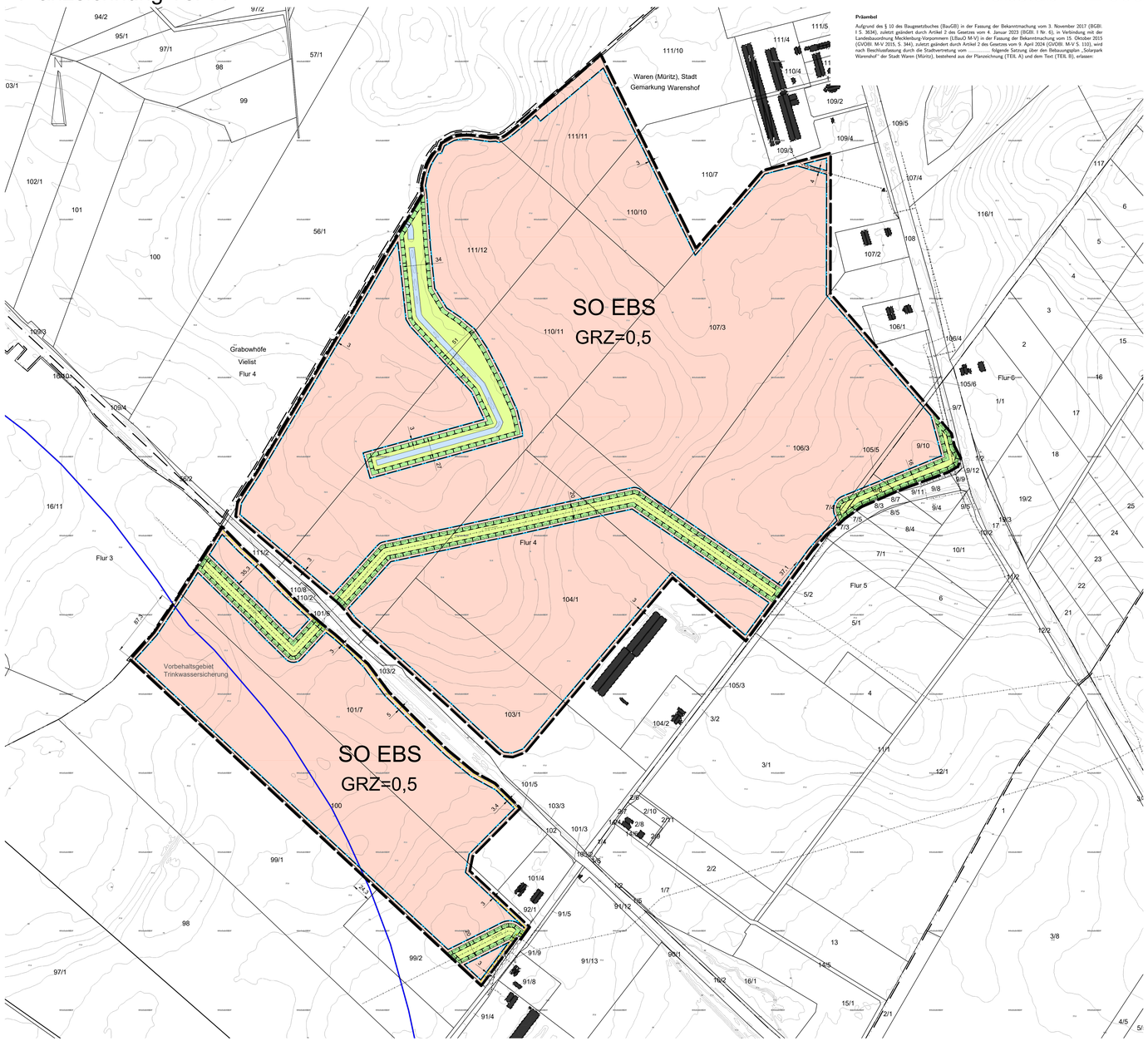
Vorentwurf: Bebauungsplan Nr. 88 "Solarpark Warenshof" der Stadt Waren (Müritz)

Planzeichnung Teil A

Maßstab: 1:2.000



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan „Solarpark Warenshof" der Stadt Waren (Müritz), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHEN

(gem. PlanzV 1990–PlanzV 90 v.18.12.1990)

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO EBS — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Zweckbestimmung: Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ=0,75 — Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Wasserflächen
EZG–162–00

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch
(§ 5 Abs. 2 Nr.4 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.1 u. Abs. 6)

WR Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

Gemeindegrenze

Gemarkungsgrenze

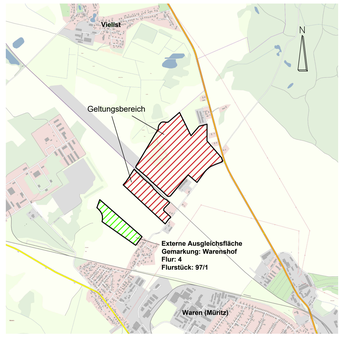
Flurgrenze

10/2 — Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze

50 — anstehendes Gelände in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 als unterer Höhenbezugspunkt

Blendschutzzaun

Übersichtskarte 1:20.000



aufgestellt durch:

Planungsbüro G. Schulz
An der Pferdekoppel 3
23972 Dorf Mecklenburg

E-Mail: mail@planungsbuero-schulz.de
Web: www.planungsbuero-schulz.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. G. Schulz Stadtplaner, Garten- und Landschaftsarchitekt
Zeichner: Gunther Schulz
Datum: 14.06.2024

Teil B Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.1. Baugebiet
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO
Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie (SO EBS) dient im Rahmen einer Zwischennutzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen.

1.2. Art der Nutzung im SO
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Errichtung und der Betrieb einer großflächigen Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in elektrischen Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, zulässig.
Zulässige bauliche Anlagen und Nutzungen sind im Einzelnen:

- Trafostationen,
- Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung,
- Wechselrichterstationen,
- Unterirdischer Wasserspeicher

1.3. 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 Inbetriebnahme und endet am 31.12.2055. Die vorhandenen Modultische mit Solarmodulen, Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Wechselrichterstationen, unterirdischer Wasserspeicher und Zaunanlagen sind spätestens zum o. g. Termin vollständig zu entfernen. Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt (Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

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

2.1. Maximale Höhe baulicher Anlagen
Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 3,00 m begrenzt. Die Höhenbeschränkung gilt nicht für technische Aufbauten. Als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländeregulierung sind bis zu einer Höhe von +/- 0,50 m zulässig.

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.1. Einzäunung des Solarfeldes
Zulässig ist die Einzäunung des Solarfeldes mit einem maximal 2,20 m hohen Zaun inklusive Übersteigschutz (z. B. Stabmattenzaun, Maschendrahtzaun oder Ähnliches) mit abschließbarem Tor. Dies gilt nicht für den Bereich des Blendschutzzaunes südlich der Bahnstrecke (siehe 5.2). Um den Blendschutz zur Bahn zu gewährleisten, sind Höhen von 2,60 m und 2,0 m erforderlich. Die Farbe des Zaunes soll unauffällig sein und sich der Umgebung anpassen. Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, soll die Zaununterkante ent ab 0,20 m über dem Erdreich beginnen.

3.2. Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen
Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen muss in wasser- und luftdurchlässiger Bauart erfolgen. Wasser- und luftundurchlässige Befestigungen, die wesentlich die Durchlässigkeit mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.

3.3. Niederschlagswasser und Kanalisation
Niederschlagswasser darf auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden.

3.4. Zwischenmodulflächen und Grünlandpflege
Die Zwischenmodulflächen sowie die von Modulen überschirmten Flächen werden mit autochthonem, kräuterreichem Saatgut eingesät ("Regiosaatgut"). Bodenbearbeitung und Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutz ist untersagt. Die Fläche wird mit einer jährlichen Mahd nach dem 1. Juli extensiv bewirtschaftet. Das Mahdgut ist abzutransportieren und zu entsorgen.
Das um den Graben im westlichen Plangebiet zu erhaltende Grünland ist in die Pflege (jährliche Mahd) miteinzubeziehen.

3.5. Externer Ausgleich durch Umwandlung von Acker in Mähwiese
Der externe Ausgleich erfolgt südlich des Plangebietes über eine Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese auf dem außerhalb des Plangebietes gelegenen Flurstück 97/1 in der Flur 4, Gemarkung Warenshof mit einer Fläche von ca. 80.685 m^2. Von dieser Fläche sind ca. 73.087 m^2 Ackerland, das im Rahmen der Maßnahme in extensive Mähwiese umgewandelt wird. Für die Herstellung und Pflege gelten die Vorgaben gem. vorheriger Festsetzung 3.4.
Die Ausgleichsfläche hat einen Kompensationswert von insgesamt 210.400 Kompensationsflächenäquivalenten -KFÄ- (m^2) von denen durch das Vorhaben 200.038 KFÄ (m^2) verbraucht werden und somit eine Überkompensation um 10.362 KFÄ (m^2) stattfindet.
Die Ausgleichsfläche ist als Grünland herzustellen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Es erfolgt eine Einsaat mit autochthonem, kräuterreichem Saatgut ("Regiosaatgut").
Die Pflege erfolgt als extensive Mähwiese. Für die Nutzung als extensive Mähwiese gelten die folgenden Vorgaben:

- kein Umbruch und keine Nachsaat
- kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
- Mahd nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mahdgutes
- Mahd höchstens einmal jährlich
- Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken

4. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

4.1. Baufeldvorbereitung und Vogelschutz
Die Baufeldvorbereitung, Bauarbeiten und die Montage der Solarmodule erfolgen außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar. Sollten Arbeiten im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September erforderlich sein, sind von einer ökologischen Baubegleitung frühzeitig geeignete termingenaue Maßnahmen festzulegen, die eine Nestanlage vor dem Eingriff durch geeignete Vergrämungsmaßnahmen verhindern.

4.2. Modulanordnung zum Schutz bodenbrütender Vögel
Um bodenbrütenden Vögeln weiterhin Lebensraum zu bieten, sind 25% der Module mit einem Reihenabstand von mindestens 6 Metern zu stellen. Andere Konzepte können nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umgesetzt werden.

4.3. Externe Ausgleichsfläche und Artenschutz
Bei der externen Ausgleichsfläche (Punkt 3.4) wurden Lage und Art der Maßnahme derart gewählt, dass diese auch von bodenbrütenden sowie Zug- und Rastvögeln nutzbar ist und somit auch die Funktion als CEF-Maßnahme (Continuous Ecological Functionality-Maßnahmen) zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion erfüllt. Daher ist die Fläche nicht erst in der Vegetationsperiode nach Baubeginn einzusäen, sondern ab Satzungsbeschluss schnellstmöglich entsprechend der unter Punkt 3.4 genannten Kriterien herzustellen.

5. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 3 LBauO M-V

5.1. Geländeregulierung
Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländeregulierung sind bis zu einer Höhe von +/- 0,50 m zulässig.

5.2. Blendschutzmaßnahmen
Südwestlich der Bahnlinie ist zum Schutz der Bahnlinie eine Blendschutzmatte in einer Höhe von 2,60 m und südöstlich der Bahnlinie in einer Höhe von 2,0 m anzubringen. Sollte es sich im Betrieb als erforderlich erweisen, darf dies auch am Rest des Zaunes ergänzt werden.

5.3. Sicherheits- und Informationsmaßnahmen am Tor
Am Tor ist ein Schlüsselsafe für die Feuerwehr sowie ein Hinweis auf den Namen des Anlagenbetreibers, einen Ansprechpartner und dessen Telefonnummer vorzusehen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 7.12.2022. Der Aufstellungsbeschluss ist am 21.1.2023 durch Abdruck im Warener Wochenblatt sowie am 21.1.2023 im Internet auf der Homepage der Stadt Waren unter www.waren-mueritz.de ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Waren (Müritz), Siegel Norbert Möller
   — Bürgermeister —

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

   Waren (Müritz), Siegel Norbert Möller
   — Bürgermeister —

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ..... bis zum ..... durchgeführt worden.

   Waren (Müritz), Siegel Norbert Möller
   — Bürgermeister —

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist im Rahmen einer Einwohnerinformation am 13.6.2023 um 18:00 Uhr in der Mensa der Regionalen Schule Waren/West durchgeführt worden.

5. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 10.5.2024 erfolgt.

   Waren (Müritz), Siegel Norbert Möller
   — Bürgermeister —

6. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Waren (Müritz), Siegel Norbert Möller
   — Bürgermeister —

7. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im ..... sowie in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Einstellung in das Internet auf der Homepage der Stadt Waren unter www.waren-mueritz.de öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Abdruck im Warener Wochenblatt ..... sowie vom ..... bis zum ..... im Internet auf der Homepage der Stadt Waren www.waren-mueritz.de ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Waren (Müritz), Siegel Norbert Möller
   — Bürgermeister —

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Waren (Müritz), Siegel Norbert Möller
   — Bürgermeister —

9. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Waren (Müritz), Siegel Norbert Möller
   — Bürgermeister —

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

    Waren (Müritz)

11. Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: ..... mit Auflagen, Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

    Waren (Müritz), Siegel Norbert Möller
    — Bürgermeister —

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Waren (Müritz), Siegel Norbert Möller
    — Bürgermeister —

13. Die Satzung des Bebauungsplans, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

    Waren (Müritz), Siegel Norbert Möller
    — Bürgermeister —

Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschGM - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagenach Zugang der Anzeige.

ENTWURF

SATZUNG DER STADT Waren (Müritz)

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR: 88

„Solarpark Warenshof"