

# Vorentwurf über den Bebauungsplan Nr. 7, "Solarpark Kothendorf" der Gemeinde Warsow

## Planzeichnung (Teil A)



- Planzeichnung**  
Gemäß PlanZV für den Vorentwurf
- Art der baulichen Nutzung**  
§§ 1 bis 11 der BauNVO  
SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Photovoltaik
- Maß der baulichen Nutzung**  
§§ 10 bis 20 der BauNVO  
GRZ 0,70 Grundflächenzahl
- Bauweise, Bautypen, Baugrenzen**  
§§ 22 bis 23 der BauNVO  
offene Bauweise  
nur Einzeilhaus zulässig  
Baugrenze
- Verkehrsmittel**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB  
Straßenverkehrsfläche
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
§§ 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB  
unterirdisch hier: Kabeltrasse und 20kV Erdkabel  
oberirdisch hier: 110 kV und 20 kV Freileitung
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**  
§ 9 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB  
Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)  
Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe k) und Abs. 6 BauGB  
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des städtischen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Planzeichen ohne Normcharakter  
61 Flurstücksgrenzen / Flurstücksnummern  
Zugehörigkeitslinien für sonstige Sondergebiete  
Unterirdisch verrohrte Gräben  
7,00 m Gewässeranderrufen gemäß § 59 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)  
Schutzobjekt: geschütztes Biotop (Quelle: Kartportal Umwelt Brandenburg/Vopomem, 24.10.2022)  
Graben gemäß Vermessung  
10 m Abstand zum Eckstiel der Freileitungsmasten  
Freileitungsmast hier: Stahlfährgestell Höhe ca. 60 m  
Freileitungsmast hier: Betonmast Höhe ca. 10 m

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

- I. Festsetzungen**
- I.1 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- I.1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
Art der baulichen Nutzung:  
SO Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO, hier „Photovoltaik“.  
Das Sonstige Sondergebiet dient der Anlage und Errichtung zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung solarer Sonnenenergie.  
Zulässig sind:  
- Solaranlagen zur Erzeugung solarer Sonnenenergie, die auf Tragkonstruktionen oberhalb des Geländes montiert und aufgestellt werden  
- Verankerungen der Tragkonstruktionen mittels Rammstiften im Erdreich  
- Kleinteile- und gestandshängige Verankerungen für Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten  
- Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen und notwendiger Betriebsvorrichtungen für Verteilung, Nutzung und Speicherung der solarer Sonnenenergie  
- Anlagen und Einrichtungen für die Überwachung, Schutz und Sicherung inkl. dazugehöriger Masten.
- I.1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
Maß der baulichen Nutzung:  
Die festgesetzten Höhen von 3,50 m über Oberkante Gelände für die Anlagen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung solarer Energie dürfen nur ausnahmsweise auf max. 5% der Fläche überschritten werden, wenn dies für die spezifischen technischen Anforderungen notwendig sind. Höher > 4,00 m über Oberkante Gelände für Anlagen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung solarer Energie sind unzulässig.  
Die mit Anlagen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung solarer Energie überdeckte Fläche darf 7,5 % der Fläche des sonstigen Sondergebietes nicht überschreiten.  
Bei der Errichtung der überbaubaren Flächen sind die Grundflächen der Solarmodule (in senkrechter Projektion) bzw. der Modulreihen und die befestigten Bereiche um die Gebäude einschließlich der Baukörper sowie befestigte Zufahrten und Fahrwege einzuräumen. Die planerisch festgesetzte Baugrenze bezieht sich auf die Außenflächen der Modulreihen und der Trafostationen. Zufahrten, Umfahrungen, Leitungen, Einfriedungen etc. können außerhalb dieser Baugrenzen errichtet werden. Für die Lage der Modulreihen und der Trafostationen sind die festgesetzten Baugrenzen sowie die planerischen Festsetzungen maßgeblich.
- I.1.3 Befristete und bedingte Festsetzungen § 9 Abs. 2 BauGB**  
Die Nutzung des entsprechend Punkt I.1.1 festgesetzten sonstigen Sondergebietes ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf einen Zeitraum von 30 Jahren begrenzt ab Inkrafttreten des Bebauungsplans festgesetzt. Nach Ablauf der nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB befristeten baulichen und sonstigen Nutzung wird ab Folgebauzeit gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.
- I.2 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
I.2.1 Einzelhäuser sind ausnahmsweise für Anlagen zur Verteilung und Nutzung solarer Energie wie z.B. Wechselrichter, Überwachstationen, Trafostationen u.ä. zulässig.  
I.2.2 Werbeanlagen
- I.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
I.3.1 Flächen zwischen und unter den Anlagen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung solarer Energie sind mit einer arten- und artenreichen regionalen Wiesennutzung (FL-RSM Page 2 "Ökologisches Tafelland") auszustatten zu begrünen oder aus der vorhandenen Grünvegetation zu entwickeln. Diese Flächen sind in den ersten 5 Jahren nach Inbetriebnahme durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab Juli bis September) und/oder Bewässerung (ab Mai bis September) zu erhalten. Anteilendes Mahdgetriebe ist nach dessen Trocknung von der Fläche zu entfernen. Die Anlage der Wiesennutzung hat im Zuge der Errichtungsmaßnahmen bzw. der Herstellung der baulichen Anlagen bis zur Inbetriebnahme des Sondergebietes zu erfolgen.
- II. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 66 LBO MV**
- II.1 Dächer**  
Dächer für Anlagen zur Verteilung und Nutzung solarer Energie wie z.B. Wechselrichter, Überwachstationen u.ä. sind als Sattel- bzw. Flachdächer zulässig. Satteldächer müssen eine Neigung zwischen 30 und 35 Grad haben.
- II.2 Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind unzulässig, auch wenn diese nach § 10 LBO MV zulässig wären.
- II.3 Einfriedungen**  
Einfriedungen mit Mauerwerk, Stützmauern und in Kombination bis zu einer Höhe von 2,5 m über OK-Gelände sind zulässig. Die Mauern der Einfriedungen sind mit Ausnahme der Zufahrten, mit einem Abstand von 0,1 bis 0,2 m über Oberkante Gelände zu errichten.
- II.4 Oberflächenentwässerung**  
Die anfallenden Oberflächenwässer sind am Ort des Anfalls bzw. dessen unmittelbare Umgebung zwischen den Modulreihen bzw. im Randbereich gegenüberläufig zu errichtender Gebäude und deren unmittelbarem Umfeld zu versickern.
- III. Nachrichtliche Maßnahmen und Hinweise § 9 Abs. 6 BauGB**
- III.1 Bodenerkennschutz**  
Für Bodenerkmale, die bei Erdarbeiten entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DÖStNG MV. In diesem Fall ist die Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Mitarbeiters bzw. Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erfolgt fort Weitergabe nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann für eine fachrechtliche Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren entsprechend § 11 Abs. 3 DÖStNG MV verlängert werden.
- III.2 Bodenschutz**  
Oberflächen sind während der Bauarbeiten in geeigneter Weise zu lagern und im Baubetrieb wieder zu verwenden (§ 202 BauGB). Zudem ist mit dem Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen und die Verseuerung auf ein Minimum zu beschränken.
- III.3 Auswirkungen aus der Umgebung**  
In der Umgebung der geplanten Photovoltaikanlage werden Flächen landwirtschaftlich bewirtschaftet (getrocknet umschließbar angereichert). Es sind darauf hinzuwirken, dass gegen Beeinträchtigungen aus der im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung keine Einwendungen und Entschädigungsansprüche erhoben werden können, sofern die allgemeinen dichten und anerkannten Regeln der Betriebsführung (vgl. sog. technische Praxis) befolgt werden. Dies gilt vor allem für Immissionen durch Staub und Gerüche.  
Auch auf nicht geschädigte ausschießende Schäden durch Steinwurf aus der landwirtschaftlichen Nutzung benachteiligter Flächen wird hingewiesen.
- III.4 Gewässerschutz**  
Vor Baubeginn ist zu prüfen, inwieweit die in den Boden zu rammenenden Ständer in der wassergesättigten Bodenschicht zu liegen kommen.  
In der wassergesättigten Bodenschicht ist eine beschichtete Ausführung zu wählen (Vermeidung von Zinkauswaschungen). Entlang des Grabens (Vermessung) ist ein 7 m breiter Gewässeranderrufen für Wartungs- und Pflegemaßnahmen frei zu halten.
- III.5 Artenschutz**  
Für die Befriedung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplans sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde des Landes Brandenburg nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionstüchtige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend ist die Arbeit bei der unteren Naturschutzbehörde des Landes Brandenburg zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen. Wenn während der Bauarbeiten Fortführungs- oder Ruhezeiten von geschützten Tieren oder die Tiere selber gefangen werden, sind gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz die Bauarbeiten sofort zu unterbrechen und die untere Naturschutzbehörde des Landes Brandenburg umgehend zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Verantwortlich sind hierfür der Ersecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zulässige Zeugen.
- III.6 Fällzeiten gemäß BNatSchG**  
Baumfäll- und pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG sind im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.
- III.7 Waldabstand gemäß LWaldG MV**  
Ein Abstand von 30 m Waldabstand ist nach § 20 Abs. 1 LWaldG MV, bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu Wäldern einzuhalten. Bemessungsregeln für den Waldabstand sind nach § 2 Abs. 1 Satz. 1 der Traufkante des Waldes.

- Präambel**  
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3036) in Verbindung mit § 95 LBO MV (LBO MV) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. MV S. 344), zuletzt geändert durch §§ 6, 46, 48 geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. MV S. 331) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Warsow vom ... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 "Solarpark Kothendorf" der Gemeinde Warsow, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.
- VERFAHRENSVERMERKE**
- 01 Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom xx.xx.202x:  
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist örtlich durch das ... am ... erfolgt.
- Warsow, den ... Bürgermeisterin
- 02 Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPFG i.M.V. mit Schreiben am ... beteiligt worden.
- Warsow, den ... Bürgermeisterin
- 03 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz. 1 BauGB ist vom ... bis ... durchgeführt worden.  
Die örtliche Bekanntmachung erfolgte am ...
- Warsow, den ... Bürgermeisterin
- 04 Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme, auch zum Umfang der Umweltprüfung, aufgefordert worden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Warsow, den ... Bürgermeisterin
- 05 Der katastrmäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Plans am ... wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der legittimen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur erfolgt, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
- Warsow, den ... ÖBVI oder FO-Kataster und Vermessung
- 06 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warsow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Warsow, den ... Bürgermeisterin
- 07 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warsow hat am ... den Entwurf des B-Plans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Warsow, den ... Bürgermeisterin
- 08 Der Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Teil (Teil B), mit Begründung hat in der Zeit vom ... bis ... während folgender Zeiten im Amt Parkviertel nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und wurde ins Internet gestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... öffentlich bekannt gemacht worden.
- Warsow, den ... Bürgermeisterin
- 09 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Warsow, den ... Bürgermeisterin
- 10 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warsow hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Warsow, den ... Bürgermeisterin
- 11 Der B-Plan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am ... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Warsow als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Warsow gebilligt.
- Warsow, den ... Bürgermeisterin
- 12 Der B-Plan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.
- Warsow, den ... Bürgermeisterin
- 13 Die Satzung des B-Plans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... durch ... erstellt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung der Verteilung von Verfahrens- und Formenschriften und die Möglichkeit der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 D BauGB) und weitere auf Fähigkeit, Erforschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der B-Plan ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.
- Warsow, den ... Bürgermeisterin

STANDORTANGABEN: Flur 1, Gemarkung Kothendorf, Flurstücke 411, 12, 122, 124, 136/1, 136/2, 137, 138, 139, 140, 142, 144, 145, 146, 147, 148, 149/1, 150, 151 und teilweise 9/2, 15, 121, 123, 152

FLANGRUNDLAGE: Vermessung des Vermessungsbüros Bach und Paderborn vom 18.10.2022

Übersichtslageplan - ohne Maßstab - Quelle: GeoBasis-DEM V 2022

Gemeinde Warsow  
Über Amt Stralendorf  
Dorfstraße 30  
19073 Stralendorf

THOMAS NIESSEN · BOLA  
Bauwerksplanung · Raumplanung

Vorentwurf über den Bebauungsplan Nr. 7 "Solarpark Kothendorf" der Gemeinde Warsow

17.11.2022

M 1 : 2.500

HfB = 740 / 1300 (0,96m²)

AlpJan 2022