

**Verfahrensvermerke**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom **12.09.2017**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am **22.12.2017** gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Nr. 12 und im Internet <https://www.amt-crivitz.de> erfolgt.
  - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom **21.12.2017** beteiligt worden.
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **21.12.2017** frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom **02.01.2018** bis **02.02.2018** erfolgt.
  - Die Gemeindevertretung hat am **03.04.2018** beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **18.04.2018** zur Abgabe einer Stellungnahme und Informationen aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
  - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung mit Umweltbericht, sowie die Umweltinformationen und die wesentlich bereits vorliegenden Umweltbezogenen Stellungnahmen, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **07.05.2018** bis **12.06.2018** im Internet <https://www.amt-crivitz.de> und im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung während der der Öffentlichkeit gewidmeten Dienststunden, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Nr. 04 vom **27.04.2018** und im Internet <https://www.amt-crivitz.de>, mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:
    - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
    - dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
    - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
- Zapel, ...  
 Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Schwerin, ...  
 Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Zapel, ...  
 Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az: ... bestätigt.
  - Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluss der Gemeindevertretung vom ... erfüllt, die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az: ... bestätigt.
  - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung mit Umweltbericht wird hiermit ausgesetzt.
- Zapel, ...  
 Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Der Genehmigung über die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ... gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Jahrgang ... Nr. ... und im Internet <https://www.amt-crivitz.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 Abs. 2 BauGB) und § 5 Kommunalverfassung (M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung während der der Öffentlichkeit gewidmeten Dienststunden einzusehen. Nach dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung im "Crivitzer Amtsboten" tritt die Satzung in Kraft.
- Zapel, ...  
 Siegelabdruck Der Bürgermeister

# Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Photovoltaikanlage Krummes Moor" der Gemeinde Zapel

**TEIL A - PLANZEICHNUNG**



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- SO PhV Sonstiges Sondergebiet (§ 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
- 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)
- L1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Lerchenfenster L1 - L4)
- L2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzen Sträucher
- SONSTIGE PLANZEICHNEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Bemaßung

**Teil B - TEXT**

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

- Art der baulichen Nutzung**

1. Das Vorhabengebiet dient ausschließlich der Betreibung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Zulässig sind nur freistehende Module ohne Streifenfundamente. Zulässig sind die für die Solar-Module notwendigen Nebenanlagen wie Trafostationen oder Übergabestation mit Fundamenten sowie Umzäunungen ohne Streifenfundamente, weiterhin Verkabelungen, Zufahrten und Wartungsflächen.

2. Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen, ausgenommen Zäune, auf den Flächen zwischen der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und den Baugrenzen ausgeschlossen.

3. Nach Beendigung der Photovoltaikanutzung ist die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen wieder herzustellen.
- Maß der baulichen Nutzung**

2.1. Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO ist für Nebenanlagen eine max. Traufhöhe von 3,50 m, für die Zaunanlage eine maximale Höhe von 2,20 m inklusive Übersteigenschutz (mit zeitweisen Blendschutz Höhe 3,50 m) und für die Modulstiele eine maximale Höhe von 3,50 m über der vorhandenen Geländeoberkante zulässig. Für den Zaun gilt ein Mindestabstand von 0,15 m zur Geländeoberkante.

2.2. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl nicht zulässig.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Um eine verkehrsfördernde Blendung des Lokführers auszuschließen, ist zwischen Bahnstrecke und PV-Anlage eine 3,50 m hohe Abschirmung über der jeweiligen Geländeoberkante zu errichten. Bis die geplante Hecke eine Höhe von 3,50 m erreicht hat, ist ein Zaun zu errichten, auf dem ein Kunststoffnetz montiert wird, dessen Unterkante bis zur Höhe der Hecke und dessen Oberkante bis zur Höhe von 3,50 m reicht. Hat die Hecke eine Höhe von 3,50 m erreicht, kann das Kunststoffnetz entfernt werden.
- Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB**

4.1. Für die nicht überschirmte Fläche wird eine Entwicklung zur Wiesenfläche aus dem Bestand festgesetzt. Bei Ansaat ist kräuterreiches Saatgut zu verwenden. Die Vorgaben zur Mahd entsprechend artenschutzrechtlicher Hinweise sind verbindlich. Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 4 Flächen für Lerchenfenster entsprechend der artenschutzrechtlichen Hinweise zu schaffen und auf Dauer gesondert zu bewirtschaften!

4.2. An der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine zweireihige Hecke (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit äußerem Brachesaum insgesamt 8 m breit) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, Verblisschutz ist vorzusehen). Der Brachesaum ist hälftig alle 2 Jahre zu mähen. Das Mahdgut ist zu belassen. Bei Integration in das Solarfeld (Einzäunung) ist der innere Brachesaum mittels Pfosten, auch während der Bauphase, vom Solarfeld abzugrenzen und dauerhaft zu erhalten (mindestens alle 10 m mit 1m Höhe über Erdboden). 4.3. An der bahnseitigen Geltungsbereichsgrenze ist eine zweireihige Hecke (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit innerem Brachesaum insgesamt 6,5 m breit) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, Verblisschutz ist vorzusehen). Der Brachesaum ist hälftig alle 2 Jahre zu mähen. Das Mahdgut ist zu belassen. Bei Integration in das Solarfeld (Einzäunung) ist der innere Brachesaum mittels Pfosten, auch während der Bauphase, vom Solarfeld abzugrenzen und dauerhaft zu erhalten (mindestens alle 10 m mit 1m Höhe über Erdboden). In der der Bahn zugewandten Strauchreihe ist nur die Verwendung von Heckenrose, Strauch-Weide, Schneeball und Heckenkirsche zulässig.

4.4. Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 4 Flächen für Lerchenfenster zu schaffen und auf Dauer gesondert zu bewirtschaften. Dafür sind in Querrichtung 4 Streifen von mind. 50m Länge (zwischen 20m und 50m Tiefe von der südlichen Geltungsbereichsgrenze gemessen) und einer Mindestbreite von 6,0m zwischen den Modulen von Überbauung frei zu halten. In den Querstreifen (Lerchenfenster L1-4) ist dabei bei der Mahd mit einer Schnitttiefe von 3-8cm zu mähen, die Mahd hat aber frühestens Anfang Juli und noch einmal Ende Oktober / Anfang November zu erfolgen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Eventuelle konstruktionsbedingte Lageabweichungen der Maßnahmenflächen sind zulässig. Deshalb ist die Ausführungsplanung der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.
- Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB**

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsgebietes zugeordnet:

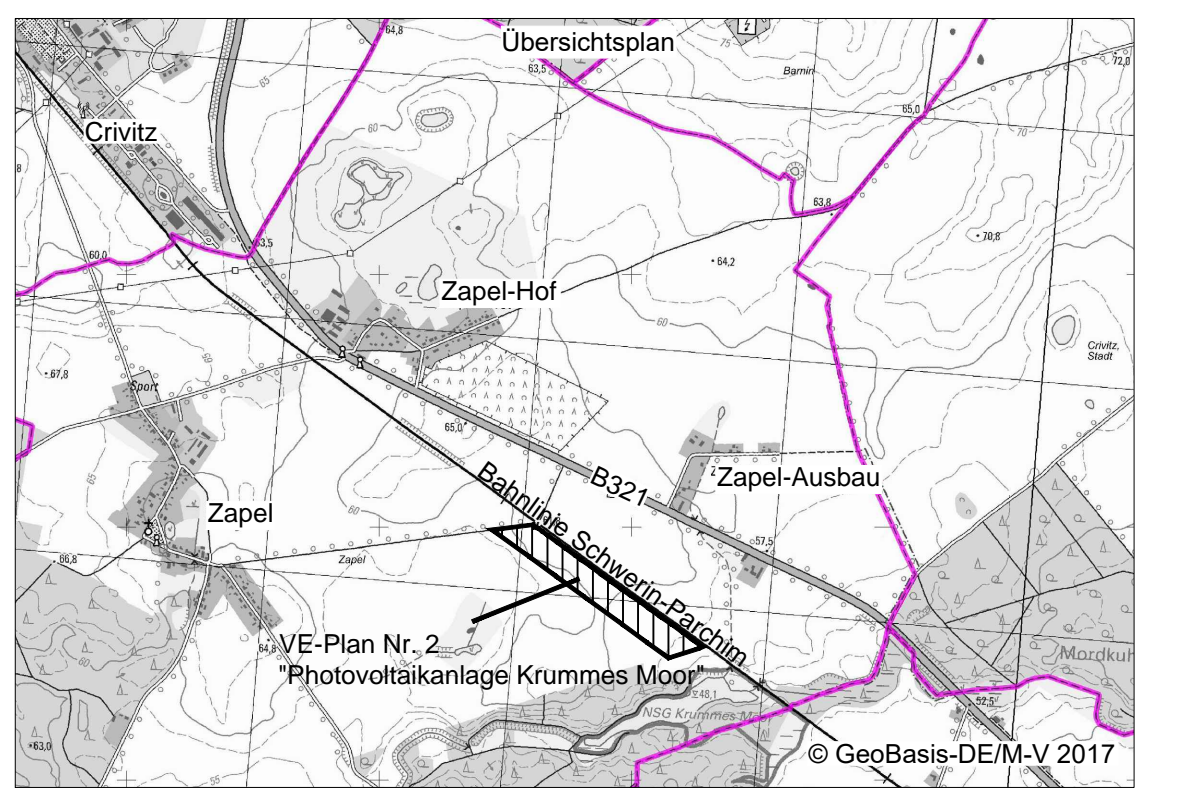
5.1. In der Gemarkung Zapel Dorf, Flur 1, Flurstück 119 soll der im Ortsteil Zapel als Feuersteich eingetragene Dorfteich teilweise entschlammt werden. Geplant ist eine Entschlammung der Teichanlage zur Herstellung einer durchschnittlichen Wassertiefe um 2,00 m. Die Entschlammung selbst hat vom westlichen Ufer aus zu erfolgen. Der Gehölzbestand und der davor liegende Schilfstreifen sind zu belassen. Die Vorgaben entsprechend der Anlage (Protokoll der Vortortbegehung) zur Begründung sind umzusetzen.

5.2. In der Gemarkung Zapel Dorf, Flur 1, Flurstück 105 thw. ist am Spielplatz im Ortsteil Zapel an der südlichen und westlichen Grundstücksgränze auf 33m eine einreihige Hecke mit Hasel (Corylus avellana) und Strauch-Weide (Salix aurita) zu pflanzen,

- zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Verblisschutz ist vorzusehen).
- 5.3. In der Gemarkung Zapel Hof, Flur 1, Flurstück 74/2 ist am geplanten Spielplatz im Ortsteil Zapel Hof an der westlichen Flurstücksgrenze auf 42m eine einreihige Hecke, bei einem Pflanzabstand der Sträucher von 1,50 m, mit Hasel (Corylus avellana) und Strauch-Weide (Salix aurita) und an der nördlichen Flurstücksgrenze an der Straße auf 25m eine einreihige Schnitthecke, bei 3-4 Sträucher pro 10 m, mit Buche (Fagus sylvatica) oder Hainbuche (Carpinus betulus) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ein Verblisschutz ist zu prüfen.
- 5.4. Pflanzliste Sträucher: Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt
- |               |  |
|---------------|--|
| Haselnuss     | Corylus avellana                         |
| Hartrieel     | Cornus sanguinea                         |
| Heckenrose    | Rosa canina (Strauch bis 3m Höhe)        |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum (Strauch bis 3m Höhe) |
| Strauch-Weide | Salix aurita (Strauch bis 3m Höhe)       |
| Schneeball    | Viburnum lantana (Strauch bis 4m Höhe)   |
|               | Viburnum opulus (Strauch bis 4m Höhe)    |
- 5.5. Vom Okokonto NVM-025 in Klein Labenz „Naturwald Seebachtal - Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald mit dauerhaftem Nutzungszweck“ werden 1.670 FÄM² von gesamt 43.878 FÄM² dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Zapel zugeordnet und über Vertrag abgelöst.

- Hinweise**
- Das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
  - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStGH M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
  - Für die Außenbeleuchtung ist auf den Einsatz von Halogendampflampen zugunsten von Leuchtstofflampen mit langwelligem Licht (z.B. Natriumdampflampen) zu verzichten.
  - Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf den Baubeginn folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Folgende Qualitätsvorgaben für die Pflanzung und die Pflege sind bei der Ausführungsplanung zu übernehmen / zu beachten:  
 Das Pflanzgut der Gehölze muss der Qualität guter Baumschulware entsprechen. Die Kompensationspflanzungen sind drei Jahre zu pflegen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten. Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist vorzunehmen. Bei größeren Pflanzungen ist dies nur über eine Einzäunung zu erreichen. Sollten Gehölze im Gewährleistungszeitraum absterben, sind sie gleichwertig zu ersetzen und die Gewährleistung verlängert sich entsprechend.

- Artenschutzrechtliche Hinweise**
- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthalt.
  - Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAC M-V.
  - Als vorbestehende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen, bzw. es sind ab 28. Februar Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen, oder Kontrollkartierungen weisen eine fehlende Belegung / abgeschlossene Brut der Avifauna nach.
  - Im 4. und 5. Standjahr der PV-Anlage sind für den Erkenntnisgewinn der Effektivität von Lerchenfenstern (und zum Ansitz von Beutegreifern) in PV-Freianlagen Kontrollkartierungen durchzuführen, zu dokumentieren und die Ergebnisse der unteren Naturschutzbehörde bis zum 31.12. des jeweiligen Kontrolljahres zur Verfügung zu stellen.
  - Zugunsten der Zauneidchse ist die Mahd innerhalb der Anlage auf eine 2 malige Mahd im Mai bzw. Ende Oktober / Anfang November zu beschränken, oder es ist eine Mahd nur mit einem Balkenmäher und einer minimalen Schnitthöhe über 10cm zulässig (nur unter den Modulen ist ein Freischneider zulässig). Die Mahd hat im Süden beginnend in Richtung Bahnhöfe zu erfolgen. Die Lerchenfenster sind gesondert zu bewirtschaften!



**Kopie**

|                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| Rechtsverbindlich:              | 29.09.2018    |
| genehmigungsfähige Planfassung: | Juni 2018     |
| Entwurf:                        | März 2018     |
| Vorentwurf:                     | Dezember 2017 |
| Planungsstand                   | Datum:        |

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2  
"Photovoltaikanlage Krummes Moor" Gemeinde Zapel**

|  |   |
|--|---|
| Kartengrundlage: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Jürgen Gudat<br>Info@vermessung-gudat.de / 0305-76100  | Auftragnehmer: Stadtplaner Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz<br>Bürgermeister Stadt- und Landschaftsplanung<br>1907 Zapel, Zapelstraße 2<br>19089 Crivitz, Amtsstraße 5 |
| Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ornt<br>Bürgermeister Stadt- und Landschaftsplanung<br>1907 Zapel, Zapelstraße 2<br>19089 Crivitz, Amtsstraße 5 | Gemarkung Zapel Dorf Flur 2   |

Maßstab: 1 : 2000