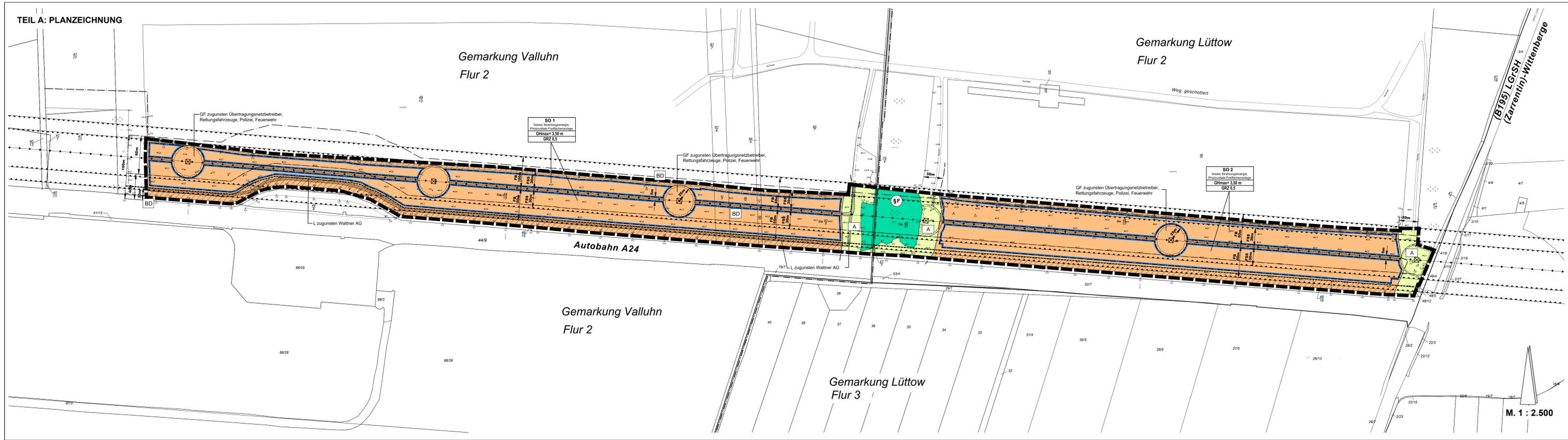


# SATZUNG DER GEMEINDE LÜTTOW-VALLUHN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5, "SOLARPARK A24"



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 3026) und die Bauzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>I FESTSETZUNGEN</b>		
<b>1 Art der baulichen Nutzung</b>		
<b>SO 1</b>	Sondergebiet mit Nummerierung Zweckbestimmung: Solare Strahlungsenergie, Photovoltaik-Freiflächenanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
<b>G<sub>hmax</sub> 3,50 m</b>	Oberkante baulicher Anlagen über der gewachsenen Geländeoberfläche als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 bis 21 BauNVO
<b>GRZ 0,5</b>	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
<b>3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
<b>4 Hauptversorgungsleitungen</b>	380 kV/110 kV-Leitung Krümmel-Güstrow 419/420, oberirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
<b>5 Private Grünfläche</b>	Private Grünfläche Zweckbestimmung: Abstandsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>6 Flächen für Wald</b>	Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB
<b>7 Sonstige Planzeichen</b>	Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen GF zugunsten Übertragungsnetzbetreiber, Rettungsfahrzeuge, Polizei, Feuerwehr L zugunsten Wättner AG	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
<b>FB</b>	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen hier:	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
<b>FSS</b>	Freileitungsbereich der 380 kV/110 kV-Leitung Krümmel-Güstrow 419/420, 50 m beidseitig der Trassenachse Freileitungsschutzstreifen der 380 kV/110 kV-Leitung Krümmel-Güstrow 419/420, 30 m beidseitig der Trassenachse	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
<b>Maststandort</b>	Maststandort 380 kV/110 kV-Leitung Krümmel-Güstrow 419/420	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>40m</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5	
<b>40m</b>	Bemaßung von Festsetzungen in Metern	
<b>Fläche für Festsetzungen</b>	Fläche für Festsetzungen (siehe Teil B - Text -)	

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b>		
<b>§F</b>	Gesetzlich geschütztes Feldgehölz	§ 9 Abs. 6 BauGB § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 20 Abs. 1 Nr. 4 NatSchAG M-V
---	40 m Anbauverbotszone zur Autobahn A24	§ 9 Abs. 1 FStrG
----	20 m reduzierte Anbauverbotszone zur Autobahn A24	§ 9 Abs. 7 FStrG
---	40 m bis 100 m Anbaubeschränkungszone zur Autobahn A24	§ 9 Abs. 2 FStrG
---	30 m Abstand baulicher Anlagen zum Wald	§ 20 Abs. 1 LWaldG
<b>BD</b>	Bodendenkmal	§ 2 Abs. 5, § 11 DSchG
<b>III PLANUNTERLAGE</b>		
---	Flurstücksgrenze	
---	Flurstücksnummer	
---	Gemarkungsgrenze	
---	Geländehöhe Bestand über NHN	

### TEIL B - TEXT

#### 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, § 1 - 23 BauNVO

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

1.1.1 Die Sondergebiete (SO 1 und SO 2) "Solare Strahlungsenergie, Photovoltaik-Freiflächenanlage" dienen der Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist die Errichtung von baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie einschließlich Nebenanlagen zulässig.

1.1.2 Landwirtschaftliche Nutzungen und artenschutzrechtliche Anlagen sind zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

1.2.1 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 muss der Abstand der Unterkante der Photovoltaikmodule zur gewachsenen Geländeoberfläche mindestens 0,8 m betragen.

Als Bezugspunkte für die gewachsene Geländeoberfläche sind die vermessungstechnisch ermittelten Höhen im Plangeltungsbereich maßgebend, die sich auf das Höhensystem DHHN92 beziehen und in der Planzeichnung dargestellt sind.

1.2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist nicht zulässig.

#### 1.3 Nebenlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

1.3.1 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind auch untergeordnete Nebenlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Dazu zählen notwendige Betriebsanlagen, wie z.B. Trafostationen, Wechselrichter, Verkabelungen, Leitungen, Zäunungen, Fahrwege und Zufahrten.

#### 1.4 Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.4.1 Die privaten Grünflächen sind als Abstandsflächen einer gelenkten Sukzession zu schaffen. Ein Aufwuchs von Gehäusen ist durch Einbau von jungen Gehölzaufzucht zu vermeiden. Die Errichtung von Fahrwegen in die Sondergebiete SO 1 und SO 2 für den Bau und Betrieb der Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist zulässig. Ausgenommen von der Sukzession sind die mit einem Geh- und Fahrrecht belasteten Flächen. Erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen der Übertragungsnetzbetreiber an der 380 kV/110 kV-Leitung, einschließlich der Masten, sind zulässig. Erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen an der unterirdischen Stromleitung der Wättner AG sind zulässig.

#### 1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.5.1 Nicht verfestetes und nicht verendertes, gering verschmutztes Oberflächenwasser im Plangeltungsbereich, einschließlich das von den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser, ist im Plangeltungsbereich zu versickern.

1.5.2 Im Plangeltungsbereich sind Fahrwege wasserdrainageauszubilden. Der Oberbau ist gleichfalls wasserdrainageauszubilden.

1.5.3 Die unversiegelten Flächen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 (Zwischenmodulfächen, von Modulen überschirmte Flächen) sind als extensiv genutzte Grünflächen zu entwickeln und durch Mahd oder Schafbeweidung zu pflegen. Die Flächen sind mit einer Kräuter-Grasnarbe gemischt heimischer Arten anzubauen oder der Selbstbegrenzung zu überlassen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig. Eine Bodenbearbeitung ist unzulässig. Die Mahd ist maximal zweimal jährlich mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen, frühester Mahdtermin ist der 1. Juli. Anstelle der Mahd ist eine Schafbeweidung in einer maximalen Besatzstärke von 1,0 Großvieheinheiten/ha zulässig, frühester Auftriebtermin ist der 1. Juli.

1.5.4 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 gelten auf den Flächen für Festsetzungen (siehe Teil A: Planzeichnung) die textlichen Festsetzungen Nr. 1.5.3 entsprechend. Darüber hinaus sind auf den Flächen für Festsetzungen bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig. Erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen der Wättner AG innerhalb der mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen sind zulässig.

- #### 1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Wättner AG, die unterirdische Stromleitung zu unterhalten. Die Fläche ist von baulichen Anlagen und Gehäusen freizuhalten.
- #### 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO M-V
- #### 2.1 Einfriedigungen
- 2.1.1 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind die Einfriedigungen ohne Sockelmauern herzustellen.
- 2.1.2 Mit der Zaununterkante ist erst ab 0,20 m über dem Erdreich (senkrecht gemessen ab der gewachsenen Geländeoberfläche) zu beginnen.
- 2.1.3 Auf den Zaunanlagen ist das Anbringen eines Überstiegschutzes aus Stacheldraht zulässig.
- #### 3 HINWEISE
- #### 3.1 Artenschutz §§ 39 und 44 BNatSchG
- ##### Vermeidungsmaßnahme V1
- Die bauliche des Plangeltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 5 „Solarpark A24“ ist, bei einer Bauzeit von März bis Oktober, vor dem Ende der Winterruhe der Tiere (witterungsbedingt bereits spätestens Ende Februar) mit einem geeigneten Fangzaun für Reptilien und Amphibien an der kompletten nördlichen Länge zu versehen. Der Zaun ist regelmäßig durch die ökologische Bauleitung zu kontrollieren. Seine Funktionsfähigkeit ist bis zum Abschluss der Baumaßnahme durchgehend zu gewährleisten. Die Maßnahme ist zu protokollieren. Die Protokolle der ökologischen Bauleitung sind der UNB unverzüglich und unaufgefordert zu überreichen. Eventuell notwendige Baugruben sind vor Arbeitsbeginn täglich auf eingefallene Tiere zu kontrollieren. Eingefallene Tiere sind in geeignete Bereiche außerhalb des Baufeldes umzusetzen.
- ##### Vermeidungsmaßnahme V2
- Um Bannwirkungen für Amphibien, Reptilien und Kleinsäuger zu vermeiden, muss der vor Vandalismus und Diebstahl schützende Zaun um das Projektgebiet so hergestellt werden, dass eine Bodenfreiheit von 0,2 m eingehalten wird.
- ##### Vermeidungsmaßnahme V3
- Die Baumaßnahme hat außerhalb der Hauptbrutzeit der Brutvögel zu erfolgen, d.h. nur im Zeitraum vom 01.10. - Ende Februar. Ausnahmen sind zulässig, insofern der UNB der gutachterliche Nachweis erbracht wird, dass kein Brutschutz stattfindet. Werden Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit begonnen, können sie ohne Unterbrechung in die Brutzeit hinein fortgeführt werden. Bei Unterbrechungen der Arbeiten in der Brutzeit von mehr als 7 Tagen sind geeignete Vergärtnungsmaßnahmen vorzunehmen. In den Bereichen im Umkreis von 100 m um den Turmfalkenhof sind Bauarbeiten ausschließlich außerhalb des Zeitraums vom 01.03. - 31.08. durchzuführen.
- Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen 1 bis 3 können die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten), Abs. 1 Nr. 2 (Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mäuser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten) sowie Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) der streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-RL sowie der europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der der EU-VRL ausgeschlossen werden.
- #### 3.2 Bodenschutz § 2 LBodSchG Mecklenburg-Vorpommern
- Konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sind unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
- #### 3.3 Denkmalschutz § 2, § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern
- Wenn während der Erdarbeiten in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. 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 (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).
- #### 3.4 Kampfmittel
- Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbereinigungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelmunition auftreten kann. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg - Vorpommern ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeistation erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbereinigungsdienstes. Des Weiteren ist der Bauherr gemäß §§ 13 und 52 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBO M-V) i. V. m. VOB Teil C / ATV DIN 18259 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beprobungsmaßnahmen mitzuteilen.
- #### 3.5 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können bei der Amtsverwaltung Zarenin, Kirchplatz 2, 18246 Zarenin, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplankunde verwiesen wird, werden diese ebenfalls bei der Amtsverwaltung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

- ### VERFAHRENSVERMERKE
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "....." am ..... erfolgt.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... durchgeführt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... in den "....." ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter "www.....de" ins Internet eingestellt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Lüttow-Valluhn, den .....
- Siegel ..... Bürgermeister (Schilling) .....
- ..... Vermessungsbüro (.....)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom ..... in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind. .... den .....
  - Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Lüttow-Valluhn, den .....
- Siegel ..... Bürgermeister (Schilling) .....
- .....
- Die B-Plan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen. Lüttow-Valluhn, den .....
- Siegel ..... Bürgermeister (Schilling) .....
- Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie die 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 über den Inhalt Auskunft erteilt, 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen, und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten. Lüttow-Valluhn, den .....
- Siegel ..... Bürgermeister (Schilling) .....

**Präambel**

Auf Grund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach § 86 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBL. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Lüttow-Valluhn für ein Gebiet nördlich angrenzend an die Autobahn A 24 sowie westlich der Autobahnanschlussstelle Zarenin und östlich der Autobahnanschlussstelle Gallin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## SATZUNG DER GEMEINDE LÜTTOW-VALLUHN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5, "SOLARPARK A 24"

für ein Gebiet nördlich angrenzend an die Autobahn A 24 sowie westlich der Autobahnanschlussstelle Zarenin und östlich der Autobahnanschlussstelle Gallin

**Satzungsbeschluss**

erstellt durch: **PLANUNG & ÖKOLOGIE**  
 Platz der Freiheit 7  
 19053 Schwinn  
 Tel. 0385 / 73 43 89  
 Fax 0385 / 73 43 86  
 e-mail: planung\_und\_oekologie@t-online.de

Stand:  
 19.11.2020  
 15.06.2021  
 16.11.2021