

**4/0303/2025**

Beschlussvorlage  
öffentlich

## Gemeinde Lüdersdorf

# Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2 „Sondergebiet PV-Freiflächenanlage“ für das Gebiet westl. der Ortslage Sabow, östl. der Maurine & nördl. der BAB A 20 in der Gemeinde Siemz-Niendorf – Beteiligung der Gemeinde Lüdersdorf als Nachbargemeinde -

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 26.08.2025	<i>Bearbeitung:</i> Stefanie Müller <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/3301411
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Lüdersdorf (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung Lüdersdorf (Entscheidung)		Ö

### Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Siemz-Niendorf hat in Ihrer Sitzung am 08. Mai 2025 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02 „Sondergebiet PV-Freiflächenanlage“ für das Gebiet westlich der Ortslage Sabow, östlich der Maurine und nördlich der Bundesautobahn A 20 in der Gemeinde Siemz-Niendorf gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Die vollständig vorliegenden Vorentwurfsunterlagen des o. g. Bebauungsplanes sind in der Zeit vom **01. September 2025 bis einschließlich 01. Oktober 2025** in das Internet unter der Adresse <https://www.schoenberger-land.de/Amt-Schoenberger-Land/Bekanntmachungen/Auslegungen> und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de> zur Einsichtnahme für den Zeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die nach § 3 Abs. 1 BauGB auszulegenden Planunterlagen während der o.g. Veröffentlichungsfrist im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 1. OG, an der Aushangtafel, in 23923 Schönberg zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Gemeinde Lüdersdorf unterrichtet und um Äußerung bis **spätestens zum 01. Oktober 2025** gebeten.

### Beschlussvorschlag

Die Gemeinde Lüdersdorf hat zum vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2 „Sondergebiet PV-Freiflächenanlage“ für das Gebiet westl. der Ortslage Sabow, östl. der Maurine & nördl. der BAB A 20 in der Gemeinde Siemz-Niendorf keine weiteren Anregungen oder Hinweise vorzubringen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

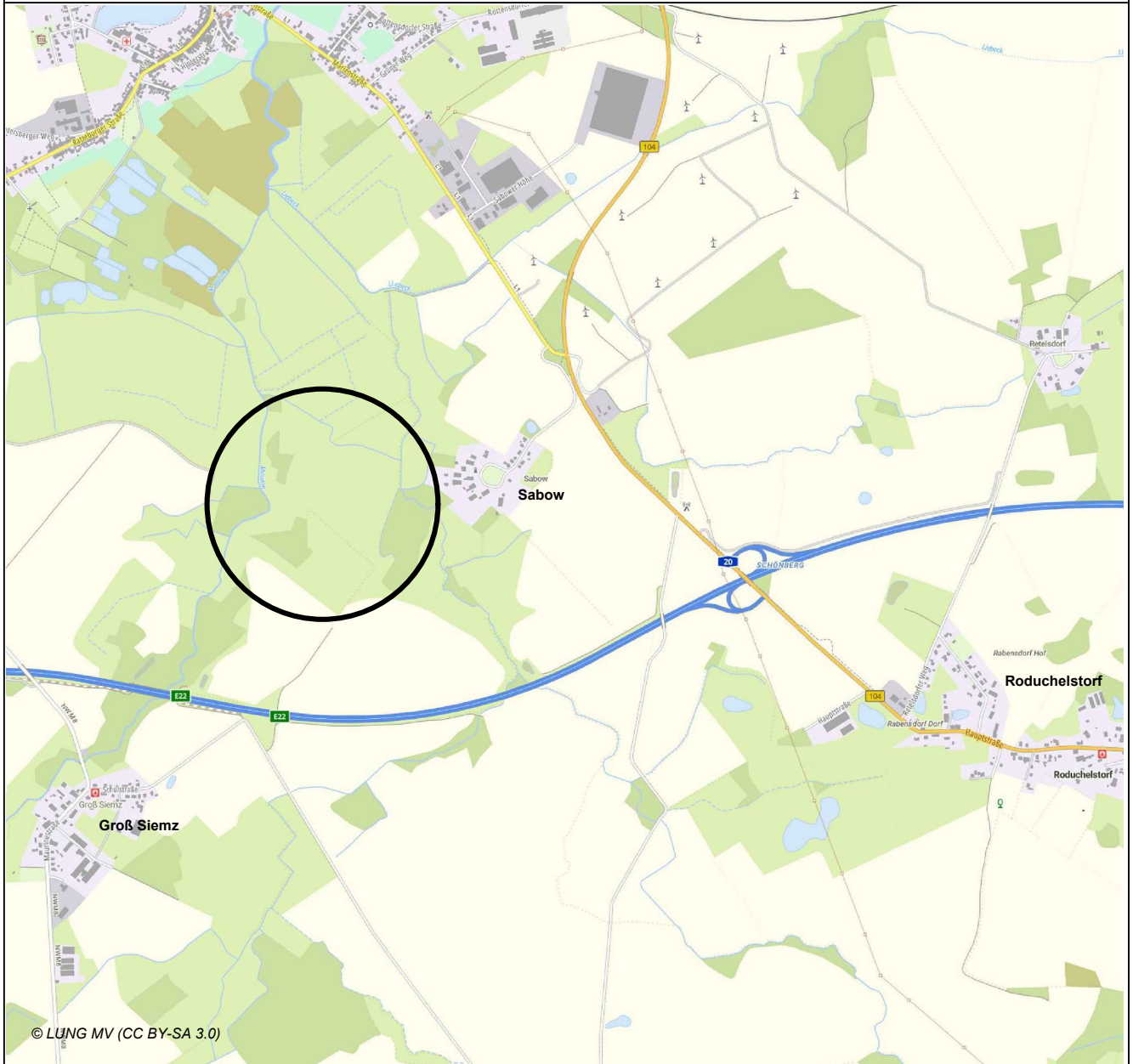
Keine

### **Anlage/n**

1	VB-Plan Nr. 2 "Sondergebiet PV-Freiflächenanlage" der Gemeinde Siemz-Niendorf - Planzeichnung A3 (öffentlich)
2	VB-Plan Nr. 2 "Sondergebiet PV-Freiflächenanlage" der Gemeinde Siemz-Niendorf - Textliche Festsetzungen (öffentlich)

# Satzung der Gemeinde Siemz-Niendorf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02 "Sondergebiet PV-Freiflächenanlage"

für das Gebiet westlich der Ortslage Sabow, östlich der Maurine und nördlich der Bundesautobahn A 20 in der Gemeinde Siemz-Niendorf



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB  
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Planbearbeitung:



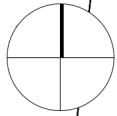
STADTPLANER UND  
INGENIEURE GMBH

- Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
23564 Lübeck  
Tel.: 0451 / 610 68-0  
luebeck@prokom-planung.de
- Richardstraße 47  
22081 Hamburg  
Tel.: 040 / 22 94 64-0  
hamburg@prokom-planung.de

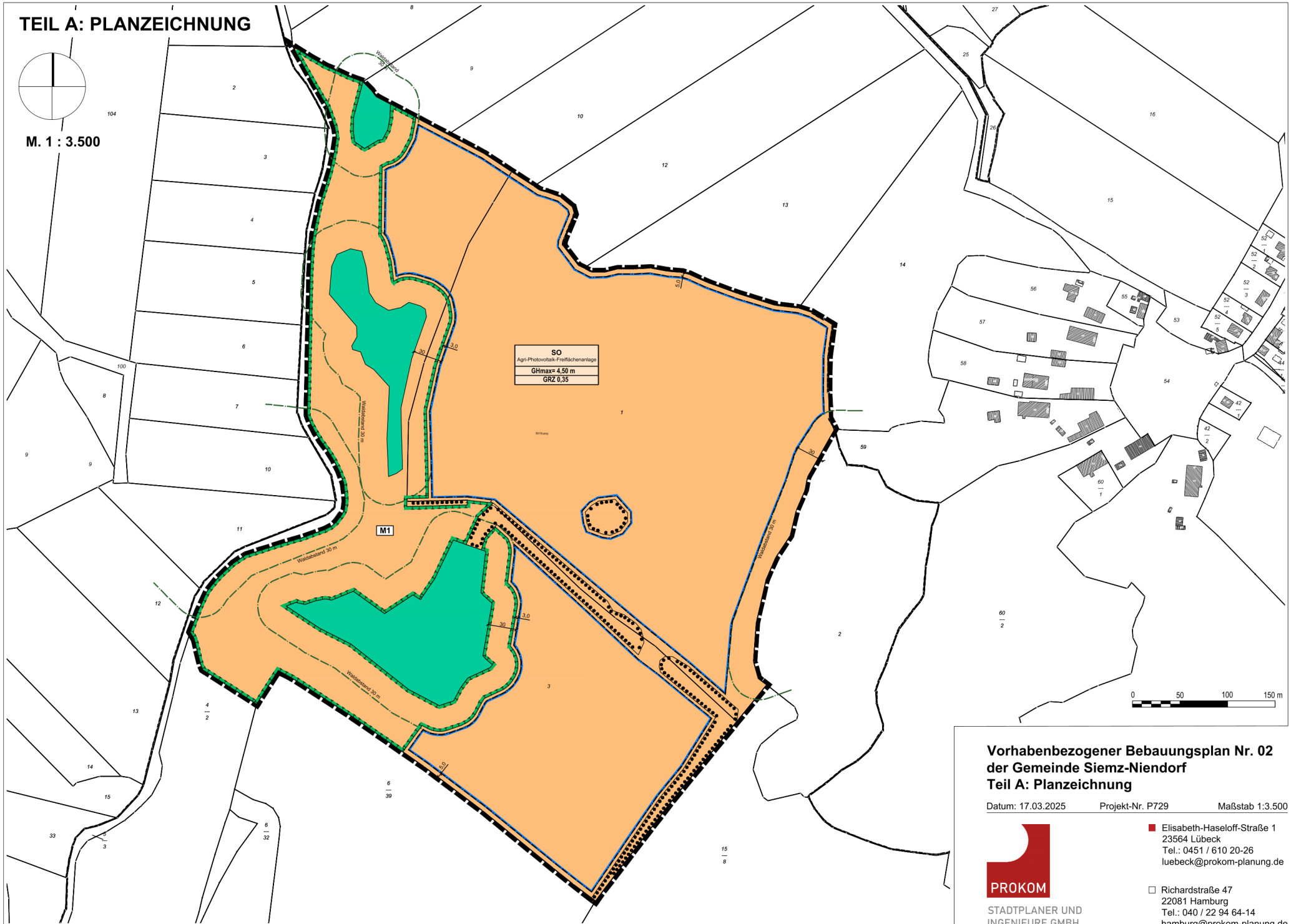
Planungsstand:

05.03.2025	
17.03.2025	

# TEIL A: PLANZEICHNUNG



M. 1 : 3.500



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02 der Gemeinde Siemz-Niendorf Teil A: Planzeichnung

Datum: 17.03.2025 Projekt-Nr. P729 Maßstab 1:3.500



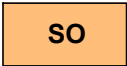





STADTPLANER UND  
INGENIEURE GMBH




■ Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
23564 Lübeck  
Tel.: 0451 / 610 20-26  
luebeck@prokom-planung.de

□ Richardstraße 47  
22081 Hamburg  
Tel.: 040 / 22 94 64-14  
hamburg@prokom-planung.de

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	<b>I FESTSETZUNGEN</b>	
	<b>1 Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
	Sondergebiet Zweckbestimmung: Solare Strahlungsenergie, Photovoltaik-Freiflächenanlage	§ 11 BauNVO
	<b>2 Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b> <b>§§ 16 bis 21 BauNVO</b>
GHmax= 4,0 m	Oberkante baulicher Anlagen über der vorhandenen Geländeoberfläche als Höchstmaß	§ 18 BauNVO
GRZ 0,68	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
	<b>3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b> <b>§§ 22 und 23 BauNVO</b>
	Baugrenze	§ 23 BauNVO <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</b>
	<b>4 Flächen für Wald</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB</b>
	Fläche für Wald	
	<b>5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB</b>
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Nummerierung der Maßnahme gemäß textlicher Festsetzung	
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	<p><b>6 Sonstige Planzeichen</b></p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02</p>	<p>§ 9 Abs. 7 BauGB</p>
	<p><b>II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b></p> <p>Waldabstand 30 m</p>	<p>§ 20 Abs. 1 LWaldG MV</p>
 <p>3</p>	<p><b>III PLANUNTERLAGE</b></p> <p>Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p>	

**Gemeinde Siemz-Niendorf**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02 „Sondergebiet PV-Freiflächenanlage“**

**Teil B Textliche Festsetzungen**

Stand: 17.03.2025 - Vorentwurf

**I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1 Art der baulichen Nutzung**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 11 BauNVO**

- 1.1 Das als Sonstiges Sondergebiet (SO) gekennzeichnete Gebiet innerhalb des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage“ festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes ist eine Kombination der landwirtschaftlichen Nutzung als Hauptnutzung und die Stromproduktion mittels einer Photovoltaik-Freiflächenanlage gemäß DIN SPEC 91434 „Agri-Photovoltaik-Anlagen - Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung“ als Sekundärnutzung zulässig.

- 1.2 Im Sondergebiet sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Zweck des Sondergebietes dienen, zulässig. Dazu zählen insbesondere notwendige Betriebseinrichtungen, wie z.B. Trafostationen, Wechselrichter, Batteriespeichercontainer, Überwachungskameras mit Kameramasten, Löschwasserkissen, Verkabelungen, Leitungen, Zaunanlagen, Fahrwege, Feuerwehr-Stellflächen, Wege und Zufahrten.
- 1.3 Gemäß § 12 Absatz 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**2 Maß der baulichen Nutzung**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 18 und 19 BauNVO**

- 2.1 Innerhalb des Sondergebietes (SO) darf der Abstand der Oberkante der Solarmodule zur vorhandene Geländeoberfläche maximal 4,50 m betragen.
- 2.2 Innerhalb des Sondergebietes (SO) muss der Abstand der Unterkante der Solarmodule zur natürlichen Geländeoberfläche mindestens 2,1 m betragen.
- 2.3 Als Bezugspunkte für die vorhandene Geländeoberfläche sind die vermessungstechnisch ermittelten Höhenpunkte im Plangebiet maßgebend, die sich auf das Höhensystem DHHN 2016 beziehen und in der Planzeichnung dargestellt sind. Liegt der Bezugspunkt zwischen zwei eingetragenen Höhenpunkten, so ist die Bezugshöhe durch Interpolation zu ermitteln (*die Vermessung der Höhenpunkte ist in Bearbeitung*).

- 2.4 Innerhalb des Sondergebietes (SO) darf die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen durch Aufbauten wie Antennen, Blitzableiter, Sensoren und untergeordnete Anlagen wie Licht- und Kameramasten o.ä.. um maximal 2,0 m überschritten werden.
- 2.5 Als anrechenbare Grundfläche der Photovoltaikmodule gilt die Fläche, die durch die Photovoltaikmodule überstellt wird.
- 2.6 Innerhalb des Sondergebietes (SO) darf die maximal zulässigen Grundfläche durch die in durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 10 vom Hundert überschritten werden.

### **3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

- 3.1 Innerhalb des Plangebietes ist das anfallende, nicht verdunstete und nicht verwendete Niederschlagswasser, einschließlich das von den Oberflächen der Solarmodule ablaufende Niederschlagswasser, im Plangebiet zu versickern.
- 3.2 Innerhalb des Plangebietes sind Wege, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich der Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert  $< 0,7$  (z.B. Pflaster mit mindestens 15 vom Hundert Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Unterbau herzustellen.
- 3.3 Die zeichnerisch festgesetzte Maßnahmenfläche (M) innerhalb des Sondergebietes (SO) ist von gärtnerischer oder sonstiger Nutzung sowie von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten.

Die Fläche ist als extensiv gepflegte Grünfläche zu entwickeln zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Die Fläche ist zusätzlich abzuzäunen (Höhe des Zaunes  $\leq 1,50$  m). Hierbei ist eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger und Amphibien zu gewährleisten.

*- Die konkrete Maßnahmendefinition erfolgt im weiteren Verfahren -*

## **II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V**

#### **1 Einfriedung**

- 1.1 Im Sondergebiet ist die Zaununterkante der Einfriedungen erst ab 0,20 m über der vorhandenen Geländeoberfläche (senkrecht gemessen ab vorhandener Geländeoberfläche) zu beginnen. Der Abstand zur vorhandenen Geländeoberfläche ist von Sockelmauern und Stacheldraht freizuhalten. Weidezäune und Wildschutzzäune sind von der Festsetzung ausgenommen.
- 1.2 Die Zaunanlage ist einschließlich Übersteigschutz mit einer Maximalhöhe von 2,50 m über der vorhandenen Geländeoberfläche (senkrecht gemessen ab vorhandener Geländeoberfläche) herzustellen. Weidezäune und Wildschutzzäune sind von der Festsetzung ausgenommen.
- 1.3 Als Bezugspunkte für die vorhandene Geländeoberfläche sind die vermessungstechnisch ermittelten Höhenpunkte im Plangebiet maßgebend, die sich auf das Höhensystem DHHN 2016 beziehen und in der Planzeichnung dargestellt sind. Liegt der Bezugspunkt zwischen zwei eingetragenen Höhenpunkten, so ist die Bezugshöhe durch Interpolation zu ermitteln.

#### **2 Werbeanlagen**

Als Werbeanlage ist jeweils eine Informationstafel in den Eingangsbereichen zum Sondergebiet mit jeweils einer maximalen Größe von 4,0 m<sup>2</sup> zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit blinkendem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

### III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### Waldflächen

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Wald sind die Regelungen des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) zu beachten.

Gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen gegenüber den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Flächen für Wald ein Abstand von 30,0 m einzuhalten.

Gemäß § 2 WAbstVO können u.a. Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sowie Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird, ausnahmsweise zugelassen werden.

Die jeweils erforderlichen Waldabstände gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Wald sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

### IV HINWEISE

#### 1 Artenschutz

*Artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Erarbeitung des Artenschutzgutachtens definiert und als Hinweise und/oder Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.*

*- wird zum nächsten Beteiligungsschritt ergänzt -*

#### 2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Bestehende Bäume, Gehölzstreifen und sonstige Bepflanzungen sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

#### 3 Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### **4 Bodenschutz**

Aufgrund der Größe der betroffenen Fläche ist vor der Erschließung der Fläche gemäß DIN 19639 ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Dieses Konzept soll alle bodenschutzrelevanten Daten zusammenfassen, Auswirkungen der Maßnahme beschreiben und konkrete Maßnahmen und Zielsetzungen zum Erhalt oder zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen enthalten.

Um diese Vorgaben einzuhalten, zu überwachen und zu dokumentieren ist eine bodenkundliche Baubegleitung durch eine bodenkundlich ausgebildete Fachperson mit entsprechenden beruflichen Qualifikationen vom Vorhabenträger einzusetzen und bei der unteren Bodenschutzbehörde vorab zu benennen. Die bodenkundliche Baubegleitung nimmt regelmäßig an den Baubesprechungen zur Vorbereitung und während der Arbeiten teil, kontrolliert und dokumentiert die Einhaltung der vorsorgenden Maßnahmen.

#### **5 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen**

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger Land, Amt Markt 15, 23823 Schönberg, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.