

# BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "SOLARPARK VIETLÜBBE AUSBAU-SÜD"

## PLANZEICHNUNG (TEIL A):



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- § 1 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 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.
- 1.2 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-Photovoltaikanlagen;
  9. Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren Löschwasserentnahmestellen.
- 1.3 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.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 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.
- 2.2 Ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen (iNH) können für Blitzableiter um bis zu 9 m und für technische Anlagen zur Überwachung (Masten) um bis zu 3 m zugelassen werden.
- § 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 3.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ sind Zwischenmodulflächen sowie die von Modulen überschrittenen Flächen durch Einsatz 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 Mähd zwischen 1. Juli und 30. Oktober zu entwickeln (HzE (MLU-MV, 2018) Kompensationsmaßnahme Nr. X).
- 3.2 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. Stiefelfundamente sind unzulässig.
- 3.3 Die Wirtschaftswege, Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasser- und luftdichtem Aufbau herzustellen.
- 3.4 Für Außenleuchten sind ausschließlich insekten schonende, vollständig eingeklopferte 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.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

- Waldabstand (§ 20 Abs. 1 L WaldG M-V)**
- 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 (L WaldG 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 Grundfläche und 4 m Höhe.
4. Einfriedungen, Werbeanlagen, Aufschüttungen, Stützmauern, soweit sie nicht höher als 2 m sind.

## HINWEISE:

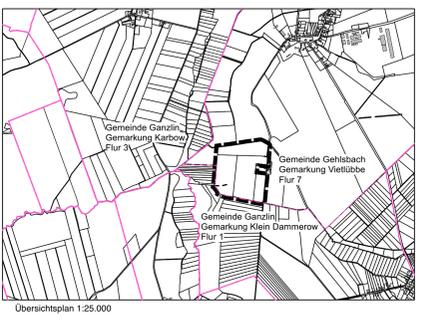
- A) Einsichtnahme DIN und anderen Normen sowie Richtlinien**
- Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien liegen zusammen mit diesem Bebauungsplan im Amt Eidenburg-Lübz, in dem in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zu den üblichen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit.
- B) Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale**
- Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 4 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
- C) Altlasten**
- Sollten während der Bauarbeiten schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG) festgestellt werden, sind auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz (LBSchG M-V)) die unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte zu informieren.
- D) 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 Wegesetzes 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 Bauverbots- und Baubeschränkungen ausgenommen sind. Das Anbauverbot darf sich jedoch auf 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 Befestigung, 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 Befestigung, 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 Ausbausichten 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 Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, erstrecken. Die Absätze 2 und 3 finden Anwendung.
- (5) Die Absätze 1 bis 4 finden keine Anwendung, soweit das 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 Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, erstrecken. Die Absätze 2 und 3 finden Anwendung.
- Gemäß § 31 Abs. 5 gilt das Anbauverbot nicht, soweit das Bauvorhaben die Begrenzung der Verkehrsflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist. Diese Ausnahmevorschriften liegen nicht vor, da zwar das Straßenbaumamt 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 Befestigung, 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.
- [...]
- (5) Die Vorschriften der Absätze 1 und 2 finden keine Anwendung, sofern die Voraussetzungen des § 31 Abs. 5 vorliegen. Anbaubeschränkungen gelten simultan zu den Anbauverboten nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans gem. § 31 Abs. 5 StrWG MV entspricht.

## VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung am ..... Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln von ..... bis zum ..... erfolgt.
  2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.
  3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  4. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom ..... bis ..... durch Aushang örtlich bekanntgemacht.
- ..... den ..... Gemeinde .....
- (Siegelabdruck) (Bürgermeister .....
6. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- ..... den .....
- (Siegelabdruck) (Leiter des Katasteramtes) .....
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
  9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
- ..... den ..... Gemeinde .....
- (Siegelabdruck) (Bürgermeister .....
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.
- ..... den ..... Gemeinde .....
- (Siegelabdruck) (Bürgermeister .....

## PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 94) sowie nach § 66 der Landesbauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Solarpark Vietlübbe Ausbau-Süd" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



## SATZUNG DER GEMEINDE GEHTSBACH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "SOLARPARK VIETLÜBBE AUSBAU-SÜD"

für das Gebiet  
nördlich der Waldflächen und westlich des Darßer Wegs sowie südlich des Fusses Gehtsbach und östlich von Grünlandflächen

Datum: November 2024  
Verfahrensstand: Vorentwurf  
Planverfasser: E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH  
Ferdinand-Bell-Str. 7b  
20099 Hamburg  
E&P Stadtplanung

## ZEICHENERKLÄRUNG:

- Planzeichen: Erläuterung:
- I. FESTSETZUNGEN:**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- SO** Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage" (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**
- GRZ** z.B. 0,75 Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- HA** z.B. 70 Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhennull, als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 BauNVO)**
- Baugrenze
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- M** Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## ZEICHENERKLÄRUNG:

- Planzeichen: Erläuterung:
- II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:**
- Gesetzlich geschütztes, flächenhaftes Biotop
- III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE:**
- Vorhandene Gebäude
- Flurgrenzen
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- Böschung
- Bemaßung in Metern