² Flächenäquivalente aus den Ökokonten
 - LUP 002 19246 Kölzin: Umwandlung Acker in Grünland
 - LUP 026 Heckenanpflanzungen mit Überhältern in den Fluren 5 und 6 der Stadt Neustadt-Glewe,
 - dem in der Genehmigung befindliche Ökopool Gut Schöneck mit den Maßnahmen Anlage von Feldhecken, Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese und Neuanlage/Wiederherstellung von naturnahen Standgewässernzu erwerben.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Übersichtsplan
- Maßstab ca. 1:50.000
-
- Gemeinde Kirch Jesar
-
- vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1
"Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik - zwischen der
Bahnlinie Hamburg - Schwerin und dem Bandenitzer Weg"
- Maßstab 1:5.000
- Entwurf für frühzeitige Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung
- Planung: Dipl.-Ing. Wolfgang Geister
- E:\BP1 Kirch Jesar\BP1 Kirch Jesar Zeichnung 2022-11-07.pdf
- 07.11.2022