

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 Bauzonierungsverordnung (BauZVO) 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)

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

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

0,7	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)

	Private Verkehrsflächen	
--	-------------------------	--

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

	Private Grünfläche	
--	--------------------	--

7. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

	Bäume, anzupflanzen	
	Bäume, zu erhalten	

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

	Biotop	
--	--------	--

III. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
--	---	------------------

IV. Darstellung ohne Normcharakter

Lützw	Gemarkung	
-------	-----------	--

Flur 1	Flurnummern	
--------	-------------	--

123/1	Flurstücksnummern	
-------	-------------------	--

—	Flurstücksgrenzen	
---	-------------------	--

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
- 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 von Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie im geringfügigen Ausmaß überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 5 BauNVO)

(2) 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)

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

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

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

(6) Für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen wird 58,25 m über Normalhöhennull (NNH) im Bezugssystem DHHN16 als unterer Bezugspunkt bestimmt. Von diesem Bezugspunkt darf im Zusammenhang mit der Herstellung planebener Baulflächen 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 Grünflächen 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 und privaten Grünflächen sind offen zu halten und wie folgt zu pflegen:

- Kein Pestizideinsatz, sowie keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Keine Bodenbearbeitung
- Keine Flächenmäh, sondern Staffelmäh, d.h. zeitversetzte Mäh von Teilflächen zur Gewährleistung verschiedener hoher Gras- und Staudenfluren, dabei Stenfluren von Staudenfluren über den Winter (Überwinterungsmöglichkeit von Insekten) insbesondere unter den Modulflächen
- Einsatz von Balkenmäher statt Schlegel und Rotationsmäherwerk
- maximal 2-schüriger Jahresmäh
- Erstmäh zum Schutz von Bodenbrütern nach dem 01.07. eines jeden Jahres zulässig, Ausnahme: Streifenmäh direkt verschatteter Hochstaudenfluren unmittelbar südseitig der Modulreihen ist ab 15. Juni eines jeden Jahres zulässig, sofern hierdurch nicht mehr als 1/3 der Gesamtfäche betroffen ist.
- Zur Aushagerung der Fläche ist das Mahdgut - auch unter den Modulflächen - abtransportieren.

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

(3) Es sind mindestens 5 Ersatzfedermastquartiere (zwei Wochenstubenquartiere und drei Spaltenquartiere) im Plangebiet zu schaffen. Kästen sollen in einer Höhe von mindestens 2,00 m und abgedeckt 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 Baulfeldes bis in den April eines Jahres dauern sind die Baularbeiten ohne Unterbrechung fortzuführen. Innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (01.03. bis 31.08.) sowie nach 5 Tagen anhaltender Bausee werden Vergrämnungsmaßnahmen zur Vermeidung von Ansiedlungen sowie eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Vergrämnungsmaßnahmen sind nur innerhalb des Baulfeldes einschließlich der Baulstraßen und Zufahrten durchzuführen. Im Fall einer Baunterbrechung 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 Krotzengzauns entlang der Gräben um das Flurstück 123/1 (tlw.) der Flur 1 der Gemarkung Lützw unerslässlich. Der Zaun muss mindestens 40 cm hoch sein. Ein lückenhafter Anschluss der einzelnen Bauelemente sowie ein Übersichtsschutz 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. 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 Lützw eine Umwandlung von Acker in Bruchfläche als Maßnahme, verbunden mit der Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen, mit einer Flächengröße von 2.334 m² vorzunehmen.

2. Der Ausgleich i. S. des § 1a Abs. 3 BauGB mit einem Kompensationsbedarf von 11.723 m² Eingriffslächenequivalenten erfolgt über das Ökoto „LUP-048: Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald mit dauerhaftem Nutzungsverzicht“.

3. Die Maßnahmen zum Ausgleich nach Textziffer VI (1 und 2) werden den Grundstücken im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 zugeordnet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1a BauGB)

VII. Örtliche Bauvorschriften

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

(2) Erschließungsflächen 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 in den festgesetzten privaten Grünflächen errichtet werden.

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 LBAu M-V)

VIII. Hinweise

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.

Anterschutzrechtliche Hinweise bei Vollzug der Planung

(1) Beim Abriss vorhandener Nebengebäude hat eine fachgutachterlicher Kontrolle auf Federausbesatz 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 Fällen verirrt habe, sind umgehend freizulassen. Bei längeren Baustops (auch über das Wochenende) sind Baugruben durch Schutzzäune zu sichern oder mit einer Ausstiegshilfe (Amphibienleiter oder ein griffiges Brett) zu versehen.

Bodendenkmale

Sind während der Erdarbeiten archäologische oder geologische Funde oder auffällige Bodenerfahrungen 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, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. Sollten im Zuge von Baugrunduntersuchungen Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Geologischer Dienst, mündlich.

Bodenschutz

(1) Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässern durch Arbeitsverfahren, Arbeitsmittel, 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. unrationale Verfübungen, Gerüche oder Müllablagungen 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 Vororgewerte der Bundesbodenschutz- 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 baurechtlichen Bestimmungen der LBAu M-V zu beachten.

Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBAu 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 Baulfeldes einzuleiten.

Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 LBAu M-V

Nach § 84 Abs. 1 LBAu 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 Lützw vom Die örtliche 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 veröffentlichenden Unterlagen wurden in der Zeit vom nach § 9 Abs. 2 BauGB unter der URL/..... bis einschließlich in das Internet eingestellt und im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V zugänglich gemacht. Die zu veröffentlichenden Unterlagen haben zudem über den Dienstleistungs- und Informationsportal der Gemeinde Lützw öffentlich zugänglich. Die Veröffentlichung / Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, örtlich am bekannt gemacht.

Lützw, 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.

Lützw, den Siegel

(Bürgermeister)

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

Schwerin, den Siegel

(öffentl. bestellt. Vermessungsg.)

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

10. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lützw 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.

Lützw, den Siegel

(Bürgermeister)

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

Lützw, 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 in Kraft getretene Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht wird, sind am örtlich 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

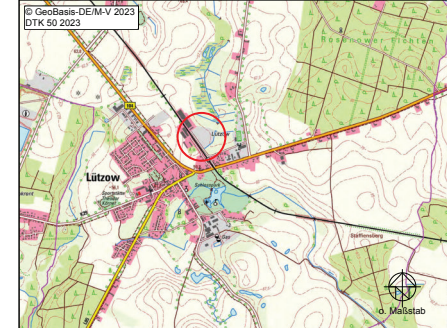
Lützw, den Siegel

(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 (LBAu M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. April 2024 (GVBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Lützw vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 "Freiflächenphotovoltaik-Anlage Speicherstraße" für den Standort an der Speicherstraße in Lützw, 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"

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN

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