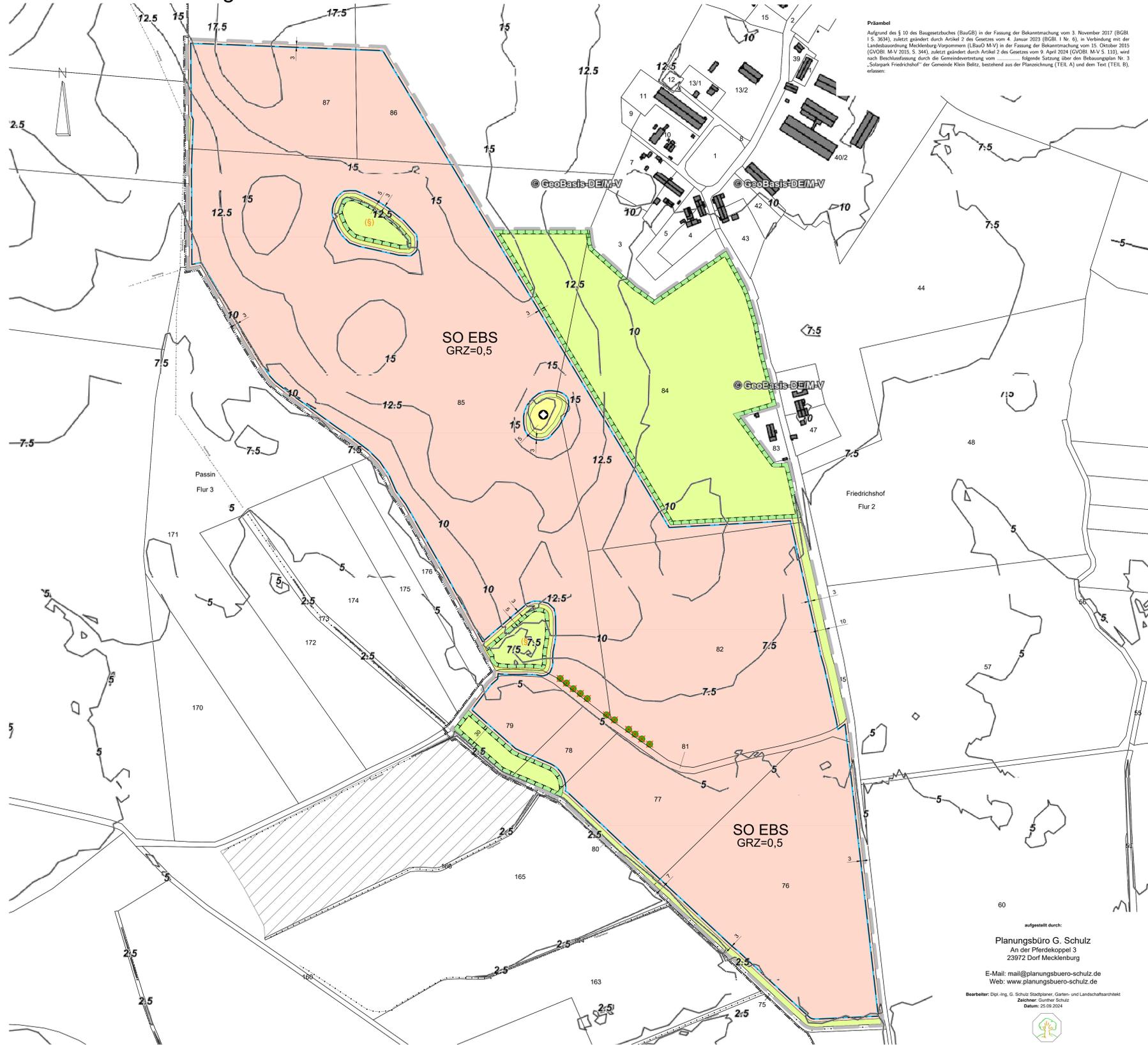


# Entwurf: Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Friedrichshof“ der Gemeinde Klein Belitz

## Teil A: Planzeichnung i. M. 1:2.000



**Präambel**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (OOBl. M-V 2015, S. 364), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (OOBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Friedrichshof“ der Gemeinde Klein Belitz, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B), erlassen.

- PLANZEICHEN**  
(gem. Pass 199-Plan 16 v.18.12.1990)
- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Nr. 1 BauGB, § 16 BauM)
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Nr. 1 BauGB, § 16 BauM)
- Bauweise, Bauformen, Bauzonen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauM)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)

- Ab Lagerung
- Grünflächen
- Grünflächen
- Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 19 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 6 BauGB) in Verbindung mit § 1 Nr. 3 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20)

Sonstige Planzeichen

- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Haftungsregelung und Haftungsübernahme (§ 9 Abs. 2 Nr. 14 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 14 u. Abs. 6)
- Haftungsregelung und Haftungsübernahme (§ 9 Abs. 2 Nr. 14 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 14 u. Abs. 6)

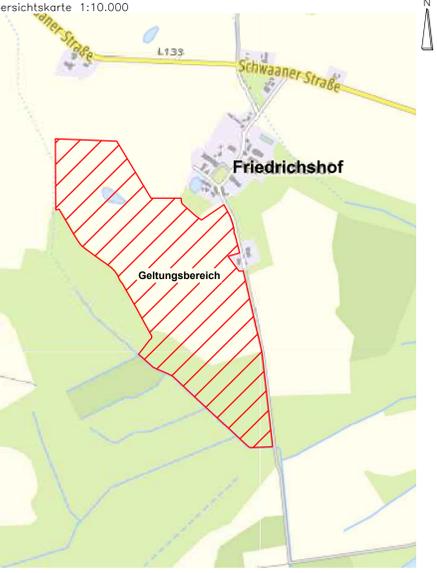
Darstellung ohne Ortscharakter

- Bemäßung in Meter

- Friedrichshof
- Flur 3
- 10/2

Nachrichtliche Übernahme

- gesetzlich geschütztes Biotop § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 20 NatSchG - MV
- über erkennen
- Wald
- Gebäude - Bestand



- Teil B Text**
- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
    - Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB**
      - Baugebiet  
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO  
Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie (SO EBS) dient im Rahmen einer Zwischennutzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen.
      - Art der Nutzung im SO  
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind die Errichtung und der Betrieb einer großflächigen Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in elektrischen Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, zulässig.  
Zusätzliche bauliche Anlagen und Nutzungen sind im Einzelnen:  
• Trafostationen  
• Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung  
• Wechselrichterstationen  
• Unterdiescher Wasserspeicher
      - Nutzungszeitraum/Folgebauzeitraum  
Die Photovoltaik-Freilandanlage ist auf 30 Jahre zulässig. Die Frist beginnt mit dem Folgejahr nach Inbetriebnahme und endet am 31.12.2055. Die vorhandenen Modultische mit Solarmodulen, Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Wechselrichterstationen, unterirdischer Wasserspeicher und Zuanlagen sind spätestens zum o. z. Termin vollständig zu entfernen. Als Folgebauzeitraum wird die landwirtschaftliche Nutzung im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt (Folgebauzeitraum gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
    - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 4,00 m begrenzt. Die Höhenbeschränkung gilt nicht für technische Aufbauten. Als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über NNH des amtlichen Höhenbezugsystems DHHN 2016. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländeregulierung sind bis zu einer Höhe von +/- 0,50 m zulässig.
    - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
      - Einrichtung des Solarfeldes  
Zulässig ist die Einrichtung des Solarfeldes mit einem maximal 2,20 m hohen Zaun inklusive Überstreitzug (z. B. Stabmattezaun, Maschendrahtzaun oder Ähnliches) mit abschließbarem Tor. Die Farbe des Zaunes soll unauffällig sein und sich der Umgebung anpassen. Um Klimateuren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, soll die Zaunstärke erst ab 1,20 m über dem Erdreich beginnen.
      - Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen  
Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen muss in wasser- und luftdurchlässiger Bauart erfolgen. Wasser- und luftdurchlässige Befestigungen, die wesentlich die Durchlässigkeit mindern, wie Betonunterbau, Pflastersteine, Asphaltbeläge und Betonierungen, sind unzulässig.
      - Niederschlagswasser und Kanalisation  
Niederschlagswasser darf auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnissfrei versickert werden.
      - Zwischenmodulflächen und Grünlandpflege  
Die Zwischenmodulflächen sowie die von Modulen überschrittenen Flächen werden mit autochthonem, kräuterreichem Saatgut eingesät („Regiosaatgut“). Bodenbearbeitung und Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutz ist untersagt. Die Fläche wird mit einer jährlichen Mahd nach dem 1. Juli extensiv bewirtschaftet. Das Mahdgut ist abzutransportieren und zu entsorgen.
      - Ausgleich durch Umwandlung von Acker in Mähweide  
Der Ausgleich entsprechend § 15 Bundesnaturschutzgesetz erfolgt über eine Umwandlung von Acker in extensive Mähweide innerhalb des Planungsbereichs mit einer Fläche von ca. 63.885 m². Für die Herstellung und Pflege gelten u. a. die Vorgaben gem. vorheriger Festsetzung 3.4.  
Die Ausgleichsflächen haben einen Kompensationswert von insgesamt 207.579 Kompensationsflächenäquivalenten - KFA (-m²). Durch das Vorhaben entsteht ein Bedarf von 187.324 KFA. Es findet eine Überkompensation mit 20.255 KFA statt.  
Die Ausgleichsfläche ist als Grünland herzustellen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Es erfolgt eine Einsaat mit autochthonem, kräuterreichem Saatgut („Regiosaatgut“).  
Die Pflege erfolgt als extensive Mähweide. Für die Nutzung als extensive Mähweide gelten die folgenden Vorgaben:  
• kein Umbruch und keine Nachsaat  
• kein Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln  
• Mahd nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mahdgutes  
• Mahd höchstens einmal jährlich  
• Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken
  - Artenschutzrechtliche Festsetzungen**
    - Baufeldvorbereitung und Artenschutz  
Die Bauaufbereitung, Bauarbeiten und die Montage der Solarmodule erfolgen im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar. Sollten Arbeiten im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September erforderlich sein, sind von einer ökologischen Baubegleitung frühzeitig geeignete vermitlungsmaßnahmen festzulegen, die artenschutzrechtliche Betroffenheiten wie z. B. eine Nestanlage vor dem Eingriff durch geeignete Vergrünerungsmaßnahmen verhindern.
    - Ausgleichsfläche und Artenschutz  
Bei der Ausgleichsfläche (Punkt 3.4) wurden Lage und Art der Maßnahmen derart gewählt, dass diese auch von bodenlebenden sowie Zug- und Rastvögeln genutzt ist und somit auch die Funktion als CEF-Maßnahme (Continuous Ecological Functionality-Maßnahmen) zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion erfüllt. Daher ist die Fläche nicht erst in der Vegetationsperiode nach Baubeginn einzusäen, sondern ab Satzungsbeschluss schnellstmöglich entsprechend der unter Punkt 3.4 genannten Kriterien herzustellen.
  - Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 3 LBO M-V**
  - Geländeregulierung**  
Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländeregulierung sind bis zu einer Höhe von +/- 0,50 m zulässig.
  - Sicherheits- und Informationsmaßnahmen am Tor**  
Am Tor ist ein Schlüsselafel für die Feuerwehr sowie ein Hinweis auf den Namen des Anlagenbetreibers, einen Ansprechpartner und dessen Telefonnummer vorzusetzen.

aufgestellt durch:  
Planungsbüro G. Schulz  
An der Pferdskoppel 3  
23872 Dorf Mecklenburg  
E-Mail: mail@planungsbuero-schulz.de  
Web: www.planungsbuero-schulz.de  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. G. Schulz Stadtplaner, Garten- und Landschaftsarchitekt  
Zeichner: Günther Schulz  
Datum: 25.09.2024

- Verfahrensvermerk**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Bützower Landkurier“ sowie am ..... im Internet auf der Homepage des Amtes Bützow-Land unter www.buetzow.de öffentlich bekannt gemacht worden.  
Klein Belitz, Siegel Eckhard Meiners  
Bürgermeister
  - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.  
Klein Belitz, Siegel Eckhard Meiners  
Bürgermeister
  - Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ..... bis zum ..... durchgeführt worden.  
Klein Belitz, Siegel Eckhard Meiners  
Bürgermeister
  - Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist im Rahmen einer Einwohnerinformation am ..... um ..... Uhr in durchgeführt worden.  
Klein Belitz, Siegel Eckhard Meiners  
Bürgermeister
  - Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom ..... erfolgt.  
Klein Belitz, Siegel Eckhard Meiners  
Bürgermeister
  - Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Klein Belitz, Siegel Eckhard Meiners  
Bürgermeister
  - Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Gemeinde Klein Belitz unter www.buetzow.de öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Bützower Landkurier“ sowie am ..... im Internet ..... sowie vom ..... bis zum ..... im Internet auf der Homepage der Gemeinde Klein Belitz www.buetzow.de öffentlich bekannt gemacht worden.  
Klein Belitz, Siegel Eckhard Meiners  
Bürgermeister
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Klein Belitz, Siegel Eckhard Meiners  
Bürgermeister
  - Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Klein Belitz, Siegel Eckhard Meiners  
Bürgermeister
  - Der katastrmäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als richtig dargestellt bezeugt. Mischlich der lagerrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundröße der Flurkarte nur grob erfolgte. Regensanreicherungen können hieraus nicht abgeleitet werden.  
Klein Belitz, Siegel Eckhard Meiners  
Bürgermeister
  - Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfürgung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: ..... mit Auflagen, Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Klein Belitz, Siegel Eckhard Meiners  
Bürgermeister
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.  
Klein Belitz, Siegel Eckhard Meiners  
Bürgermeister
  - Die Satzung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB), die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
Klein Belitz, Siegel Eckhard Meiners  
Bürgermeister

**Hinweis**  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DstGM - V (OVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.86, S. 12) die unsere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**ENTWURF  
SATZUNG DER GEMEINDE  
Klein Belitz  
ÜBER DEN  
VORHABENSBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 3  
„Solarpark Friedrichshof“**