

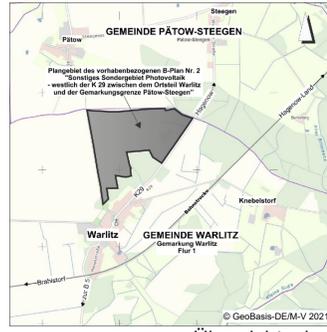
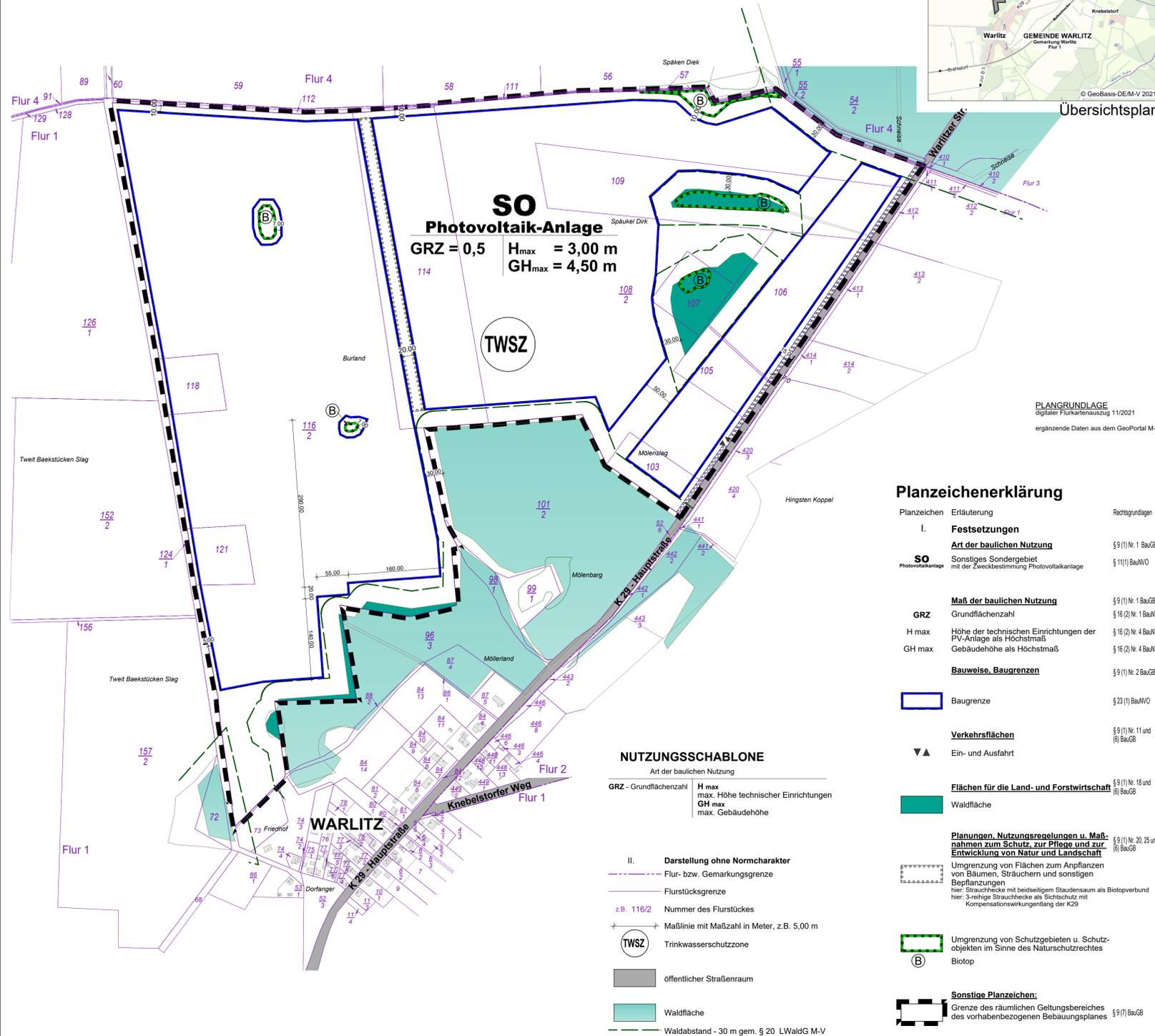
SATZUNG DER GEMEINDE WARLITZ

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2

"Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik - westlich der K 29 zwischen dem Ortsteil Warlitz und der Gemarkungsgrenze Pätow-Steege"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 4000

Gemeinde Warlitz
Gemarkung Warlitz
Flur 1



Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Baugebiet**
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO
Zweckbestimmung: Photovoltaik - Anlage
 - Art der Nutzung im SO**
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in elektr. Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, zulässig.
Zulässige bauliche Anlagen und Nutzungen sind im Einzelnen:
fest aufgeständerte mono- oder polykristalline Photovoltaikmodule
 - Wechselrichterstationen
 - Trafostationen
 - Batteriespeicher
 - ein Wartungsgebäude mit einer Grundfläche von maximal 150 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 4,50 m
 - Einzäunung bis 2,20 m Höhe (auch außerhalb der Baugrenzen)

2. Maß zur baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche. Auf- und Abträge des Geländes sind nicht zulässig.
Als oberste Bezugspunkte gelten
 - für technische Einrichtungen die oberste Begrenzungslinie der baulichen Anlagen
 - für Gebäude die Gebäudehöhe
 Die Gebäudehöhe wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also
 - bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
 - bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante,
 - bei Flachdächern der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika oder geschlossener Brüstung
 über den festgesetzten unteren Bezugspunkt definiert.
Die Höhe baulicher Anlagen wird als der senkrecht (lotrecht) gemessene Abstand des obersten Bezugspunktes zur vorhandenen Geländeoberfläche bestimmt.

- Zulässige Grundfläche § 19 (2) und (4) BauNVO**
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Grundflächen aller baulichen Anlagen und Gebäude anzurechnen. Als anrechenbare Grundfläche der Module gilt die Fläche, die durch die Module übersteilt wird.
Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl, GRZ 0,5, ist nicht zulässig.

3. Nebenanlagen nach §14 (1) Bau NVO

Einfriedungen der PV-Anlage sind bis zu einer Höhe von 2,20 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Niederschlagswasserableitung

Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; §1a Abs. 3 BauGB**
 - Als Biotopverbund und Leitstruktur für Wildwanderung ist in Nord-Süd-Richtung eine Strauchhecke mit beidseitigem Staudensaum zu pflanzen.
 - Als Sichtschutz mit Kompensationswirkung ist entlang der K29 (Hauptstraße) eine 3-reihige Strauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Bereich der Zufahrt in einer Breite von 6,00 m ist von der Bepflanzung freizuhalten.
Weitere naturschutzrechtliche Festsetzungen werden im Rahmen der Entwurfsplanung unter Berücksichtigung eingehender Stellungnahmen in die Planung aufgenommen.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Altlastenproblematik

Eventuell 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,
- verunreinigte Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Abfälle, alte Ablagerungen u.ä.

 angetroffen, hat der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich der Unteren Boden-schutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Ludwigslust-Parchim 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.

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 gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Baufragenden des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
SO	Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 (1) BauNVO
GRZ	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
H max	Höhe der technischen Einrichtungen der PV-Anlage als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
GH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Baugrenze	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (1) BauNVO
Verkehrsf lächen	Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	Waldfläche	§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: Strauchhecke mit beidseitigem Staudensaum als Biotopverbund hier: 3-reihige Strauchhecke als Sichtschutz mit Kompensationswirkung entlang der K29	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
Trinkwasserschutzzone	Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB
Biotop	Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

NUTZUNGSSCHABLONE

GRZ - Grundflächenzahl	H max max. Höhe technischer Einrichtungen	GH max max. Gebäudehöhe
II. Darstellung ohne Normcharakter		
Flur- bzw. Gemarkungsgrenze		
Flurstücksgrenze		
z.B. 116/2	Nummer des Flurstückes	
Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m		
TWSZ	Trinkwasserschutzzone	
öffentlicher Straßenraum		
Waldfläche		
Waldabstand - 30 m gem. § 20 LWaldG M-V		

Satzung der Gemeinde Warlitz über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik - westlich der K 29 zwischen dem Ortsteil Warlitz und der Gemarkungsgrenze Pätow-Steege“

Präambel:
Aufgrund
• des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
• der 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),
wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Warlitz über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik - westlich der K 29 zwischen dem Ortsteil Warlitz und der Gemarkungsgrenze Pätow-Steege“ für das Gebiet der Gemarkung Warlitz, Flur 1, Flurstücke 103, 105, 106, 107, 108/2, 109, 114, 116/2, 118 und 121 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.

Nr.	Verfahrensvermerke	Unterschrift
1	Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten 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.	Leiter des Katasteramtes
2	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.	Der Bürgermeister
3	Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Ludwigslust-Parchim) vom mit Hinweisen - erteilt.	Der Bürgermeister
4	Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausgefertigt.	Der Bürgermeister
5	Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 sowie die Stelle, bei der die Satzung, die Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden im Amt Hagenow-Land sowie im Internet auf dem Landesportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauplanpläne von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am gemäß Hauptsatzung ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt "Hagenower Kommunalarbeiter" Nr. sowie im Internet auf der Homepage des Amtes Hagenow-Land unter https://amt.hagenow-land.de 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 § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 ist mit ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.	Der Bürgermeister

Gemeinde Warlitz
Landkreis Ludwigslust-Parchim
Satzung über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2
„Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik - westlich der K 29 zwischen dem Ortsteil Warlitz und der Gemarkungsgrenze Pätow-Steege“