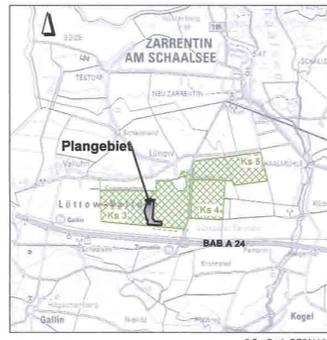


# SATZUNG DER GEMEINDE LÜTTOW-VALLUHN über den Bebauungsplan Nr. 5 "Photovoltaik-Freiflächenanlage im Bereich des Kiessandtagebaus"

# Satzung der Gemeinde Lüttow-Valluhn über den Bebauungsplan Nr. 5 "Photovoltaik-Freiflächenanlage im Bereich des Kiessandtagebaus" der Gemeinde Lüttow-Valluhn

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 2000

Gemeinde Lüttow-Valluhn  
Gemarkung Valluhn / Lüttow  
Flur 2 / 2



## Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
SO	Sonstige Sondergebiete	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
Photovoltaik-Anlage	mit der Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage	§ 11 (1) BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
H	Höhe baulicher Anlage	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
46,0	festgesetzte Höhenbezugspunkte (System DHHN 92)	
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
- - - - -	Flur- bzw. Gemarkungsgrenze	
z.B. 65/2	Nummer des Flurstückes	
+	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 3,00 m	
- - - - -	ideelle Ebenen - als unterer Höhenbezug	



Teil B - Text

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
    - Baugebiet**  
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 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 Nutzungen sind im Einzelnen:  
- fest aufgeständerte Photovoltaikmodule  
- Wechselrichterstationen  
- Transformatoren  
- Einzinnung bis 2,20 m Höhe (auch außerhalb der Baugrenzen)
  - Nutzungszeitraum / Folgenutzung nach § 9 (2) Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB**  
Die Photovoltaikfreiflächenanlage ist nur als zeitlich begrenzte Zwischennutzung für 30 Jahre zulässig. Die Frist beginnt mit dem Folgejahr nach Rechtskraft des B-Planes und endet am 31.12.2049.  
Als Folgenutzung wird der Kiesabbau festgesetzt.
  - Maß zur baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
    - Höhe baulicher Anlagen § 16 (1) BauNVO**  
Die unteren Bezugsebenen sind ideale ebene Flächen, die jeweils durch 3 festgesetzte Höhenbezugspunkte bestimmt werden.  
Als oberster Bezugspunkt gilt die oberste Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.  
Die Höhe baulicher Anlagen wird als der senkrecht (lotrecht) gemessene Abstand des obersten Bezugspunktes der baulichen Anlage zur idealen unteren Bezugsebene bestimmt.
    - Zulässige Grundfläche § 19 Abs. 2 BauNVO**  
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Grundflächen aller baulichen Anlagen anzurechnen. Als anrechenbare Grundfläche der Module gilt die Fläche, die durch die Module überstelt wird.
  - 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.
  - 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; § 18 Abs. 3 BauGB**
    - Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes**  
Der zu erwartende Eingriff in Höhe von 10,09 ha FAQ wird innerhalb des Geltungsbereiches durch sukzessionsbedingte Entwicklung einer ruderalen Staudenflur frischer-trockener Standorte mit Sandmagerasenspekten mit einem Kompensationswert von 8,4 ha FAQ kompensiert.  
Als Pflegeregime ist eine einmalige Jahresmahd nach dem 31.07. und Abtransport des Mahdgutes zwecks Ausagerung des Standortes durchzuführen.
    - Vorsorglicher Artenschutz (Bauarbeiten)**  
VÖGEL: Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der tatsächlich oder potentiell in der Fläche brütenden Arten nach dem 15.07. Bauarbeiten während der Brutzeit sind nur dann möglich, wenn das Plangebiet im Zeitraum 15.03.-15.07. bis Baubeginn vegetationsfrei gehalten wird.
    - Vorsorglicher Artenschutz (PV-Betrieb)**  
Zum Schutz des sich darüber hinaus sukzessions- und pflegebedingt einstellenden Artenspektrums an Boden-/Wiesenbrütern ist während des Betriebes der PV-Anlage folgendes zu beachten:  
- Kein Pestizideinsatz,  
- Umlaufender Schutzzaun zur Gewährung größtmöglicher Störungsarmut,  
- Einmalige Mahd der Modulzwischenflächen und der Modulunterflächen zum Schutz der Bodenbrüter nicht vor dem 15.07 eines jeden Jahres, unter Berücksichtigung zu erwartender Vorkommen der Zauneidechse vorzugsweise jährlich einmalig Ende Oktober/Anfang November.
    - Vorsorglicher Artenschutz (Rückbau PV-Anlage)**  
VÖGEL: Der Rückbau der PV-Anlage erfolgt nach voraussichtlich 30 Jahren Nutzungsdauer vor Beginn oder nach der Brutzeit, d.h. im Zeitraum 01.09. – 15.03. Sollte unmittelbar nach Rückbau der PV-Anlage die Wiederaufnahme der Kiesgewinnung in der betreffenden Fläche geplant sein, ist in dem genannten Zeitraum nicht nur die Anlage zurückzubauen, sondern zur Vermeidung von Brütern in der drauf folgenden Brutperiode die abzubauen Fläche vollständig von Vegetation zu befreien.  
ZAUNEIDECHSE: Der Rückbau der PV-Anlage hat vorzugsweise im Zeitraum Anfang April - Mitte Mai und / oder Anfang August – Ende September zu erfolgen.  
Unter Beachtung beider Artengruppen (Vögel, Reptilien) sollte der Rückbau im September erfolgen.
  - Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB**  
Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.

**Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes:**  
Für den nicht im Planungsgebiet umsetzbaren Restkompensationsbedarf in Höhe von 1,68 ha FAQ wird zum Ausgleich eine nördlich an das Planungsgebiet angrenzende ca. 1,8 ha große Fläche auf den Teilflächen der Flurstücke 59, 60 und 61, Flur 2, Gemarkung Lüttow zwecks Entwicklung einer ruderalen Staudenflur frischer-trockener Standorte mit Sandmagerasenspekten und Gebüsch auf Teilflächen durch einmalige Jahresmahd nach dem 31.07. und Abtransport des Mahdgutes in das Pflegeregime eingebunden.  
Die Lage der Kompensationsfläche ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan in Text und Karte dargestellt.  
Die Sicherung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.

## Textliche Hinweise

Das Planungsgebiet des B-Planes liegt gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg im Vorranggebiet zur Rohstoffgewinnung Lüttow-Valluhn (Nr. 3 - Ks).

**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 unbekannt Bodenbelastungen, wie  
- auffälliger Geruch,  
- anomale Farbungen,  
- verunreinigte Flüssigkeiten,  
- Ausgasungen,  
- Abfälle, alte Ablagerungen u.ä.  
angetroffen, hat der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde 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.

**Bodendenkmale**  
Im Gebiet des o.g. Vorrangbereichs sind Bodendenkmale bekannt. Gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen.  
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 (5) DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmal ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

**HINWEIS ZUR GENEHMIGUNGSPFLICHT:**  
Für Maßnahmen in diesen Bereichen ist gemäß § 7 Abs. 1 ff. DSchG M-V eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, solange nicht die Erfordernis/Genehmigungspflicht der Maßnahme nach § 7 Abs. 6 DSchG M-V besteht.

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim 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 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.

## Präambel:

Aufgrund  
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),  
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...05.06.2018... folgende Satzung der Gemeinde Lüttow-Valluhn über den Bebauungsplan Nr. 5 "Photovoltaik-Freiflächenanlage im Bereich des Kiessandtagebaus" für das Gebiet der Gemarkung Valluhn-Flur 2, Flurstücke Nr. 65/2 (teilw.), 76 (teilw.), 77 (teilw.), 78/1 (teilw.), 79/4 (teilw.) und 80/5 (teilw.) sowie der Gemarkung Lüttow, Flur 2, Flurstücke 53/14 (teilw.), 53/15 (teilw.), 53/16 (teilw.), 57/1 (teilw.) und 58 (teilw.)  
bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text erlassen.

## Verfahrensvermerk:

Nr.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom	22.02.2017
1	Lüttow-Valluhn, den 22.05.2018	Bürgermeister
2	Lüttow-Valluhn, den 22.05.2018	Der Bürgermeister
3	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) ist mit Schreiben vom ...02.06.2017... beteiligt worden.	Lüttow-Valluhn, den 22.05.2018
4	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer Bürgerversammlung am ...14.06.2017... durchgeführt worden.	Lüttow-Valluhn, den 22.05.2018
5	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ...02.06.2017... zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert worden.	Lüttow-Valluhn, den 22.05.2018
6	Die Gemeindevertretung hat am ...27.08.2017... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Lüttow-Valluhn, den 22.05.2018
7	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...18.10.2017... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Lüttow-Valluhn, den 22.05.2018
8	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, wurde die Begründung, haben in der Zeit von ...23.10.2017... bis zum ...24.11.2017... während der Dienststunden des Amtes Zarentin, Baumt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen: - dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Zarentin einsehbar sind - welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, - dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und am ...13.10.2017... im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Zarentin (Kommunaltanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Zarentin unter der Internetadresse <a href="http://www.amt-zarentin.de">http://www.amt-zarentin.de</a> .	Lüttow-Valluhn, den 22.05.2018
9	Der katasträmliche Bestand am ...14.06.2018... wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerartigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung zur Größe erfolgte, die die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.	Lüttow-Valluhn, den 18.06.2018
10	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...05.06.2018... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Lüttow-Valluhn, den 18.06.2018
11	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text, wurden am ...05.06.2018... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ...05.06.2018... gebilligt.	Lüttow-Valluhn, den 18.06.2018
12	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, wurden hiermit veröffentlicht.	Lüttow-Valluhn, den 19.06.2018
13	Der Beschluss über die Bebauungsplanung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wird am ...05.06.2018... im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Zarentin (Kommunaltanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Zarentin unter der Internetadresse <a href="http://www.amt-zarentin.de">http://www.amt-zarentin.de</a> . In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.	Lüttow-Valluhn, den 26.06.2018
14	Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Zarentin eingestellt.	Lüttow-Valluhn, den 03.07.2018

Gemeinde Lüttow-Valluhn  
Landkreis Ludwigslust-Parchim

# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Photovoltaik-Freiflächenanlage im Bereich des Kiessandtagebaus" der Gemeinde Lüttow-Valluhn