

# **BEBAUUNGSPLAN Nr. 3**

**„Solarpark Vietlübbe Ausbau-Süd“**

**der Gemeinde Gehlsbach**

**Landkreis Ludwigslust-Parchim**

für das Gebiet

östlich von Grünlandflächen, nördlich der Waldflächen des Gehlsbachtals,  
westlich des Darßer Weges und südlich des Flusses Gehlsbach  
(Flurstücke 176, 178, 179 (tlw.), 187 der Flur 7, Gemarkung Vietlübbe)

## **Begründung**

Vorentwurf

Verfahrensstand: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Fassung: **VORENTWURF**, November 2024

# INHALTSVERZEICHNIS

---

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung sowie Plangrundlagen</b>                 | <b>4</b>  |
| 1.1      | Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung .....                                       | 4         |
| 1.2      | Plangrundlagen .....   | 7         |
| <b>2</b> | <b>Beschaffenheit des Plangebietes</b> .....   | <b>7</b>  |
| 2.1      | Räumlicher Geltungsbereich .....   | 7         |
| 2.2      | Lage im Gemeindegebiet / Geländebeziehungen .....                                      | 7         |
| 2.3      | Flächeneigenschaften und Nutzungen.....  | 9         |
| <b>3</b> | <b>Planerische Vorgaben</b> .....  | <b>9</b>  |
| 3.1      | Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....                         | 9         |
| 3.2      | Selbstständiger Bebauungsplan .....  | 13        |
| 3.3      | Vorhandenes Baurecht / Bebauungspläne .....  | 14        |
| 3.4      | Landschaftsrahmenplan .....  | 14        |
| 3.5      | Landschaftsprogramm .....  | 14        |
| 3.6      | FFH- und EU-Vogelschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete .....              | 14        |
| 3.7      | Biotop .....   | 15        |
| 3.8      | Artenschutz .....  | 15        |
| 3.9      | Grünordnerischer Fachbeitrag und Umweltbericht .....                                   | 15        |
| 3.10     | Waldabstand .....  | 16        |
| 3.11     | Denkmalschutz, Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale.....                          | 16        |
| 3.12     | Bauverbots- und Baubeschränkungszone .....   | 16        |
| 3.13     | Immissionsschutz.....  | 18        |
| 3.14     | Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel .....  | 18        |
| 3.15     | Wasserschutz.....  | 18        |
| <b>4</b> | <b>Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen</b> .....                         | <b>18</b> |
| 4.1      | Art der baulichen Nutzung.....   | 19        |
| 4.2      | Maß der baulichen Nutzung .....  | 21        |
| 4.3      | Überbaubare Grundstücksfläche .....  | 22        |
| 4.4      | Straßenverkehrsfläche .....  | 22        |
| 4.5      | Flächen für den Wald .....   | 23        |
| 4.6      | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft<br>..... | 23        |
| 4.7      | Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen I Immissionsschutz.....                      | 26        |
| <b>5</b> | <b>Nachrichtliche Übernahmen</b> .....   | <b>26</b> |
| 5.1      | Waldabstand .....  | 26        |
| <b>6</b> | <b>Ver- und Entsorgung</b> .....   | <b>27</b> |
| 6.1      | Wasserversorgung und Abwasser .....  | 27        |
| 6.2      | Energie.....   | 27        |
| 6.3      | Telekommunikation .....  | 27        |
| 6.4      | Abfallbeseitigung.....   | 27        |

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 6.5 | Oberflächenentwässerung .....                               | 27 |
| 6.6 | Brandschutz .....   | 27 |
| 7   | Umweltbericht .....   | 28 |
| 8   | Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen.... | 30 |
| 9   | Flächen und Kosten .....                                    | 30 |
| 9.1 | Flächenbilanz .....   | 30 |
| 9.2 | Maßnahmen zur Verwirklichung, Kosten .....                  | 31 |
| 10  | Rechtsgrundlagen .....                                      | 32 |

## 1 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung sowie Plangrundlagen

---

### 1.1 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Umsetzung der von Bund und Ländern angestrebten Energiewende setzt einen deutlichen Ausbau der erneuerbaren Energieproduktion voraus. So wird auf Bundesebene angestrebt, den Anteil der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energieträgern bis zum Jahr 2030 auf mindestens 80 % zu steigern (vgl. § 1 EEG 2023) und hinsichtlich des Kohleausstiegs bis zum Jahr 2045 eine treibhausgasneutrale Stromversorgung zu erreichen. Auch das Land Mecklenburg-Vorpommern strebt im Rahmen seiner energiepolitischen Konzeption aus dem Jahr 2015 einen ausgewogenen Energiemix mit einer Konzentration auf erneuerbare Energien an. Bezogen auf das Potenzial der Sonnenenergie hat sich das Land Mecklenburg-Vorpommern das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2025 eine Gesamtstromerzeugung von 1,6 TWh durch Photovoltaik zu erzielen; dies entspricht einer installierten Leistung im Segment der Photovoltaik von 2,0 GW. Der Koalitionsvertrag der im Jahr 2021 neugewählten Landesregierung von Mecklenburg-Vorpommern ist noch ambitionierter und sieht bis 2035 für das Bundesland eine vollständige Deckung des Energiebedarfs für Strom aus erneuerbaren Energien vor.

Vor dem Hintergrund der weltpolitischen Entwicklungen und den gesteckten Klimaschutzzielen ist mit dem EEG 2023 ein Gesetz zur Beschleunigung des Ausbaus der erneuerbaren Energien verabschiedet worden, in dem klargestellt wird, dass die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse liegen und ebenfalls der öffentlichen Sicherheit und Gesundheit dienen. Solange die Stromerzeugung nicht nahezu klimaneutral erfolgt, sollen die erneuerbaren Energien als ein höher gewichteter Belang in die jeweils durchzuführenden Abwägungsprozess eingebracht werden (vgl. § 2 EEG 2023).<sup>1</sup>

Um einen Beitrag zum Ausbau der erneuerbaren Energien und Versorgungssicherheit zu leisten, beabsichtigt die Gemeinde Gehlsbach (Landkreis Ludwigslust-Parchim), Bauflächen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zu schaffen, die von der Solarpark GSB Infra GmbH & Co. KG geplant und betrieben werden soll. Auf der Projektfläche ist eine Anlagenleistung von ca. 15.000 kWp (Modulleistung) vorgesehen. Die Ertragsprognosen ergeben eine jährliche Stromproduktion von mehr als 15.000 MWh. Das Projekt leistet damit einen wertvollen Beitrag für eine künftig klimaneutrale Energieversorgung und entspricht folglich den Zielen der „Energiepolitischen Konzeption für Mecklenburg-Vorpommern“ sowie dem Koalitionsvertrag Mecklenburg-Vorpommern.

---

<sup>1</sup> Über gesetzliche Ge- und Verbote wie etwa die Einhaltung von Abstandsflächen und Immissionsgrenzwerten sowie die Beachtung artenschutzrechtlicher Verbote hilft die neue Regelung nicht hinweg. Sie wird allerdings relevant, sobald es beispielsweise um Ausnahmen oder Befreiungen von naturschutzrechtlichen Verboten, Festsetzungen in Bebauungsplänen oder den Zielen der Gewässerbewirtschaftung geht.

Der Gesetzesbegründung ist insoweit zu entnehmen, dass die erneuerbaren Energien insbesondere im Rahmen von Abwägungsentscheidungen „gegenüber seismologischen Stationen, Radaranlagen, Wasserschutzgebieten, dem Landschaftsbild, Denkmalschutz oder im Forst-, Immissionsschutz-, Naturschutz-, Bau- oder Straßenrecht nur in Ausnahmefällen überwunden werden“ sollen. Daraus lässt sich zwar kein absoluter Vorrang der Erneuerbaren Energien gegenüber anderen Belangen ableiten, allerdings sollen laut der Gesetzesbegründung besonders im planungsrechtlichen Außenbereich, wenn keine Ausschlussplanung erfolgt ist, andere öffentliche Interessen den erneuerbaren Energien nur dann entgegenstehen können, wenn sie mit einem dem Art. 20a GG vergleichbaren verfassungsrechtlichen Rang ausgestattet sind. - <https://www.roedl.de/themen/energyplus-kompass/2022/10/bedeutung-ueberragendes-oeffentliches-interesse-ausbau-erneuerbarer-energien> - aufgerufen am 18.04.2024



Abbildung 1: Übersicht des Plangebietes | Quelle: Karten von © GeoPortal.MV

Mit der Entwicklung einer Sondergebietsfläche soll die Ansiedlung einer ortsverträglichen, nicht störenden Freiflächen-Photovoltaikanlage ermöglicht und die planungsrechtliche Sicherung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbereitet werden, um den politischen Zielen im Hinblick auf eine CO<sub>2</sub>-ärmere Energieversorgung nachzukommen und damit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Ferner ermöglicht das Planvorhaben einen Schritt weiter in Richtung einer von Importen unabhängigen Energieversorgung zu gehen und damit auch einen Beitrag zur öffentlichen Sicherheit zu leisten.

Die Suche nach geeigneten Standorten für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage erfolgte gemeinschaftlich durch die Gemeinde und die Solarpark GSB Infra GmbH & Co. KG unter Mitwirkung der Gemeindeglieder. Ein Suchkriterium stellte unter anderem die Aufteilung von verschiedenen, kleineren Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie deren Verteilung über das Gemeindegebiet dar. Dies führt zu einer Verminderung der Auswirkungen auf Natur- und Landschaft, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild sowie zu einer Diversifizierung der Pachtvertragsverhältnisse und damit des wirtschaftlichen Nutzens auf verschiedene Eigentümer:innen. Es handelt sich zudem um eine relativ gleichmäßig geschnittene Fläche mit wenig Topographie. Daher liegt eine grundsätzlich wirtschaftliche Eignung für den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage vor.

Fernerhin liegt die Bodenwertigkeit im Schnitt bei 23 Punkten, weshalb die Ertragsfähigkeit als sehr niedrig einzustufen ist. Es handelt sich zudem um eine gleichmäßig geschnittene Fläche mit wenig Topographie. Daher liegt eine grundsätzlich wirtschaftliche Eignung für den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage vor. In der Gemeinde Gehlsbach zeichnet sich die Eignung der Fläche insbesondere darüber aus, dass eine Lage an der Gemeindegrenze vorliegt und damit im vorliegenden Fall eine große Entfernung zu zusammenhängenden Siedlungsstrukturen. Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

#### VORENTWURF

zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

werden so effektiv vermieden. Mögliche, insbesondere optisch-visuelle, Einwirkungen auf die besiedelten Ortsteilkern werden durch den Abstand zum Plangebiet verringert. Das Plangebiet ist zudem ausreichend dimensioniert und liegt in verkehrsgünstiger Lage. Potenziell negative Auswirkungen auf das lokale Orts- und Landschaftsbild werden durch den vorhandenen Wald im Süden verringert. Eine unmittelbare Einsehbarkeit ist lediglich vom Darßer Weg im Osten des Plangebietes gegeben. Die erforderlichen Leitungen zur technischen Erschließung des Plangebietes sollen unterirdisch bis zum Netz-Übergabepunkt zusammengeführt werden, sodass Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild unabhängig vom Anlagenstandort weiter reduziert werden. Aus den oben aufgeführten Gründen wurde das Plangebiet als geeigneter Standort für die angedachte Nutzung identifiziert.

Insbesondere vergleichbar große, zusammenhängende und zeitgleich bereits versiegelte oder anderweitig bereits in Anspruch genommene Flächen etwa zur Rohstoffgewinnung oder aus militärischer Nutzung (Konversionsflächen) stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung. Zur Erreichung des Planungsziels ist damit eine Neuinanspruchnahme von Flächen erforderlich, die im Gemeindegebiet lediglich in Form von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich vorliegen.

Da für das Plangebiet demnach kein Baurecht vorliegt und dieses Planvorhaben auch nicht zu den nach § 35 BauGB privilegierten Vorhaben im Außenbereich gehört, ist für die Umsetzung der Planung folglich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Ferner besteht für das Plangebiet kein Flächennutzungsplan, aus dem der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entwickeln werden könnte. Daher wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB als Selbstständiger Bebauungsplan aufgestellt (siehe Kapitel 3.2). Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Vietlütbe Ausbau-Süd“ wurde durch die Gemeindevertretung Gehlsbach am 21.09.2023 gefasst.

Insgesamt erfüllt das Plangebiet die Voraussetzungen für die positive Bescheidung eines Zielabweichungsverfahrens im Rahmen des landespolitischen Beschlusses „Potenziale der Photovoltaik heben – Nutzung auf Ackerflächen ermöglichen“. Dieser sieht vor, den Ausbau von Photovoltaikanlagen auf Ackerflächen bis zu einer Obergrenze von 5.000 Hektar zu erleichtern. Für Freiflächen-Photovoltaikanlagen ist es nun möglich, im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens<sup>2</sup> (ZAV) eine Genehmigungsfähigkeit auch auf Flächen zu erreichen, die im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) nicht für eine solche Nutzung vorgesehen sind. Der Zielabweichungsantrag für den Solarpark Vietlütbe Ausbau-Süd wurde am 03.10.2022 gestellt sowie am 07.05.2024 durch Nachreichungen konkretisiert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt, dabei vor allem die Belange des Umweltschutzes insbesondere in Form der Vorbereitung einer Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB durch die verbindliche Bauleitplanung auf einer für die Freiflächen-PV-Nutzung geeigneten Fläche. Dadurch kann zugleich dem Belang der Versorgung, insbesondere mit Energie, einschließlich der Versorgungssicherheit im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe e BauGB Rechnung getragen werden.

---

<sup>2</sup> Zielabweichungsverfahren § 5 Abs. 6 Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz, LPIG) „Will ein Planungsträger gemäß Absatz 1 oder eine juristische Person des Privatrechts gemäß Absatz 2 von Zielen eines Raumentwicklungsprogramms abweichen, so ist die oberste Landesplanungsbehörde unter Angabe der Gründe unverzüglich zu unterrichten. Diese kann im Einvernehmen mit den jeweils berührten Fachministerien Abweichungen zulassen, wenn diese auf Grund veränderter Tatsachen oder Erkenntnisse nach raumordnerischen Gesichtspunkten geboten sind und die Raumentwicklungsprogramme in ihren Grundzügen nicht berührt werden.“

## 1.2 Plangrundlagen

Als Kartengrundlage dient ein Auszug aus der Liegenschaftskarte (ALKIS) aus den Geobasisdaten des Landkreises Ludwigslust-Parchim, ergänzt durch weitere Einmessungen der Vermessungsingenieure GEO Projekt Schwerin GbR: Vermessung vom 16. und 17. Juli 2024.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurden das Büro E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg und das Büro Landschaftsplanung JACOB I FICHTNER PartGmbH, Ochsenzoller Straße 142a in 22848 Norderstedt beauftragt. Als fachplanerische Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplans wurden folgende Fachbeiträge bzw. Untersuchungen herangezogen:

- Grünordnerischer Fachbeitrag (inkl. Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung)  
Landschaftsplanung JACOB I FICHTNER, November 2024

## 2 Beschaffenheit des Plangebietes

---

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 24,73 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Solarpark Vietlütbe Ausbau-Süd“ der Gemeinde Gehlsbach liegt südlich des Flusses Gehlsbach, östlich des Darßer Weges und umfasst die Flurstücke 187, 176, 177, 178, 179 der Flur 7 in der Gemarkung Vietlütbe.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- |            |                                       |
|------------|---------------------------------------|
| im Norden: | durch den Fluss Gehlsbach             |
| im Osten:  | durch den Darßer Weg (Feldweg)        |
| im Süden:  | durch Wald                            |
| im Westen: | durch Grünlandflächen (Dauergrünland) |

### 2.2 Lage im Gemeindegebiet / Geländeverhältnisse

#### 2.2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich, mittig im Gemeindegebiet von Gehlsbach, südlich des Ortsteils Vietlütbe und an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Ganzlin. Im Westen des Plangebietes befinden sich feuchte Grünlandflächen und im Norden der Fluss Gehlsbach. Im Osten wird das Plangebiet durch den Darßer Weg und im Süden durch angrenzende Waldflächen begrenzt. Zudem befindet sich östlich, jedoch außerhalb des Plangebietes, eine Hofstelle.

#### 2.2.2 Boden- und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte, dem mittleren Eldegebiet mit westlicher Prignitz und hier im Naturraum der Parchim- Meyenburger Sand- und Lehmflächen.

Das Plangebiet ist landschaftstypisch wenig reliefiert und weist eine Topografie mit Höhenlagen von rund 60 m bis 65 m über Normalhöhennull (üNN) auf. Die Geländehöhe des Plangebietes liegt im Wesentlichen bei 60 m. Im Nordosten sowie im Süden des Plangebietes befinden sich kleinflächige

Erhöhungen bis zu 62,5 m. Mittig sowie im Osten des Plangebiets befinden sich kleinflächige Erhöhungen auf 65 m.

Die vorhandenen Böden weisen im Wesentlichen eine erhöhte Schutzwürdigkeit auf. Randbereiche im Nordosten und an der westlichen Plangebietsgrenze weisen eine hohe Schutzwürdigkeit auf.

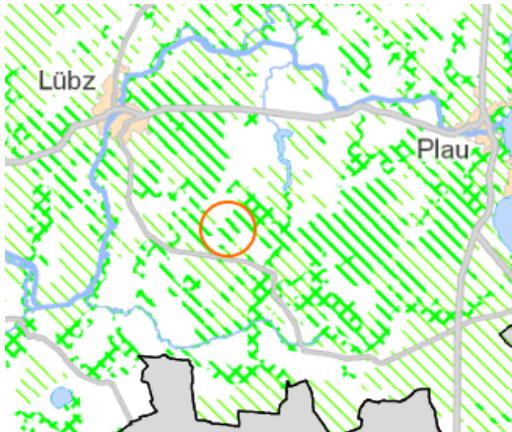


Abbildung 2: Schutzwürdigkeit des Bodens im Plangebiet | Quelle: Karten von © GeoPortal.MV

Der Grundwasserflurabstand variiert innerhalb des Plangebiets. An der nördlichen Grenze, entlang des Gehlsbachs, sowie im südwestlichen Bereich des Plangebiets wird gemäß dem Umweltkartenportals Mecklenburg-Vorpommern Niedermoor (kohlenstoffreiche Böden) ausgewiesen. Im mittigen bis südöstlichen Bereich des Plangebiets liegt der Grundwasserflurabstand bei 5 bis 10 m. Im restlichen Plangebiet liegt der Grundwasserflurabstand bei 2 bis 5 m. Aufgrund dessen ist von einer höheren Empfindlichkeit auszugehen. Aufgrund der sehr stark wasser-durchlässigen Sandschichten ist die Versickerung von Niederschlägen vor Ort sehr gut möglich und es ergeben sich hohe Sickerwasserraten.

Die Produktionseignung (natürliche Ertragsfähigkeit) der Böden gilt als gering. Die Boden- und Grünlandgrundzahl liegt im Plangebiet im niedrigen Bereich annähernd vollständig zwischen 18 und 23 Punkten. Vereinzelt liegen Werte von 27 bis 35 in Randbereichen vor. Die durchschnittliche Bodenwertigkeit liegt bei 23 Punkten.

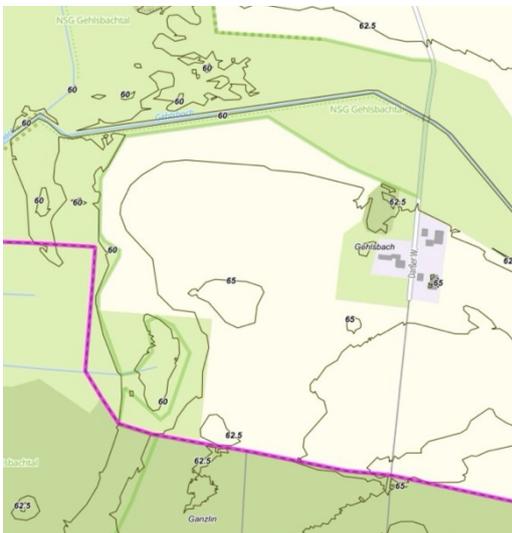


Abbildung 3: Topografische Verhältnisse im Plangebiet | II

Quelle: Karten von © GeoPortal.MV

Die biotische Lebensraumfunktion der anstehenden Böden ist unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung von geringer Bedeutung. Für die Archivfunktion haben die Böden im Plangebiet ebenfalls keine Bedeutung. Seltene Böden liegen nicht vor.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine wesentlichen Altlasten, Altablagerungen sowie Kampfmittel bekannt (siehe Kapitel 3.14).

## **2.3 Flächeneigenschaften und Nutzungen**

### **2.3.1 Nutzungs- und Eigentumsstruktur**

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Ackerbau) genutzt. Die Flächen sind dementsprechend unbebaut und nicht versiegelt. Die Flurstücke im Plangebiet liegen überwiegend in privatem Eigentum und teilweise im Eigentum der Gemeinde Gehlsbach. Die Investorin verfügt über vertraglich abgesicherte Zugriffsrechte für alle Flurstücke.

Die im Umfeld des Plangebiets angrenzenden Flächen werden überwiegend von Wald- und Landwirtschaftsflächen geprägt, die auch die Nutzungsstruktur der Umgebung prägen.

### **2.3.2 Bebauungsstruktur**

Im Osten des Plangebiets grenzt eine Hofstelle an. Darüber hinaus ist die nähere Umgebung des Plangebiets nicht baulich geprägt. In der weiteren Umgebung befindet sich nördlich der Ortsteil Vietlütbe, welcher vor allem aus Einfamilienhäusern und Hofstellen besteht. Die ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung sowie die landwirtschaftlichen Hofstellen sind durch eine Dachlandschaft bestehend überwiegend aus Sattel- und Walmdächern geprägt.

### **2.3.3 Erschließung**

Die zur Bebauung anstehende Fläche wird im Osten über einen Feldweg, den Darßer Weg, erschlossen, welcher in nördliche Richtung durch den Ortskern Vietlütbe in der Lübzer Chaussee (L17) mündet, Im südlichen Verlauf trifft der Feldweg auf die Straße Zur Wassermühle. Der Darßer Weg dient als Erschließung der benachbarten Siedlungsgebiete und als Forstweg für den südlich angrenzenden Wald.

Im Plangebiet bestehen keine öffentlich begeh- oder befahrbaren Wegeverbindungen.

### **2.3.4 Freiraum- und Grünstruktur**

Die Flurstücke im Geltungsbereich werden derzeit als landwirtschaftliche Flächen (Ackerbau) genutzt. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich der Gehlsbach. Im Südwesten des Plangebiets befinden sich Graben mit extensiver Instandhaltung.

Das entlang des Flusses Gehlsbach festgelegte Vorranggebiet „Natur und Landschaft“ ist als EU-Vogelschutzgebiet „Elde-Gehlsbachtal und Quaßliner Moor“ (DE 2638-471) und als Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Fließgewässer, Seen und Moore des Siggelkower Sander“ (DE 2638-305) ausgewiesen. Korrespondierend zu dem ausgewiesenen Natura 2000-Gebiet ist dieses zum Teil als Naturschutzgebiete nach nationalem Naturschutzrecht geschützt (N239 „Gehlsbachtal“).

Das Plangebiet liegt im Wirkungsbezug zu den Schutzgebieten. Randbereiche des Plangebiets sind Bestandteil der Flächenausweisung (DE 2638-471, DE 2638-305, N 239).

## **3 Planerische Vorgaben**

---

### **3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern sowie über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg definiert.

Ziele der Raumordnung sind keiner Abwägung zugänglich und daher von der Gemeinde Gehlsbach sowie sonstigen öffentlichen Stellen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind somit von der Gemeinde Gehlsbach im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) dient für die nächsten zehn Jahre als Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes.

Die Regionalen Raumentwicklungsprogramme (RREP) basieren auf dem LEP M-V 2016 und ergänzen und konkretisieren die Aussagen des Landesraumentwicklungsprogramms. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg stammt aus dem Jahr 2011 (Inkrafttreten am 31.08.2011).

Für das Plangebiet sind auf Grundlage des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern vom 09. Juni 2016 folgende Ziele zu beachten:

- Die Gemeinde Gehlsbach wird ohne eine zentralörtliche Funktion dargestellt.
- Zur Sicherung der Voraussetzung für eine verbrauchernahe und krisensichere Versorgung der Bevölkerung darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl von 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen dürfen nur in einem Streifen von 110 Metern beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden

Für das Plangebiet sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- Zum Schutz des Klimas und der Umwelt soll der Ausbau erneuerbarer Energien dazu beitragen, Treibhausgasemissionen so weit wie möglich zu reduzieren. Hierbei sollen sie insbesondere auf Konversionsstandorten oder bereits versiegelten Flächen errichtet werden.
- Das Gemeindegebiet Gehlsbach ist zeichnerisch als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ (horizontale, braune Linien) festgelegt, deren Erhalt und der landwirtschaftlichen Produktionsfaktoren und -stätten bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll.
- Der das Gemeindegebiet durchfließende Fluss Gehlsbach ist in den Randbereichen des Plangebiets zeichnerisch in Teilen als „Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege“ (grüne Bereiche) festgelegt. In diesen Bereichen ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen Vorrang einzuräumen. Nutzungen, die den Naturschutz und die Landschaftspflege beeinträchtigen, sind auszuschließen.
- Bereiche südöstlich bzw. östlich des Gehlsbachtals sind zeichnerisch als „Vorranggebiet Tourismus“ (vertikale, gelbe Linien) festgelegt.



Abbildung 4: Auszug aus dem LEP M-V 2016 | Quelle: Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern

Das Vorhaben bezweckt mit der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage einen Beitrag für eine CO<sub>2</sub>-ärmere, preiswertere und auch autarke bzw. von Importen unabhängige Energieversorgung zu leisten. Dies entspricht den landesplanerischen Vorgaben für die Entwicklung einer preiswerten, sicheren und umweltverträglicheren Energieversorgung. Jedoch gibt es im Gemeindegebiet Gehlsbach über keine ausreichend großen Flächen, die entweder bereits versiegelt sind oder als Konversionsfläche aus ehemaliger militärischer oder wirtschaftlicher Nutzung für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geeignet wären. Damit auch die Gemeinde Gehlsbach einen Beitrag für eine klimafreundliche Energieversorgung leisten kann, wird von diesem Grundsatz abgewichen.

Vorbehaltsgebiete haben den Rechtscharakter von Grundsätzen der Raumordnung und sind folglich der Abwägung in kommunalen Satzungen zugänglich. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Raumkategorie „Ländliche Räume“ und wird im Wesentlichen als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt, dessen Belange bei Planvorhaben besonders berücksichtigt werden sollen. Dem landesplanerischen Ziel, nur landwirtschaftlichen Flächen einer anderen Nutzung zu überführen, deren Bodenwert niedriger als 50 ist, wird entsprochen, da die Bodenwerte im Plangebiet im Schnitt bei 23 liegen. Folglich ist eine ertragsreiche Bewirtschaftung nur bedingt möglich. Fernerhin wird die Landwirtschaftsfläche durch die zeitliche Beschränkung der Nutzung für die solare Energiegewinnung nicht dauerhaft einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Es soll nach vollständigem Rückbau des Solarparks die Rückumwandlung des Sonstigen Sondergebietes zu Ackerland unter Beachtung der dann gültigen Rechtsvorschriften erfolgen.

Ein räumlich beachtliches Ziel ist das Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege für die Bereiche entlang des Gehlsbaches. Hierzu führt das Landesraumentwicklungsprogramm zusätzlich als textliche Festlegung aus, dass „in den Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen [ist]. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen in diesen Gebieten die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beeinträchtigen, sind diese auszuschließen.“ (LEP M-V 2016: 6.1 (6)). Diesem raumordnerischen Ziel wird entsprochen, da sich das Plangebiet zwar innerhalb des Vorranggebietes „Naturschutz und Landschaftspflege“ befindet, der entsprechende Bereich jedoch nicht als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt und dadurch nicht durch die Planung beansprucht wird.

#### VORENTWURF

zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Ebenfalls wird dem Ziel entsprochen, nur Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf Landwirtschaftsflächen in einem Streifen von 110 Metern beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen zu errichten.

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM) aus dem Jahr 2011 ist die Gemeinde Gehlsbach als eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion eingestuft. Ebenfalls wird das Plangebiet nicht als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft im Sinne des LEP M-V 2016 festgelegt. Randbereiche des Plangebiets werden als „Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege“ festgelegt (Gehlsbachtal, Gesamtfläche 249 ha). Demnach sieht das RREP WM für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans das Ziel vor, dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Planungen einzuräumen.

Weitere räumliche Ziele sieht das RREP WM für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor.

Hinsichtlich der Energieversorgung soll nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm der Anteil erneuerbarer Energien, insbesondere der Windkraft, Sonnenenergie, Geothermie und Biomasse vor allem aus Gründen des Ressourcen- und Klimaschutzes, der Versorgungssicherheit sowie der regionalen Wertschöpfung erhöht werden. Diesem Grundsatz entspricht das Planvorhaben.

Westlich des Gehlsbachtals ist eine Fläche als „Vorranggebiet Rohstoffsicherung (Kiessand) – Ks 85“ ausgewiesen. Weitere räumliche oder textliche regionalplanerische Ziele der Raumordnung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Als Grundsätze der Raumordnung sind ein Vorbehaltsgebiet für „Landwirtschaft“ südlich des Gehlsbaches/westlich des Gehlsbachtals sowie ein „Bedeutsames flächenerschließendes Straßennetz“ (L 17) im Norden des Gemeindegebietes zu berücksichtigen.

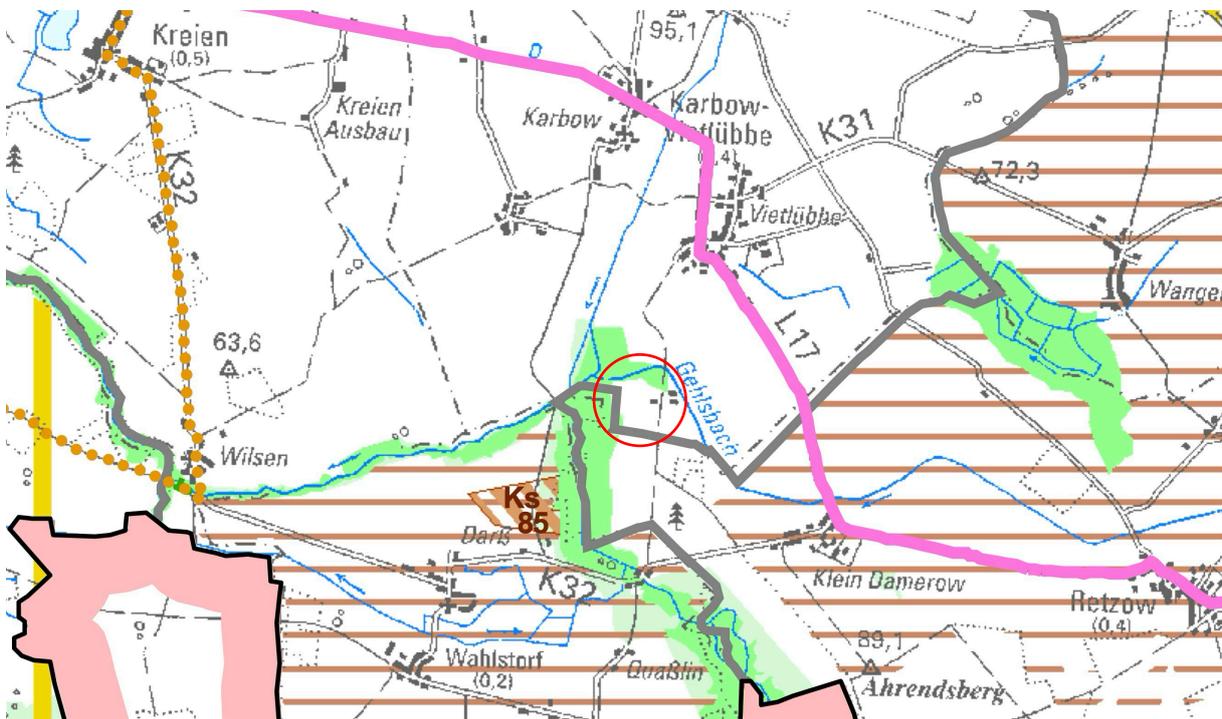


Abbildung 5: Auszug aus dem RREP WM von 2011 | Quelle: Regionaler Planungsverband Westmecklenburg

### **3.2 Selbstständiger Bebauungsplan**

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Ein Flächennutzungsplan ist jedoch nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (selbstständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Der selbstständige Bebauungsplan – oder mehrere Bebauungspläne – müssen dabei nicht das ganze Gemeindegebiet abdecken; sie müssen aber ausreichen, die städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet zu ordnen.

Für das Plangebiet in der Gemeinde Gehlsbach besteht kein wirksamer Flächennutzungsplan. Um die Erforderlichkeit eines Flächennutzungsplanes festzustellen, muss die Gesamtsituation in der Gemeinde beurteilt werden.

Sollten ausreichend Belange, die über den Geltungsbereich des einzelnen Bebauungsplanes reichen, eine Gesamtkoordination benötigen, wäre ein Flächennutzungsplan erforderlich. Sind bauliche und sonstige Entwicklungen in der Gemeinde nicht vorhanden oder absehbar, würde sich der Flächennutzungsplan auf die Darstellung des Bestands beschränken. Für diesen Fall könnte der Flächennutzungsplan seine planerische Funktion nicht erfüllen und wäre daher nicht erforderlich. Ein selbstständiger Bebauungsplan kann für diesen Fall bei dörflichen Gemeinden mit geringer Siedlungsentwicklung in Betracht gezogen werden.

Die Gemeinde Gehlsbach wird durch den Gehlsbach in zwei Hälften geteilt und ist durch Landwirtschaftsflächen und Hofstellen geprägt. Im südlichen Teil der Gemeinde, in dem auch das Plangebiet liegt, befinden sich die Ortsteile Darss, Wahlstorf und Quasslin. Das Plangebiet liegt direkt südlich am Fluss Gehlsbach. Die Ortskerne der Ortsteile Darss und Wahlstorf werden durch eine wirksame Klarstellungs- und Ergänzungssatzung planungsrechtlich gesichert. Im nördlichen Teil Gehlsbachs, nördlich des Flusses, liegen wirksame Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen für die Ortsteile Vietlütbe und Karbow vor. Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pferdehof Lütth“ Karbow-Vuetlütbe liegen in der weiteren Umgebung des Plangebiets keine Bebauungspläne vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 dient lediglich der Ermöglichung einer temporären Freiflächen-Photovoltaikanlage und bereitet keine klassische Siedlungsentwicklung vor. Da das Vorhaben auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche und damit außerhalb der drei Ortsteilkerne geplant ist, steht der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde im Rahmen der planungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten basierend auf den bereits rechtswirksamen Bebauungsplänen sowie den Genehmigungsgrundlagen gemäß §§ 34 und 35 BauGB nicht entgegen. Im Falle einer großräumigen Siedlungsentwicklung wird sich die Gemeinde mit der Notwendigkeit der Steuerung der gemeindeweiten Bodennutzung auseinandersetzen.

Die Bereitstellung der Fläche für das Planvorhaben dient darüber hinaus angesichts des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) von 2023, auch den übergeordneten Zielen des öffentlichen Interesses und der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit. Durch beschleunigten Ausbau von erneuerbaren Energien, soll zum einen die Klimaerwärmung begrenzt, die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern verringert sowie das Ziel, bis 2030 mindestens 80 % des Bruttostroms aus erneuerbaren Energien zu beziehen, erreicht werden. Dazu besteht gemäß EEG 2023 ein gesetzlicher Vorrang für den Ausbau von Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien. Diese Umstände rechtfertigen eine zeitnahe Umsetzung, die durch eine bisher nicht vorgesehene und zur städtebaulichen Steuerung nicht notwendige

vorbereitende Bauleitplanung für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Gehlsbach unnötig verzögert werden würde.

### **3.3 Vorhandenes Baurecht / Bebauungspläne**

Für das Plangebiet liegt bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Es gelten die baurechtlichen Anforderungen des Außenbereichs gemäß § 35 BauGB.

### **3.4 Landschaftsrahmenplan**

Der Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) in der Region Westmecklenburg aus dem Jahr 2008 ) stellt als unverbindlicher Fachplan den Zustand und die Ziele von Natur und Landschaft auf übergeordneter Ebene im Maßstab 1:50.000 dar.

Für Randbereiche des Plangebiets, insbesondere entlang des Gehlsbaches, weist der Landschaftsrahmenplan für Arten und Lebensräume eine sehr hohe und für den Boden eine hohe Schutzwürdigkeit aus. Das restliche Plangebiet wird als Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit ausgewiesen. Hinsichtlich des Grund- und Oberflächenwassers und des Landschaftsbildes weist das Plangebiet eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit auf. Das Gebiet wird zudem als ein Bereich mit deutlichen Defiziten an vernetzten Landschaften und daher als Gebiet der Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft ausgewiesen.

Als gutachterliches Planwerk stellt der Landschaftsrahmenplan die Naturschutzbelange ausschließlich nach fachlichen Kriterien dar und dient lediglich als Abwägungsgrundlage. Erst im Zuge der Integration seiner raumbedeutsamen Inhalte in das Regionale Raumentwicklungsprogramm entsteht eine Verbindlichkeit gemäß der raumordnerischen Vorgaben.

### **3.5 Landschaftsprogramm**

Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm (GLP) für Mecklenburg-Vorpommern (2003) wird für das Plangebiet die Landnutzung Acker und sonstige Nutzung dargestellt. Randbereiche des Plangebiets werden als Grünland ab 100 ha, die südlichen Waldflächen als Wald ab 100 ha und der Gehlsbach als Fließgewässer ab 0 km Länge eingestuft. Im Landschaftsplanverzeichnis mit Stand vom 31.12.2018 des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ist kein Landschaftsplan, jedoch ein Pflege- und Entwicklungsplan für das Naturschutzgebiet Marienfließ (Planungsbeginn 1993) aufgeführt.

### **3.6 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete**

Für die randlichen Grünlandflächen im Norden und die tiefer liegenden Niederungsbereiche im Westen des Plangebiets besteht gemäß BNatSchG ein flächiger Schutz, die Bereiche befinden sich innerhalb des Naturschutzgebietes „Gehlsbachtal“.

Diese Flächen überlagern sich mit dem EU-Vogelschutzgebiet „Elde-Gehlsbachtal und Quaßlinger Moor“ (DE 2638-471) und dem Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Fließgewässer, Seen und Moore des Sigelkower Sander (DE 2638-305) sowie dem Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege entlang des Gehlsbaches. Die entsprechend der Vogelschutzrichtlinie und der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union festgesetzten Gebiete bilden zusammen das EU-Schutzgebietssystem Natura 2000.

Das Plangebiet liegt südlich angrenzend an den Fluss Gehlsbach und befindet sich dadurch im direkten Wirkungsbezug zu diesen Schutzgebieten. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Natura

2000-Verträglichkeitsprüfung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt (siehe grünordnerischer Fachbeitrag).

### **3.7 Biotope**

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 20 NatSchAG M-V kommen im Plangebiet mit dem kartierten Gehölzsaum entlang des Gehlsbachs, dem Frischgrünland, den Sumpfreitgrasrieden, Großseggenrieden, Röhrichten und Hochstaudenfluren im Bereich der feuchten Moor- und Sumpfstandorte sowie den (Ruderalisierten) Sandmagerrasen im Südwesten des Plangebiets vor. Die Erlenbrüche, Feldgehölze und Baumhecken südwestlich des Plangebiets unterliegen ebenfalls dem gesetzlichen Biotopschutz, liegen aber größtenteils außerhalb des Geltungsbereichs. Für die geschützten Biotope sind gemäß § 30 (2) BNatSchG alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können. Zu den gem. § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen zählen die Einzelbäume am Darßer Weg.

### **3.8 Artenschutz**

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), zu beachten.

Die Bestimmungen des § 44 BNatSchG erfordern die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes, d.h. die Prüfung möglicher Verletzungen der Zugriffsverbote.

In der Artenschutzprüfung wurde bezüglich der nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigenden europäischen Vogelarten und der Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie eine Relevanz für die tatsächlich/potenziell im Gebiet vorkommenden Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Fledermausarten sowie Brut-, Zug- und Rastvögel festgestellt. Für alle anderen Arten(gruppen) ist in Mecklenburg-Vorpommern kein Vorkommen bekannt oder ein Vorkommen im Plangebiet aus arealgeografischer oder habitatspezifischer Sicht nicht möglich. Eine ausführliche Ableitung der relevanten Arten erfolgt im Artenschutzbericht.

*– Hinweis: Die Erarbeitung und Berücksichtigung des artenschutzrechtliche Fachbeitrags erfolgt im weiteren Bebauungsplanverfahren und wird zum nächsten Verfahrensschritt vorgelegt. –*

### **3.9 Grünordnerischer Fachbeitrag und Umweltbericht**

In der Umweltprüfung, als Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, wird geprüft, welche Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Als Untersuchungsraum für die Umweltprüfung wird das Plangebiet mit seinen angrenzenden Strukturen herangezogen, da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus nicht ausgeschlossen werden können. Betrachtet werden gemäß Anlage 1 zum BauGB die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans. Der Umweltbericht bildet Teil II der vorliegenden Begründung (siehe Kapitel 7).

Im grünordnerischen Fachbeitrag werden Empfehlungen zu den landschaftsplanerischen Maßnahmen und zu grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Diese Empfehlungen fließen zum nächsten Verfahrensschritt in die Festsetzungen mit ein (siehe Kapitel 4.6).

### **3.10 Waldabstand**

Südlich des Plangebietes befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft Waldflächen, zu denen nach § 20 Abs. 1 Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m einzuhalten ist.

Über die Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung – WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 wird klargestellt, dass die Pflicht zur Einhaltung des Waldabstandes gem. § 4 Nrn. 3 und 4 WAbstVO M-V unter anderem nicht für standortgebundene Transformatoren bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche und 4 m Höhe sowie für Einfriedungen, soweit sie nicht höher als 2 Meter sind, gilt.

Der Abstand wird in der vorliegenden Planung zu dem angrenzenden Wald eingehalten, in dem die über die Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche die forstrechtlichen Vorgaben berücksichtigt und in diesem Bereich eine Maßnahmenfläche im Süden des Plangebiets festgesetzt wird.

### **3.11 Denkmalschutz, Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale**

Im Bereich des Vorhabens befinden sich keine Baudenkmale und kein ausgewiesener Denkmalsbereich. Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabensbereich keine Bodendenkmale.

Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Fundstellen oder sonstige Bodendenkmale entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden oder auch auffälligen Bodenverfärbungen ist gemäß § 11 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt nach 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs.1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für die Entdecker:in, die Leiter:in der Arbeiten, die Grundeigentümer:in sowie zufällige Zeug:innen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Ein Hinweis auf § 11 DSchG M-V findet sich auch im Textteil der Planzeichnung.

### **3.12 Bauverbots- und Baubeschränkungszone**

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an den Darßer Weg, welcher als Gemeindestraße klassifiziert wird. Gemeindestraßen können gemäß § 3 Nr. 2 StrG in Gemeindeverbindungsstraßen, Ortsstraßen, sonstige Straßen und beschränkt öffentliche Wege kategorisiert werden.

Die Anbauverbote nach § 31 Absatz 1 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG – MV) gelten für Landes- und Kreisstraßen und sind daher für Gemeindestraßen nicht direkt anzuwenden. Absatz 4 des Gesetzes sieht jedoch vor, dass Gemeinden durch Satzung

vorschreiben können, dass bestimmte Gemeinde- oder sonstige öffentliche Straßen im Sinne des Absatz 1 von Bebauung freizuhalten sind. Das Anbauverbot darf sich jedoch an Gemeinde- und sonstigen öffentlichen Straßen nur auf eine Entfernung bis zu 10 m (statt 20 m bei Landes- und Kreisstraßen) gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, erstrecken.

#### Anbauverbote nach § 31 StrWG MV

- (1) *„Außerhalb der nach § 5 Abs. 2 festgesetzten Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen (...) an Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.*
- (2) *Anlagen der Außenwerbung (...) stehen den baulichen Anlagen des Absatz 1 gleich. (...)*
- (3) *Der Träger der Straßenbaulast kann unbeschadet sonstiger Baubeschränkungen Ausnahmen von dem Anbauverbot zulassen, wenn dies die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, die Sichtverhältnisse, die Ausbauabsichten oder die Straßenbaugestaltung nicht beeinträchtigt.*
- (4) *Die Gemeinden können durch Satzung vorschreiben, dass bestimmte Gemeinde- oder sonstige öffentliche Straßen beim Anbau nach Absatz 1 freizuhalten sind (...). Das Anbauverbot darf sich nur auf eine Entfernung bis zu 10 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, erstrecken. Die Absätze 2 und 3 finden Anwendung.*
- (5) *Die Absätze 1 bis 4 finden keine Anwendung, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans entspricht, der außerdem mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.*

Gemäß § 31 Abs. 5 gilt das Anbauverbot nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist. Diese Ausnahmenvoraussetzungen liegen nicht vor, da zwar das Straßenbauamt beteiligt wird, der Bebauungsplan jedoch nicht die Begrenzung der Verkehrsflächen als solche regelt.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes gelten Zufahrten nicht als eine hochbauliche Anlage, solange sie ebenerdig angelegt werden und nicht die Erdgleiche übersteigen.

#### Anbaubeschränkungen nach § 32 StrWG - MV

- (1) *Außerhalb der nach § 5 Absatz 2 festgesetzten Ortsdurchfahrten dürfen Genehmigungen zur wesentlichen Änderung von baulichen Anlagen in einer Entfernung bis zu 20 m bei Landesstraßen und Kreisstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn (...) nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden.*
- (2) *Die Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast ist auch erforderlich, wenn infolge der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen Zufahrten zu einer Landes- oder Kreisstraße geschaffen oder verändert werden sollen.*

[...]

VORENTWURF

zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

17

- (5) *Die Vorschriften der Absätze 1 und 2 finden keine Anwendung, sofern die Voraussetzungen des § 31 Abs. 5 vorliegen. (...)*

Anbaubeschränkungen gelten simultan zu den Anbauverböten nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans gem. § 31 Abs. 5 StrWG MV entspricht.

### **3.13 Immissionsschutz**

Im Plangebiet werden keine schützenswerten Nutzungen vorbereitet. Auch wirken vom Planvorhaben selbst keine erheblichen Emissionen in Form von Lärm-, Staub- oder Geruchsemissionen auf die umliegenden Bereiche ein, da der Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage weitgehend emissionsfrei verläuft. Nur während der Bauphase (ca. 3 Monate) können durch den Baustellenverkehr temporäre Lärm- und Staubbelastungen auftreten. Eine Freisetzung von wasser-, boden- oder luftgefährdenden Schadstoffen ist nicht zu erwarten. Einzig Spiegel- bzw. Blendeffekte können von einer Freiflächen-Photovoltaikanlage ausgehen. Hinsichtlich der möglichen Blendemissionen siehe auch Kapitel 4.7.1.

### **3.14 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel**

Es wurden Auskünfte beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V eingeholt. Die Anfrage ergab, dass im digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster (dBAK) keine Verdachtsfläche, schädliche Bodenveränderung, altlastverdächtige Fläche oder Altlast im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) auf den Grundstücken erfasst ist. Bei Bau- und Erdarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Ludwigslust-Parchim) zu informieren, wenn Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden.

Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil der Planzeichnung vermerkt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet keine Kampfmittel bekannt.

### **3.15 Wasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.

## **4 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen**

---

Das städtebauliche Konzept ist auf eine befristete Zwischennutzung mit einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf landwirtschaftlichen Flächen mit einer geringen natürlichen Ertragsfähigkeit ausgelegt.

Um einen Beitrag zum Ausbau der erneuerbaren Energien zu leisten, beabsichtigt die Gemeinde Gehlsbach (Landkreis Ludwigslust-Parchim) Bauflächen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zu schaffen, die von der Solarpark GSB Infra GmbH & Co. KG geplant und betrieben werden sollen. Auf der Projektfläche ist eine Anlagenleistung von ca. 15.000 kWp (Modulleistung) vorgesehen. Hierbei werden die Photovoltaikmodule reihenweise angeordnet. Ihre Gründung erfolgt über Rammprofile, die leicht rückzubauen sind. Umlaufende Fugen sorgen für eine Belichtung und Bewässerung der darunter liegenden Vegetation.

Die vorgesehene Erschließung ist Kapitel 4.4 zu entnehmen.

## 4.1 Art der baulichen Nutzung

### Sonstiges Sondergebiet

Die beabsichtigte Nutzung im Plangebiet unterscheidet sich wesentlich von den Nutzungen, welche nach den §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. In solchen Fällen kann gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO im Bebauungsplan eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet erfolgen. In diesem Rahmen kann das Nutzungsspektrum so weit eingegrenzt und konkretisiert werden, dass nur die im Plangebiet vorgesehene Nutzung zur nachhaltigen Energieerzeugung stattfinden kann, ohne dabei städtebauliche Spannungen auszulösen.

*„Das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ dient der Unterbringung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage sowie der zugehörigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen für den Aufbau, die Wartung und den Betrieb der Anlagen.“ (Textliche Festsetzung Nr. 1.1)*

*„Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ sind solche Anlagen zulässig, die im technischen und sachlichen Zusammenhang mit der Herstellung der Freiflächen-Photovoltaikanlage stehen:*

- 1. Photovoltaik-Module;*
- 2. Befestigung der Photovoltaik-Module auf und im Erdboden;*
- 3. technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaikanlage;*
- 4. Transformatoren-Stationen;*
- 5. unterirdische Leitungen und Kabel;*
- 6. die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen Wege und Stellplätze;*
- 7. Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung und Pflege der Freiflächen-Photovoltaikanlagen;*
- 8. Einrichtungen und Anlagen für die Sicherheitsüberwachung der Freiflächen-Photovoltaikanlage;*
- 9. Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren*
- 10. Löschwasserentnahmestellen.“ (Textliche Festsetzung Nr. 1.2)*

Satz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 benennt die Hauptnutzung, die das Gebiet hauptsächlich prägen soll. So soll das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaik die solare Energiegewinnung ermöglichen und hierdurch einen Beitrag zu einer klimafreundlichen Stromerzeugung leisten. Im Rahmen von umfassenden Abstimmungen mit der Gemeinde ist das Plangebiet als geeigneter Standort für die Umsetzung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage identifiziert worden. Hervorzuheben ist insbesondere die Entfernung zu den Ortsteilen und damit schutzbedürftigen Nutzungen in größerer Anzahl und Umfang. Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung werden so effektiv vermieden. Mögliche, insbesondere optisch-visuelle, Einwirkungen auf die besiedelten Ortsteilkerne werden durch den Abstand zum Plangebiet verringert. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild –

ausgelöst durch das Vorhaben – werden durch die südlich angrenzenden Waldflächen gemindert. Das Plangebiet ist zudem ausreichend dimensioniert und liegt in verkehrsgünstiger Lage.

Die Nutzungsart „Freiflächen-Photovoltaik“ wird derart konkretisiert, dass entsprechend dieser Zweckbestimmung nur bauliche Anlagen allgemein zulässig sind, die für die Errichtung, den Betrieb, der Wartung und den Rückbau der Freiflächen-Photovoltaikanlage erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der geplanten Nutzung stehen (textliche Festsetzung Nr. 1.2). Ansonsten sind zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft die nicht von baulichen Anlagen beanspruchten Bereiche entsprechend des § 8 Abs. 1 LBauO M-V zu begrünen oder zu bepflanzen. § 8 Abs. 1 LBauO M-V regelt die Anforderungen an nicht überbaute Flächen auf bebauten Grundstücken. Diese sind, im Sinne des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit der Bebauungsplan keine hiervon abweichende Festsetzung trifft. Der Eingriff zwischen den einzelnen Photovoltaik-Modulen kann auf diese Weise reduziert werden. Die Flächen liegen nicht unbewirtschaftet brach oder werden gar versiegelt.

Um den Belangen der Landwirtschaft Rechnung zu tragen, wird die Nutzung des Planvorhabens auf einen bestimmten Zeitraum gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB befristet sowie als Folgenutzung Flächen für Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. a BauGB) festgesetzt:

*„Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zu der endgültigen Beendigung der Nutzung zur Stromerzeugung begrenzt, längstens jedoch bis zum 31.12.2055.*

*Der Betrieb der PV-Anlage ist bis spätestens 31.12.2055 zu beenden.*

*Der Rückbau der PV-Anlage und der Nebenanlagen hat landschaftsgerecht innerhalb von 6 Monaten nach der endgültigen Beendigung der Nutzung zur Stromerzeugung zu erfolgen, spätestens bis zum 30.06.2056.*

*Als Folgenutzung wird Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind die Flächen für Wald.“*

(Textliche Festsetzung Nr. 1.3)

Auf diese Weise wird dem Grundsatz der landwirtschaftlichen Bodennutzung im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB<sup>3</sup> Rechnung getragen. Folglich können landwirtschaftliche Belange mit anderen öffentlichen Belangen wie eine versorgungssichere und CO<sub>2</sub>-ärmere Energieversorgung in Einklang gebracht werden. Der Zeitraum von etwa 30 Jahren leitet sich aus der zu erwartenden Lebensdauer der Anlagen ab. Die Begrenzung stellt sicher, dass die Anlagen in diesem Zeitraum im Rahmen ihrer maximalen Effizienz und Rentabilität betrieben werden können, bevor ein Ersatz oder eine Modernisierung der Anlage erforderlich wird. Der Rückbau hat durch die Vorhabenträgerin zu erfolgen und ist vertraglich mit den Landwirt:innen zu vereinbaren. Nach Nutzungsaufgabe und Rückführung der PV-Flächen zu einer landwirtschaftlichen Nutzung, werden auch die Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich der ausgelösten Eingriffe (siehe Kapitel 04.6) nicht mehr erforderlich sein und auch diese Flächen zumindest planungsrechtlich wieder für andere Nutzungen zur Verfügung stehen.

---

<sup>3</sup> Die sogenannte Umwidmungssperrklausel schützt landwirtschaftliche Bodennutzungen gegenüber anderen gemeindlichen und ggf. auch voreiligen Nutzungsabsichten und ist als Abwägungsdirektive im Planverfahren zu berücksichtigen.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Sonstigen Sondergebiet durch eine Grundflächenzahl sowie die zulässige Höhe baulicher Anlagen über Normhöhennull (üNHN) (jeweils als Höchstmaß) bestimmt.

### 4.2.1 Grundflächenzahl

#### Sonstiges Sondergebiet

Für das Sonstige Sondergebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt als eine Verhältniszahl an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Sie bestimmt also den überbaubaren Flächenanteil eines für die Nutzung vorgesehenen Grundstückes und gibt folglich den Versiegelungsgrad sowie die bauliche Dichte wieder. Die zulässige Grundflächenzahl dient insbesondere dem Bodenschutz. Hierdurch sollen eine übermäßige Nutzung des Bodens vermieden und die Bodenfunktionen möglichst erhalten werden.

Gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO darf die zulässige Grundfläche in Sonstigen Sondergebieten durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie überschritten werden. In der Folge wäre hier eine Grundflächenzahl von 1,0 zulässig. Um den überbaubaren Flächenanteil wie oben beschrieben zu sichern wird daher Folgendes festgesetzt:

*„Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ entspricht die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 der maximal zulässigen Grundfläche. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gilt nicht.“*

(Textliche Festsetzung 2.1)

Es ist somit eine Überbauung von 75 % der Grundstücksfläche zulässig, welche durch die Errichtung der Photovoltaikmodule jedoch nicht vollständig ausgenutzt wird. Dies beruht auf der Aufständigung der Photovoltaikmodulen, welche in Reihen und in Abständen, die eine gegenseitige Verschattung von Modulen vermeiden, angeordnet werden. Eine massive Gründung ist nicht vorgesehen. Zusätzlich sorgen umlaufende Fugen für eine Belichtung und Bewässerung der darunter liegenden Vegetation.

Daher bildet die GRZ in der vorliegenden Planung nicht den Versiegelungsgrad ab. Sie beschreibt den überbaubaren Flächenanteil, der von den äußeren Abmessungen der Modultische in senkrechter Projektion auf den Boden überschirmt wird. Da sich die Kollektoren dachartig oberhalb der Erdoberfläche befinden, bedecken sie zwar eine große Fläche, wirken sich aber nicht negativ auf die Bodenfunktionen aus. Die tatsächliche Versiegelung beschränkt sich punktuell auf die Gründung (Verankerung) der Montagegestelle sowie der erforderlichen technischen Nebenanlagen und Zuwegungen. Vergleichbar ist dies mit Balkonen, die zwar den Boden überdecken und daher als Überbauung zu rechnen sind. Faktisch jedoch kann die Fläche unter einem Balkon vollständig unversiegelt sein.

§ 19 Abs. 4 Satz 2 kann die zulässige Grundfläche bis zu 50 v. H. bis zu einer GRZ von 0,8 für die Herstellung von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unter der Oberfläche des Baugrundstücks überschritten werden, sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen trifft. Im vorliegenden Bebauungsplan wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO demnach festgesetzt, dass eine Überschreitung der GRZ nicht zulässig ist. Wie bereits ausgeführt wird durch die Anlagen bereits eine deutlich geringere Fläche in Anspruch genommen als die festgesetzte GRZ von 0,75 zulassen würde, wodurch ausreichend Flächen bspw. zur

Schaffung von Stellplätzen zur Verfügung stehen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist nicht erforderlich und soll zum Schutz des Bodens vermieden werden.

#### **4.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen in dem Sonstigen Sondergebiet wird im Bebauungsplan durch eine als Höchstmaß zulässige Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhennull geregelt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist dabei so gewählt, dass das Planvorhaben unter Berücksichtigung des von West nach Ost ansteigenden Geländes realisierbar ist und gilt sowohl für die aufgeständerten Kollektoren als auch für die Nebenanlagen und Betriebseinrichtungen. In diesem Sinne wird die Höhe baulicher Anlagen entsprechend des Geländeverlaufs auf 70 m üNN als Höchstmaß festgesetzt, welches eine Höhe baulicher Anlage von ca. 4,00 m über dem vorhandenen Gelände ermöglicht. Eine Feinsteuerung der Höhenfestsetzung wird im weiteren Verfahrensverlauf geprüft. Die Höhe von 4 m ist zur Umsetzung des Planungsziels anlagenbezogen aus technischen Gründen gegeben. Festgesetzt wird demnach nur das zur Realisierung erforderliche Mindestmaß, welches gleichzeitig städtebaulich vertretbar ist. Die Auswirkungen der technischen Anlagen auf das Landschaftsbild werden auf ein verträgliches Mindestmaß begrenzt. Negative städtebauliche Auswirkungen können somit nahezu ausgeschlossen werden.

Um die Überwachung der Anlage z.B. durch technische Geräte und den Schutz der Anlage zu garantieren, können Höhenüberschreitungen für technische Anlagen wie z. B. Blitzableiter oder Überwachungsmasten erforderlich werden:

*„Ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen üNN können für Blitzableiter um bis zu 9 m und für technische Anlagen zur Überwachung (Masten) um bis zu 3 m zugelassen werden.“ (Textliche Festsetzung Nr. 2.2)*

Städtebaulich nachteilige Wirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten, da die Höhenüberschreitungen nur punktuell mit geringer visueller Wahrnehmbarkeit erfolgen.

#### **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche des Plangebiets wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Um für die künftigen Nutzung eine größtmögliche Flexibilität bei der Anordnung ihrer baulichen Anlagen und Nebenanlagen zu gewährleisten, werden großzügige Baufelder ausgewiesen.

Entlang des Feldweges Darßer Weg wird durch die festgesetzten Baugrenzen sichergestellt, dass die geplante Bebauung die straßenrechtlichen Vorgaben einhält. Gleiches gilt für den nach § 32 Abs. 5 LWaldG M-V einzuhaltenen Waldabstand von 30 m (siehe Kapitel 5.1).

Darüber hinaus flankieren die Baugrenzen die weiteren Maßnahmenflächen, um die erforderlichen Breiten u.a. für die Eingrünung des Plangebiets nach Norden und Westen zu sichern. Die übrigen Baugrenzen berücksichtigen die mindestens erforderlichen Abstandsflächen von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen und schaffen eine ausreichende Flexibilität für die Errichtung der baulichen Anlagen.

#### **4.4 Straßenverkehrsfläche**

Die Straßenverkehrsflächen sind nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

### Straßenverkehrsfläche

Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft der Darßer Weg. Im südlichen Verlauf schließt der Darßer Weg an die Straße Zur Wassermühle an. Im nördlichen Verlauf geht der Darßer Weg in den Eichenweg über, welcher wiederum in den Ortskern von Vietlütbe führt.

### Erschließungsplanung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Osten über den Darßer Weg, welche von der Straße Zur Wassermühle aus dem Süden, sowie dem Eichenweg aus dem Norden angefahren werden kann.

## **4.5 Flächen für den Wald**

Der Waldbestand unterliegt u.a. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und für das Landschaftsbild einem besonderen Schutz.

Waldflächen gemäß Landeswaldgesetz befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 3, jedoch südlich angrenzend dazu. Zum Schutz des Waldsaums sowie zur Verhütung von Waldbränden und zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand wird daher im Sinne des Landeswaldgesetzes ein 30 m breiter Waldabstand als nachrichtliche Übernahme übernommen (siehe Kapitel 5.1).

## **4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Entsprechend der Vorschriften des § 15 BNatSchG in Verbindung mit den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu ersetzen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Zudem sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes sowie des Waldrechts zum Umgang mit den als Wald eingestuftem Gehölzbeständen zu berücksichtigen.

*– Hinweis: Die Erarbeitung und Berücksichtigung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie die Fortschreibung des grünordnerischen Fachbeitrages erfolgt im weiteren Bebauungsplanverfahren. –*

Die Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes finden im Wesentlichen durch die im Folgenden genannten grünordnerischen Maßnahmen Berücksichtigung.

Im Norden des Plangebiets wird durch Festsetzung einer Maßnahmenfläche „M“ ein 7,0 m breiter Streifen freigehalten und für das Anpflanzen einer Feldhecke vorgesehen.

Im Süden des Plangebiets wird zur Wahrung des Waldabstands von 30 m nach § 20 Abs. 1 LWaldG M-V eine weitere Maßnahmenfläche „M“ festgesetzt und soll zu einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung entwickelt werden.

Die randlichen Freihaltebereiche und der Waldabstandsstreifen werden durch die Ansaat mit einer kräuterreichen Regiosaatgutmischung in extensives Grünland mit jährlicher Mahd umgewandelt. Die Flächen fungieren als Ausgleichsflächen.

Grünlandflächen in den Niederungsbereichen im Nordosten und im Südwesten des Plangebiets werden ebenfalls extensiviert und fungieren als Ausgleichsflächen.

Bereiche randlich des Plateaus auf den Böschungen sowie Ackerflächen, die innerhalb von nationalen und europäischen Schutzgebieten liegen (siehe Kapitel 3.6), werden von Nutzungen freigehalten und in die extensive Pflege des Grünlandes einbezogen.

Entlang der Grundstücksgrenze zur Hofstelle östlich des Plangebiets wird als Siedlungsabstand ein 10,0 m breiter Streifen als Maßnahmenfläche „M“ festgesetzt. Die vorgegebene Breite sichert ausreichend Platz, um ggf. eine Hecke als Sichtschutz zu pflanzen.

Die Bepflanzung der Maßnahmenflächen wird im weiteren Verfahren durch Pflanzlisten geregelt. Die Pflege und Unterhaltung sowie die Zuständigkeiten werden im städtebaulichen Vertrag vereinbart und gesichert. Ggf. weitere erforderliche Festsetzungen werden im laufenden Planverfahren ergänzt (siehe Kapitel 7).

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird zwischen dem Sonstigen Sondergebiet und dem Darßer Weg eine Maßnahmenfläche „M“ festgelegt, welche zur Anlegung einer Streuobstwiese, als Ausgleichsmaßnahme und zur Eingrünung des Vorhabens dient.

Zur Erbringung des artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs werden nach Maßgabe der ausstehenden artenschutzrechtlichen Prüfung Flächen zugeordnet.

Die Zwischenmodulflächen sowie die von Modulen überschirmten Flächen werden durch Einsaat (Regionssaatgut) begrünt oder der Selbstbegrünung überlassen und während der Betriebsdauer extensiv gepflegt.

*Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ sind Zwischenmodulflächen sowie die von Modulen überschirmten Flächen durch Einsaat zu begrünen oder der Selbstbegrünung zu überlassen, sofern der Begrünung keine zulässigen Anlagen im Sinne der Festsetzung Nummer 1.2, Ziffern 2. bis 10. entgegenstehen. Auf den Einsatz von Pestiziden und einen Umbruch der Fläche ist dauerhaft zu verzichten. Die Fläche ist als extensive Mähwiese mit zweimal jährlicher Mahd zwischen 1. Juli und 30. Oktober zu entwickeln (HzE (MLU-MV, 2018) Kompensationsmaßnahme Nr. X).*

(Textliche Festsetzung Nr. 3.1)

Damit die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage die Mindestanforderungen an den Versicherungsschutz erfüllt und vor Vandalismus, Beschädigung und Diebstahl geschützt ist, ist neben der Umsetzung der vorgesehenen Sichtschutzmaßnahmen die Errichtung einer mindestens 2 m hohen Einfriedung erforderlich. Aufgrund der Einbettung in einen baulich wenig beanspruchten Landschaftsraum, werden auch für diese Einfriedungen Anforderungen definiert, die insbesondere eine Durchlässigkeit für Kleintiere und Insekten ermöglichen sowie die Eingriffe in das Schutzgut Boden minimieren.

*„Als Einfriedung sind nur Stabgitter- und Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 2 m und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,2 m über der Geländeoberkante zulässig. Streifenfundamente sind unzulässig.“*

(Textliche Festsetzung 3.2)

Durch die Festsetzung wird unter Berücksichtigung der versicherungstechnischen Anforderungen gewährleistet, dass zur Einfriedung des Vorhabengebietes keine durchweg geschlossene Einfriedung errichtet werden darf, die eine zusätzliche Barrierewirkung für Tiere, insbesondere Kleintiere und Insekten entfaltet. Zusätzlich wird durch optisch eher transparente Metallzäune die visuelle Beeinträchtigung des

Landschaftsbilds gemindert. Darüber hinaus ist eine Bodenfreiheit von 20 cm vorgesehen, damit die Freiflächen-Photovoltaikanlage für kleinere Tierarten wie beispielsweise Niederwild, Kleinsäuger und Laufvögel weiterhin als Trittstein im Biotopverbund fungieren kann. Im Schutz der eingefriedeten Anlagen können sich auf diese Weise diverse Flora und Fauna der Umgebung (neu)ansiedeln und damit die allgemeine Biodiversität in einer ansonsten eher ausgeräumten und verarmten Agrarlandschaft erhöhen. Mit der festgesetzten Bodenfreiheit wird die Barrierewirkung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage für wandernde Tiere möglichst geringgehalten. Zum Schutz der Bodenfunktionen sind Streifenfundamente unzulässig.

Die Befestigung von Wirtschaftswegen sowie Stellplätzen und deren Zufahrten ist in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau durchzuführen, um eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser zu ermöglichen und den Versiegelungsgrad im Plangebiet weiter zu senken:

*„Die Wirtschaftswege, Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“*

(Textliche Festsetzung 3.3)

#### **4.6.1 Besonderer Artenschutz**

Die Bestimmungen des § 44 BNatSchG erfordern die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes, d.h. die Prüfung möglicher Verletzungen der Zugriffsverbote. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahrensverlauf konkretisiert und ergänzt.

– *Hinweis: Die Erarbeitung und Berücksichtigung einer artenschutzfachlichen Untersuchung erfolgt im weiteren Bebauungsplanverfahren.* –

Folgende Maßnahme ist nach aktuellem Kenntnisstand erforderlich:

##### Lichtimmissionen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch umweltschädliche Lichtimmissionen und um Vegetationsflächen als Lebensräume für nachtaktive Arten zu erhalten, werden Vorgaben für die Ausgestaltung von Außenleuchten festgesetzt. Mit Festsetzung der Lichtfarbe werden negative Auswirkungen auf wildlebende Tierarten, insbesondere nachtaktive Insekten, vermieden, die Begrenzung der Oberflächentemperatur vermeidet Verletzungen und ggf. Tötungen von wildlebenden Tierarten.

*Für Außenleuchten sind ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (<3.000 Kelvin) und einer Oberflächentemperatur von max. 60°C zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten, die Beleuchtung der angrenzenden Gehölzflächen ist zu vermeiden.*

(Textliche Festsetzung Nr. 3.4)

Die Festsetzung dient dem Schutz nachtaktiver Tiere, insbesondere Insekten, für die Lichtquellen direkt (Verbrennen, Aufprall) oder indirekt (Verhungern, Erschöpfung, leichte Beute) Todesfallen sind. Eine große Zahl von Individuenverluste bei den Insekten könnte somit nicht nur zu einer Dezimierung der Populationen von nachtaktiven Insekten in der Umgebung der Lichtquelle führen, sondern hätte zugleich weitgehende Auswirkungen auf das gesamte lokale ökologische Gleichgewicht (z. B. Nahrungsketten, Blütenbestäubung). Eine Verarmung der Fauna wird durch die Festsetzung vermieden. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die Beleuchtung ein Farbspektrum aufweist, welches auf nachtaktive Insekten nicht stark anlockend wirkt. Auch durch die Begrenzung direkter Lichteinwirkungen wird der

Effekt vermindert, dass Insekten durch weithin sichtbares Licht angelockt werden. Zudem werden durch diesen Passus und insbesondere durch die Untersagung von nach oben abstrahlenden Lichtquellen die Lichtemissionen insgesamt begrenzt und somit auch Störungen anderer Tiere durch eine nächtliche Beleuchtung vermieden. Durch die festgesetzte geschlossene Ausführung des Leuchtgehäuses und die Begrenzung der Temperatur wird zudem bei einem dennoch stattfindenden Kontakt von Insekten mit Leuchten das Risiko einer Verletzung oder Tötung reduziert. Eine Verarmung der Fauna durch Insekten, die an den Leuchten zu Grunde gehen, wird so vermieden.

#### **4.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen I Immissionsschutz**

Im Plangebiet selbst werden keine schützenswerten Nutzungen vorbereitet. Ebenfalls entstehen durch das Planvorhaben selbst keine erheblichen Emissionen in Form von Lärm-, Staub- oder Geruchsemissionen, die die umliegenden Bereiche beeinträchtigen könnten (Kapitel 3.13)

##### **4.7.1 Blendemissionen**

Eine bodennah errichtete Freiflächen-Photovoltaikanlage verursacht in der Regel keine wesentlichen Spiegel- bzw. Blendeffekte, da reflexionsarme Solarmodule verwendet werden und die Strahlungsenergie größtenteils absorbiert wird. Vereinzelt Reflexionen können bei sehr niedrigen Sonnenständen (z.B. morgens- und abends oder in den Wintermonaten) in südlicher Richtung auftreten. Mögliche optische Störungen entlang des Darßer Wegs werden durch Anpflanzungen (Maßnahmenfläche) vermieden. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Reflexionen oder Blendungen in Richtung des Siedlungskerns von Vietlütbe sind aufgrund ihrer Lage und Entfernung nicht zu erwarten.

## **5 Nachrichtliche Übernahmen**

---

In die Planzeichnung zum Bebauungsplan werden als nachrichtliche Übernahmen aufgenommen:

### **5.1 Waldabstand**

Zur Verhütung von Waldbränden sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand wird der nach § 20 Abs. 1 Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) einzuhaltende Waldabstand von 30 m nachrichtlich übernommen. Innerhalb dieses Waldabstandes ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB durchzuführen. Eine Ausnahme besteht für Vorhaben gemäß § 4 Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern u.a. für

[...]

3. *standortgebundene Transformatoren, Schalt-, Regler- oder Pumpstationen bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche und 4 m Höhe,*
4. *Einfriedungen, Werbeanlagen, Aufschüttungen, Stützmauern, soweit sie nicht höher als 2 m sind.*

In der Planzeichnung wird der Waldabstand von 30 m mit der Grenze der Maßnahmeffläche zeichnerisch überlagert. Daher wird der Waldabstand zur besseren Lesbarkeit nur textlich nachrichtlich übernommen.

## 6 Ver- und Entsorgung

---

Für die geplante Nutzung ist überwiegend kein Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz vorgesehen. Anpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

### 6.1 Wasserversorgung und Abwasser

Eine Trinkwasser- und Schmutzwasserversorgung ist nicht erforderlich. Das Plangebiet liegt außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

### 6.2 Energie

Die Einspeisung der erzeugten Elektroenergie wird durch das vorhandene Netz der 50Hertz Transmission GmbH gewährleistet. Eine Netzanschlussreservierung liegt hierzu vor.

### 6.3 Telekommunikation

Die Errichtung von Telekommunikationseinrichtungen ist nicht erforderlich.

### 6.4 Abfallbeseitigung

Während des Betriebs der Freiflächen-Photovoltaikanlage fällt nicht regelmäßig Abfall an.

Bei Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten anfallender Abfall wird von den beauftragten Mitarbeitenden bzw. Firmen mitgenommen und vorschriftsmäßig entsorgt. Gleiches gilt für während der Bauphase anfallenden Abfall, der entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften entsorgt wird.

### 6.5 Oberflächenentwässerung

Wassergefährdende Stoffe werden nur innerhalb der Trafostation verwendet. Diese besitzen eine gesonderte Wanne, die für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen als ausreichende Schutzmaßnahme angesehen wird. Im Rahmen der Planung ist die seit 18.04.2017 geltende Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine breitflächige, dezentrale Versickerung. Da nur eine Versiegelung durch die Errichtung der Stützpfeiler für die PV-Module und Einfriedungen vorgesehen ist sowie das Regenwasser auch zwischen den PV-Modulen abfließen kann, bleibt eine breitflächige Versickerung weiterhin gewahrt. Erlaubnispflichtige Entwässerungsanlagen oder gesonderte Versickerungsbecken sind daher nicht vorgesehen.

Ebenfalls ist kein Nachweis für eine schadhafte Überflutung zu erbringen, da die bestehende Versickerung durch die geringe Versiegelung weitestgehend erhalten bleibt.

### 6.6 Brandschutz

Die Brandgefährdung durch die Photovoltaikanlage ist aufgrund ihrer geringen Brandlast als niedrig einzuschätzen. Es entstehen allgemein Brandschäden an Photovoltaikanlagen, die nicht von ihr selbst induziert, sondern von sekundären Brandursachen wie Vegetationsbrände ausgelöst werden. In der Regel halten sich im Plangebiet keine Personen auf, weshalb nur ein Sachrisiko besteht.

Nach den Vorgaben der Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern, dem Brandschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern sowie dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über 2 Stunden zu gewährleisten. Zur schnelleren Auffindung der Löschwasserelementstellen ist deren Lage durch entsprechende, gut sichtbare Hinweisschilder unmissverständlich zu kennzeichnen.

Konkretisiert werden die Maßnahmen in einem Brandschutzkonzept im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

## 7 Umweltbericht

Derzeit liegt ein grünordnerischer Beitrag zur frühzeitigen Beteiligung vor, welcher Untersuchungsbedarfe und Gutachten zur Umweltprüfung sowie voraussichtliche grünordnerische Maßnahmen benennt.

Im Laufe des Planverfahrens werden erforderliche Untersuchungen durchgeführt und anschließend in einem Umweltbericht zusammengefasst, welche bei Bedarf planungsrechtlich gesichert werden.

### Untersuchungsrahmen zum Umweltbericht

| Aspekt  | Mögliche Beeinträchtigungen<br>(bau-, anlage-, betriebsbedingt)  | Untersuchungsbedarf<br>(Gutachten, Stellungnahmen)              |
|---|--|---|
| <b>Schutzgut Mensch, einschl. der menschlichen Gesundheit</b>                                       |  |   |
| Gesunde Wohnverhältnisse  | Blendwirkungen   | Prüfung der Erforderlichkeit eines Blendgutachtens              |
| Erholung  | Wegebeziehungen, Naherholungswegenetz  | Grünordnerischer Fachbeitrag (in Bearbeitung)                   |
| <b>Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete, gesetzlicher Biotopschutz</b> |  |   |
| Schutzgebiete   | NSG „Gehlsbachtal“<br>Vogelschutzgebiet (SPA) DE 2638-471 „Elde-Gehlsbachtal und Quaßliner Moor“<br>FFH-Gebiet DE 2638-305 „Fließgewässer, Seen und Moore des Siggelkower Sanders“ | Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung (liegt vor, vgl. Kapitel 4) |
| Gesetzlich geschützte Biotope   | Beeinträchtigung/ Überbauung   | Biotoptypenkartierung (erfolgt, vgl. Kapitel 2.3)               |
| Biotopverbund   | Unterbrechung der Ausbreitung von Tierarten durch großflächige Einzäunung  | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (in Bearbeitung)             |

| <b>Aspekt</b>                    | <b>Mögliche Beeinträchtigungen</b><br>(bau-, anlage-, betriebsbedingt)           | <b>Untersuchungsbedarf</b><br>(Gutachten, Stellungnahmen)  |
|----------------------------------|--|--|
| Artenschutz                      | Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG  | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag<br>Kartierung von Brutvögeln, Rastvögeln, Fledermäusen, Amphibien und Reptilien<br>(in Bearbeitung) |
| Pflanzen                         | Eingriffe Gehölze und Vegetationsflächen   | Vermessung und Biotoptypenkartierung<br>(erfolgt)  |
| Tiere                            | Beeinträchtigung / Verlust vorhandener Strukturen als Lebensraum für Tiere       | Biotoptypenkartierung/ Grünordnerischer Fachbeitrag (in Bearbeitung)   |
| <b>Schutzgut Fläche, Boden</b>   |  |  |
| Flächenverbrauch                 | Inanspruchnahme von Flächen  | Flächenfestsetzungen des Bebauungsplanes   |
| Altlasten                        | Keine relevante Vornutzung der Fläche bekannt                                    | Abfrage bei zuständiger Behörde  |
| Kampfmittel                      | Gefährdung der Folgenutzung  | Abfrage von Verdachtsflächen   |
| Bodenwertigkeit                  | Überformung naturnaher Bodenverhältnisse   | Vorliegende Bodenkarten, Bodenschätzung  |
| Bodenversiegelung                | Versiegelung durch Zufahrten und bauliche Einrichtungen, Überstellung der Fläche | Naturschutzrechtliche Bilanzierung gem. HZE, Bearbeitung im grünordnerischen Fachbeitrag<br>(bereits beauftragt)                       |
| <b>Schutzgut Wasser</b>          |  |  |
| Grundwasser                      | Schadstoffeinträge in das Grundwasser  | Vorliegende Bodenkarten  |
| Oberflächenentwässerung, Vorflut | Versiegelung   | Versickerungsfähigkeit (aus vorhandenen Bodenkarten)   |
| Gewässer                         | Nicht betroffen  |  |
| <b>Schutzgut Luft/ Klima</b>     |  |  |
| Lufthygiene                      | Zu vernachlässigen   | Kein Bedarf  |

| <b>Aspekt</b>   | <b>Mögliche Beeinträchtigungen</b><br>(bau-, anlage-, betriebsbedingt)                   | <b>Untersuchungsbedarf</b><br>(Gutachten, Stellungnahmen) |
|---|--|---|
| Lokalklima  | Klimatische Belastungen infolge von veränderten Versiegelungen und Verlust von Grünmasse | Grünordnerischer Fachbeitrag (in Bearbeitung)             |
| <b>Schutzgut Landschaft (Landschafts-/ Ortsbild)</b>  |  |   |
| Schutzwürdiges und -bedürftiges Landschaftsbild   | Großflächige Landschaftsveränderung, technische Bauten auf Ackerfläche, Einzäunung       | Grünordnerischer Fachbeitrag (in Bearbeitung)             |
| <b>Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</b>  |  |   |
| Denkmale/ Bodendenkmale   | nicht vorhanden  | Abfrage bei zuständiger Behörde                           |
| <b>Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Schutzgütern</b>  |  |   |
| Wechselwirkungen mit schutzübergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Plangebiet z.Zt. erkennbar. Zudem ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen durch den Bauleitplan nicht zu erwarten. |  |   |

## 8 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet liegt bislang kein verbindliches Planungsrecht in Form von Bebauungsplänen oder sonstigen Fachplanungen vor.

## 9 Flächen und Kosten

### 9.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet ist ca. 24,73 ha groß. Die einzelnen Flächen teilen sich wie folgt auf:

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Sonstiges Sondergebiet | ca. 14,02 ha        |
| Maßnahmenflächen       | ca. 8,85 ha         |
| Biotope                | ca. 1,86 ha         |
| <b>Summe</b>           | <b>ca. 24,73 ha</b> |

## **9.2 Maßnahmen zur Verwirklichung, Kosten**

Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Der städtebauliche Vertrag enthält insbesondere Regelungen zur Übernahme aller durch die Planung entstehenden Planungs- und Folgekosten.

Der Gemeinde Gehlsbach entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine unmittelbaren Kosten.

## 10 Rechtsgrundlagen

---

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 6)
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 113), zuletzt geändert am 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323)
- EU-Vogelschutz-Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten
- Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-RL) 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006s/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (ABl. EG Nr. L 363 S. 368)
- Landesbauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, 344), zuletzt geändert am 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, 12), zuletzt geändert am 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V 383, 392)
- Waldabstandsverordnung | Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (WAbstVO M-V) in der Fassung vom 20. April 2005 (GVOBl. S. 166), zuletzt geändert am 1. Dezember 2019 (GVOBl. Nr. 26, S. 808)
- Landeswaldgesetz | Waldgesetz für das Land Mecklenburg -Vorpommern (LWaldG M-V) in der Fassung vom 27. Juli 2011 (GVOBO. M-V S.870), zuletzt geändert am 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790)

Gehlsbach, den .....

Siegel:

.....

**(Bürgermeister)**

VORENTWURF

zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

32



Planverfasser:

E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH

Ferdinand-Beit-Straße 7b

20099 Hamburg

Tel.: 040 – 257 767 37-0

E-Mail: [mail@ep-stadtplaner.de](mailto:mail@ep-stadtplaner.de)