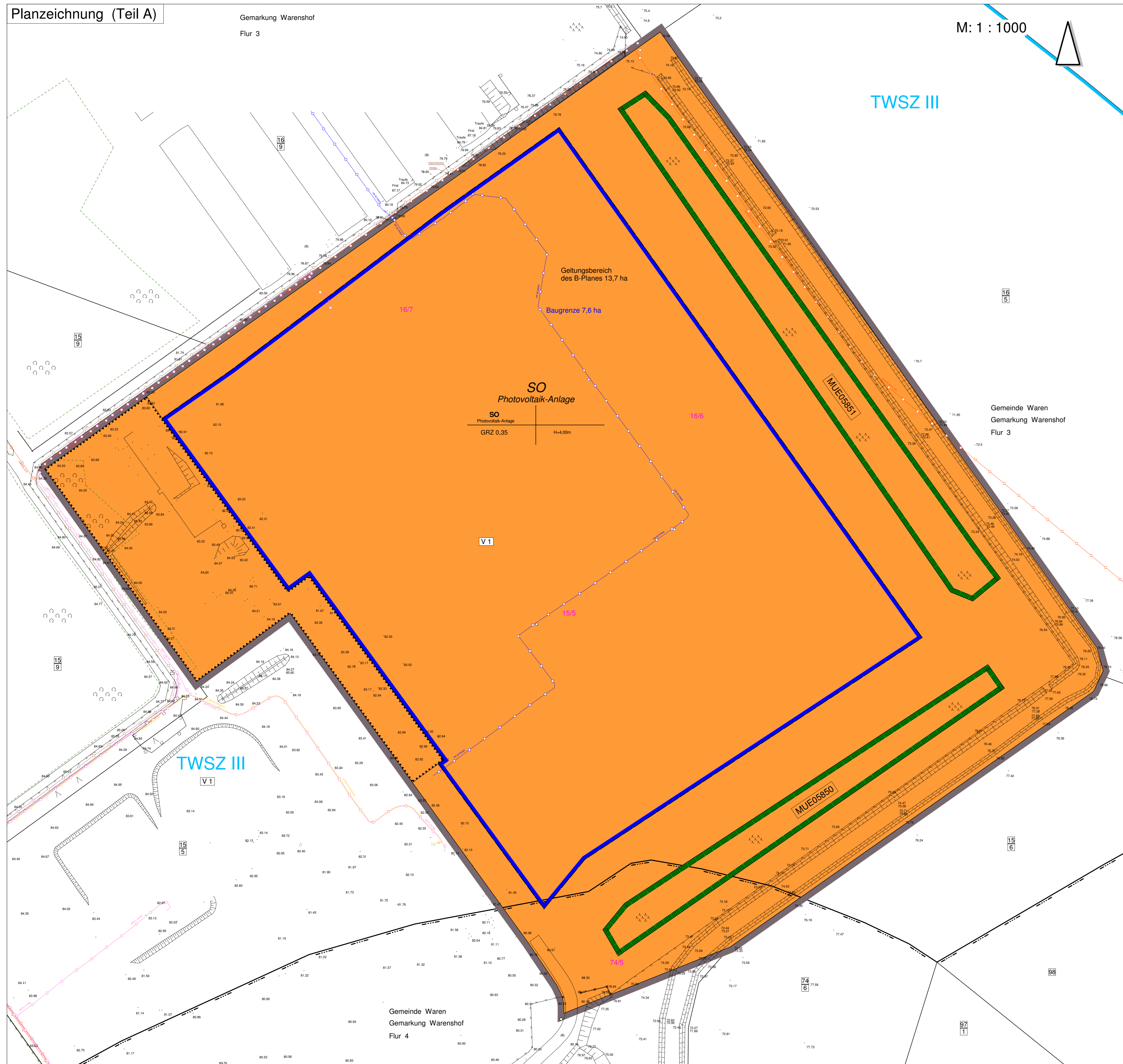


Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert bzw. neu gefasst durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 21. März 2012 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Piratenland Warenschhof, Teilgebiet Erweiterung Bürgersolaranlage“ bestehend aus der Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textliche Festsetzungen, erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990 / 1993.

### Planzeichnung (Teil A)



### Planzeichenerklärung

- Festlegungen**
    - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
      - SO** sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage
    - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16-21 BauNVO)
      - GRZ - maximale Grundflächenzahl
      - Bauhöhe - maximale Höhe baulicher Anlagen
    - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 u. 23 BauNVO)
      - Baugrenze**
    - sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
      - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
    - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 und Absatz 6 BauGB)
      - V 1** Entwicklung, Pflege und Erhaltung des Magerrasen-Ruderalfur-Frischwiesen-Komplexes im SO Photovoltaik
      - Umgr. von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  - nachrichtliche Übernahmen**
    - TWSZ III** Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Warenschhof
    - MUE05850** Umgr. von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes § 9 Abs. 6 BauGB
    - MUE05850** gesetzlich geschütztes Biotop mit Nummer
  - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
    - Abwasserdruckrohrleitung
    - Stromversorgung 20 KV
    - Stromversorgung 1 KV
    - Trinkwasserversorgung
    - Gasversorgung MD

Anlagen im wesentlichen innerhalb der Baugrenze getrennt, aber zu überprüfen
  - Übernahme nach Angaben der Stadtwerke Waren und des Müritz-Wasser und Abwasserzweckverbandes**
- Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanzV 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter**
    - Flurgrenze Bestand
    - Flurstücksgrenze Bestand
    - Flurstücknummer
    - Bestandshöhe
    - Böschungen
    - Flurstücke im Geltungsbereich
    - Waldgrenze (Wald gemäß Waldgesetz M-V / Festlegung durch Forstbehörde)
- | Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl | max. Höhe baulicher Anlagen |
|---------------------------|------------------|-----------------------------|
|                           |                  |                             |

### Text (Teil B)

- Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**
    - Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 und § 14 BauNVO
      - sonstiges Sondergebiet Photovoltaik (SO-PV) zulässig sind:
        - fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art
        - Nebenanlagen/Gebäude für sonstige Betriebs-Wartungs-Einrichtungen
        - wasserdurchlässige Wege für den Bau, die Wartung und den Betrieb der Anlagen
    - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)
      - Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)
        - Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,35 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche, ist die Fläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes Photovoltaik (SO-PV). Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
      - Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
        - Im SO-PV werden folgende maximale Höhen festgesetzt:
          - für Photovoltaikanlagen: 4,0 m
          - Die Höhe der baulichen Anlage wird definiert als das senkrechte Maß zwischen den genannten Bezugspunkten, gemessen in der Mittellängsachse der Anlage, der Mitte der Längsseite der baulichen Anlage. Unterer Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
          - Die Höhe der Gebäude und Nebenanlagen beträgt maximal 4 m. Als unterer Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude und Nebenanlagen gilt der Schutzpunkt des aufgehenden Wandteils mit der natürlichen Geländeoberfläche am tiefsten Punkt der baulichen Anlage.
          - Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Begrenzungslinie der baulichen Anlage.
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB)
    - Die mit der Signatur „SO Photovoltaik“ und V 1 gekennzeichneten Flächen, die nicht für Nebenanlagen/Gebäude für elektrische und sonstige Betriebs-Einrichtungen sowie Zufahrten-Baustelleneinrichtungen benötigt werden, sind als Magerrasen-Ruderalfur-Frischwiesen-Komplex zu entwickeln, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
    - Die westlich an die Baugrenze angrenzende Gehölzfläche ist aufgrund des Habitatwertes für gehölbewohnende Brutvogelarten zu erhalten. Zulässig ist - sofern aus technischer Sicht zwingend notwendig - lediglich die Entnahme der verschatteten Überhälter, insbesondere in den an die geplante Bebauung angrenzenden Randbereichen. Die werbestimmende Strauchschicht ist zu belassen und durch Sukzession weiter zu entwickeln.
    - Ebenfalls zu erhalten sind die großen Waldkieferstreifen an der Nordost- und Südostgrenze des Plangebietes.
    - Als Kompensationsmaßnahme infolge des Verlustes durch unvermeidbare Rodung ist die Neupflanzung von 54 Laubbäumen folgender Pflanzqualität
      - Stammumfang SKU 16/18
      - mind. 3 x verpflanzte Ballenware
      - Gehölze aus regionalen Baumschulen erforderlich.
- Festsetzungen durch örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsrichtlinien (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**

Einfriedung der Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Zum Schutz der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigerweise zu errichtenden Photovoltaikfreiflächenanlage ist die Errichtung eines maximal 2,00 m hohen Sicherheitszaunes innerhalb der sonstigen Sondergebiete Photovoltaik zulässig.

Die Errichtung der im Geltungsbereich zulässigerweise zu errichtenden Photovoltaikfreiflächenanlage ist aus Industriezonen, Stabstrahler- oder Maschendrahtzäunen auszuführen.

Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist für den Sicherheitszaun eine Bodenfreiheit von 10 bis 15 cm einzuhalten.
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Generelle Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen

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

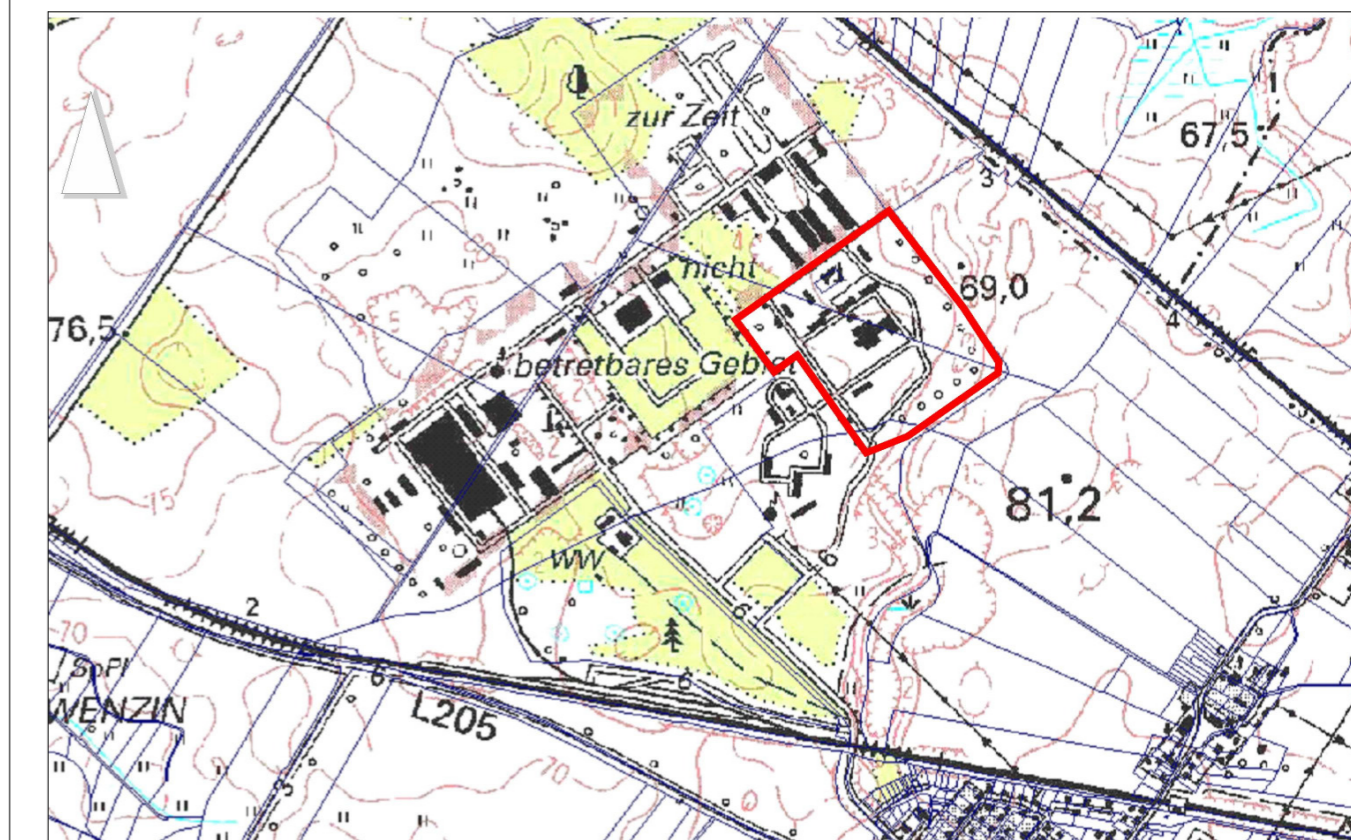
  - Schutz der vorhandenen Gehölzstruktur gemäß den Anforderungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen im Baustellenbereich).
  - flächensparende Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustreifen.
  - Das anfallende unverbrauchte Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen.
  - fachgerechtes Abschleppen des nicht kontaminierten Oberbodens im Bereich von neu zu versiegelten Flächen, Zwischenlagerung in Mieten und Wiederverwendung innerhalb der Grünflächen.
  - ordnungsgemäße Entsorgung von festen Abfällen, Motoren, Schmierölen, Farbstoffen und sonstigen wasser- und bodengefährdenden Stoffen.
  - Einhaltung der Vorsorgeweite nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV beim Einbau standortfremden Bodenmaterials und Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen nach Ende der Bauarbeiten.
  - Bei der Auffindung von Kampfmitteln oder anderen Gegenständen militärischer Herkunft ist die Ortspolizeibehörde unverzüglich zu verständigen. Das gilt auch im Zweifelsfall.

potenzielle Altlastenverträglichkeiten

Alle bei Bau- und Errichtungsarbeiten aufzufindenden Verdachtsflächen sind dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend anzuzeigen.

Erforderlichenfalls sind Verdachtsflächen durch eine Gefährdungsabschätzung zu untersuchen, um Gefahren für Umwelt und Allgemeinheit im Hinblick auf die geplante Nutzung auszuschließen.

### Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Längenangaben erfolgen in Metern.  
Höhenangaben beziehen sich auf das Bezugssystem DHHN92.  
Die Angabe der Höhen erfolgt in Meter über NNH.

### Verfahrensvermerke

Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 29.06.2011.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Warener Wochenblatt" am 30.07.2011 erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.07.2011 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 08.08.2011 durchgeführt worden.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 22.09.2011 beteiligt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.09.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 21.03.2012 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Piratenland Warenschhof, Teilgebiet Erweiterung Bürgersolaranlage“ der Stadt Waren (Müritz) mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Piratenland Warenschhof, Teilgebiet Erweiterung Bürgersolaranlage“ sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.10.2011 bis 07.11.2011 während folgender Zeiten:  
Mo: Mi 8:00 - 12:00 Uhr und 13:30 - 16:00 Uhr, Do 8:00 - 12:00 Uhr und 13:30 - 17:30 Uhr, Fr 8:00 - 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.09.2011 durch Veröffentlichung im "Warener Wochenblatt" ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.03.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans ist der Höhen- und Lageplan und die Legendeplan der Gemarkung Warenschhof, Stadt Waren (Müritz)

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Piratenland Warenschhof, Teilgebiet Erweiterung Bürgersolaranlage“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.03.2012 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 21.03.2012 gebilligt.

Waren (Müritz), 10.05.2012

gez. Rhein  
Rhein  
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 18.05.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagenrichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur groß-geprüft. Die vollständige und lagenrichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht geprüft werden.

Waren (Müritz), 18.05.2012

gez. i.V. Tödter  
Leiter des Katasteramtes

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Piratenland Warenschhof, Teilgebiet Erweiterung Bürgersolaranlage“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Waren (Müritz), 10.05.2012

gez. Rhein  
Rhein  
Bürgermeister

Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Piratenland Warenschhof, Teilgebiet Erweiterung Bürgersolaranlage“ 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 26.05.2012 ortsüblich im "Warener Wochenblatt" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsablagen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtsbehelfen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Waren (Müritz), 29.05.2012

gez. Rhein  
Rhein  
Bürgermeister

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Piratenland Warenschhof, Teilgebiet Erweiterung Bürgersolaranlage“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Waren (Müritz), 10.05.2012

gez. Rhein  
Rhein  
Bürgermeister

### Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplans sowie des bisherigen Verfahrensablaufs bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Folgende weitere Gesetzesetze waren für die Erarbeitung des Bebauungsplans maßgeblich:

- Adalwischengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (Adalwischengesetz - AdwVG M-V) vom 15. Januar 1997 (GVBl. M-V 1997, S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 759, 765).
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).
- Bundesberggesetz (BBergG) vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 15a des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2935, 2939).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), Geltung ab 1. März 2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 6. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2557).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutz-Ausführungsgesetz - NatSchAG-MV) vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V 2010 S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 392).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 6. Januar 1998 (GVBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert bzw. neugefasst durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 366, 379 und Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 392).
- Gesetz über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVBl. M-V 2010, S. 713).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert bzw. neugefasst durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalten (Planzeichungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510).
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2686, 2617).
- Straßen- und Wegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) vom 13. Januar 1993 (GVBl. M-V 1993, S. 42), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323, 324).

## Satzung der STADT WAREN (MÜRITZ)

(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)

über die

# 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Piratenland Warenschhof, Teilgebiet Erweiterung Bürgersolaranlage"