

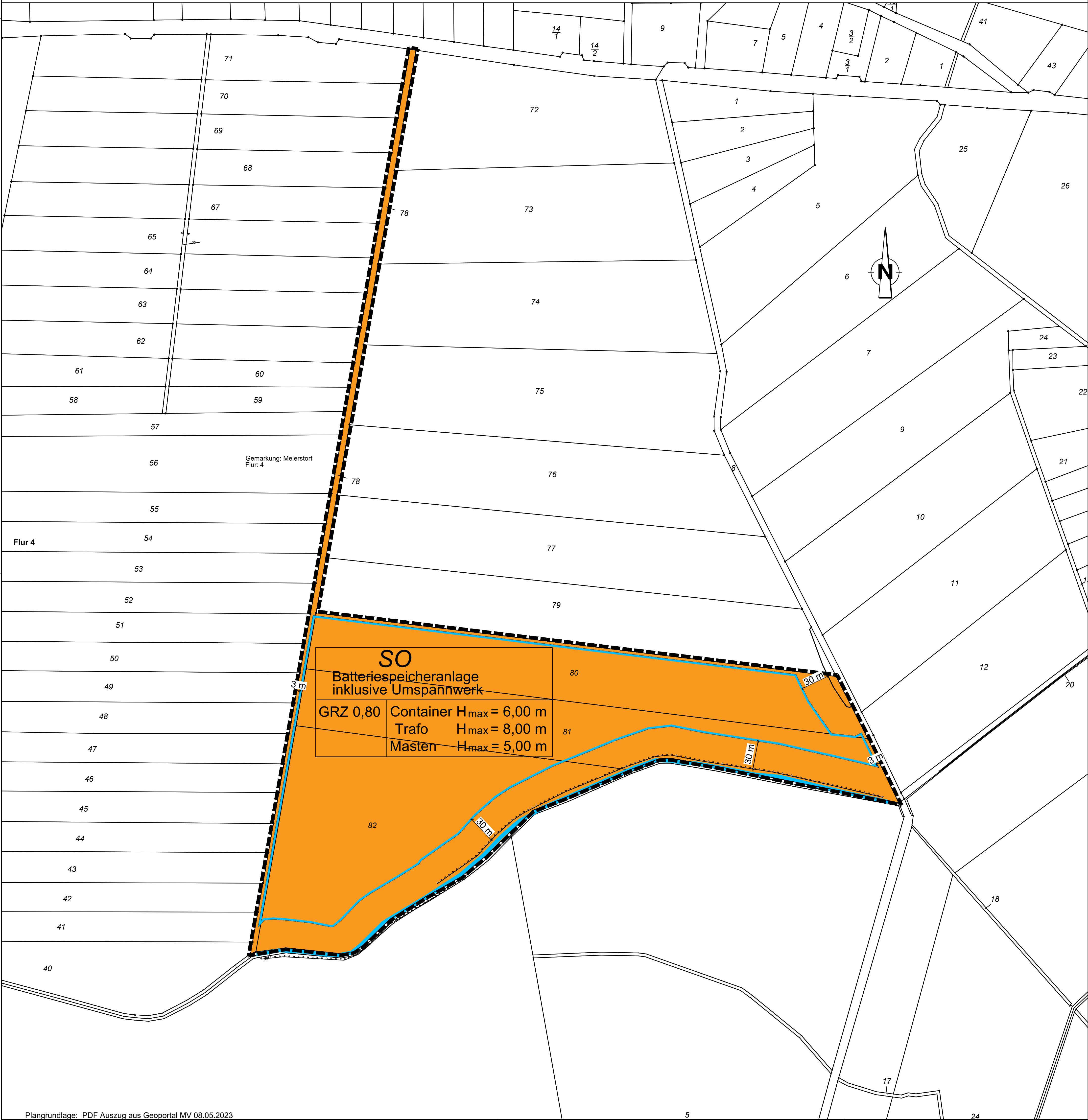
SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16
" BATTERIEPARK ZIEGENDORF INKLUSIVE UMSPANNWERK "
DER GEMEINDE ZIEGENDORF

Teil A - Planzeichnung, M 1:2.000

Gemeinde Ziegendorf

Gemarkung Meierstorf - Flur 4

NUTZUNGSSCHABLONE:	
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	max. Höhe der baulichen Anlagen



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Batteriespeicheranlage einschl. Umspannwerk	§ 11 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 16-21 BauNVO
GRZ	max. Grundflächenzahl	
H _{max}	max. Höhe baulicher Anlagen	
	Bauweise, Bau Grenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
	Baugrenze	
	Sonstige Planzeichen:	§ 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

II. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen

z.B. 19 Nummer des Flurstückes

Gehölze / Feldhecken

Gewässer

Teil B - Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 und § 14 BauNVO

1.1 Baugebiet
Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11(2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Batteriespeicheranlage einschließlich Umspannwerk" festgesetzt.

1.2 Art der Nutzung im SO
Das Sondergebiet SO dient der Errichtung und dem Betrieb einer Batteriespeicheranlage einschließlich Umspannwerk sowie der hierfür erforderlichen Nebenanlagen.
Zulässig sind im Einzelnen:
- Batteriespeicher-Container und Batteriespeichereinheiten,
- technische Einrichtungen und Nebenanlagen zum Betrieb der Batteriespeicheranlage (z. B. Transformatoren, Schaltanlagen, Trafostationen, Kühlsysteme),
- Umspannwerk mit den dafür erforderlichen technischen Einrichtungen,
- weitere zum Betrieb und zur Instandhaltung notwendige Infrastruktur,
- die für die Erschließung der Anlage erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Kabeltrassen,
- Einrichtungen und Nebenanlagen für die Wartung, Instandsetzung und Service sowie zur technischen Überwachung der Anlage,
- Zuwegung und innere Erschließung,
- Einfriedung.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 (1) BauNVO
Die Höhe der baulichen Anlagen für die Batteriespeicheranlage (SO „Batteriespeicheranlage einschließlich Umspannwerk“) wird auf maximal 6,00 m für Batteriespeicher-Container sowie Nebenanlagen/Gebäude und sonstige elektrische Betriebsanlagen festgesetzt. Trafostationen, Schaltanlagen und Anlagen des Umspannwerks dürfen eine Höhe von maximal 8,00 m nicht überschreiten.
Kameramasten für Überwachungssysteme sind mit einer Maximalhöhe von 5,00 m festgesetzt.
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche. Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Begrenzungslinie der baulichen Anlagen. Nach der Vermessung wird ein Höhenbezugspunkt festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl § 16 und § 19 (4) BauNVO
Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,80 festgesetzt, wobei die Fläche innerhalb des jeweiligen Sonstigen Sondergebietes (Batteriespeicheranlage einschließlich Umspannwerk) maßgebend ist. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gemäß § 9 (4) BauGB

1. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

Einfriedung der Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
Zum Schutz der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässigerweise zu errichtenden Batteriespeicheranlage einschließlich Umspannwerk ist die Errichtung eines maximal 2,50 m hohen Sicherheitszaunes innerhalb des Sondergebietes zulässig.
Die Einfriedung ist als Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen. Sie darf innerhalb der Waldabstandsgrenze errichtet werden.

2. Ordnungswidrigkeiten, § 84 LBauO M-V, § 37 GeoVermG M-V

Verstöße gegen die Festsetzungen dieser örtlichen Bauvorschriften stellen Ordnungswidrigkeiten gemäß § 84 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) dar.
Darüber hinaus können Verstöße gegen die Vorschriften über die Einhaltung der Grenzen des Plangebiets und die Abmarkung nach § 37 Geoinformations- und Vermessungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (GeoVermG M-V) als Ordnungswidrigkeiten verfolgt werden.

III. HINWEISE

1. Generelle Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft sind während der Bauphase folgende Schutzmaßnahmen zu beachten:

- flächensparende Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen,
- Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes,
- ordnungsgemäße Entsorgung von festen Abfällen, Motorölen, Schmierölen, Farbresten und sonstigen wasser- und bodengefährdenden Stoffen
- Einhaltung der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV beim Einbau standortfremden Bodermaterials sowie Beseitigung baubedingter Bodenverdrichtungen nach Ende der Bauarbeiten,
- unverzügliche Benachrichtigung der Ortspolizeibehörde bei Auffindung von Kampfmitteln oder anderen Gegenständen militärischer Herkunft sowie im Zweifelsfall,
- Schutz bereits vorhandener Gehölze, Hecken und Biotope im Umfeld der Baustelle vor mechanischen Schäden (z. B. durch Baumaschinen oder Materiallagerung).

2. Gehölze / Feldhecken

Im Plangebiet befinden sich keine Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG M-V, sodass die Abstandsregelung des § 20 Abs. 1 LWaldG M-V keine Anwendung findet.
Vorhandene Baumreihen und Feldhecken sind jedoch nach § 20 BNatSchG i. V. m. § 20 LNatSchG M-V als gesetzlich geschützte Biotope einzustufen. Diese sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten zu schützen.
Eine Einfriedung darf in Abständen zu diesen Gehölzstrukturen errichtet werden, sofern deren Erhaltungszustand dadurch nicht beeinträchtigt wird.

3. Gewässerrandstreifen

Nach § 38 Abs. 1 bzw. 3 WHG dient der Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen und ist im Außenbereich 5 Meter breit.

Hinweis: „Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Flund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den 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).“

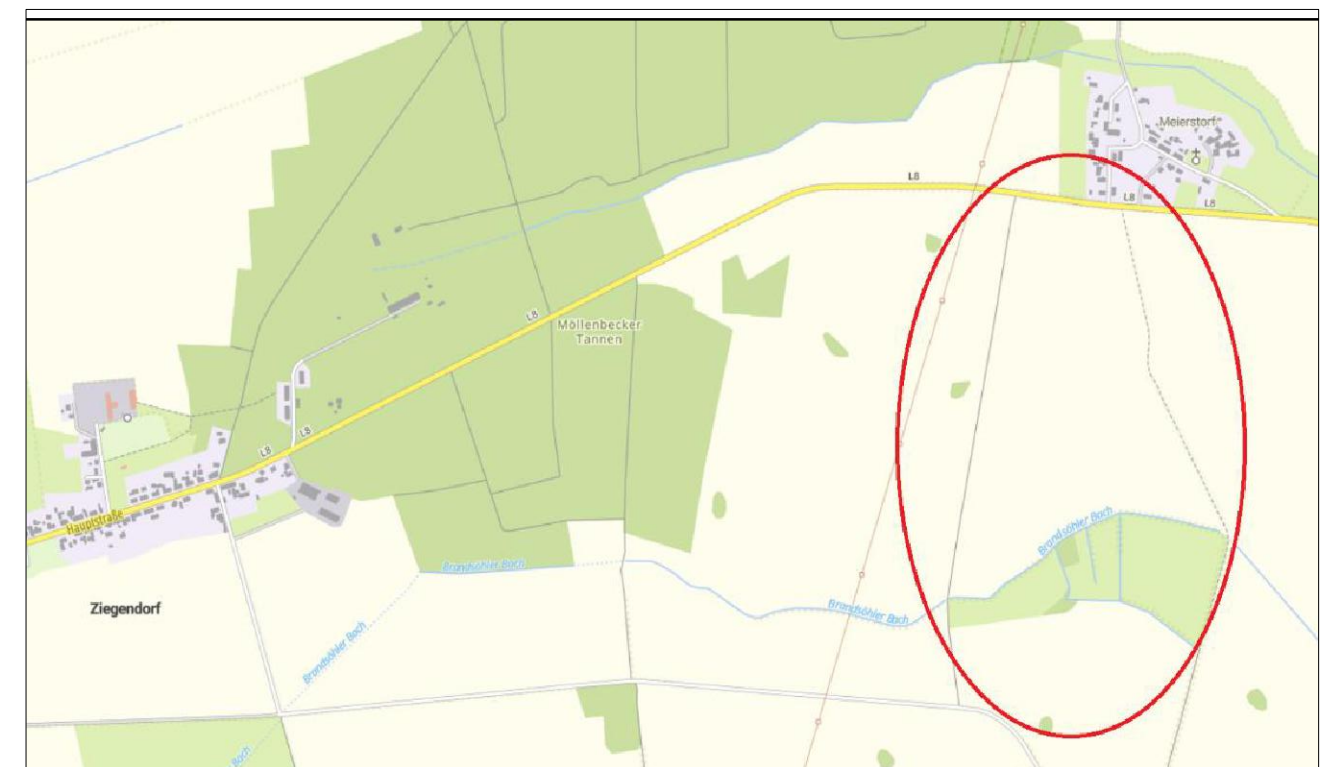
Verfahrensvermerke:

1.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung des Beschlusses im amtlichen Mitteilungsblatt "Amt Parchimer Umland" am erfolgt.	
Gemeinde Ziegendorf, den		Der Bürgermeister
2.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von der Gemeindevertretung gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Parchimer Umland, Walter-Hase-Str. 42, 19370 Parchim zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen.	
Gemeinde Ziegendorf, den		Der Bürgermeister
3.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	
Gemeinde Ziegendorf, den		Der Bürgermeister
4.	Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 17 Landesplanungsgesetz M-V (LPiG) mit Schreiben vom beteiligt worden.	
Gemeinde Ziegendorf, den		Der Bürgermeister
5.	Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.	
Gemeinde Ziegendorf, den		Der Bürgermeister
6.	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	
Gemeinde Ziegendorf, den		Der Bürgermeister
7.	Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Parchimer Umland, Walter-Hase-Str. 42, 19370 Parchim nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Zeitgleich erfolgte gem. § 4a Abs. 4 BauGB die Einstellung ins Internet unter: Die öffentliche Auslegung wurde mit den Hinweisen: - 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, am durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt "Amt Parchimer Umland" ortsüblich bekanntgemacht.	
Gemeinde Ziegendorf, den		Der Bürgermeister
8.	Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Das Katasteramt
Perleberg, den		
9.	Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.	
Gemeinde Ziegendorf, den		Der Bürgermeister
10.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.	
Gemeinde Ziegendorf, den		Der Bürgermeister
11.	Die Genehmigung dieser Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom AZ: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss vom erfüllt.	
Gemeinde Ziegendorf, den		Der Bürgermeister
12.	Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausgeteigt.	
Gemeinde Ziegendorf, den		Der Bürgermeister
13.	Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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, wurde am durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt "Amt Parchimer Umland" ortsüblich bekannt gemacht. 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 Erdschön von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist mit Ablauf des Erscheinungstages der Veröffentlichung am in Kraft getreten.	
Gemeinde Ziegendorf, den		Der Bürgermeister

Preamble:

Aufgrund
- des § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.03.2024 folgende Satzung der Gemeinde Ziegendorf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 "Batteriepark Ziegendorf inkl. Umspannwerk" für das Gebiet Gemarkung Meierstorf, Flur 4 die Flurstücke 78, 80, 81 und 82 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Gemeinde Ziegendorf
Landkreis Ludwigslust-Parchim
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16
"Batteriepark Ziegendorf inkl. Umspannwerk"

Auslegeexemplar

Vorentwurf

Stand 15.09.2025