

**Landkreis Ludwigslust-Parchim
Gemeinde Obere Warnow, OT Grebbin
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3
"Photovoltaik-Freiflächenanlage Grebbin"
-Vorentwurf-**

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBi. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBi. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung am folgende Satzung der Gemeinde Obere Warnow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Photovoltaik-Freiflächenanlage Grebbin", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text einschließlich der örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Obere Warnow, _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

Planzeichenerklärung
Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) (1903) i.V.m. der Bauunterschiedsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
SO PV Anlagen

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze

Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünflächen Zweckbestimmung: RS = Räumstreifen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. TF 4)

Sonstige Planzeichen
SO PV Anlagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Der Gemeinderat hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Obere Warnow, _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

Das Landratsamt hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Bescheid vom _____ AZ _____ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Parchim, _____ (Landratsamt) (Siegel)
Unterschreiber/in _____ (Genehmigungsbehörde)

Obere Warnow, _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Obere Warnow, _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 "Photovoltaik-Freiflächenanlage Woeten" wurde ausgearbeitet von der:
Agriplan & vvp
Frieren, _____ Planverfasser

Textliche Festsetzungen

Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen
Im Rahmen der nachstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden Planzeichnung sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom _____ verpflichtet.

§ 1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaik-Anlage" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO
Das Sonstige Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage" (SO_{NV, ANLAGE}) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet dient hier zur Stromgewinnung durch Photovoltaik. Neben den baulichen Anlagen zur Stromgewinnung aus Solarenergie sind auch Nebenanlagen und notwendige Betriebsanlagen wie Wechselrichter, Trafostationen, Leitungen, Zuwegungen, Kameramasten und Einfriedigungen zulässig.

Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 der BauNVO)
Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Sonstiges Sondergebiet (SO_{NV, ANLAGE}) (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
 - Solarmodule (Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen) in aufgeständerter Form
 - Nebenanlagen (Trafostation, Wechselrichter, Einzulnung, Überwachungskameras etc.)

§ 2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO
Die Grundflächenzahl (insgesamt überdeckte und versiegelte Fläche) wird mit 0,8 festgesetzt.
Der Abstand der unteren Kante der PV-Module muss mindestens 0,25 m zum Boden betragen, um eine durchgehende Vegetation zu ermöglichen. Die maximale Höhe von baulichen Anlagen, soweit der Solarmodul als auch der von Nebenanlagen und Betriebsanlagen wird auf 4,5 m begrenzt.

Für technische Anlagen zur Überwachung (Kameramasten) ist eine Überschreitung der festgelegten Maximalhöhe bis zu einer Gesamthöhe von 8,0 m zulässig.

§ 3 Baugrenze, Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Zu den Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsvorschriften der Bauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V).
Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksbereiche werden durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen sind die äußere Abgrenzung für die Aufständerung der Photovoltaikmodule und für die betriebsbedingten Bauwerke (z.B. Trafostation).
Außerhalb der überbaubaren Bereiche sind nur Zufahrten und die Einfriedung des Geländes zulässig.
Unterhalb der PV-Module ist die Erhaltung oder Entwicklung von Extensivgrünland vorzunehmen.
Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Nichtüberbaubare Flächen sind, soweit keine Baum- oder Strauchpflanzungen festgesetzt oder vorhanden sind, gründerisch bspw. als extensives Grünland oder blütenreiche Säume zu gestalten (vgl. TF 5).
Nebengebäude und Nebenanlagen, mit Ausnahme der Erschließung und der Einfriedung sowie Lochwasservorrichtungen/-kissen, sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

§ 4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und/oder Sträuchern gemäß nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen und als geschlossene Sichtschutzpflanzung dauerhaft zu erhalten.

Baumarten	Sträucherarten
Weiß-Tanne	Abies alba
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hänge-Birke	Betula pendula
Moor-Birke	Betula pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Wild-Äpfel	Malus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Wild-Birne	Pyrus pyrastra
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Silber-Weide	Salix alba
Silb-Weide	Salix caprea
Bruch-Weide	Salix fragilis
Lorbeer-Weide	Salix pentandra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Lime	Ulmus glabrus
Flatter-Lime	Ulmus laevis
Feld-Lime	Ulmus minor
Hainbuche	Carpinus betulus
Blutroter Hainbuche	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Zwergflügel Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnlicher Besenstachel	Cytisus scoparius
Gewöhnlicher Seidelbast	Daphne mezereum
Europäisches Pfaffenholz	Eurostylis europaeus
Fröhlicher Weidenröschen	Fragaria alba
Schier-Faulbaum	Genista tinctoria
Gewöhnlicher Wacholder	Juniperus communis
Prunus avium	Prunus avium
Prunus padus	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rhamnus cathartica
Hecken-Rose	Rosa canina
Wien-Rose	Rosa corymbifera
Wald-Rose	Rosa rugosa
Fiz-Rose	Rosa tomentosa
Kornel-Auree	Rosa xanthina
Brombeere	Rubus fruticosus agg.
Himbeere	Rubus idaeus
Ohr-Weide	Salix aurita
Sal-Weide	Salix caprea
Grün-Weide	Salix cinerea
Lorbeer-Weide	Salix pentandra
Kriech-Weide	Salix repens
Männel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzmaterial: 2 x verschult.
Größe 80-120 cm

Pflanzdurchführung:
Gruppenpflanzung von jeweils 3-10 Stück.
Pflanzverband 1 x 1 m, reihenversetzt (mindestens 3-reihig).
Baumarten sind eher nach innen und Sträucherarten eher nach außen hin anzupflanzen.
Pflege:
Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen. Eingearbeitete Gehölze von mehr als 10 % sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzungen sind in der auf die Inbetriebnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

§ 5 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
Extensiv genutztes Grünland
Die Flächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind je nach baulicher Nutzung, Lage in der Fläche, Ausprägung der abiotischen Standortvoraussetzungen, Vegetationsbestand und generellen Lebensraumigenschaften so differenziert zu unterhalten, dass ein vielfältiges Mosaik unterschiedlicher Lebensraumvarianten für standorttypische Biozönose entsteht und sich weiterentwickeln kann. Ausgangsbiotop ist extensiv genutztes Grünland, das sich nach den jeweiligen Ausgangsvoraussetzungen und durch gezielte Pflege in unterschiedlichen Ausprägungen entwickeln kann.

§ 6 Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den speziellen Artenschutz
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Evtl. notwendige Fäll- oder Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzrüdern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Sollte es doch zu Baumfällung in Verbindung mit der Umsetzung des B-Planes kommen, sind betroffene Gehölze vor den Fällarbeiten durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für inhoherbewohnende Vogelarten sowie das Fledermausquartierpotenzial hin zu überprüfen.
- Vermeidungsmaßnahme V4: Die Herichtung des Baufeldes (wie das Abschleppen des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V5: Die nächtliche Beleuchtung ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.

Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der bestehenden Gehölzbestände vermieden wird. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie gebraucht wird. Bewegungsmelder und Dimmer können Energie einsparen und die Lichtmission reduzieren. Es sollen insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel verwendet werden, die eine Temperatur von 60°C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.

Die hier aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind vorläufig und werden mit Vorliegen der finalen artenschutzrechtlichen Prüfung angepasst.

§ 7 Behandlung von Oberflächenwasser
Der Versiegelungsgrad des Grundstückes ist aufgrund der Rammfähigkeit zur Aufständerung marginal. Eine Versickerung/Verinselung ist vor Ort möglich. Im gesamten Geltungsbereich dieses vhb. Bebauungsplanes sind notwendige Wegeeinheiten mit einer wassergebundenen Deckschicht anzulegen. Das anfallende unbelastete Regenwasser wird vor Ort versickert/verrieselt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Auf diese Weise kann eine gefahrlose Einspeisung von Oberflächenwasser in das Grundwasser bzw. Gewässernetz gewährleistet werden.

Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung der Modulstische
Die Aufständerung der Modulstische ist kompakt und aus geeignetem Material herzustellen. Als Verankerungen in den Boden sind Schraub- bzw. Rammgründungen zulässig.

Einfriedigungen
Einfriedigungen sind als Zäune mit einer max. Höhe von 2,20 m (gemessen ab Geländeoberkante, inkl. Übersteigerschutz) zulässig.
Die Zaununterkante muss einen Abstand von mind. 10 cm über dem Gelände aufweisen. Die Umzäunung muss für Kaimauern durchlässig und landschaftsangepasst eingetakt sein.
Ausgeschlossen sind Einfriedigungen in Form von Erdwällen sowie standortfremde Sträucher und Heckenpflanzen. Um das Landschaftsbild nicht zu stören, ist eine Einzäunung mit Blendwirkung ausgeschlossen.

Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr
Jede Beeinträchtigung z. B. durch Spiegelung, Blendeneinwirkung o.ä. auf den Straßenverkehr müssen vermieden werden. Sollten diese auftreten, sind entsprechende bauliche Vorkehrungen gemäß den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik herzustellen.

Hinweise

- Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bodendenkmalpflege**
Nach § 11 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern gilt:
Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.
Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
Die Denkmalfachbehörde, die unteren Denkmalschutzbehörden mit Genehmigung der Denkmalfachbehörde sowie deren Beauftragte sind berechtigt, das Denkmal zu bergen und für die Auswertung und die wissenschaftliche Erforschung bis zu einem Jahr in Besitz zu nehmen. Dabei sind alle zur Erhaltung des Denkmals notwendigen Maßnahmen zu treffen. Die Denkmalfachbehörde kann die Frist um ein Jahr verlängern, wenn dies zur Erhaltung des Denkmals oder zu seiner wissenschaftlichen Erforschung erforderlich ist.
- Versorgungsleitungen**
Bei Tiefbauarbeiten ist auf eventuell vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Ver- und Entsorgungsleitungen in der Örtlichkeit zu bitten.
- Altlasten:**
Altlastenverdachtsflächen (Altlagierungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich im Zuge der Durchführung der Planung jedoch Hinweise auf Altlasten ergeben, ist die zuständige Behörde beim Landkreis Ludwigslust-Parchim, Fachdienst Umwelt unverzüglich zu informieren.
- Abfallbeseitigung**
Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Kampfmittel:**
Kampfmittel sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt beim Landkreis Ludwigslust-Parchim oder der Kampfmittelbeseitigungs-dienst des LPBK M-V in Schwerin zu benachrichtigen.
- Brandschutz**
Es wird auf die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserbrunnen im Bebauungsgebiet hingewiesen. Der Löschwasserbedarf ist entweder über bestehende Hydranten, Brunnen, Regenrückhaltebecken, Zisternen oder über wasserführende Fahrzeuge der Feuerwehr zu decken.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Parchimer Umland, Walter-Hase-Straße 42, 19370 Parchim während der Dienstzeit eingesehen werden.

