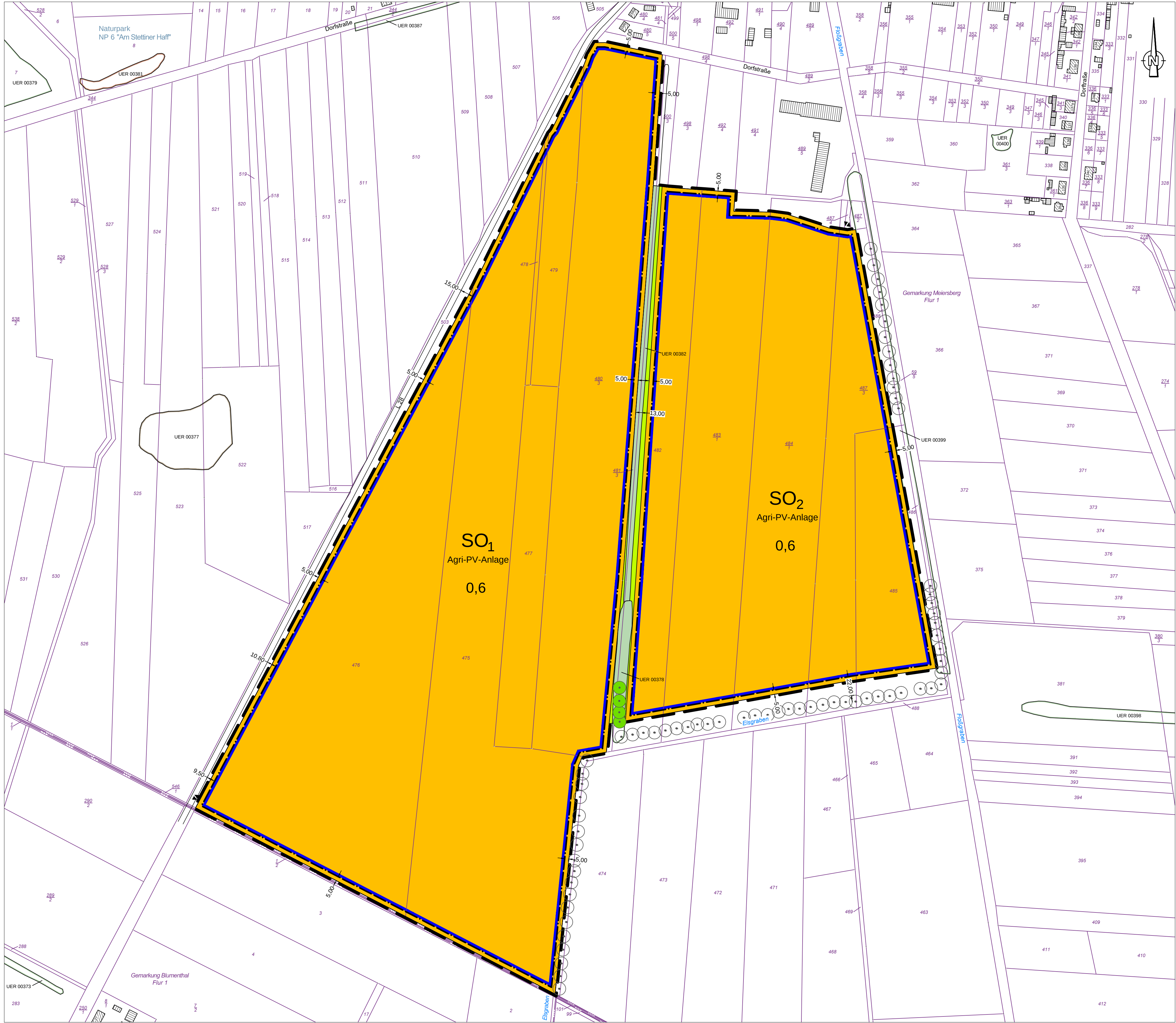


# Vorentwurf zur Satzung der Gemeinde Meiersberg über den Bebauungsplan Nr. 2 "Agro-Solarpark Meiersberg"

für das Gebiet, der Flurstücke 475, 476, 477, 478, 479, 480/3, 482 (tw), 483/1, 484/1 (tw), 485 (tw), 487/2 (tw) und 487/3 (tw) der Flur 1 in der Gemarkung Meiersberg.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVB1. M-V, S. 221), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Meiersberg vom . . . . . und nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr.2 "Agro-Solarpark Meiersberg" für das Gebiet, der Flurstücke 475 bis 479, 480/3, 482 (teilweise), 483/1 (teilweise), 484/1 (teilweise), 487/3 (teilweise) und 485 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Meiersberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 2.500



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990

### I. Planzeichnerische Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Sonstiges Sondergebiet, Sondergebiete gem. § 11 BauNVO  
mit der Zweckbestimmung Agri-PV-Nutzung

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

 Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Ein- und Ausfahrt  
 Sichtdreieck

#### 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 private Grünflächen

#### 6. 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)

 vorhandener, zu erhaltender Baum

#### 7. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB  
 Gehölzbiotop

## II. Nachrichtliche Übernahmen gem. §9 Abs. 6 BauGB

### 1. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

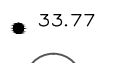
## III. Planzeichen ohne Normcharakter

### 1. Katasterliche Grundlagen

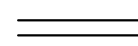
 Flurstück  
- Flurstücksgrenze  
- Flurstücksnummer  
 vermarkter Grenzpunkt  
 nicht vermarkter Grenzpunkt  
 Zuordnungspfeil

 Flur  
- Flurnummer  
- Flurgrenze  
- Gemarkungsname

### 2. Sonstige Kennzeichnungen

 33,77 Höhenpunkt in m über NHN (Höhenbezug DHHN 92)  
 vorhandener Baum

## IV. Darstellungen ausserhalb des Geltungsbereiches der Satzung - nachrichtliche Darstellung

 Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsfläche  
 vorhandene Wohnbebauung  
 vorhandene Nebengebäude

## IV. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildete das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) Folgende weitere Gesetzestexte waren für die Erarbeitung des Bebauungsplanes maßgeblich:

- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 394)
- die **Landesbauordnung M-V** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V, S. 110)
- die **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)
- das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. I Nr. 153)
- das **Naturschutzausführungsgesetz** (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V, S. 540)

## V. Hinweise

- Längen- und Höhenangaben erfolgen in Metern.
- Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist ein Höhen- und Lageplan mit katasterlichen Eintragungen des Dipl.-Ing. Herbert Weinen, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Lindenstraße 15, 17109 Demmin vom . . . . . Die katasterlichen Eintragungen wurden im . . . . . aktualisiert.

## Teil B - Text

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB

#### 1.1. Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage nach DIN SPEC 91434

#### 1.2. Art der Nutzung im Sonstigen Sondergebiet

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage nach DIN SPEC 91434 zur Umwandlung von Solarenergie in elektrischen Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, zulässig. Zulässige Nutzungen sind im Einzelnen:  
- fest aufgeständerte polykristalline Photovoltaik-Module,  
- Wechselrichterstationen,  
- Transformatoren,  
- Einzäunung bis 2,00 m Höhe (auch außerhalb der Baugrenzen).

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

#### 2.1. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18, Abs. 1 BauNVO

Die untere Bezugsebene ist die ebene Fläche, die durch 3 Höhenbezugspunkte bestimmt wird. Als oberster Bezugspunkt gilt die oberste Begrenzungslinie der baulichen Anlagen. Die Höhe der baulichen Anlage wird als der senkrecht (lotrecht) gemessener Abstand des obersten Bezugspunktes der baulichen Anlage zur ideellen unteren Bezugsebene bestimmt. Die maximal zulässige Höhe von baulichen Anlagen wird mit max. 4,00 m über der Oberkante Gelände festgesetzt. Die Mindesthöhe der Modulstiche richtet sich nach den Vorgaben der DIN SPEC 91434.

#### 2.2. Zulässige Grundfläche § 19 Abs. 2 BauNVO

bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Grundflächen aller baulichen Anlagen einzurechnen. Als anrechenbare Grundfläche der Module gilt die Fläche, die durch die Module überstellt wird.

#### 3. Nebenanlagen

gem. § 14 Abs. 1 BauGB

#### 3.1. Nebenanlagen gem. § 14, Abs. 1 BauNVO

Einrichtungen der Photovoltaik-Anlage sind bis zu einer Höhe von 2,00 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### 4. Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

## II. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

### 1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Keine Maßnahmen!

## III. Textliche Hinweise

### 1. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Keine Maßnahmen!

### 2. Immissionsrechtliche Belange

Lärmverursachende technische Anlagen, wie zum Beispiel Wechselrichterstation und Transformatoren, sind im Plangebiet so anzuordnen, dass es nicht zu Belästigungen in der Nachbarschaft kommen kann.

### 3. Bodendenkmale

Im Plangebiet ist kein Bodendenkmal vorhanden.

HINWEIS ZUM VERHALTEN BEI ZUFALLSFUNDEN

Für Bodendenkmale, die bei Erarbeiten neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

### 4. Altlastenproblematik

Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekannte Bodenbelastungen, wie  
- auffälliger Geruch,  
- anormale Färbungen,  
- Ausgasungen,  
- Äufälle, alte Ablagerungen u. ä.  
angetroffen, hat der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu melden.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

### 5. Brandschutz

Für den Brandschutz sind Festlegungen im Durchführungs- und Erschließungsvertrag festgelegt.

### 5. Munitions- und Kampfmittelbelastungen

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen. Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde prinzipiell nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührend beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

## Verfahrensvermerke

1. Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Meiersberg die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Agro-Solarpark Meiersberg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Darstellungen am . . . . . beschlossen.

2. Die Planungsanzeige gemäß § 21 LPiG und § 246a Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgte am . . . . .

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist am . . . . . durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom . . . . . zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am . . . . . den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 "Agro-Solarpark Meiersberg", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und Teil B-Text, sowie der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 2 "Agro-Solarpark Meiersberg", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom . . . . . bis zum . . . . . im Amt Stettiner Hoff, Stettiner Straße 1 in 17367 Eggenin während folgender Zeiten

Mo 13.30 - 15.30 Uhr  
Di 09.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 18.00 Uhr  
Mi geschlossen  
Do 09.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 15.30 Uhr  
Fr 09.00 - 12.00 Uhr

oder nach telefonischer Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang an der Bekanntmachungstafel in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Stettiner Hoff unter der Internetadresse <http://www.amt-am-stettiner-haff.de> - Bekanntmachungen.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am . . . . . geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist am . . . . . mitgeteilt worden.

Meiersberg, den . . . . . - Siegel - . . . . . der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand wird am . . . . . geprüft und als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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.

Demmin, den . . . . . - Siegel - . . . . . Dipl.-Ing. H. Weinert  
öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

9. Der Bebauungsplan Nr. 2 "Agro-Solarpark Meiersberg", bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B-Text wurde am . . . . . von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am . . . . . gebilligt.

Meiersberg, den . . . . . - Siegel - . . . . . der Bürgermeister

10. Die Genehmigung des Bebauungsplan Nr. 2 "Agro-Solarpark Meiersberg" wurde durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald mit Schreiben vom . . . . . AZ: . . . . . mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

Meiersberg, den . . . . . - Siegel - . . . . . der Bürgermeister

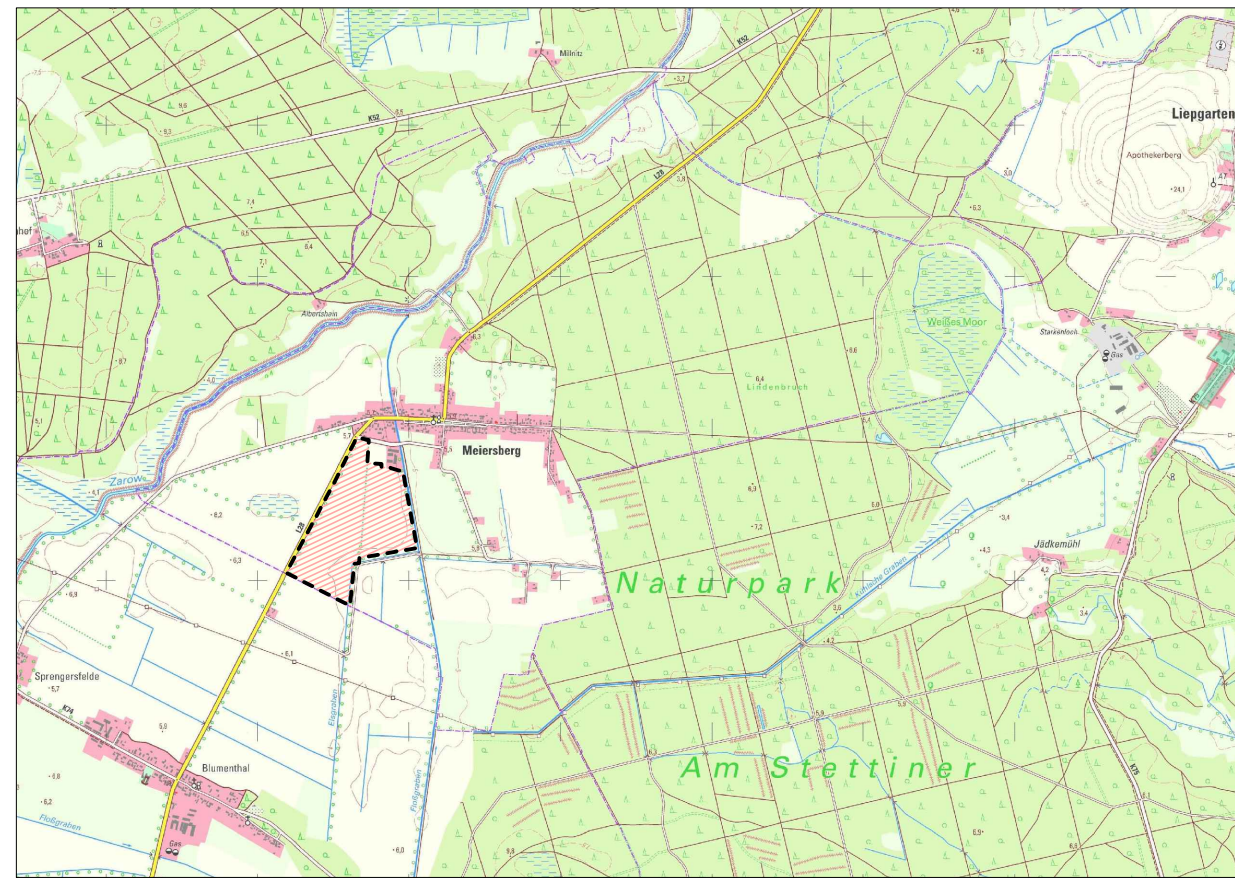
11. Der Bebauungsplan Nr. 2 "Agro-Solarpark Meiersberg", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text wird hiermit ausgeteilt.

Meiersberg, den . . . . . - Siegel - . . . . . der Bürgermeister

12. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Agro-Solarpark Meiersberg" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an der Bekanntmachungstafel in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Falligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Stettiner Hoff unter der Internetadresse <http://www.amt-am-stettiner-haff.de>.

Meiersberg, den . . . . . - Siegel - . . . . . der Bürgermeister

## Lage und Abgrenzung des Plangebietes auf der topografischen Karte (unmaßstäblich, Quelle: geoportal-mv.de)



## Vorentwurf zur Satzung der Gemeinde Meiersberg über den Bebauungsplan Nr. 2 "Agro-Solarpark Meiersberg"

Stand: 11. Dezember 2024

Maßstab 1 : 2.500

BEARBEITET DURCH:  
Ingenieurbüro Teetz  
Mühlenteich 7, 17109 Demmin  
Tel. 03998 / 22 20 47 info@ib-teetz.de