

# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Solarpark - Ortsteil Sestelin" der Gemeinde Dargelin

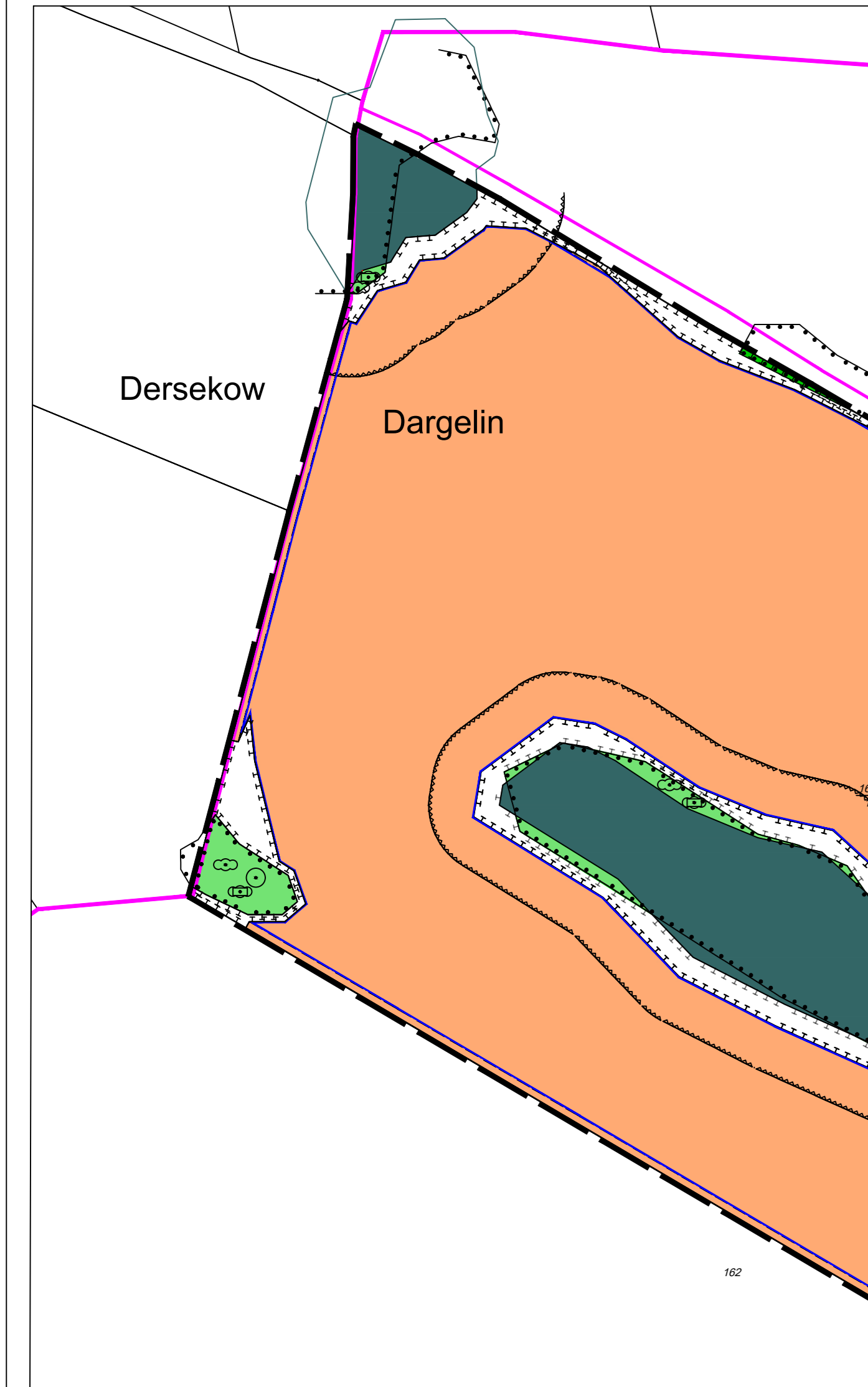
Satzung der Gemeinde Dargelin über den Bebauungsplan Nr. 3, "Solarpark - Ortsteil Sestelin" (Gemarkung Neu Negentlin Flur 1, Flurstücke 161/1, 161/2, 165 (teilweise), 185, 186, 187, 188, 189/1 und 190 (teilweise) sowie Gemarkung Sestelin Flur 1 Flurstücke 96, 97, 98 (teilweise), 99 (teilweise) und 105 (teilweise))

Aufgrund der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Solarpark - Ortsteil Sestelin", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Text (Teil B)

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO**  
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaikanlage und Energiespeicher nach § 11 Abs. 2 BauNVO
- 1.1 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaik und Energiespeicher" dient der Unterbringung von Anlagen zur Nutzung und Speicherung der Sonnenenergie sowie der zugehörigen technischen Vorkehrungen und Einrichtungen für den Aufbau, die Wartung und den Betrieb der Anlagen einschließlich der Einrichtungen zur Einspeisung des Stroms in ein Netz der allgemeinen Versorgung.
- 1.2 Zur Herstellung der Photovoltaik-Freiflächenanlage und ausschließlich im technischen und sachlichen Zusammenhang mit diesem sind im gesamten Sondergebiet insbesondere folgende Anlagen zulässig:
1. Photovoltaik-Module einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden;
  2. technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaik-Anlagen einschließlich der Einspeisung des Stroms in ein Netz der allgemeinen Versorgung;
  3. technische Einrichtungen und Anlagen zur netzgebundenen oder netzunabhängigen Speicherung von elektrischer Energie;
  4. unterirdische Leitungen und Kabel;
  5. die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen Wege;
  6. Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung und Pflege der Photovoltaik-Freiflächenanlage;
  7. Einrichtungen und Anlagen für die Sicherheitsüberwachung der Photovoltaik-Freiflächenanlage;
  8. Einfriedigungen durch Zaunanlagen mit Toren.
- 1.3 Die Errichtung von Nebengebäuden zur Unterbringung der nach Ziffer 1.2 zulässigen technischen Einrichtungen und Anlagen, insbesondere von Transformatoren bzw. Umspannern, ist auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
2.1 Im Sondergebiet Photovoltaikanlage darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.  
2.2 Als Mindesthöhe der Modulische über der Geländeoberkante wird 0,8 m festgesetzt. Für die Modulische wird eine maximale Höhe von 3,0 m über Geländeoberkante festgesetzt.
- 3. Hauptversorgungsleitungen**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**  
Im 16 m breiten Schutzbereich der 20 kV-Freileitung ist eine Bebauung nicht zulässig.
- 4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
4.1 entspricht Vermeidungsmaßnahme V2  
Die Modultrans- und Zwischenflächen dürfen nur außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis zu 01. August mit Balkenmähern, unter Beseitigung des Mahdgutes gemäht werden. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Das Mulchen des Aufwuchses ist nicht zulässig. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz ist zu verzichten. Alternativ ist auch eine Schafbeweidung möglich.  
4.2 entspricht Vermeidungsmaßnahme V3  
Innerhalb der Anpflanzfestsetzungen sind 3 m breite Sichtschutzhecken, ausschließlich aus Sträuchern, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden folgende Pflanzen empfohlen: Heister der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Strauchhasel. Ein Rückschnitt der Sträucher außerhalb der Brutzeit, nach vorheriger Beantragung und Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (uNB) ist zulässig, wenn die Leistung der FV-Anlage durch die Gehölze beeinträchtigt wird.  
4.3 entspricht Vermeidungsmaßnahme V4  
Zäune sind mit Bodenfreiheit zu errichten.  
4.4 entspricht Kompensationsmaßnahme M1  
Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß 2.31 hzE auf Acker extensive Mahwiesen zu entwickeln. Die auf den Flächen gelegenen Biotope und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Das enthaltene Grünland ist 1mal jährlich außerhalb der Brutzeit zu mähen.

### II. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

**1. Einfriedigungen**  
**§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V**  
Der Zaun ist als offene Einfriedigung mit einer Höhe bis 2,3 m zulässig.

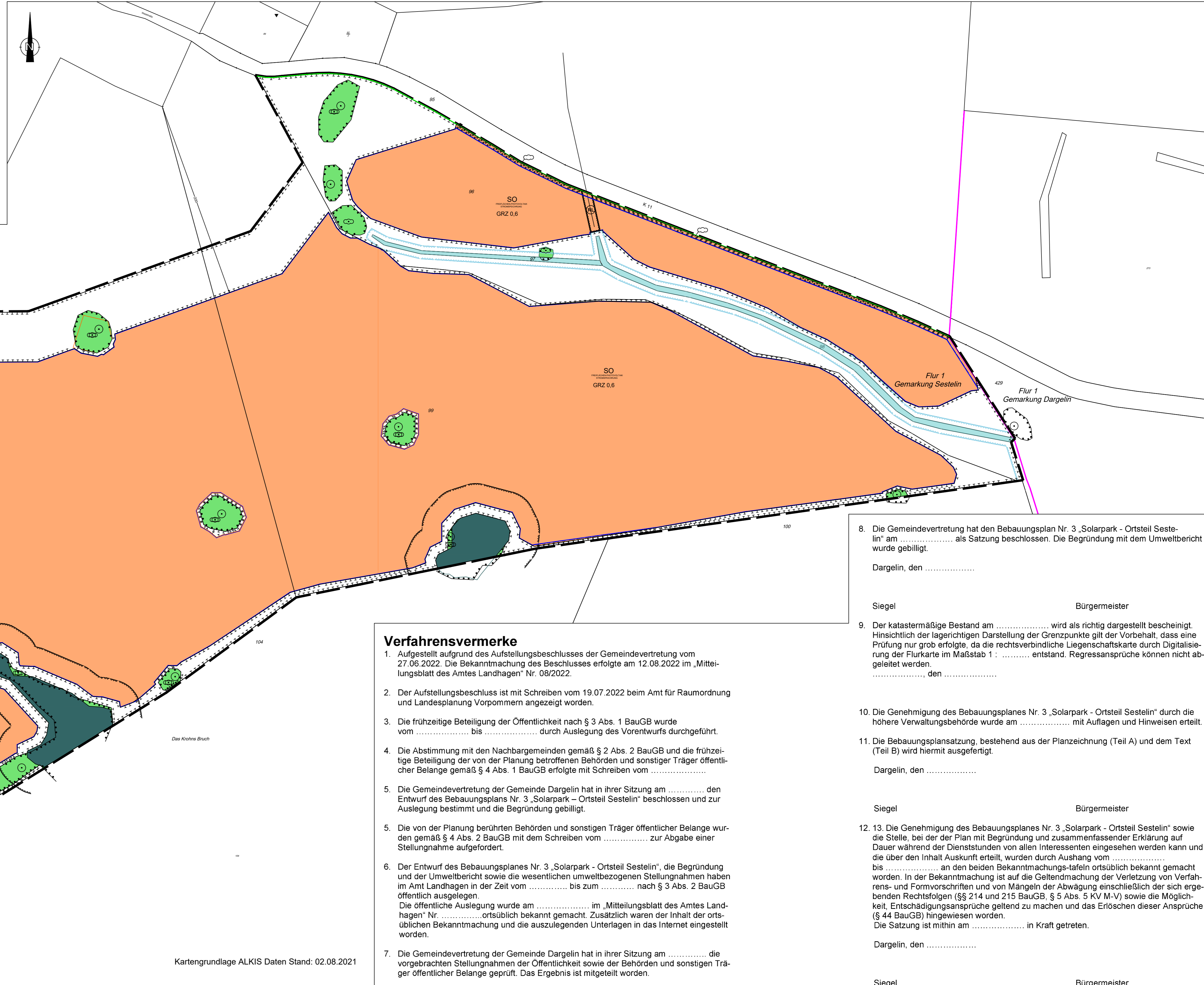
### III. Nachrichtliche Übernahmen

- 1) Wald**  
Der gesetzliche Waldabstand beträgt 30 m. Abweichend wurde hier eine Reduzierung auf 10 m festgesetzt.
- 2) Gewässer II. Ordnung**  
Durch das Plangebiet verlaufen Gewässer II. Ordnung, die dem Wasser- und Bodenverband „Untere Tollense/Mittlere Peene“ gewidmet sind. Zu den Gräben ist jeweils ein Gewässerrandstreifen von 5 m von der Böschungsoberkante freizuhalten. Im Plangebiet befinden sich außerdem Rohrleitungen, die ebenfalls Gewässer II. Ordnung sind. Hier wird ein Streifen von 10 m Breite frei gehalten von Bebauung.

## IV. Hinweise

- 1) Bodendenkmale**  
Für die Bereiche außerhalb der Bodendenkmale gilt:  
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchgänge und Erverfahrungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Umenscherben, Steinsetzungen, Holz, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielespiele, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.  
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese 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 sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.  
Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.
- 2) Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen**  
V1 Baufeldfreemachungen sind zwischen dem 01. Oktober und dem 01.03. durchzuführen. Falls der Bau der Anlage aus zwingenden Gründen nicht im zuvor genannten Zeitraum, außerhalb der Bauzeit erfolgen kann, ist Brutgeschehen von Bodenbrütern zwischen dem 01. März und 31. August durch Vergrämungsmaßnahmen zu verhindern. Zur Vergrämung sind die Bauflächen durch wiederholtes Grubbern (ab 01.03. alle 1 bis 1,5 Wochen) vegetationsfrei zu halten. Die Wiederholung des Grubbrens kann durch ununterbrochene intensive Bautätigkeit abgelöst werden.  
V5 Im Zusammenhang mit der Planung werden Artenaufnahmen bezüglich Reptilien, Amphibien und Avifauna durchgeführt. Im Ergebnis werden notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen, wie Bauzeitenregelung, fachliche Begleitung während der Arbeiten sowie CEF-Maßnahmen festgelegt.
- 3) Externe Kompensationsmaßnahmen**  
M2 Das restliche Kompensationsdefizit kann mit dem Kauf von 108.428,25 Ökopunkten in der entsprechenden Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ ersetzt werden. Gemäß § 9 Abs. 3 Ökokontoverordnung (ÖkokotV) M-V hat der Eingriffsversorger gegenüber der Zulassungs- oder Genehmigungsbehörde mit den Planunterlagen die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vorzulegen.

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 2.000



**Planzeichenerklärung Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaik und Stromspeicherung i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 4.1

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO  
GRZ 0,6 Grundflächenzahl

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO  
Baugrenze

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

— Straßenverkehrsflächen  
— Straßenbegrenzungslinie  
— Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Zweckbestimmung hier Weg  
▼ Einfahrten

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

— private Grünfläche Zweckbestimmung hier Feldgehölz und andere geschützte Biotope

6. Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

— Wasserflächen

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

— Flächen für Wald

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4.4  
— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4.2  
Anpflanzen: Sträucher  
— Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
Erhaltung: Bäume  
Sträucher  
Sonstige Bepflanzungen

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.06.2022. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 12.08.2022 im „Mittlungsblatt des Amtes Landhagen“ Nr. 08/2022.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist mit Schreiben vom 19.07.2022 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern angezeigt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... durch Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt.
4. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....
5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dargelin hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 „Solarpark – Ortsteil Sestelin“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 „Solarpark – Ortsteil Sestelin“, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Amt Landhagen in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... im „Mittlungsblatt des Amtes Landhagen“ Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auslegenden Unterlagen in das Internet eingestellt worden.
7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dargelin hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

## 9. Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- verrohrtes Gewässer II. Ordnung  
— oberirdische Mittelspannungstromleitung
- Fließgewässer 2. Ordnung
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, hier Waldabstand
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, hier Gewässerrandstreifen

## Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksnummer  
— Flurstücksgrenze  
— Flurbezeichnung  
— Gemarkung  
— Gemeindegrenze  
— Gemarkungsgrenze

- Gesetzliche Grundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark - Ortsteil Sestelin“ am ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.  
Dargelin, den .....  
Siegel ..... Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagersichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : ..... entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
..... den .....

10. Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 3 „Solarpark - Ortsteil Sestelin“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am ..... mit Auflagen und Hinweisen erteilt.  
Dargelin, den .....

11. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit aufgelegt.  
Dargelin, den .....

12. Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 3 „Solarpark - Ortsteil Sestelin“ sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden durch Aushang vom ..... bis ..... an den beiden Bekanntmachungs-tafeln ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.  
Dargelin, den .....

13. Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 3 „Solarpark - Ortsteil Sestelin“ sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden durch Aushang vom ..... bis ..... an den beiden Bekanntmachungs-tafeln ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.  
Dargelin, den .....

