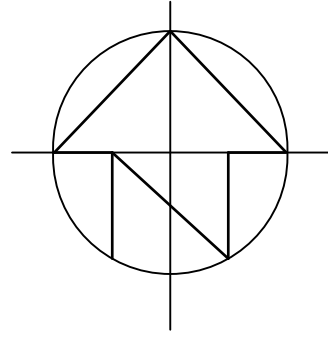


SATZUNG DER GEMEINDE LÜTZOW ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9

"Freiflächenphotovoltaik-Anlage Speicherstraße"

PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 1500

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde.



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

I. Zeichnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Freiflächenphotovoltaikanlage - § 11 BauNVO

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

0,6 Grundflächenzahl § 19 Abs.1 BauNVO

3. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Baugrenzen § 23 Abs. 3 BauNVO

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

PRIV Private Verkehrsflächen

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

Private Grünfläche

6. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Bäume, zu erhalten

II. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

B Biotop

III. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

IV. Darstellung ohne Normcharakter

Lützow Gemarkung

Flur 1

132/1 Flurstücksnummern

Flurstücksgrenzen

Bäume, fortgefallen sowie künftig fortfallend

Gebäude im Bestand

bauliche Anlagen, fortgefallen sowie künftig fortfallend

TEXT TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bedingtes Baurecht

Im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

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

II. Art der baulichen Nutzung und Nebenanlagen

Das sonstige Sondergebiet (SO) „Freiflächenphotovoltaikanlage“ dient der Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie
- Energiespeicher, die dem Gebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche untergeordnet sind
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des sonstigen Sondergebietes dienen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO, § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

III. Maß der baulichen Nutzung

(1) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

(2) Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 3,75 m über dem Bezugspunkt nach Textziffer III (6) nicht überschreiten.

(3) Zwischen dem Bezugspunkt nach Textziffer III (6) und der Unterkante eines Solarmodulgestells ist ein Abstand von mindestens 0,7 m einzuhalten.

(4) Masten für Anlagen und Einrichtungen zur technischen Überwachung und zur Sicherheitsüberwachung sind bis zu einer Höhe von höchstens 7,00 m über dem Bezugspunkt nach Textziffer III (6) zulässig.

(5) Für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen wird 58,25 m über Normalhöhennull (NHN) im Bezugssystem DHHN16 als unterer Bezugspunkt bestimmt. Von diesem Bezugspunkt darf im Zusammenhang mit der Herstellung planebener Bauflächen bis zu 1,50 m abgewichen werden (hier: zulässige Unter- oder Überschreitung).

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

IV. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Private Grünflächen sind als Grasfluren anzulegen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

(1) Die Modulzwischenräume auf bisher unversiegelten Flächen und die privaten Grünflächen sind offen zu halten und wie folgt zu pflegen:

- Kein Pesticideinsatz, sowie keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Keine Bodenbearbeitung
- Keine Flächenmahd, sondern Staffelmahd, d.h. zeitversetzte Mahd von Teilflächen zur Gewährleistung verschieden hoher Gras- und Staudenfluren, dabei Stehenlassen von Staudenfluren über den Winter (Überwinterungsmöglichkeit von Insekten) insbesondere unter den Modultischen
- Einsatz von Balkenmähern statt Schlegel und Rotationsmähwerk
- maximal 2-schüriger Jahresmahd
- Erstmahd zum Schutz von Bodenbrütern nach dem 01.07. eines jeden Jahres zulässig, Ausnahme: Streifenmahd direkt verschattender Hochstaudenfluren unmittelbar südseitig der Modulreihen ist ab 15. Juni eines jeden Jahres zulässig, sofern hierdurch nicht mehr als 1/3 der Gesamtfläche betroffen ist
- Zur Aushagerung der Fläche ist das Mahdgut - auch unter den Modultischen - abzutransportieren.

(2) Lichtmasten und Trafohäuschen dürfen nur in der Zeit vom 30.10. bis 16.03. zurückgebaut werden.

(3) Es sind mindestens 5 Ersatzfledermausquartiere (zwei Wochenstubenquartiere und drei Spaltstubenquartiere) im Plangebiet zu schaffen. Kästen sollen in einer Höhe von mindestens 2,00 m und abgewandt von künstlichen Lichtquellen angebracht werden.

(4) Bau- und Erschließungsarbeiten sind in der Zeit vom 01.09. und dem 28.02./29.02. durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein und das Schaffen des Baufeldes bis in den April eines Jahres dauern sind die Bauarbeiten ohne Unterbrechung fortzuführen. Innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (01.03. bis 31.08) sowie nach 5 Tagen anhaltender Baupause werden Vergrämnungsmaßnahmen zur Vermeidung von Ansiedlungen sowie eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Vergrämnungsmaßnahmen sind nur innerhalb des Baufeldes einschließlich der Baustraßen und Zufahrten durchzuführen. Im Fall einer Bauunterbrechung von mehr als 5 Tagen wird eine Prüfung auf eine zwischenzeitliche Ansiedlung von Brutvögeln erforderlich.

(5) Sind Bauarbeiten in der Wanderperiode des Laubfroschs (Ende April und September/Oktober) oder des Moorfroschs notwendig, so ist das rechtzeitige Aufstellen (ab Anfang März) eines Krotenzauns entlang der Gräben um das Flurstück 132/1 (tlw.) der Flur 1 der Gemarkung Lützow unerlässlich. Der Zaun muss mindestens 40 cm hoch sein. Ein lückenloser Anschluss der einzelnen Bauelemente sowie ein Übergangsschutz in Form eines Überhangs der Oberkante müssen gewährleistet sein. Der Zaun ist einmal wöchentlich auf Unversehrtheit zu kontrollieren.

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

VI. Örtliche Bauvorschriften

(1) Oberflächen von Solarpanels sind nur mit Antireflexbeschichtungen oder mit einem entsprechend speziellen, reflektionsarmen Glas zulässig.

(2) Erschließungsflächen auf bisher unversiegelten Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Dieses gilt nicht für die festgesetzten privaten Verkehrsflächen.

(3) Einfriedungen sind als Zäune mit einer Zaunhöhe von höchstens 2,50 m zu gestalten. Sie dürfen auch auf den festgesetzten privaten Grünflächen errichtet werden, außer im Kronenbereich von Bäumen. Zwischen der tatsächlichen Geländeoberfläche und dem unteren Zaunende ist ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V)

VII. Hinweise

Maßnahmen zum Ausgleich und Zuordnung

1. Für den Ausgleich i. S. des § 1a Abs. 3 BauGB ist auf dem Flurstück 200, Flur 1 der Gemarkung Lützow eine Umwandlung von Acker in Brachfläche als Mahwiese mit einer Flächengröße von 2.284 m² vorzunehmen.

2. Der Ausgleich i. S. des § 1a Abs. 3 BauGB mit einem Kompensationsbedarf von 13.560 m² Eingriffsflächenäquivalenten erfolgt über das Ökokonto „LUP-048: Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald mit dauerhaftem Nutzungsverzicht“.

3. Für den Ausgleich fortgefallener sowie künftig fortfallender Bäume sind auf dem Flurstück 138, Flur 1 der Gemarkung Lützow sieben standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Die Anpflanzung hat mit dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von 2 m und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm, gemessen in einem Meter Höhe, zu erfolgen.

4. Die Maßnahmen zum Ausgleich werden den Grundstücken im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 zugeordnet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind.

Der Ausgleich und die Durchsetzung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Verpflichtung zum Rückbau der zulässigen Anlagen nach Beendigung der Betriebszeit

Eine Verpflichtung zum Rückbau der zulässigen Anlagen nach Beendigung der Betriebszeit wird im Durchführungsvertrag vereinbart.

Artenschutzrechtliche Hinweise bei Vollzug der Planung

(1) Beim Abriss vorhandener Nebengebäude hat eine fachgutachterlicher Kontrolle auf Fledermausbesatz zu erfolgen.

(2) Tiefe Baugruben oder Kabelgräben ohne Rampe, die über Nacht offenbleiben, sind am nächsten Morgen durch das Baupersonal zu kontrollieren. Tiere, die sich über Nacht in diesen „Fallen“ verirrt habe, sind umgehend freizulassen. Bei längeren Baustopps (auch über das Wochenende) sind Baugruben durch Schutzzäune zu sichern oder mit einer Ausstiegshilfe (Amphibienleiter oder ein griffiges Brett) zu versehen.

Bodendenkmale

Sollten während der Erdarbeiten archäologische oder geologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Sie kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Fendkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Bodenschutz

(1) Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind.

(2) Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die zuständige Behörde ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

(3) Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Behörde zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist die zuständige Behörde zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

(4) Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z. B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Bei der Herstellung planebener Flächen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen sind die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen der LBauO M-V zu beachten.

Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO M-V 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.

Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V

Nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter den örtlichen Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Lützow vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPiG M-V beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1. BauGB wurde vom bis durchgeführt.

4. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

6. Der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen Unterlagen wurden in der Zeit vom bis einschließlich nach § 3 Abs. 2 BauGB unter <http://www.....> de in das Internet eingestellt und im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V zugänglich gemacht. Die zu veröffentlichen Unterlagen haben zudem während der Dienststunden im Amt Lützow - Lübstorf öffentlich ausliegen. Die Veröffentlichung / Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, ortsüblich am bekannt gemacht.

Lützow, den Siegel

(Bürgermeister)

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lützow, den Siegel

(Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes / der ... Änderung des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS®-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Schwerin, den Siegel

(öffentl. bestellt. Vermessungsg.)

9. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lützow hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lützow hat den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Lützow, den Siegel

(Bürgermeister)

11. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Lützow, den Siegel

(Bürgermeister)

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 9 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt sowie dass der Kraft getretene Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht wird, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Schädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) sowie auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.

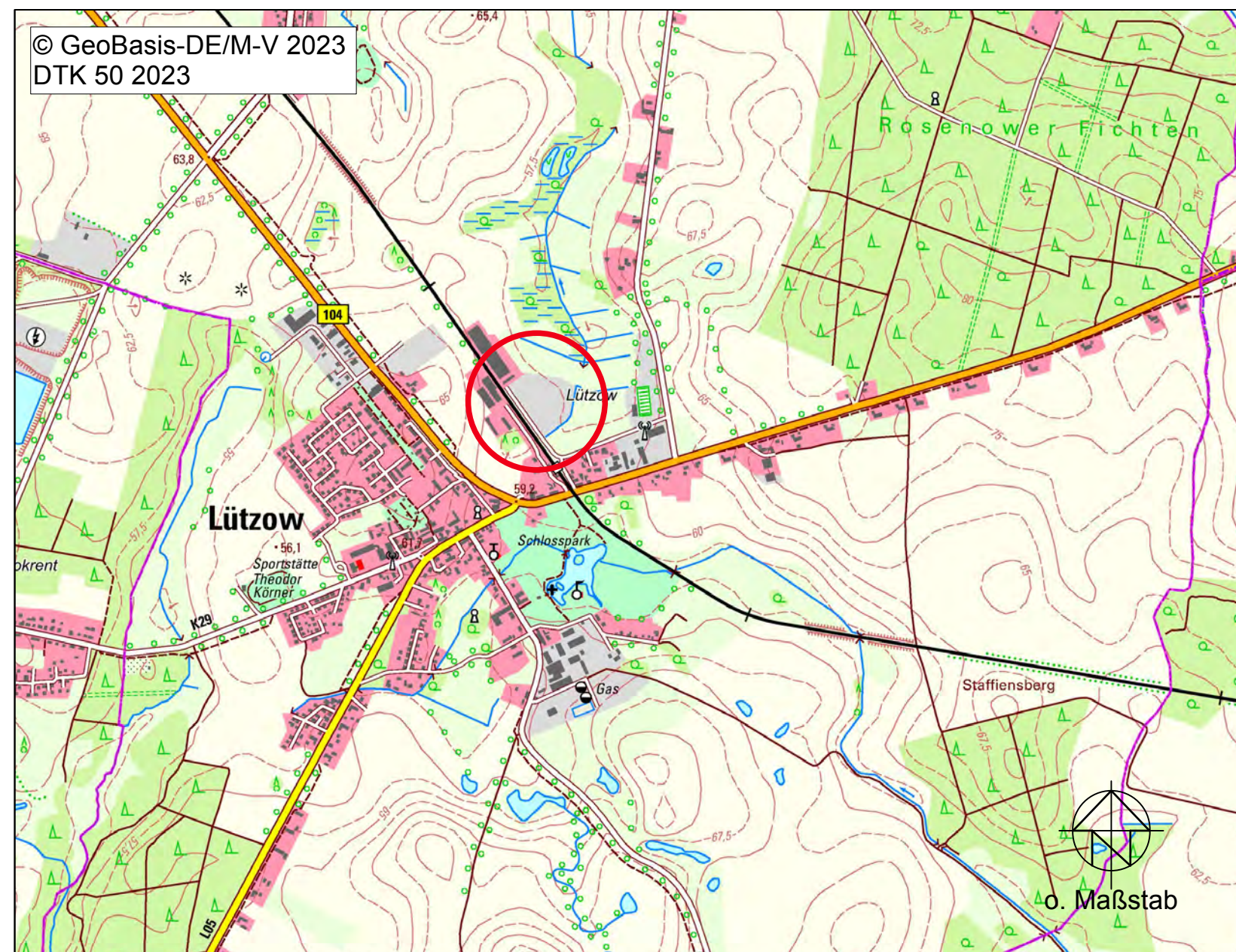
Lützow, den Siegel

(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 und des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. März 2025 (GVObI. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Lützow vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 "Freiflächenphotovoltaik-Anlage Speicherstraße" für den Standort an der Speicherstraße in Lützow, nördlich der Schweriner Straße und östlich der angrenzenden Eisenbahnlinie Schwerin - Rehna, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER GEMEINDE LÜTZOW ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 9

"Freiflächenphotovoltaik-Anlage Speicherstraße"

Entwurf zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: Juli 2025

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN

Bearbeitet : T. Beims Gezeichnet : M.Dakowski Projekt Nr. : 2400