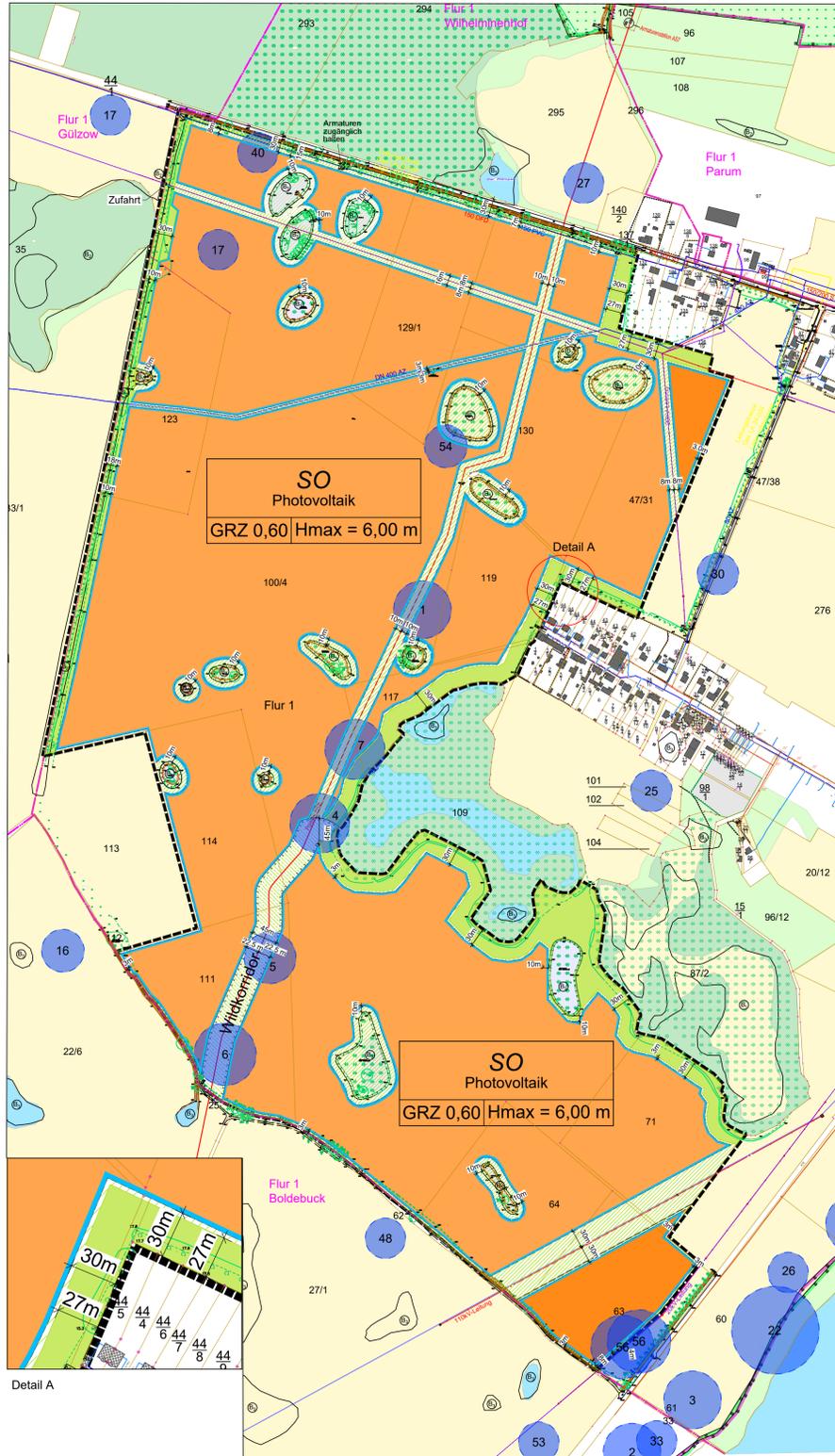


SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "SOLARPARK GRÜNE AUE" DER GEMEINDE GÜLZOW-PRÜZEN

Teil A - Planzeichnung, M 1:5000 Gemeinde Gülzow-Prützen Gemarkung Wilhelminenhof, Flur 1



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
<u>Art der baulichen Nutzung</u>		
SO	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
SO	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik	§ 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB § 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 16-21 BauNVO
<u>Maß der baulichen Nutzung</u>		
GRZ 0,60	max. Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
H _{max}	max. Höhe baulicher Anlagen in m	§§ 22 u. 23 BauNVO
<u>Bauweise, Baugrenzen</u>		
	Baugrenze	
<u>Verkehrsflächen</u>		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zuwegung Photovoltaikanlage und Windenergieanlagen	
Flächen für die Landwirtschaft und Wald		
	Landwirtschaft	§ 9 (1) Nr. 18 BauGB
	Wald	
	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Wasserflächen	§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
<u>Sonstige Planzeichen:</u>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
	Flurgrenzen	
	Flurstücksgrenzen	
	Nummer des Flurstückes	
	WEMAG 110 Kv-Leitung	
	Abwasserleitung	
	Trinkwasser	
	20 kv-Leitung	
	Leitungstrasse Gas LA 24-004	
	Pipeline RRB	
	Zufahrtsbereich	
III. Nachrichtliche Übernahme		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
	Fauna-Flora-Habitatgebiet "Nebetal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern"	
	Vogelschutzgebiet "Warnow, Sternberger Seen und untere Mildenitz"	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20
	Gehölzbiotop	
	Feuchtbiotop	
	Gewässerbiodop	
	Bodendenkmal BD2 mit Nummer, nachrichtlich übernehmen	
	Ausgleichsmaßnahme extensive Mähwiesen	
	Ausgleichsmaßnahme Wildkorridor	
	Zur Erhaltung	

Teil B - Text

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** nach § 9 BauGB und BauNVO
 - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 und § 14 BauNVO
 - Baugebiet**
Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" festgesetzt.
 - Art der Nutzung im SO**
Das Sondergebiet SO dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen einschließlich der zu deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen.
Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus
 - Photovoltaikmodulen
 - Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion)
 - Wechselrichterstationen
 - Umwandler / Speicher
 - Einfriedung
 - Kamerasystem
 - Niederschlagswasser**
Anfallendes Niederschlagswasser gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz auf dem Grundstück versickern.
 - Befristung und Folgenutzung**
Die Nutzung des Sondergebietes ist zeitlich befristet. Nach Ablauf der Betriebszeit ist ein Rückbau der Photovoltaikanlage sicherzustellen, um die Rückkehr zur landwirtschaftlichen Nutzung gemäß Flächennutzungsplan zu ermöglichen. Eine Rücküberweisung an den Eigentümer ist durchzuführen.

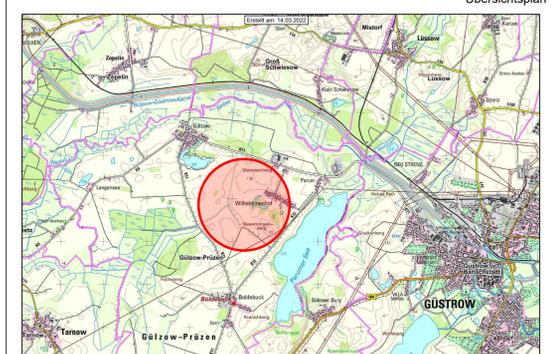
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO
 - Höhe der baulichen Anlagen** § 19 (1) BauNVO
Die Höhe der baulichen Anlagen für die Solaranlage (SO Photovoltaik) wird auf maximal 6,00 m für die PV-Gestelle sowie Nebenanlagen/Gebäude und sonstigen elektrischen Betriebsrichtungen festgesetzt. Kameramasten für Überwachungssysteme sind mit einer Maximalhöhe von 5,00 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche. Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.
 - Grundflächenzahl** § 16 und § 19 (4) BauNVO
Die Grundflächenzahl des Sondergebietes SO wird mit max. 0,60 festgesetzt, wobei die Fläche innerhalb des jeweiligen Sonstigen Sondergebietes Photovoltaik (SO-Photovoltaik) maßgebend ist. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN** gemäß § 9 (4) BauGB
 - Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**, § 86 LBAuO M-V
Einfriedung der Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO M-V)
Einfriedungen über 2 m Höhe dürfen nicht näher als 30 m an Waldfächen stehen. Die Einzäunung ist als Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen.
Waldabstand für Einfriedungen
Im Bereich des 30 m Waldabstands gemäß § 20 LWaldG M-V dürfen Einfriedungen die maximal zulässige Höhe der Einfriedung gemäß Teil B, II nicht überschreiten.
Ordnungswidrigkeiten, § 84 LBAuO M-V, § 37 GeoVermG M-V
Ordnungswidrig im Sinne des § 84 (1) LBAuO M-V handelt wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften dieses Planes gemäß Text (Teil B) II. 1 verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBAuO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EURO geahndet werden.
- HINWEISE**
 - Generelle Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen**
Zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft sind während der Bauphase folgende Schutzmaßnahmen zu beachten:
 - flächensparende Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen
 - Versickerung des anfallenden unversäurten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes ordnungsgemäße Entsorgung von festen Abfällen, Motorölen, Schmierölen, Farbresten und sonstigen wasser- und bodengefährdenden Stoffen
 - Einhaltung der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BbodSchV beim Einbau standortfremden Bodenmaterials und Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen nach Ende der Bauarbeiten.
 - unverzügliche Benachrichtigung der Ortspolizeibehörde bei Auffindung von Kampfmitteln oder anderen Gegenständen militärischer Herkunft sowie im Zweifelsfall.
 - Betroffene Landschaftsbeiräte werden frühzeitig über baubedingte Beeinträchtigungen informiert.
 - Aufgedundene Leitungssysteme ordnungsgemäß aufnehmen.
 - Für weitere Planungen wird das Merkblatt zur Erhaltung der Festpunkte beachtet
 - Waldabstand**
Nach § 20 Abs. 1 LWaldG M-V ist bei der Errichtung baulicher Anlagen, zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Der Waldabstand gilt für alle baulichen Anlagen mit Ausnahme der Einzäunung.
 - Bodendenkmale**
deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale durch eine anerkannte archäologische Grabungsfirma sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat gem. § 6 (5) DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen.
 - Brandschutz**
Die Feuerwehr braucht 96 m³/h Wasser für 2 Stunden oder 48 m³/h, wenn Anlagenfelder < 5.000 m² mit 5 m Abstand sind). Wasserstellen müssen innerhalb 300 m sein, die Gemeinde sorgt dafür. Es braucht Platz für die Feuerwehr an Wasserstellen. Wege müssen für Feuerwehrfahrzeuge geeignet sein (DIN 14090). Am Haupttor muss ein Generalschlüssel oder eine Feuerwehrschißung sein. Ein Brandschutznachweis muss erstellt und abgestimmt werden.
 - Trinkwasserschutz**
Der Entwicklungskorridor des Wasserkörpers wird frei von Bebauung gehalten. Plangebiet in Trinkwasserschutzzone III, Auflagen beachten. Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Gewässerrandstreifen ist von Bebauung freizuhalten. Trinkwasserleitungen und Armaturen dürfen nicht beschädigt werden. Nach Bauarbeiten müssen sie wie vorher funktionieren (z. B. Geländehöhe anpassen, unbefestigte Bereiche pflastern). Armaturen und Hydranten müssen bedienbar bleiben. Vor Baubeginn muss eine Einweisung stattfinden.
 - Wasserschutz / Gewässerschutz**
Verzicht auf Pestizide und Dünger
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Solarpark Grüne Aue" sind der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln untersagt, um Schadstoffeinträge (z. B. Nitrat, Ammonium) in das Grundwasser zu verhindern. Dies unterstützt die Ziele der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) für den Grundwasserkörper WP_WA_6_16, insbesondere die Verbesserung der chemischen Wasserqualität, wie im Umweltbericht (Abschnitte 3.6 und 5.6) dargelegt.
Minimale Versiegelung
Die Versiegelung durch bauliche Anlagen (z. B. Pfosten, Trafostationen) wird auf unter 1 % der Fläche des Sondergebietes "Photovoltaik" begrenzt, um die Grundwasserneubildung nicht zu beeinträchtigen. Dies entspricht den Anforderungen der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), wie im Umweltbericht (Abschnitt 5.6) beschrieben.
Schutzmaßnahmen während der Bauphase
Während der Bauphase sind wassergefährdende Stoffe gemäß § 40 AwSV der zuständigen Behörde anzugeben. Geeignete Auffangvorrichtungen müssen verwendet werden, um Schadstoffeinträge in Grund- und Oberflächenwasser zu verhindern. Dies sichert die Einhaltung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) und der Wasserschutzgebietsverordnung, wie in den Abschnitten 5.3 und 8 der Begründung erläutert.
 - Freileitungen**
Zufahrten zu den 20 kv- (WEMAG) und 110 kv-Leitungen (E.DIS) müssen immer frei bleiben, z. B. durch zwei 4 m breite Tore oder eine 15 m Wendemöglichkeit.
 - Netzanlagenumlegung und Umspannwerke**
Eine Umlegung der 20 kv-Leitungen (WEMAG) ist nicht geplant. Statt dessen wird ein Schutzabstand eingehalten.
Die Errichtung von zwei Umspannwerken zur Einspeisung des erzeugten Solarstroms ist im Sondergebiet "Photovoltaik" zulässig. Die genaue Lage der Umspannwerke wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt und in den Bauunterlagen dargestellt. Die Positionierung erfolgt unter Einhaltung der festgesetzten Schutzabstände (z. B. zu Waldfächen, Gewässern, Leitungstrassen) sowie der technischen und rechtlichen Anforderungen der Netzbetreiber (E.DIS Netz GmbH). Die Umspannwerke unterliegen den Festsetzungen zur maximalen Höhe (6,0 m) und Grundflächenzahl (GRZ 0,60) des Sondergebietes.
 - Gewässer II. Ordnung**
Zwei Wochen vor Baubeginn den Wasser- und Bodenverband Nebel schriftlich informieren. Eingriffe in Gewässer II. Ordnung (Gräben, Rohrleitungen) mit dem Verband abstimmen. Gewässer bei Bedarf 1 m unter der Sohle dükern oder in Absprache oberhalb queren. Leitungen müssen 5 m Abstand zu Gewässern haben und mit Warnband markiert sein. Nach Fertigstellung schriftlich Bescheid geben, ggf. Abnahme machen und einen digitalen Bestandsplan übermitteln.
 - Rohstoffpipelinen**
Im 20 m Schutzstreifen (10 m beidseitig) der Rohstoffpipelinen dürfen keine Gebäude, Zäune, Ablagerungen oder Baumaschinen stehen. Arbeiten brauchen eine schriftliche Genehmigung von DOW. Der Schutzstreifen muss immer begehbar, befahrbar und sichtbar sein. Überfahrten nur mit Schutzmaßnahmen und Absprache mit DOW. Vor Baubeginn die Pipeline und Flurstücksgrenzen markieren, Markierungen während der Bauphase erhalten und danach entfernen. Vor Arbeiten die ARS-Betriebservice GmbH (Tel. +49 3461-2433-549) informieren. Zufahrten zur Armaturenstation AS 7 immer freihalten, Rampenposten mindestens 20 m Abstand zur Pipeline. Wegere Kreuzungen rechteckig, ohne Aufweitung, und auf ein Minimum reduzieren. Vor und nach Inbetriebnahme Beeinflussungsmessungen durch eine zertifizierte KKS-Fachfirma (Kosten Bauträger). Kabeltrassen mindestens 0,5 m Abstand, rechteckig unterqueren, kein Parallelverlauf im Schutzstreifen. Kabelpflögen oder Grabenfräsen im Schutzstreifen verboten.
 - Immissionsschutz**
Nachweis für die Photovoltaikanlage im Zuge des Bauantrags erforderlich
 - Bodenschutz**
Ein Bodenschutzkonzept muss erstellt werden. Die Bauarbeiten sind von einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) überwacht werden, um den Boden zu schützen.
 - Bohrungen**
Bohrungen für die Baugrunderkundung müssen dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern gemeldet werden.
 - Tiefbauarbeiten Pipeline**
Für Tiefbauarbeiten im 20 m Schutzstreifen (10 m beidseitig) der Rohstoffpipeline muss 3 Wochen vor Baubeginn ein Erlaubnisbeschein bei DOW beantragt werden, mit Angaben zu Auftraggeber, Firma, Bauzeiten (Telefon), Vorhaben (Aushubtiefe), Ort, Zeitraum und Vorgangsnr. 20240112-0072. Eine Baubeschreibung mit Nachweis der Leitungssysteme beifügen.
 - Schutzstreifen und Abstände**
Arbeiten im Schutzstreifen der Rohstoffpipeline Rostock-Bohnen bedürfen der schriftlichen Genehmigung der DOW Olefinverbund GmbH. Schutzstreifen der Mitteldruckgasleitungen, der 20 kv-Leitung, der 110 kv-Leitung und der Trinkwasserleitung sind frei von Bebauung zu halten.
 - Verfahrensstand**
Der ZAV-Antrag ist in Bearbeitung beim Wirtschaftsministerium.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.05.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Güstrow-Land "Amtskurier Güstrow-Land" am 17.05.2022 erfolgt.
Gülzow-Prützen, den Die Bürgermeister

2.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von der Gemeindevertretung gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom bis zum im Amt Güstrow-Land, Haselstraße 4, 18273 Güstrow (Distelberg) zur öffentlichen Einsichtnahme ausliegen. Gülzow-Prützen, den Die Bürgermeister
3.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Gülzow-Prützen, den Die Bürgermeister
4.	Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 17 Landesplanungsgesetz M-V (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt worden. Gülzow-Prützen, den Die Bürgermeister
5.	Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Gülzow-Prützen, den Die Bürgermeister
6.	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Gülzow-Prützen, den Die Bürgermeister
7.	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Güstrow-Land, Haselstraße 4, 18273 Güstrow (Distelberg) nach § 13 BauGB öffentlich ausliegen. Zeitgleich erfolgte gem. § 4a Abs. 4 BauGB die Einstellung ins Internet unter: Die öffentliche Auslegung wurde mit den Hinweisen, - welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, - dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Güstrow-Land "Amtskurier Güstrow-Land" ortsüblich bekanntgemacht. Gülzow-Prützen, den Die Bürgermeister
8.	Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagegerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Bad Doberan, den Das Katasteramt
9.	Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Gülzow-Prützen, den Die Bürgermeister
10.	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt. Gülzow-Prützen, den Die Bürgermeister
11.	Die Genehmigung dieser Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom Az: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Gülzow-Prützen, den Die Bürgermeister
12.	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausgedruckt. Gülzow-Prützen, den Die Bürgermeister
13.	Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Güstrow-Land "Amtskurier Güstrow-Land" ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des Erscheinungstages der Veröffentlichung am in Kraft getreten. Gülzow-Prützen, den Die Bürgermeister

Preamble:
Aufgrund - des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist sowie - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Gülzow-Prützen über den Bebauungsplan Nr. 4 "Solarpark Grüne Aue" für das Gebiet Gemarkung Wilhelminenhof, Flur 1 - Flurstücke 47/31, 63, 64, 71, 100/4 (anteilig), 111, 114, 117 (anteilig), 119, 123, 129/1, 130, 289, 290, 292 und 298 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.



Gemeinde Gülzow-Prützen Landkreis Rostock Bebauungsplan Nr. 4 "Solarpark Grüne Aue"

Entwurf

Stand 08.07.2025