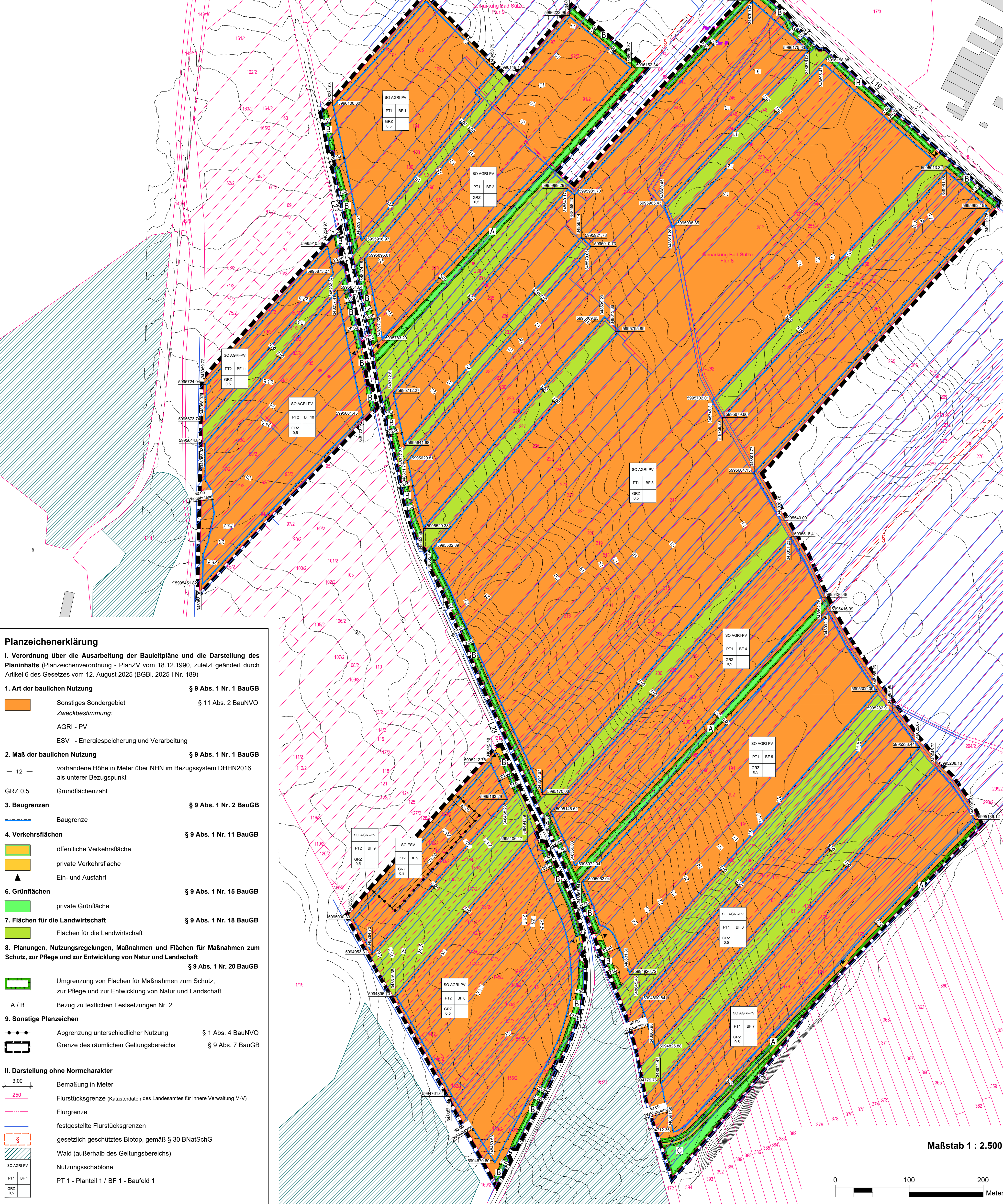


PLANZEICHNUNG TEIL A



Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189))

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO
- AGRI - PV
- ESV - Energiespeicherung und Verarbeitung

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- vorhandene Höhe in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN2016 als unterer Bezugspunkt
- GRZ 0,5 Grundflächenzahl

3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- öffentliche Verkehrsfläche
- private Verkehrsfläche
- Ein- und Ausfahrt

6. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- private Grünfläche

7. Flächen für die Landwirtschaft § 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 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 2

9. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

- Bemaßung in Meter
- Flurstücksgrenze (Katasterdaten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V)
- Flurgrenze
- festgestellte Flurstücksgrenzen
- gesetzlich geschütztes Biotop, gemäß § 30 BNatSchG
- Wald (außerhalb des Geltungsbereichs)
- Nutzungsschablone
- PT 1 - Plantell 1 / BF 1 - Baufeld 1

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 „Agri-PV-Park Bad Sülze“ der Stadt Bad Sülze, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B), erlassen:

Katastervermerk

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans, mit Stand vom wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Rechtsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Bad Sülze durch Abdruck im „Recknitz-Treibeltal Kurier“ Ausgabe Jahrgang am

2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Mit Schreiben vom wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung zuletzt vom bis zum

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Entwurfsbeschluss (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt. Der Entwurf der Begründung wurde gebilligt und ebenfalls zur Veröffentlichung bestimmt.

5. Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte zuletzt in der Zeit vom bis auf der Homepage der Stadt Bad Sülze unter <https://www.recknitz-treibeltal.de/>. Zusätzlich konnten die Planunterlagen des Entwurfes während der Dienststunden im Amt Recknitz-Treibeltal, Karl-Marx-Straße 18, 18465 Tribsees und Am Markt 1, 18334 Bad Sülze eingesehen werden.

Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, am im „Recknitz-Treibeltal Kurier“ Ausgabe Jahrgang am sowie zusätzlich unter der o. g. Internetadresse bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

7. Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird auf der Grundlage und entsprechend des Inhalts des Satzungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ausgefertigt.

8. Bekanntmachung

Die Satzung des Bebauungsplans, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beläuft sich auf eine Gesamtfläche von etwa 97 ha, aufgeteilt auf 3 Plantelle. Der Planungsraum erstreckt sich in der Gemarkung Bad Sülze, Flur 8, im Bereich der Flurstücke 239, 240, 241, 94/2, 93/2, 92/2, 91/2, 90/2, 87/2, 86/2, 84/2, 81/2, 89, 88, 85, 80/2, 79/2, 78/2, 82/2, 83/2, 166/1, 166/2, 150/2, 151, 145/2, 137/2, 135/2, 134/2, 158/2, 155/2, 153/2, 154/2, 148/2, 146/2, 138/2, 141/2, 143/4, 143/2, 144/2, 142/6, 153/2, 156/2, 159/2, 157, 147/2, 133/2, 136/2, 199, 198, 196, 197, 131/2, 128/2, 211, 208, 207, 206, 202, 129/2, 130/2, 204, 203, 205, 201, 200, 213, 210, 209, 172, 263, 264, 272, 227, 233, 234, 237, 236, 228, 232, 231, 230, 229, 235, 238, 244/1, 244/2, 248, 249, 217, 190, 251, 189, 188, 252, 187, 255, 257, 259, 195, 253, 254, 250, 243, 192, 191, 194, 256, 245, 260, 258, 261, 242, 246, 227, 224, 226, 218, 225, 214, 219, 216, 220, 222, 221, 223, 357, 356, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186 sowie in der Flur 9, im Bereich der Flurstücke 93, 94, 95, 96, 99, 100, 103, 106, 105, 111, 98, 102, 101, 107, 110, 104, 97, 92/2, 91/2, 88, 90.

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1.1 Das sonstige Sondergebiet „Agri-PV“ dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb einer Agri-PV-Anlage gemäß der DIN SPEC 91434:2021-05 mit bodennaher Aufständerung und der landwirtschaftlichen Nutzung einjähriger und überjähriger Kulturen. Zulässig sind linienförmig aneinandergereihte, auf Metall-Rammpfosten gegründete und dem Sonnenstand nachführbare Modultische mit einem beweglichen Gestell-Rahmen als einachsiges Nachführsystem (Horizontaltracker). Zulässig sind darüber hinaus die für die Agri-PV-Anlage erforderlichen Nebenanlagen, wie geschotterte Fahrwege, Trafos, Wechselrichter, Einfriedungen und Löschwasseranlagen. Der Reihenabstand zwischen den Metall-Rammpfosten darf einen Abstand von 9,5 m nicht unterschreiten. Der Anteil der landwirtschaftlich nutzbaren Fläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Agri-PV“ darf ausgehend von der festgesetzten Sondergebietsfläche einen Flächenanteil von 85 % nicht unterschreiten.

1.2 Das sonstige Sondergebiet „Energiespeicherung und Verarbeitung“ dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Energiespeicherung und Verarbeitung. Zulässig sind Batteriespeicher sowie alle dazu erforderlichen Nebenanlagen wie Flächenbefestigungen, Fahrwege, Löschwasseranlagen und Einfriedungen. Für bauliche Anlagen innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Energiespeicherung und Verarbeitung“ darf eine zulässige Höhe von 4,0 m nicht überschritten werden. Als unterer Höhenbezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.

1.3 Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet „Agri-PV“ auf 0,50 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen. Der Anteil der zu versiegelnden Grundfläche des sonstigen Sondergebietes „Agri-PV“ wird auf 2 % begrenzt.

1.4 Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet „Energiespeicherung und Verarbeitung“ auf 0,80 begrenzt.

1.5 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes „Agri-PV“ dürfen die nachführbaren Modultische in der Horizontalausrichtung (Modulneigung=0°) eine leichte Höhe von 2,30 m nicht überschreiten. Als unterer Höhenbezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.

1.6 Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete Agri-PV und „Energiespeicherung und Verarbeitung“ sind Zaunanlagen als Einfriedung bis zu einer Höhe von 3,00 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

2.1 Die mit „A“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als naturnahe Feldhecken zu erhalten.

2.2 Die mit „B“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Siedlungshecke heimischer und standorttypischer Sträucher zu entwickeln.

2.3 Die mit „C“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Ruderalflur zu erhalten.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130, 138)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVBl. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130)
- Hauptsatzung der Stadt Bad Sülze** in der aktuellen Fassung

Hinweis

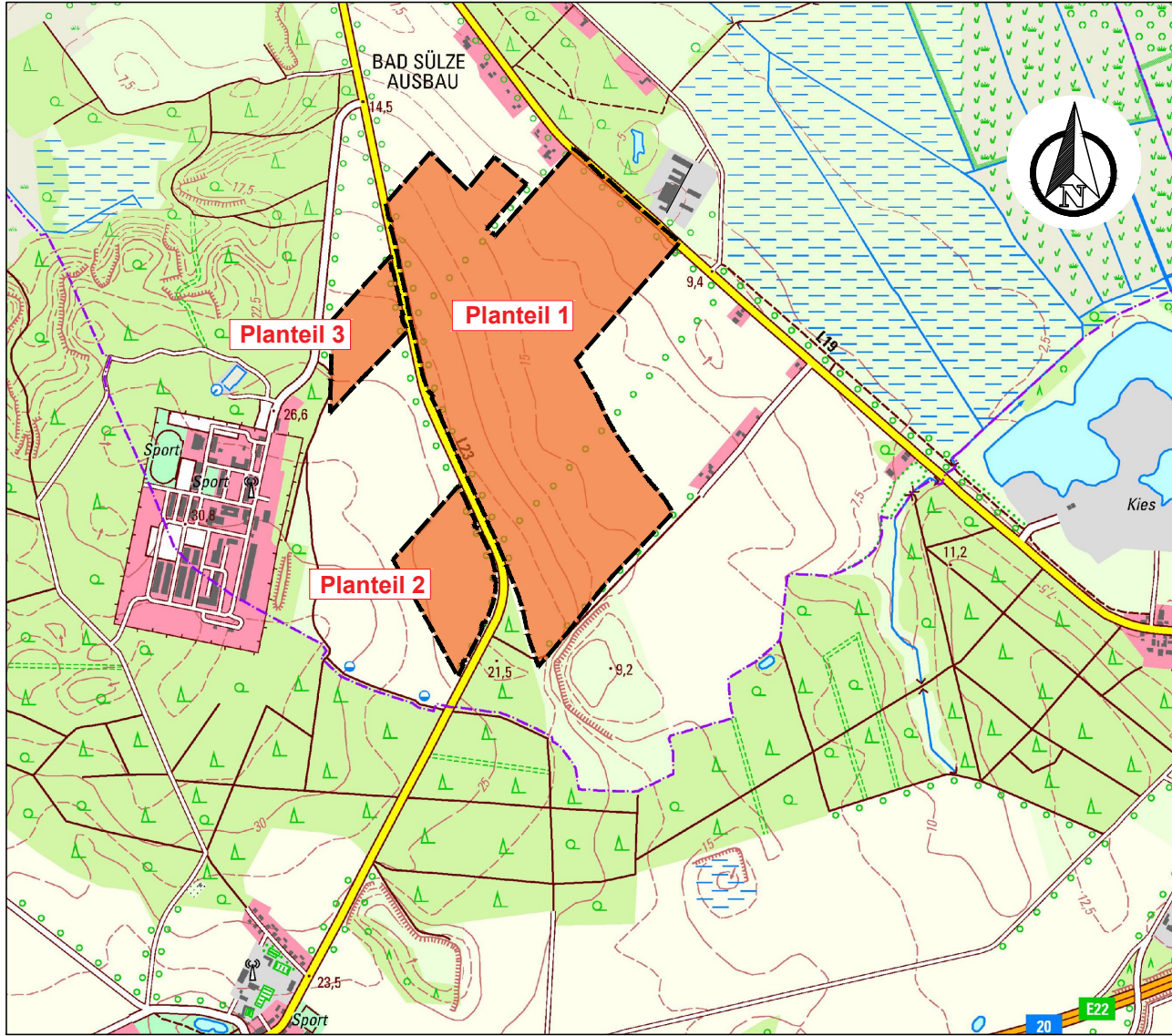
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Plangrundlage

Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom Juli 2023, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübeck Str. 289, 19059 Schwerin, Lagebezugssystem: ETRS89 UTM-33N; Höhenbezugssystem: DHHN2016

Übersichtskarte

DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2025



Stadt Bad Sülze

Bebauungsplan Nr. 18

„Agri-PV-Park Bad Sülze“

Entwurf - Stand Oktober 2025



MIKAVI Planung GmbH
Mühlenstraße 28
17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de