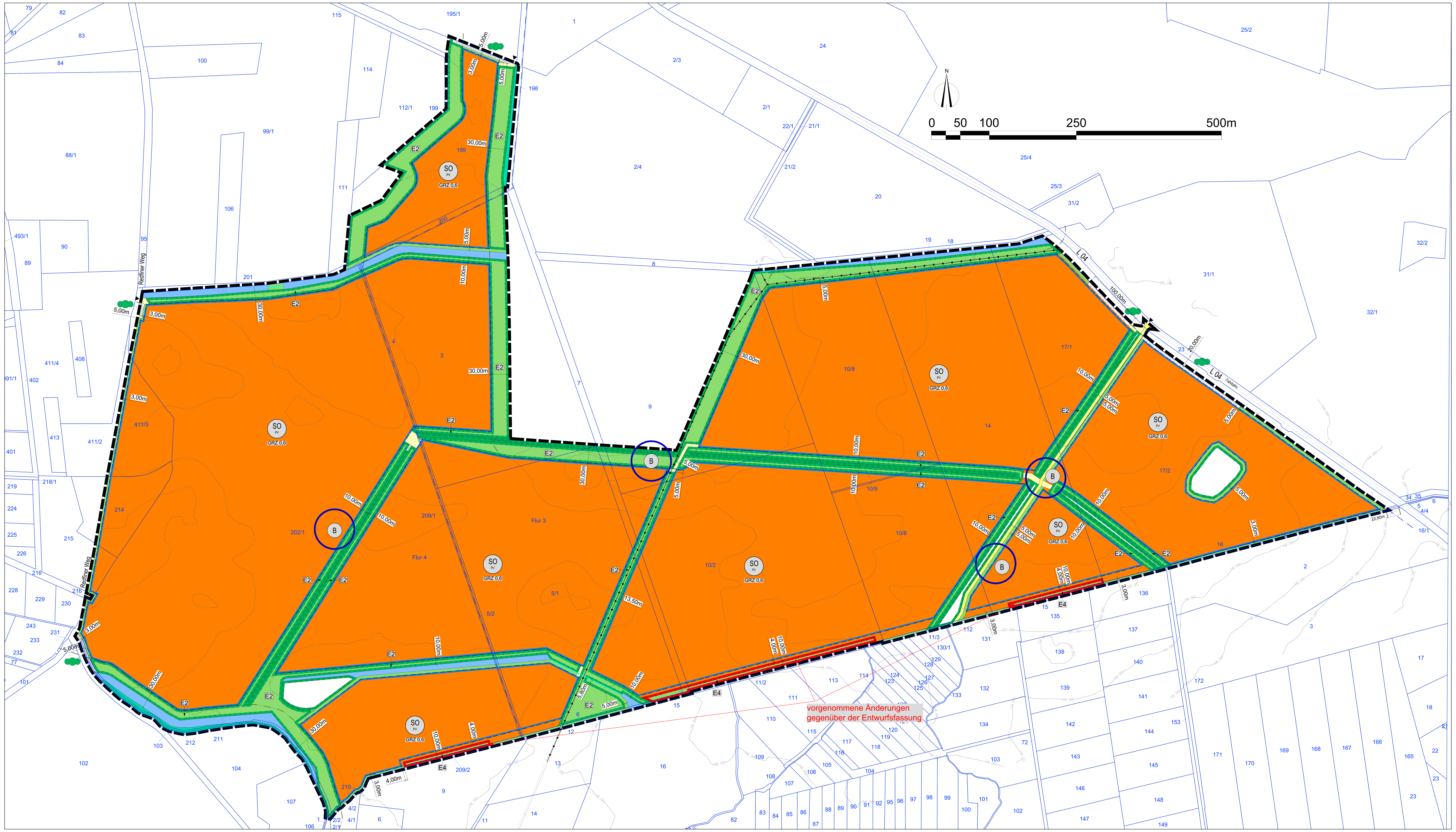
Satzung der Gemeinde Kuhstorf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik - zwischen dem Redefiner Weg und der L04“

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .... folgende Satzung der Gemeinde Kuhstorf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Sonstiges Sondergebiet Photvoltaik - zwischen dem Redefiner Weg und der L04“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes, erlassen.



Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird Folgendes festgesetzt:

Textliche Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften

Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen/Ergänzungen gegenüber der vorigen Entwurfsfassung

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 9, 12 BauGB; § 11 BauNVO)

1.1 Das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik“ dient der der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.

1.2 Zulässig sind:
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichtern, Transformatoren- und Übergabestationen, Energiespeicher,
- für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen wie z. B. Kabel und Kabelkanäle, Materialcontainer, Zaunanlagen, Einrichtungen und Anlagen zur Sicherheitsüberwachung sowie Anlagen zur Löschwasserversorgung,
- Stellplätze, Wartungsflächen und Zuwegungen.

1.3 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a Satz 1 sind die festgesetzten Nutzungen nur zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind.

1.4 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind die festgesetzten Nutzungen nur bis zum Zeitpunkt des Rückbaus der Photovoltaikanlage zulässig. Als Folgenutzung wird Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Gemäß 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 nicht zulässig.

2.2 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt:
Die maximal zulässige Höhe der Oberkante der Photovoltaikmodule beträgt 2,60 m über der am jeweiligen Punkt anstehenden Geländeoberkante.
Die maximal zulässige Höhe der Oberkante der Wechselrichter, Transformatoren- und Übergabestationen, Energiespeicher sowie Nebenanlagen beträgt 4,00 m über der am jeweiligen Punkt anstehenden Geländeoberkante. Ein Überschreiten der zulässigen Höhe durch Einrichtungen und Anlagen zur Sicherheitsüberwachung ist zulässig.
Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante als höchster Punkt der jeweiligen baulichen Anlage. Als unterer Bezugspunkt gilt die anstehende Geländeoberkante in Meter über Normalhöhennull (NHN) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016. Höhenmäßige Veränderungen der Geländeoberkante sind auszuschließen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

3.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen, Stellplätze, Wartungsflächen und Zuwegungen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB

4.1 Auf den durch Module überschirmten Flächen sowie den Zwischenmodulflächen im sonstigen Sondergebiet „Photovoltaik“ ist durch Selbstbegrünung und Pflege eine artenreiche Frischwiese zu entwickeln und zu erhalten. *Der Boden ist zu lockern, um mögliche Verdichtungen, welche durch den Baustellenverkehr während der Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage entstanden sind, zu beheben.* Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Eine Mahd hat erst zu erfolgen, wenn die Vegetation an die Modultische heranreicht. *Eine zweimalige Aushagerungsmahd hat generell zwischen dem 01.07. und dem 30.10. zu erfolgen. Nach dem Aushagerungszeitraum ist die Mahdintensität zu reduzieren und gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018) dann regelmäßig frühestens nach dem 01.09. zu besorgen. Anstelle der Mahd kann auch eine Schafbeweidung vorgesehen werden mit einem Besatz von max. 1,0 GVE* (entsprechend Maßnahme E1 im Umweltbericht).

4.2 Auf den im Plan-Teil A festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft *„E 2“* ist durch Selbstbegrünung und Pflege eine artenreiche Frischwiese zu entwickeln und zu erhalten. *Der Boden ist zu lockern, um mögliche Verdichtungen, welche durch den Baustellenverkehr während der Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage entstanden sind, zu beheben.* Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Erfolgt eine Mahd in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09., ist die Fläche vorher durch fachkundiges Personal zu kontrollieren und freizugeben. Dies gilt insbesondere für die Dauer der Entwicklungspflege, in der die Flächen zweischürig gemäht werden (entsprechend Maßnahme E2 im Umweltbericht).

4.3 Für den Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf einer Fläche von insgesamt 21,63 ha auf den Flurstücken 14, 109, 110 und 111, Flur 2, Gemarkung Kuhstorf durch Selbstbegrünung eine extensive Mähwiese *(auch als Bruthabitat für die Feldlerche)* zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. *Eine zweimalige Aushagerungsmahd hat generell zwischen dem 01.07. und dem 30.10. zu erfolgen. Nach dem Aushagerungszeitraum ist die Mahdintensität zu reduzieren und gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018) dann regelmäßig frühestens nach dem 01.09. zu besorgen.* Erfolgt eine Mahd in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09., ist die Fläche vorher durch fachkundiges Personal zu kontrollieren und freizugeben. Dies gilt insbesondere für die Dauer der Entwicklungspflege, ~~in der die Flächen zweischürig gemäht werden~~. Die Maßnahme muss ~~bei temporären (Teil)Verlust geeigneter Brutflächen für Bodenbrüter (v.a. der Feldlerche) bei~~ vor Baubeginn im Geltungsbereich bis spätestens zum Beginn der darauffolgenden Brutperiode hergestellt sein, um Habitatflächen für den bauzeitlichen Verlust bereit stellen zu können (entsprechend Maßnahme CEF1 (E3) und Pflegeplan im Umweltbericht).

4.4 Auf den im Plan-Teil A festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „E 4“ ist durch Selbstbegrünung eine extensive Mähwiese (auch als Bruthabitat für die Feldlerche) zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Erfolgt eine Mahd in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09., sind die Flächen vorher durch fachkundiges Personal zu kontrollieren und freizugeben. Dies gilt insbesondere für die Dauer der Entwicklungspflege, in der die Flächen zweischürig gemäht werden. Eine zweimalige Aushagerungsmahd hat generell zwischen dem 01.07. und dem 30.10. zu erfolgen. Nach dem Aushagerungszeitraum ist die Mahdintensität zu reduzieren und gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018) dann regelmäßig frühestens nach dem 01.09. zu besorgen. Eine Nutzung der Flächen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist ausgeschlossen (entsprechend Maßnahme E4 im Umweltbericht).

4.5 Auf den im Plan-Teil A festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern ist eine zweireihige Hecke (je 2,25 m² Pflanzfläche 1 Strauch) mit einer Mindestbreite von 5 m aus gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und zu entwickeln. Dafür sind Sträucher der Arten Weinrose (Rosa rubiginosa), Hunds-Rose (Rosa canina), Gem. Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus spec.), Holzapfel (Malus sylvestris) und Purgier Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) ~~und Schlehe (Prunus spinosa)~~ in etwa gleicher Anzahl zu berücksichtigen. Als Pflanzqualität sind Heister (min. 2-mal verpflanzt) mit einer Höhe von 125/150 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege). Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren (entsprechend Maßnahme G1 im Umweltbericht).

4.6 Auf den im Plan-Teil A festgesetzten Grünflächen, die nicht als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt sind, ist durch Selbstbegrünung und Pflege eine artenreiche Frischwiese zu entwickeln und zu erhalten. *Der Boden ist zu lockern, um mögliche Verdichtungen, welche durch den Baustellenverkehr während der Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage entstanden sind, zu beheben.* Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Eine Mahd hat erst zu erfolgen, wenn die Vegetation an die Modultische heranreicht. Erfolgt eine Mahd in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09., ist die Fläche vorher durch fachkundiges Personal zu kontrollieren und freizugeben. Dies gilt insbesondere für die Dauer der Entwicklungspflege, in der die Flächen zweischürig gemäht werden (entsprechend Maßnahme G2 im Umweltbericht).

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

5.1 Einfriedungen der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind als offene Zäune mit einer maximalen Höhe von 2,50 m (inkl. Übersteigschutz) über der anstehenden Geländeoberkante auszubilden.
Zäune entlang der Landesstraße L04 sind mindestens im Bereich zwischen 0,80 m und 2,10 m über der anstehenden Geländeoberkante mit einem Kunststoffgewebe (Lichttransmissionsgrad max. 30%) zu versehen.
Zwischen der Unterkante des Zauns und der anstehenden Geländeoberkante gilt ein Mindestabstand von 0,15 m.
Für die Zaunpfosten sind nur Einzelfundamente zulässig. Streifenfundamente und durchgehende Zaunsockel sind unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz
Bodendenkmale sind bewegliche oder unbewegliche Denkmale, die sich im Boden, in Mooren sowie in Gewässern befinden oder befanden (§ 2 DSchG M-V).
Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffes alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Gesetzlich geschützte Biotope
Nach § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung folgender Biotope in der in der Anlage 2 zu diesem Gesetz beschriebenen Ausprägung führen können, unzulässig:
1. naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,
2. naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Quellbereiche, Altwässer, Torfstiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer,
3. Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Trocken- und Magerrasen sowie aufgelassene Kreidebrüche,
4. naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken.

Hinweise

Artenschutz

$V_{AFB}1$ - Bauzeitenregelung
Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von bodenbrütenden Vogelarten ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Hauptreproduktionszeiten zwischen dem 31. August und 01. März einzuordnen.
Der Baubeginn vor März soll eine Gewöhnung der ansässigen Avifauna auf die baubedingten Störungen oder ein rechtzeitiges Ausweichen auf weiter entfernt liegende, ruhigere Habitate (im ausreichenden Maße im Umgebungsraum vorhanden) erwirken, sodass eine Störung während des Brutgeschäftes ausgeschlossen werden kann.
Ist aus bautechnischen oder vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn zwischen dem 31. August und 01. März nicht möglich, ist die Maßnahme $V_{AFB}2$ umzusetzen.

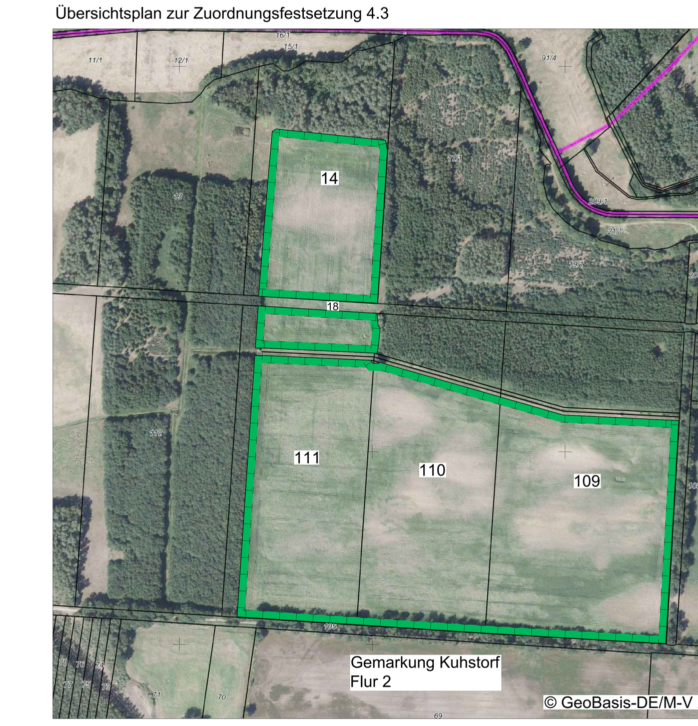
$V_{AFB}2$ - ökologische Baubegleitung
Sollte aus technischen oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung der Maßnahme $V_{AFB}1$ nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen dem 01. März und 31. August (Hauptbrutzeit von Vögeln) die zu beanspruchenden Flächen durch fachkundiges Personal auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten zu kontrollieren und bei Negativnachweis für den Baubeginn freizugeben. Eine Freigabe während der Brutzeit bedarf zudem der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde (uNB).
Um einen Brutbesatz auf den Bauflächen während der Hauptbrutzeit zu verhindern, können spätestens zu Beginn der Brutperiode geeignete Vergrämungsmaßnahmen (z.B. durch das Anbringen von Flatterband) ergriffen werden.
Die Vergrämungsmaßnahme muss bis mindestens zum Beginn der Erdarbeiten erhalten bleiben und darf nicht länger als drei Monate ohne Bautätigkeiten durchgeführt werden. Bei Bauunterbrechungen von mehr als acht Tagen ist eine erneute Einrichtung der Vergrämungsmaßnahme ebenfalls erforderlich.
Die Vergrämungsmaßnahmen sind durch die ökologische Baubegleitung (öBB) zu dokumentieren und vorab Baubeginn sind die mit der Vergrämungsmaßnahme belegten Fläche auf Brutbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse unaufgefordert der uNB mitzuteilen.
Kommt es im Rahmen der öBB dennoch zu der Feststellung, dass sich Bruthabitate von bodenbrütenden Vogelarten während der Brutperiode im bebaubaren Bereich befinden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen uNB abzustimmen. Gegebenenfalls ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten.

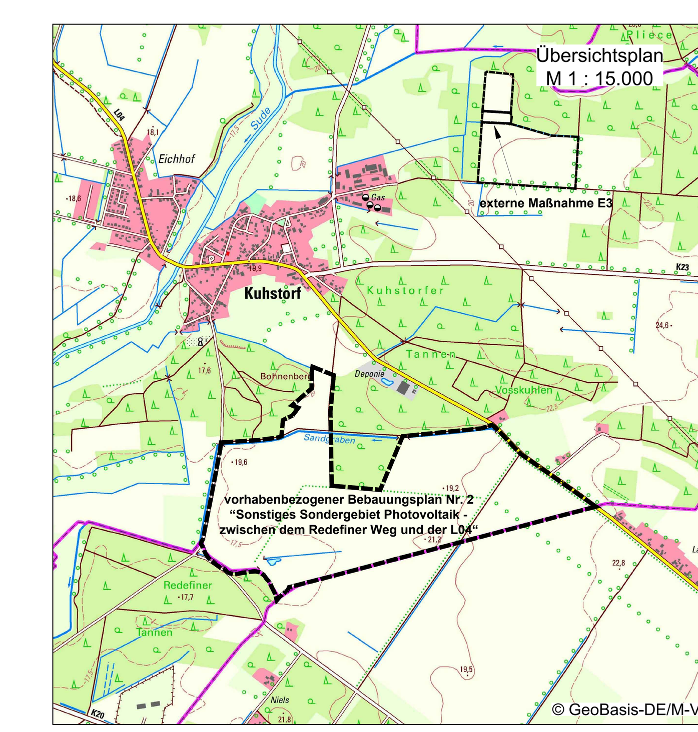
Die Störradien potentiell im Umland des Plangebiets brütender hostbauender Großvögel (Umweltbericht Kapital 6.5) sind bei einer Bauzeit außerhalb der Hauptreproduktionszeit zu beachten. Eine Baufeldfreigabe kann hier nur bei nicht stattfindender Brut oder Besatz der jeweiligen Horste durch störungsunempfindliche Arten erfolgen. An den Horsten dürfen keine Vergrämungsmaßnahmen umgesetzt werden. Es darf keine Horstbegehung während der Brutzeit erfolgen.
Die Waldränder und Windschutzpflanzungen sind auf Vorkommen der Zauneidechse zu kontrollieren. Sollten hierbei Nachweise erbracht werden, so sind die jeweiligen Bereiche mittels Reptilienschutzzaun in Abstimmung mit der öBB vor baubedingten Eingriffen zu schützen.
Sollten bauzeitliche Gruben (Kabelgräben o.ä.) ausgehoben werden, so sind durch die öBB Ausstiegshilfen und bedarfsgerechte Kontrollen der Gruben vorzusehen.
Sollten im Zuge der Bauausführung Amphibienwanderungen im Plangebiet festgestellt werden, so sind durch die öBB in Abstimmung mit der uNB Schutzmaßnahmen (u.a. lokale Bauzeitenbeschränkungen, Schutzzäune) zu ergreifen.

E 4 - Etablierung von Lerchenstreifen
Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf drei streifenförmigen Bereichen (Maßnahmenflächen „E 4“) mit einer Breite von 10 m und Längen von jeweils 150 m, 400 m und 170 m eine extensive Mähwiese als Bruthabitat für die Feldlerche zu schaffen. Die Verortung der Streifen berücksichtigt das Meideverhalten der Art gegenüber den umgebenden Vertikalstrukturen, wobei 75 m zu den bestehenden Windschutzpflanzungen, 100 m zu jungem und 150 m zu älteren Waldbeständen und 100 m zu Oberleitungen angenommen werden. Die Nutzung der streifenparallelen Unterhaltungswege zwischen Maßnahmenflächen „E 4“ und Baugrenze im Sondergebiet „Photovoltaik“ ist innerhalb der Hauptbrutzeit der Art (Mitte April bis Mitte August) auszuschließen. Während der Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage gilt eine strikte Bauzeitenbeschränkung entlang der nördlichen Grenze dieser Flächen im Umkreis von 20 m vom 15.03. bis zum 15.08.

Denkmalschutz
Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet mit der Farbe Blau gekennzeichnete Bodendenkmale. Grundsätzlich ist bei den mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmalen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die diese unmittelbar betreffen eine fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sicherzustellen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Fachbereich Archäologie rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 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.

Übersichtsplan zur Zuordnungsfestsetzung 4.3





VERFAHRENSVERMERKE

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 „Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik - zwischen dem Redefiner Weg und der L04“ der Gemeinde Kuhstorf am ……………….. wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

   ...., ...

   ....
   Siegelabdruck — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 „Sonstiges Sondergebiet Photvoltaik - zwischen dem Redefiner Weg und der L04“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom ...., wurde am .... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

   Kuhstorf,....................

   ....
   Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

3. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az: .... - mit Hinweisen - erteilt.

4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 „Sonstiges Sondergebiet Photvoltaik - zwischen dem Redefiner Weg und der L04“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

   Kuhstorf,....................

   ....
   Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

5. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Sonstiges Sondergebiet Photvoltaik - zwischen dem Redefiner Weg und der L04“ sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Mitteilungsblatt "Hagenower Kommunalanzeiger" Nr. ...... am .... und im Internet http://www.hagenow-land.de/ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) hingewiesen worden.
   Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 „Sonstiges Sondergebiet Photvoltaik - zwischen dem Redefiner Weg und der L04“ in Kraft.

   Kuhstorf,....................

   ....
   Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- SO PV — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Photovoltaik

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,6 — Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
- Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- private Grünflächen Zweckbestimmung extensive Mähwiese

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- private Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Einfahrten/Überfahrten
- Einfahrt

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 Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (G1)
- Anpflanzen: Sträucher
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (E2)/(E4)

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme
- gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)
- Gewässer II. Ordnung
- Verrohrung Gewässer II. Ordnung
- Waldabstand 30 m (§ 20 Abs. 1 S. 1 LWaldG)
- Anbauverbot (§ 31 Abs. 1 Str.WG)
- Bodendenkmal (DSchG M-V)
- Flächen für Wald (§ 2 LWaldG)

Darstellung ohne Normcharakter
- Freileitung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenzen
- 202/1 — Flurstücksnummer
- 30,00 m — Bemaßung
- Leiterseile Freileitung
- vorgenommene Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung

rechtsverbindlich:	
genehmigungsfähige Planfassung:	
geänderter Entwurf:	**10. März 2025**
Entwurf:	13. Mai 2024
Vorentwurf:	02. Februar 2021
Planungsstand	**Datum**

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 2
“Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik - zwischen dem Redefiner Weg und der L04“

Kartengrundlage: Vermessungsbüro Dipl. -Ing. H. -G. Jansen
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Alter Postweg 32 - Neu Kaliß - Tel. 038758/26575 - Fax 26587
Lagesystem: ETRS89 - UTM33
Höhenbezug: DHHN 2016 (NHN)

Maßstab 1 : 2500

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin
info@buero-sul.de
www.buero-sul.de