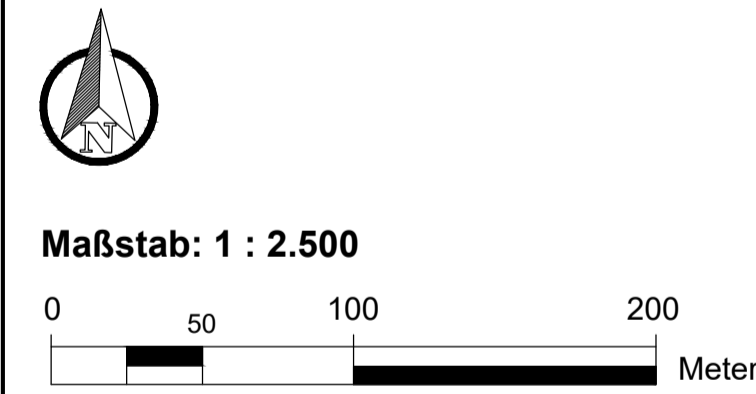
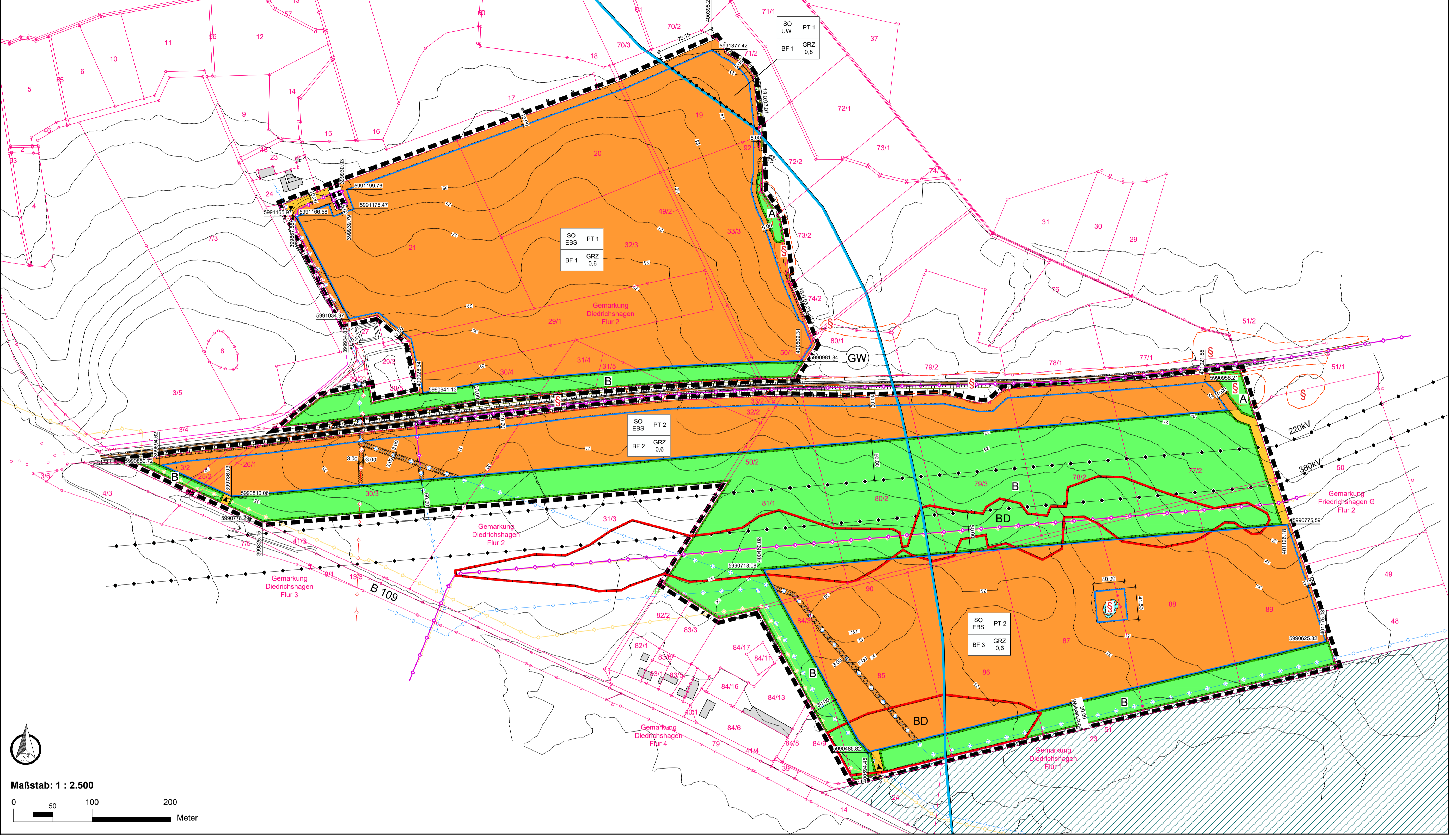


# SATZUNG DER GEMEINDE WEITENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "SOLARPARK DIEDRICHSHAGEN AN DER BAHN"

Aufgrund der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Solarpark Diedrichshagen an der Bahn" der Gemeinde Weitenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

## PLANZEICHNUNG TEIL A



### Planzeichenerklärung

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenerklärung - 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
    - Zweckbestimmung
    - SO EBS - Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie
    - SO UW - Umspannwerk
  - 2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
    - festgesetzte Höhen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN2016 als vorhandenes Gelände
    - GRZ 0,6 Grundflächenzahl
  - 3. Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
    - Baugrenze
  - 4. Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
    - private Straßenverkehrsfläche
    - Ein- und Ausfahrt
  - 5. Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
    - private Grünfläche
  - 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
    - Wasserflächen
  - 7. 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
- 8. Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
  - Bemaßung in Meter
  - vorh. Graben (Gewässer 2. Ordnung) § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
  - Kataster
  - Flurgrenze
  - Gemarkungsgrenze
  - Nummerierung Planteil / Nummerierung Baufeld
  - gesetzlich geschütztes Biotop § 20 NatSchAG M-V
  - Nutzungsschablone
  - Lagebezug
- III. Nachrichtliche Übernahme**
  - Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Groß Schönwalde
  - Bodendenkmale (Fundstellen 2, 11, 12, 13, 19 und 20)
  - Wald (außerhalb des Geltungsbereichs)
  - 380 kV / 220 kV Leitung
  - Wasserleitung
  - Ontras Ferngasleitung
  - Breitbandausbau
  - Mittelspannungseleitung
  - Kabel Telekom

### Hinweis Bodendenkmale

Im Planungsraum befinden sich bekannte Bodendenkmale. Nachfolgend genannte Auflagen und Hinweise sind zu beachten:

Auflagen:

- Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörden bedarf gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmälern Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.
- Vor Ausführung der Maßnahme ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich die Genehmigung für Eingriffe in das Denkmal einzuholen.
- Soweit eine andere Genehmigung für o. g. Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen.

Hinweis:

- Eine abweichende Ausführung bedarf der erneuten denkmalfachlichen Prüfung, ggf. einer erneuten Genehmigung nach § 7 DSchG M-V.

### Hinweis zum städtebaulichen Vertrag

Die Durchführung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB vertraglich gesichert.

### Verpflichtender Hinweis

Die Solarmodule sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass keine störende Blendwirkung an Verkehrswegen hervorgerufen wird. Gegebenenfalls sind diese auf Kosten des Betreibers mittels geeigneter Maßnahmen zu unterbinden.

Als geeignete Maßnahmen kommen z.B. in Frage:

- die Errichtung von Sichtschutzelementen,
- die Errichtung von bewachsene/räuchernden Zäunen,
- die Pflanzung von Sichtschutzehecken
- oder alternativ die Anpassung der Modulausrichtung (des Azimut-Winkels)

Negative Beeinträchtigungen auf Verkehrsteilnehmer können damit sicher ausgeschlossen werden.

### Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Trinkwasserschutzgebiete und Gewässer 2. Ordnung

Der Planungsraum befindet sich nahezu vollständig (Planteil 1) bzw. teilweise (Planteil 2 und 3) in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Groß Schönwalde (Beschluss des Kreisrates Greifswald Nr. 0 -1472 vom 6. Juli 1972; Schutzzoneordnung für die Wasserfassungen Levenhagen, Groß Schönwalde-Kottenhagen, Hohenmühl).

Gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V. mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt DVGW 101 (A) sind in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. beschränkt zulässig.

An der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs im Planteil 1 verlaufen die Vorflur 03.01.25, 03.01.26 und 03.01.27, die sich in der Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes „Ryck/Ziese“ befinden. Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion dieser Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen ist nach § 38 Abs. 2, 3 und 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ab der Böschungsoberkante ein fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen freizuhalten.

## Katastervermerk

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

..... den ..... Siegel ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.10.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Weitenhagen durch Abdruck im „Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen“ Nr. 07, Jahrgang 30 am 15.07.2022.

Weitenhagen, den ..... Siegel ..... Die Bürgermeisterin

### 2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die für Raumordnung und Landesplanung (LPlG) ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes MV (LPlG) am 21.07.2022 informiert worden.

Weitenhagen, den ..... Siegel ..... Die Bürgermeisterin

### 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 25.07.2022 bis zum 31.08.2022.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB zuletzt mit Schreiben vom 21.07.2022 zur Abgabe einer Äußerung aufgefordert worden.

Weitenhagen, den ..... Siegel ..... Die Bürgermeisterin

### 4. Entwurfsbeschluss (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Gemeindevertretung hat am 12.12.2022 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Weitenhagen, den ..... Siegel ..... Die Bürgermeisterin

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

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes mit Anhängen sowie die gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 30.01.2023 bis 10.03.2023 in den Diensträumen des Amtes Landhagen, Theodor Körner-Straße 36, 17498 Neuenkirchen sowie auf der Homepage des Amtes Landhagen über den Button „Bekanntmachungen und Ortsrecht“ sowie auf der Internetseite des Bau- und Planungsportals M-V: <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitpläne>, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können. Die Bekanntmachung erfolgte am 20.01.2023 durch Ausdruck im „Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen“ Nr. 01, Jahrgang 31.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.01.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Weitenhagen, den ..... Siegel ..... Die Bürgermeisterin

### 6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit 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 Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Weitenhagen, den ..... Siegel ..... Die Bürgermeisterin

### 7. Genehmigung

Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... Az.: ..... genehmigt.

Weitenhagen, den ..... Siegel ..... Die Bürgermeisterin

### 4. Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Weitenhagen, den ..... Siegel ..... Die Bürgermeisterin

### 5. 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 Entschon von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Weitenhagen, den ..... Siegel ..... Die Bürgermeisterin

### Planungsgrundlage

Lageplan des Vermessungsbüro Urban "Neiseke" Pawel, Gingstenerweg 8, 19288 Ludwigslust vom September 2023

Lagebezugssystem: ETRS89 (Zone 33); Höhenbezugssystem: DHHN2016

### Planungsraum

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1 : 2.500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von rund 57,7 ha. Er umfasst aufgeteilt auf 2 Planteile ganz oder teilweise die Flurstücke 3/2, 19, 20, 21, 25/2, 26/1, 29/1, 30/3, 30/4, 31/3, 31/4, 31/5, 32/2, 32/3, 33/2, 33/3, 49/2, 50/1, 50/2, 77/2, 78/2, 79/3, 80/2, 81/1, 84/3, 85, 86, 87, 88, 89, 90 und 92 in der Gemarkung Diedrichshagen, Flur 2.

## TEXTRECHTEIL B

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

- Die sonstigen Sondergebiete „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) dienen im Rahmen einer Zwischennutzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB für einen befristeten Zeitraum von 40 Jahren nach Einreten der Rechtskraft der Satzung der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Zulässig sind hierin in diesem Zeitraum Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Umspannstationen, Energiespeicher, Wechselrichterstationen und Zaunanlagen.
- Als Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird Fläche für die Landwirtschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.
- Innerhalb der sonstigen Sondergebiete mit der „Zweckbestimmung Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) sind die Solarmodule in Reihen anzuordnen. Der lichte Reihenabstand zwischen den Modulen zweier benachbarter Reihen muss mindestens 3,90 Meter betragen. Eine Unterschreitung des festgesetzten Mindestabstandes ist unzulässig.

- Das sonstige Sondergebiet „Umspannwerk“ dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Energiegewinnung, -verarbeitung und -einspeisung. Zulässig sind Umspannwerke, Umspannstationen, Batteriespeicher sowie alle dazu erforderlichen Nebenanlagen wie Flächenbefestigungen, Fahrwege, Löschwasserbereitstellungen und Einfließrinnen. Für bauliche Anlagen innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Energiegewinnung und Verarbeitung“ darf eine zulässige Höhe von 16 m nicht überschritten werden. Als unterer Höhenbezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.
- Die maximale Grundflächenzahl für die sonstigen Sondergebiete „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ wird auf 0,6 begrenzt. Für das sonstige Sondergebiet „Umspannwerk“ ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

- Innerhalb der sonstigen Sondergebiete „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ wird die maximale Höhe baulicher Anlagen für die geplanten Modultische als Oberkante auf 3,2 m begrenzt. Für Trafostationen und andere technische Nebenanlagen ist eine maximale Höhe von bis zu 4,0 m zulässig. Für technisch erforderliche Nebenanlagen, wie Kameramasten und Blitzschutz sind Höhen von bis zu 6,0 m zulässig. Als unterer Höhenbezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.

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

- Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Feldgehölz zu erhalten.
- Die mit B gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als extensive Mahdwiese zu entwickeln. Eine Mahd mit anschließender Abfuhr des Mahdgutes hat nach dem 01. September eines Jahres zu erfolgen. Die Mahd hat höchstens einmal jährlich aber mindestens alle drei Jahre zu erfolgen. Die Mahd ist mit Messerbalken vorzunehmen und eine Mahdhöhe von 10 cm über Geländeoberkante ist einzuhalten. Jegliche weitere Arbeiten und Maßnahmen auf der Fläche wie Düngung, Einsatz von PSM, Einsaaten, Umbruch, Bodenbearbeitung, Melioration u.ä. sind ausgeschlossen. Erfolgt eine Unterlassung der Mahd über einen Zeitraum von mehr als 3 Jahren sind die betroffenen Flächen dauerhaft der ungestörten natürlichen Entwicklung (freie Sukzession) zu überlassen.

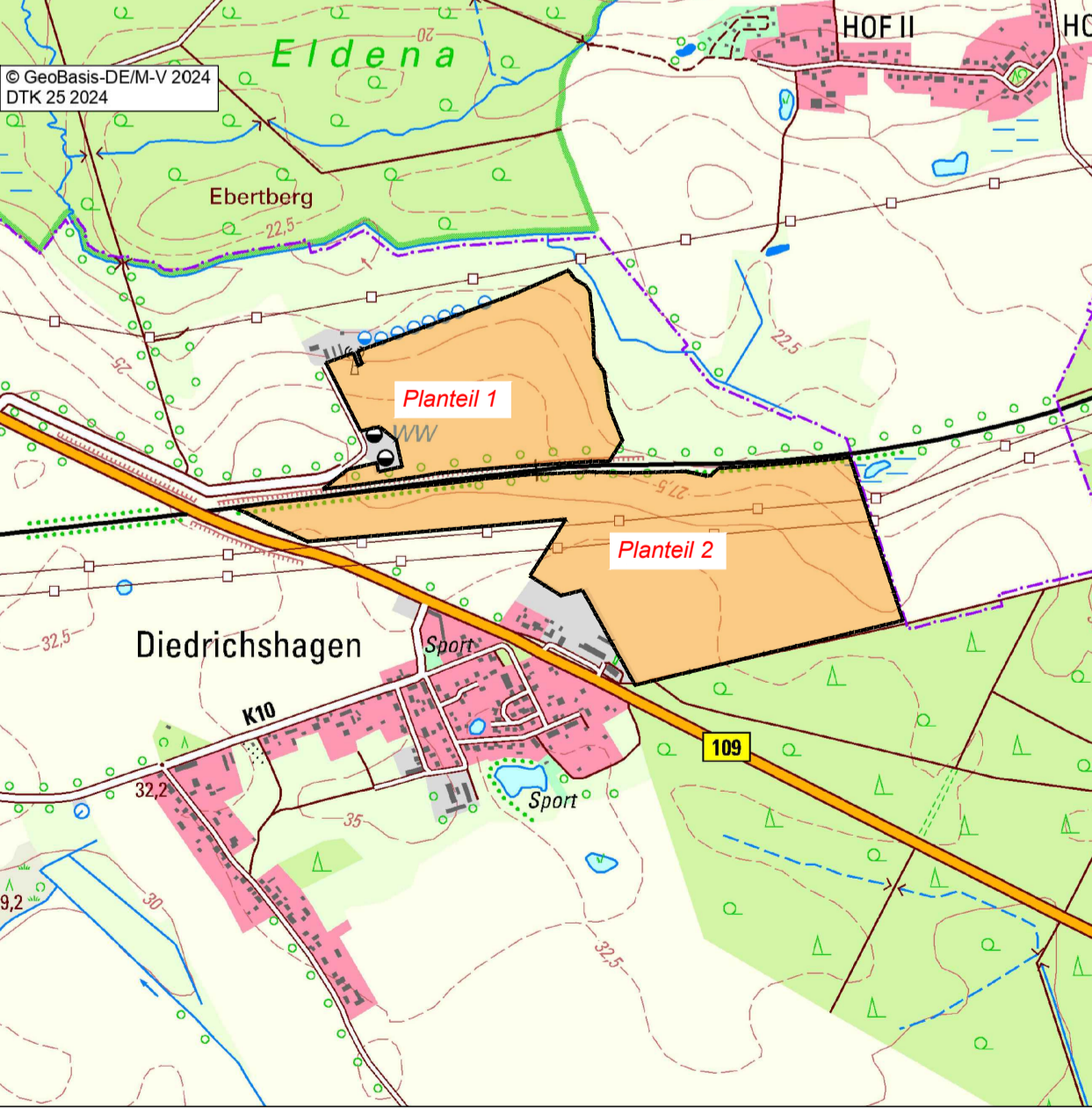
#### 3. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Innerhalb der sonstigen Sondergebiete „Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie“ sind ausschließlich Module mit folgenden Eigenschaften zulässig:
    - Modulglas mit strukturierter Oberfläche und werkseitig aufgebracht Antireflexionsbeschichtung,
    - maximaler Reflexionsgrad  $\leq 5\%$  bei einem Einstrahlungswinkel von  $60^\circ$ .
- Hochglänzende oder spiegelnde Modul-Oberflächen sind unzulässig.
- Die Einhaltung dieser technischen Anforderungen ist durch Vorlage eines Herstellerdatenblatts oder einer gleichwertigen Prüfdocumentation vor Baubeginn gegenüber der Genehmigungsbehörde nachzuweisen.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- 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)
- Planzeichenerverordnung (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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 199)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) 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 2025 (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 Gemeinde Weitenhagen in der aktuellen Fassung

### Übersichtskarte



## Gemeinde Weitenhagen

### Behauungsplan Nr. 12 "Solarpark Diedrichshagen an der Bahn"

2. Entwurf - Stand Januar 2026



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