# Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Agri-Photovoltaikanlage Nustrow" der Gemeinde Nustrow

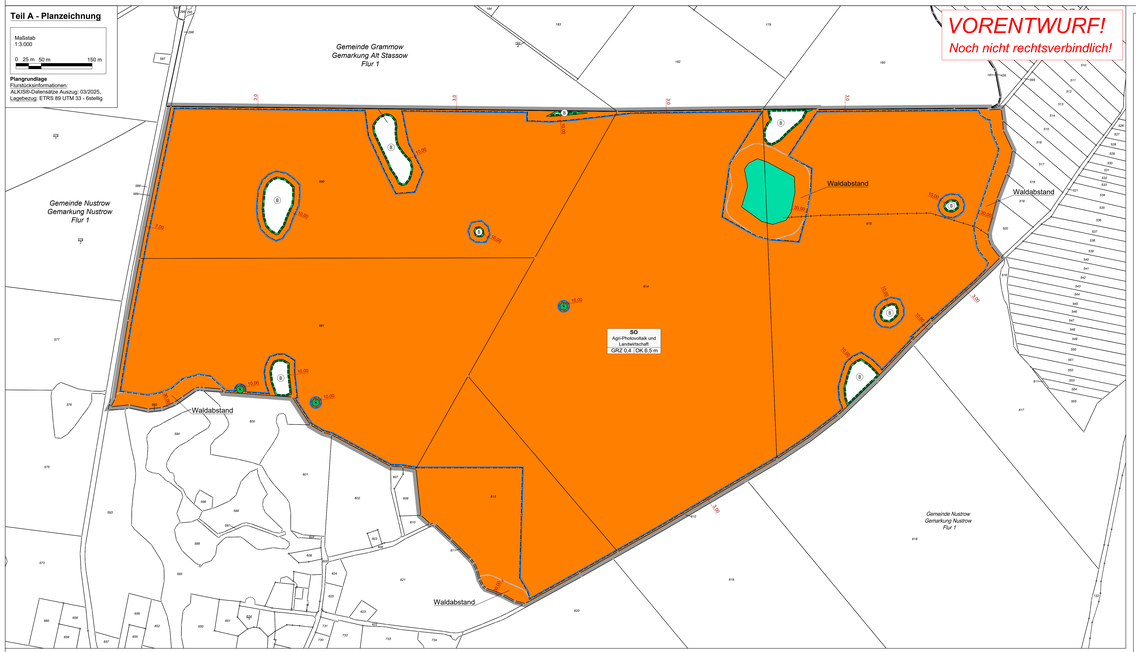
Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2019 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Nustrow vom ..... für das Bebauungsplangebiet der Flurstücke 590, 591, 613, 614 und 615 der Flur 1 der Gemarkung Nustrow A folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Agri-Photovoltaikanlage Nustrow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil A - Planzeichnung

Maßstab
1:3.000

0 25 m 50 m 150 m

**Plangrundlage**
Flurstückinformationen:
ALKIS®-Datensätze Auszug: 03/2025,
Lagebezug: ETRS 89 UTM 33 - Bezeichnung




### Planzeichenerklärung gem. PlanZV und BauNVO

**I. Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs 2 BauNVO)**

SO — Sonstiges Sondergebiet (SO) "Agri-Photovoltaik und Landwirtschaft"

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

OK 6,5 — Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt

**3. Baugrenzen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)**

durch Baugrenzen gebildete überbaubare Grundstücksfläche

**4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

unterirdisch
hier: verrohrte Gräben

**5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b und Abs.6 BauGB)**

Flächen für Wald

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzungen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)**

Erhaltung: Bäume

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
hier: B - geschützte Biotope

**7. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

**8. Planzeichen ergänzend zur PlanZV**

30 m-Waldabstandszone gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V

**II. Darstellungen der Planungsgrundlage**

SH 613 — Flurstücke mit Flurstücksnummer

O — Grenzpunkt vermarkt / Grenzpunkt unvermarkt

## Teil B - Text

### I. Textliche Festsetzungen

1. Zulässigkeit von Vorhaben

In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik und Landwirtschaft" sind im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik und Landwirtschaft" dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaik-Modulen zur Stromerzeugung bei gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung sowie der zugehörigen technischen Vorkehrungen und Einrichtungen für den Aufbau, die Wartung und den Betrieb der Anlagen sowie zur Einspeisung des Stroms in ein Netz der allgemeinen Versorgung.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 11 Abs. 2 BauNVO)

2.2 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Agri-Photovoltaik und Landwirtschaft" sind allgemein zulässig:

1. Photovoltaik-Module einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden;
2. landwirtschaftliche Nutzung einschließlich der dafür erforderlicher Anlagen;
3. technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaik-Module (z. B. Trafo- und Übergabestationen, Schaltanlage, Stationsgebäude, Wechselrichter, Blitzschutzeinrichtungen, Wettermasten);
4. Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Service und Pflege der Agri-PV-Anlage;
5. technische Einrichtungen und Anlagen zur netzgebundenen oder netzunabhängigen Speicherung von elektrischer Energie;
6. unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen und Kabel, auch für Starkstrom und Daten;
7. die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen befahrbaren Wege;
8. Einrichtungen und Anlagen für die Sicherheitsüberwachung der Agri-PV-Anlage;
9. Einfriedungen mit max. 3,0 m hohen transparenten Zaunanlagen mit Umsetzungsschutz zur Sicherung der Agri-PV-Anlage;
10. Anlagen, die der Erforschung erneuerbarer Energien dienen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 11 Abs. 2 BauNVO und § 12 Abs. 3a BauGB)

2.3 Die Errichtung von Nebenanlagen zur Unterbringung der nach textlicher Festsetzung Nr. 2.2 zulässigen technischen Einrichtungen und Anlagen, insbesondere von Transformatoren bzw. Umspannern, ist auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 23 Abs. 5 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

3.2 Abweichend von der zeichnerisch festgesetzten Höhe baulicher Anlagen dürfen Masten für Videoüberwachung, Wettermasten, Einrichtungen in der Schattanlage und im Umspannwerke eine Höhe von bis zu 12,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche sowie Blitzschutzeinrichtungen eine Höhe von bis zu 15,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche aufweisen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

3.3 Bezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen:

Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauart herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.

4.2 Durchlässigkeit der Einfriedung des Sondergebiets „Agri-PV-Anlage und Landwirtschaft" für Kleintiere

Bei der zulässigen Einfriedung der Agri-PV-Anlage mit einem Zaun ist ein Mindestabstand der unteren Kante der Einfriedung vom Erdboden von 15 cm einzuhalten.

4.3 Eine Beleuchtung der Agri-PV-Anlage ist nicht zulässig. Ausnahmsweise darf die Agri-PV-Anlage zur Abwehr unbefugten Zutritts oder zur Behebung technischer Defekte für die Dauer der hierfür notwendigen Zeit beleuchtet werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich im EU-Vogelschutzgebiet SPA DE 1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark".

### III. Hinweise

**1. Städtebaulicher Vertrag**

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB.

**2. Denkmalschutz - Fundmeldepflicht**

Wenn während der Erdarbeiten Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfärbungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skeletreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Speerspitze, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Beilaxt) zum Vorschein kommen, sind diese gemäß § 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 zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 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 Benehmen mit Zustimmung verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

**3. Artenschutzrechtliche Hinweise**

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung und Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) wird hingewiesen.

Über Ausnahmen zu den gesetzlichen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes entscheidet die untere Naturschutzbehörde.

*Hinweis: Die bei der Umsetzung der Planung zu beachtenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden im Rahmen der Ausarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans ermittelt.*

**4. Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Eine Beseitigung von Biotopen sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

Über Ausnahmen zu den gesetzlichen Bestimmungen des Biotopschutzes entscheidet die untere Naturschutzbehörde.

**5. Gewässerschutz**

Die Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Transformatorenöl u. a.) ist gemäß § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V - Geologischer Dienst- meldepflichtig. (§§ 8, § 9, §10 u. § 13 Geologiedatengesetz (GeoDG) vom 19.06.2020 i.d.F. des BGBl. I, S.1387).

**6. Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

*wird fortgeschrieben*

### Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Nustrow vom 12.12.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatte des Amtes Tessin Nr. 2, am _____ erfolgt.

Nustrow, den ___.___.20___ Siegel gez. Herr Lembke, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ___.___.20___ beteiligt worden.

Nustrow, den ___.___.20___ Siegel gez. Herr Lembke, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatte des Amtes Tessin Nr. ___ am ___.20___ durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs vom ___.___.20___ bis einschließlich ___.___.20___ durchgeführt worden.

Nustrow, den ___.___.20___ Siegel gez. Herr Lembke, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ___.___.20___ frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailliertheegegrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

Nustrow, den ___.___.20___ Siegel gez. Herr Lembke, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nustrow hat am ___.___20___ den Entwurf der Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nustrow, den ___.___.20___ Siegel gez. Herr Lembke, Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde Nustrow wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom ___.20___ bis zum ___.20___ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite des Amtes Tessin unter der Adresse https://.....  und über das Bau- und Planungsportal M-V unter der Adresse https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene veröffentlicht.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist haben die zur Veröffentlichung bestimmten Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB zusätzlich wie folgt öffentlich ausgelegen:

im Amt Tessin , Alter Markt 1, 18195 Tessin während folgender Zeiten:

Dienstag: 09.00 Uhr - 12.00 Uhr u. 13.00 Uhr - 18.00 Uhr

Donnerstag: 09.00 Uhr - 12.00 Uhr u. 14.00 Uhr - 16.00 Uhr

Die Veröffentlichung ist mit den in § 3 Abs. 2 Satz 4 genannten Hinweisen durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatte des Amtes Tessin am ___.20___ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB wurde ab dem Tag des Abdrucks im Amtlichen Mitteilungsblatte des Amtes Tessin der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung in das Internet unter der Adresse https://www ..... in das Bau- und Planungsportal M-V unter Adresse https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene eingestellt.

Gemäß § 4a Abs. 5 BauGB wurde i. V. m § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB darauf hingewiesen, dass nicht rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Nustrow, den ___.___.20___ Siegel gez. Herr Lembke, Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nustrow hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ___.20___ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Nustrow, den ___.___.20___ Siegel gez. Herr Lembke, Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am ..... wird 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.

Bad Doberan, den ___.___.20___ Siegel Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Rostock

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), wurde am ___.___.20___ von der Gemeindevertretung der Gemeinde Nustrow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht und Anlagen wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Nustrow vom ___.___.20___ gebilligt.

Nustrow, den ___.___.20___ Siegel gez. Herr Lembke, Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), wurde am ___.___.20___ von der Gemeindevertretung der Gemeinde Nustrow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht und Anlagen wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Nustrow vom ___.___.20___ gebilligt.

Nustrow, den ___.___.20___ Siegel gez. Herr Lembke, Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), ist mit Verfügung vom ___.___.20___ gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigt.

Landkreis Rostock, den ___.___.20___ Siegel Der Landrat

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Nustrow, den ___.___.20___ Siegel gez. Herr Lembke, Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie zusammenfassenden Erklärungen gemäß § 10a BauGB auf Dauer während der Dienststden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ___.___.20___ im Amtskurier ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Jul 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V, S. 467), hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und Anlagen ist im Internet unter der Adresse https://www ..... eingestellt. Nach seiner Ausfertigung wurde der Bebauungsplan gemäß § 10a Abs. 2 BauGB ergänzend auf der Internetseite des Amtes Tessin unter der Adresse https://www ..... sowie in das Bau- und Planungsportal M-V unter der Adresse https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene eingestellt.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des ___.___.20___ in Kraft getreten.

Nustrow, den ___.___.20___ Siegel gez. Herr Lembke, Bürgermeister

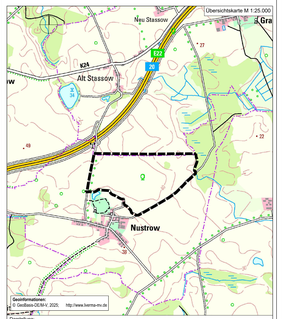
### wesentliche Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der** Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - Bau NVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)




Planbezeichnung:
**Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Agri-Photovoltaikanlage Nustrow" (Vorentwurf)**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Auftraggeber: | Gemeinde Nustrow<br>Amt Tessin<br>Alter Markt 1<br>18195 Tessin | Datum: | Mai 2025 |
| | | Maßstab: | 1 : 3.000 |


UmweltPlan GmbH Stralsund
Hauptsitz: Tribseer Damm 2, 18437 Stralsund, Tel. +49 3831 6108-0, Fax -49
Niederlassung: Mühlenstraße 58 - 18209 Rostock, Tel. +49 381 877161-50
Geschäftsführer: 15480 Grellenkirch, Tel. +49 38434 23111-81
info@umweltplan.de www.umweltplan.de



P:\2024 Bauamt\B-Plan Nustrow VHB Solar_Planung Nu B 2\B 2 B-Plan\B 2 B-Plan.dwg