

SATZUNG DER GEMEINDE PINGELSHAGEN über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Solarpark Pingelshagen"

Teil A - Planzeichnung
M 1:2500



Nutzungsschablone

SO - PV	GRZ 0,15	OK 5,5
---------	----------	--------

Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1602).

1. Festsetzungen

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

SO-PV	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Agri - Photovoltaik
-------	--

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)

GRZ	zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
OK	zulässige Oberkante als Höchstmaß in m über Bezugspunkt

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze	Baugrenze
-----------	-----------

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche	Grünfläche - Ausgleichsgrün, privat
------------	-------------------------------------

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

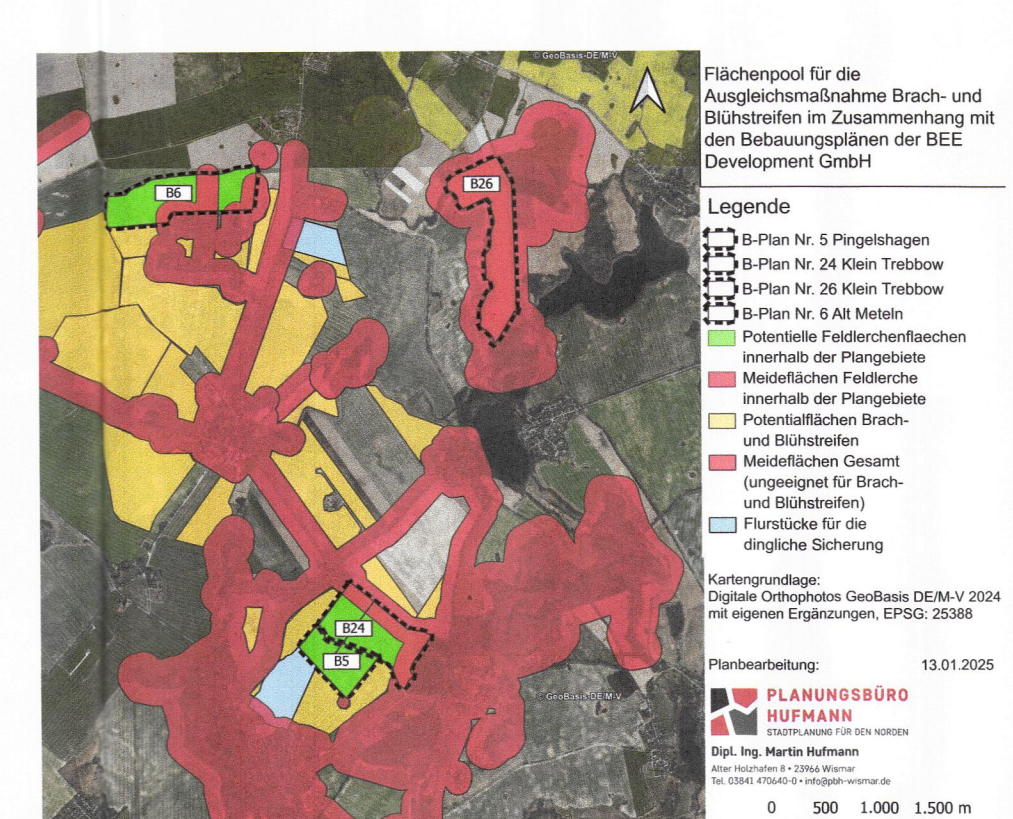
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
--	--

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--	--

2. Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäude, aus Luftbild	vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern	70
Geländehöhe in m über NN	0,58
Bemaßung in m	10,0
Böschung	Böschung



Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) sowie § 98 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO-M-V) in der Fassung vom 10.12.2015 (GOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Pingelshagen vom 21.08.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Solarpark Pingelshagen“, begrenzt im Norden durch die Gemeindegrenze zur Gemeinde Klein Trebbow sowie im Osten, im Süden und im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauanzugsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 2 und § 12 BauGB sowie §§ 11, 16 bis 19 BauNVO)**
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
- Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik“ dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der kombinierten Nutzung von landwirtschaftlicher Produktion als Hauptnutzung und Stromproduktion durch Photovoltaikanlagen als Sekundärnutzung. Zulässig sind:**
Agri-Photovoltaikanlagen gemäß DIN SPEC 91434:2021-05 (Agri-Photovoltaik-Anlagen – Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung).
– Technikgebäude und technische Anlagen bis zu einer Grundfläche von max. 500 m², die der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes SO dienen (z. B. Trafostation, Kabelleitungen, Übergabestation) sowie Löschwasserzisternen und Löschwasserkanäle,
– im teilweise getrennten Zustand zu belassene Zufahrten und Wartungsflächen.
- Im Plangebiet wird eine maximale Oberkante von 5,5 m festgesetzt. Die Oberkante ist gleich dem höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Der untere Bezugspunkt für die Oberkante der baulichen Anlage ist im Bereich der jeweiligen Aufständerung einzeln zu bestimmen. Der untere Bezugspunkt ist die Schnittstelle zwischen der Aufständerung und der Bestandsoberfläche der Geländeoberfläche.**
- Niveauveränderungen des anstehenden Geländes von max. 20 cm sind zulässig. Darüber hinaus sind Niveauveränderungen nur zulässig, wenn sie zur Umsetzung einer baulichen Maßnahme zwingend notwendig sind.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 12 BauGB sowie § 19 und § 23 BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 festgesetzt. Die Grundfläche der Agri-Photovoltaikanlagen entspricht der durch die Anlage landwirtschaftlich nicht nutzbaren Fläche im Sinne der DIN SPEC 91434:2021-05. Eine Überschreitung der GRZ ist unzulässig. (§ 12 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die landwirtschaftlich nicht nutzbare Fläche entspricht dem „Flächenanteil des Schläges, der vor dem Bau der Agri-PV-Anlage bewirtschaftet wurde, nach dem Bau jedoch nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung steht. Die Definition umfasst dabei Bereiche, die z. B. durch Aufständerung oder Rammenschutz nicht mehr zur Verfügung stehen oder durch geringe landwirtschaftliche Maschinen nicht mehr erreicht werden.“

Die Photovoltaikanlage sowie Technikgebäude und technische Anlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Einfriedungen durch Zaunanlagen und Tore sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einfriedungen und Tore sind so auszuführen, dass zwischen der Unterkannte Zaun und der Höhenlage des anstehenden Bodens mindestens 20 cm Platz bleiben.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

Bauherren haben bei Planung und Ausführung baubegleitenden Bodenschutz gemäß DIN 19639:1 V. m. d. Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Standortwahl, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ (LABO-Projekt B 5.22) durchzuführen. Das Bodenschutzkonzept bedarf der Zustimmung durch die untere Bodenschutzbehörde und ist Voraussetzung für den Baubeginn. (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche „Ausgleichsgrün“ ist eine Feldhecke nach den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffregelung M-V, 2018 (HzE), Maßnahme 2.21 anzulegen. Die Vorgaben der HzE sind einzuhalten und können dem Umweltbericht entnommen werden.

Den Eingriffen in Natur und Landschaft wird folgende Maßnahme zum Ausgleich zugeordnet. Auf dem Flurstück 52 der Flur 1 in der Gemarkung Pingelshagen ist eine Feldhecke mit einer Fläche von 1 285 m² nach den Vorgaben der HzE, Maßnahme 2.21 anzulegen. Die Vorgaben der HzE sind einzuhalten und können dem Umweltbericht entnommen werden.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBO-M-V)

In dem Sonstigen Sondergebiet SO sind Technikgebäude und technische Anlagen mit einem Flachdach oder Putzdach mit einer Dachneigung von höchstens 20° zulässig.

Die Außenwände von Technikgebäuden und technischen Anlagen sind einfarbig zu gestalten.

Werbeanlagen sind unzulässig. Firmenzeichen projektbezogener Firmen sind zulässig.

Wer vorzeitig oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBO-M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Bau- und Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Bauarbeiten Sachen, Sachgegenstände oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung und die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Alltagskämpfmittel

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbekämpfungsdienst zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzu zu ziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlasten bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Bestehen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Farbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Ablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zu ordnungsgemäßer Entsorgung des belasteten Bodensubstrats verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Altlast, Bodenschutz und Immissionschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verschmutzung, unzulässige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Bodenschutz

Bei den Erdbearbeitungen anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Miederverwertung zuzuführen (§ 202 BauGB).

Bei der Errichtung von Agri-PV-Anlagen auf Ackerflächen sollten besondere Vorkehrungen gegen Verdichtungen und Spurrillen vorgenommen werden. Möglich sind beispielsweise Gummimatten (als Form einer Baustreife), die auf den (häufigen) Fahrwegen verlegt werden.

Artenschutz

Alle Baulichtanlagen sind zum Schutz von Bodenbrütern vor dem 01.03. oder nach dem 31.08. durchzuführen. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit nicht zu vermeiden, sind die betroffenen Flächen bis zum Beginn der Brutzeit vegetationslos zu halten oder mit Hilfe von geeigneten Störungen (z. B. Flatterbändern) dem Anlegen von Brutstätten zu verhindern.

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tieren sind die Baulichtanlagen auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

Kompensationsmaßnahmen

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsvermögen von 10 630 m² KfA wird durch den Ankauf von Ökopunkten behoben. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und den Ökokontobesitzern.

Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V)

Als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Felderchenvervielfacher erfolgt eine Aufwertung der umgebenden offenen Felder durch die Anlage von 0,5 ha (5 000 m²) Blüh- und Brachstreifen pro Brutpaar der Felderche. Bei 5 Brutpaaren der Felderche auf 2,5 ha sind insgesamt 12,5 ha Blüh- und Brachstreifen anzulegen. Die Maßnahmen haben aufgrund der Standorttreue der Felderche in einem Umkreis von maximal 3 km um das Plangebiet zu erfolgen. Die geeigneten Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen sind der Darstellung des Flächenpools zu entnehmen. Eine ausführliche Maßnahmenbeschreibung befindet sich in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der der Begründung als Anlage beigelegt ist. Die rechtliche Sicherung der Maßnahme (inkl. Ausfallversicherung) erfolgt im Durchführungsvertrag.

Sonstige Hinweise

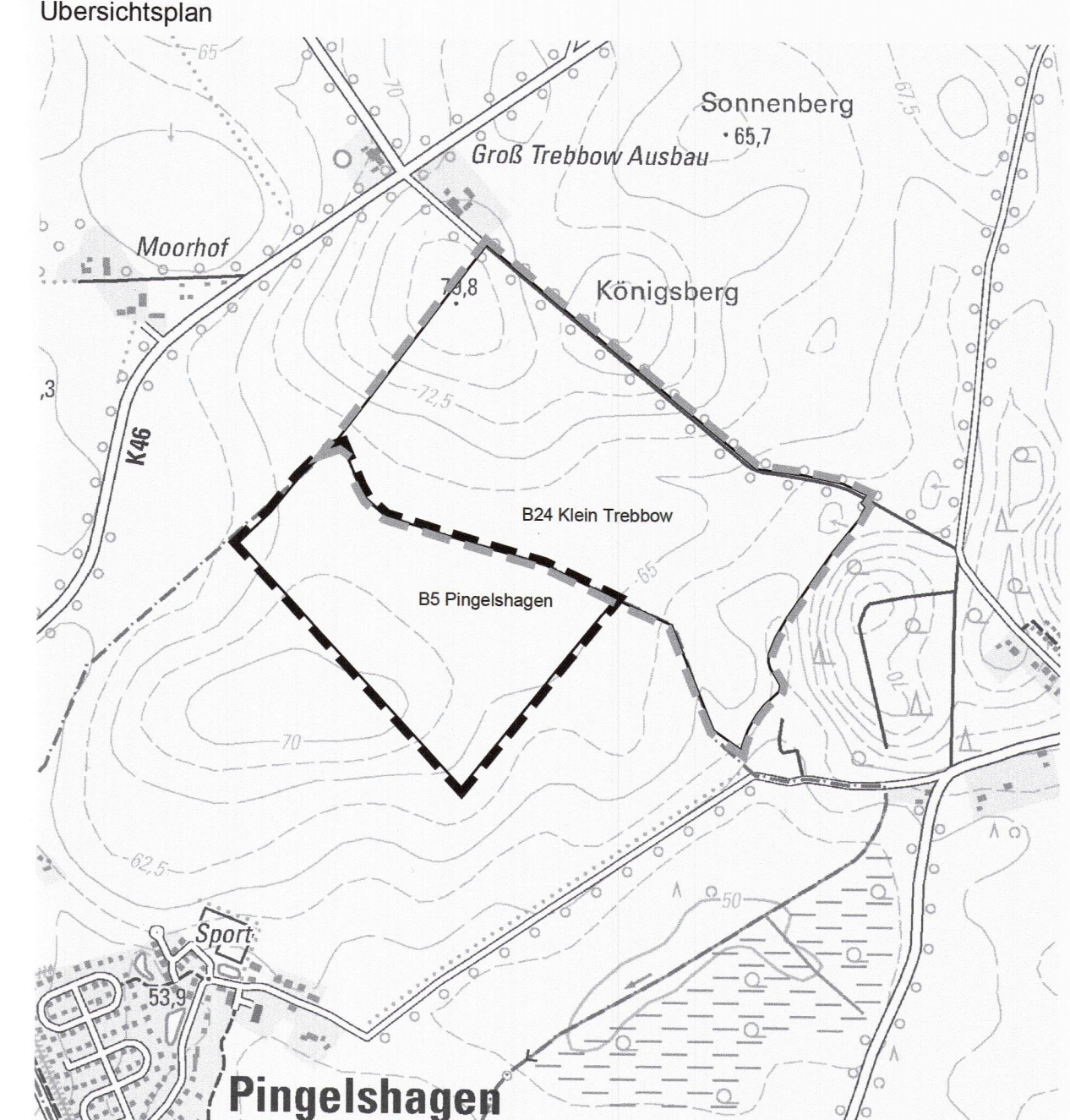
Das durch den „Solarpark Pingelshagen“ sich über zwei Gemeinden erstreckt, sind hierfür zwei aneinandergrenzende Bebauungspläne erforderlich. Daher wird die Baugrenze im Anschluss an den angrenzenden Bebauungsplan der Gemeinde Klein Trebbow nicht geschlossen und ermöglicht damit die zusammenhängende bauliche Umsetzung des Solarparks auch über die Gemeindegrenzen hinaus.

Die in der Satzung genannten DIN-Normen und Regelwerke können im Fachbereich III Bau des Amtes Lützow-Lübstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.04.2022
Pingelshagen, den 16.10.2025 (Siegel)
Unger, Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 11.07.2023 bis zum 15.08.2023 durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Fachbereich III Bau des Amtes Lützow-Lübstorf sowie auf der Internetseite des Amtes durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang vom 22.06.2023 bis zum 11.07.2023 an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln sowie auf der Internetseite des Amtes Lützow-Lübstorf bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnte, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.06.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
Pingelshagen, den 16.10.2025 (Siegel)
Unger, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 11.04.2024 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
Pingelshagen, den 16.10.2025 (Siegel)
Unger, Bürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.06.2024 über die Veröffentlichung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Pingelshagen, den 16.10.2025 (Siegel)
Unger, Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 sowie die Begründung dazu sind in der Zeit vom 10.06.2024 bis zum 29.07.2024 auf der Internetseite des Amtes Lützow-Lübstorf nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht worden. Zusätzlich fand während der Dienstzeiten im Fachbereich III Bau des Amtes Lützow-Lübstorf eine öffentliche Auslegung statt. Die Veröffentlichungsfrist ist mit dem Hinweis, dass Anmerkungen während der Veröffentlichungsfrist von jeder Person vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang vom 21.05.2024 bis zum 05.06.2024 an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln sowie auf der Internetseite des Amtes Lützow-Lübstorf ortsüblich bekannt gemacht worden.
Pingelshagen, den 16.10.2025 (Siegel)
Unger, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 28.06.2024 wird als richtig dargestellt beschneidet. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte der Vorhaben sind eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt; Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Grevesmühlen, den 10.09.2025 (Siegel)
Offenr. best. Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.08.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Pingelshagen, den 16.10.2025 (Siegel)
Unger, Bürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 wurde am 21.08.2025 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 wurde gebilligt.
Pingelshagen, den 16.10.2025 (Siegel)
Unger, Bürgermeister
- Die am 21.08.2025 beschlossene Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgeteilt.
Pingelshagen, den 16.10.2025 (Siegel)
Unger, Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Pingelshagen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 sowie die Bereitstellung des Bebauungsplans, der Begründung und der zusammenfassenden Erkennungs- und Planungsunterlagen M-V ist durch Aushang vom 10.10.2025 bis zum 04.11.2025 an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln sowie auf der Internetseite des Amtes Lützow-Lübstorf bekannt gemacht worden. In der nachfolgenden Satzung sind die Verfahrensvorgänge, die Verfahrensvorgänge und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Pingelshagen, den 05.11.2025 (Siegel)
Unger, Bürgermeister

Übersichtskarte



SATZUNG DER GEMEINDE PINGELSHAGEN

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Solarpark Pingelshagen“

Gelegen nördlich von Pingelshagen an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Klein Trebbow

Satzungsbeschluss

21.08.2025

Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für Innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DEIM-V 2022; Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Schubert, Grevesmühlen, Stand 04.07.2022; Flächenmuzzungsplan der Gemeinde Pingelshagen; eigene Erhebungen