

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 S. 6)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 2). Es gilt die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682).

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB)

- Die sonstigen Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dienen der Stromerzeugung durch Photovoltaik. Zulässig sind bauliche Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Strom aus Sonnenenergie. Ebenfalls zulässig sind Anlagen zur Umwandlung und Abgabe von überwiegend im Plangebiet erzeugtem Strom, wie z.B. Elektrolyseure und Ladestationen. Nebenanlagen und notwendige Betriebsrichtungen zu den oben genannten Nutzungen sind zulässig, wie z.B. Zuwegungen, Einfriedungen, Wechselschalter, Trafostationen, Leitungen, Kästernanlagen, Monitoring-Container, Lüchtwasserzisternen. Die zusätzliche landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig. Im Sondergebiet sind nur Anlagen und Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Innerhalb des Waldabstandes von 30 m dürfen keine hochbaulichen Anlagen errichtet werden, Zäune sind ab einem Abstand von 25 m zulässig.
- Der Abstand der Solarmodule zum Erdboden muss mindestens 70 cm betragen. Die Höhe der Oberkante der Modulfläche darf maximal 4,0 m betragen.
- Wege und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Oberflächen, Schotterterrassen) herzustellen.
- Einfriedungen sind im Sondergebiet nur als Hecke oder sichtdurchlässiger Zaun ohne Sockelmauer zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Über der Geländeoberfläche ist ein Abstand von mind. 20 cm freizuhalten.
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensive Mahweiden zu entwickeln und zu pflegen (Maßnahme 2.31, Anlage 6 der HEZ 2018). Es ist eine gebietsheimische, standorttypische Saatgutmischung zu verwenden. Die Mahd ist alle 3 Jahre frühestens ab 01.09. durchzuführen. Das Walzen und Schneiden ist ausschließlich außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 15.09. durchzuführen. Pflegebrüche, Nachsaatmaßnahmen und der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sind unzulässig. Das Befahren der Flächen ist ausschließlich für die Pflege und Unterhaltung derselben zulässig. Während der Bauphase sind die Flächen durch geeignete Absperrungen auszugrenzen oder kleinräumig durch das Auslegen von Bodenschutzmatten zu schützen. Die Grenzen der Ausgleichflächen sind eindeutig zu kennzeichnen (z.B. durch Eichenspaltfähle in einem Abstand von 10 m).
- Die Zwischenmodulfächen und die durch die Solarpanels überschirmten Flächen sind zu Grünflächen zu entwickeln und zu pflegen (Maßnahme 8.30, Anlage 6 der HEZ 2018). Bodenbearbeitung und der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sind unzulässig. Die Mahd ist maximal zweimal jährlich frühestens zum 01.07. mit Abtransport des Mahgutes durchzuführen.
- Die Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (Baumreihen/Hecken) sind von Eingriffen zu schützen. Bodenversiegelungen sind nicht zulässig. Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch Anpflanzungen der gleichen Art zu ersetzen. Es ist gebietsheimisches, standorttypisches Pflanzgut zu verwenden. Bäume, für die ein Ersatz notwendig wird, sind in der Qualität 3x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang, zu pflanzen.
- Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bis zur endgültigen Beendigung der Nutzung zur Stromerzeugung begrenzt, längstens bis 30 Jahre nach Satzungsbeschluss. Der Betrieb der PV-Anlagen bzw. der Nebenanlagen hat landschaftsrechtlich innerhalb von 6 Monaten nach der endgültigen Beendigung der Nutzung zur Stromerzeugung spätestens bis zum ... zu erfolgen. Als Folgenutzung wird Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind die Flächen für Wald und öffentliche Verkehrsflächen.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V)

Werbeanlagen

Als Werbeanlage ist lediglich eine Informationsfläche im Eingangsbereich mit einer maximalen Größe von 4 m² zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

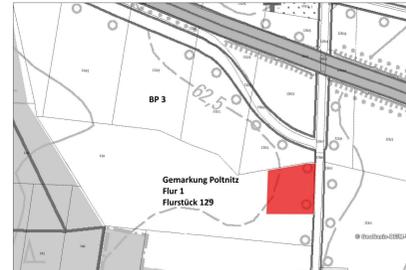
Hinweise

Artenschutz

- Die Artenschutzrechtlichen Verbotbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Fall sind eine Baufeldräumung und andere Eingriffe in die Vegetationsstruktur nur außerhalb des Brutzeitraumes (hier die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig. Innerhalb des Brutzeitraumes sind Eingriffe nur zulässig nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.
- Zum Schutz von potenziell betroffenen Amphibien ist eine Baufeldräumung außerhalb der Hauptwanderungszeit (als Hauptwanderungszeit gilt die Zeit zwischen dem 15. Februar und dem 30. April) zulässig. Innerhalb der Hauptwanderungszeit ist bei über Nacht offenen Gräben eine Amphibientreppe einzurichten. Geeignet ist z.B. ein unbehandeltes Brett von mindestens 25 cm Breite, das in einer Neigung von maximal 45° vom Grubenboden bis zur Geländeoberfläche führt. Kanten von flachen Gräben können angeschrägt werden, sodass eine Rampe entsteht. Zusätzlich sind innerhalb der Hauptwanderungszeit Kontrollen durch eine fachkundige Person zum Umsetzen von Einzelsteinen durchzuführen. Bauarbeiten innerhalb des SO 5 sind erst am Ende der Hauptwanderungszeit (ab 30.04.) und vor der Überwinterungszeit (30. September bis 15. Februar) durchzuführen. Andernfalls sind Ende des Sommers Amphibienstützräume, um das SO 5 anzulegen, um ein Abwandern in potentielle Winterquartiere zu verhindern.

Externer naturschutzrechtlicher Ausgleich

- Ein Teil der externen Ausgleichflächen mit einer Größe von ca. 10.300 m² befindet sich in der Gemarkung Polnitz, Flur 1, Flurstück 129. Die Fläche wird zu einem Extensivacker entwickelt. Für den Ortolan werden dadurch funktionserhaltende Ausgleichmaßnahmen (CEF) umgesetzt. Eine weitere Ausgleichfläche befindet sich auf der ÖkoKontakfläche LUP-067 „Moorwald Friedrichshofer Wald“ der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern. Auf der Fläche findet eine Renaturierung von Moorlebensräumen statt.



Denkmalschutz

- Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Kreis Ludwigslust-Parchim als unterer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet. Wenn bei Erdarbeiten neue Bodenkmale oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Baufragten 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).

Bodenschutz

- Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorkörperpflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 9 2 und 6) einzuhalten.

Naturdenkmalschutz

- Naturdenkmale im Sinne der Naturdenkmal-Verordnung des Landkreises Ludwigslust-Parchim sind vor Eingriffen zu schützen und zu erhalten. Die Beseitigung von Naturdenkmälern sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung des Naturdenkmals führen können, sind nicht zulässig.

Freiheitschutzbereich

- Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freiheitschutzbereich und bei Bau- und Pflegemaßnahmen ist die Zustimmung des Letztbetreibers beim Regionalzentrum Nord, Rostocker Chaussee 18, 18273 Güstrow (E-Mail: leitungsassistent-nord@stbnetz.com) einzuholen. Konkrete Planunterlagen, z.B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Beflagung etc., sind möglichst frühzeitig der StBNetz Transmissions GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in Verbindung mit dem § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Ruhner Berge diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Poitendorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Verfahrensvermerke

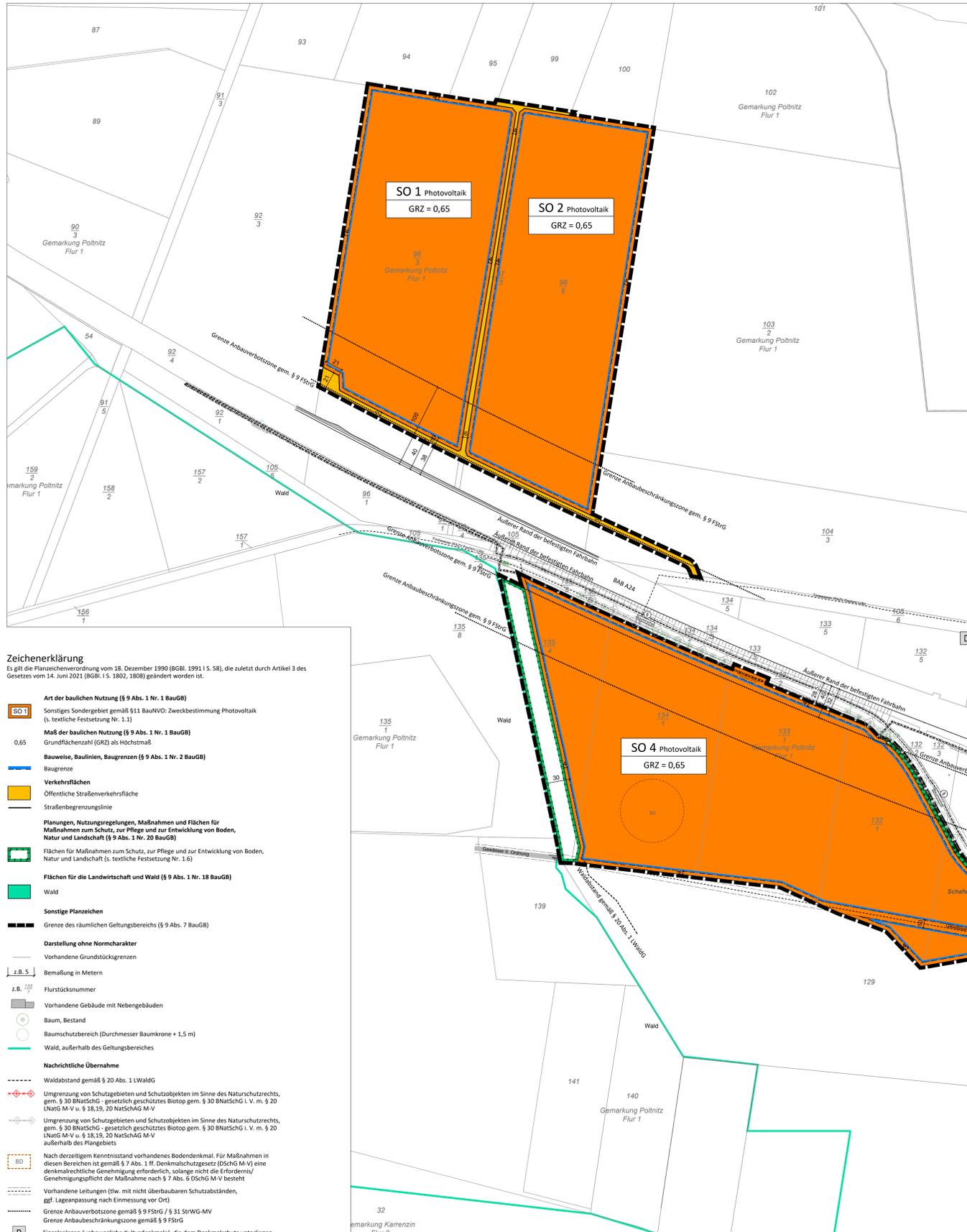
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am durch Veröffentlichung im bekannt gemacht.
- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPLG M-V mit Schreiben vom beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB ist durchgeführt worden. Hierzu hat der Vorentwurf in der Zeit vom bis im Amt EldenBerg Lübz öffentlich zur Einsichtnahme ausliegen.
- 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 mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich während der Zeiten: Dienstag, Donnerstag, Freitag: 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr; Samstag: 12:30 Uhr bis 18:00 Uhr; Sonntag: 12:30 Uhr bis 16:00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, im Amtsblatt Nr. vom bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszugebenden Unterlagen wurden zusätzlich unter ins Internet eingestellt.

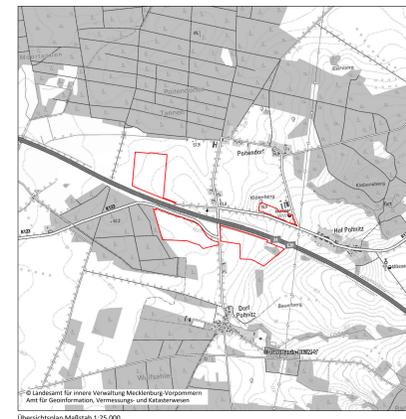
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ruhner Berge, den
Bürgermeister
8. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig genehmigt.
..... den
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Ruhner Berge, den
Bürgermeister
11. Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
Ruhner Berge, den
Bürgermeister
12. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie die Internetsadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im Amtsblatt Nr. 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. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Ruhner Berge, den
Bürgermeister
Ruhner Berge, den
Bürgermeister
Ruhner Berge, den
Bürgermeister



- ### Zeichenerklärung
- Es gilt die Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808) geändert worden ist.
- SO 1** Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO: Zweckbestimmung Photovoltaik (s. textliche Festsetzung Nr. 1.1)
 - 0,65** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze
 - Verkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. textliche Festsetzung Nr. 1.6)
 - Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
Wald
 - Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Darstellung ohne Normcharakter
Vorhandene Grundstücksgrenzen
 - z.B. 5** Bemaßung in Metern
z.B. 133 Flurstücknummer
 - Vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
 - Baum, Bestand
 - Baumschutzbereich (Durchmesser Baumkrone + 1,5 m)
 - Wald, außerhalb des Geltungsbereichs
 - Nachrichtliche Übernahme
Waldabstand gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, gem. § 30 BNatSchG - gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 20 LNatG M-V u. § 18, 19, 20 NatSchAG M-V
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, gem. § 30 BNatSchG - gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 20 LNatG M-V u. § 18, 19, 20 NatSchAG M-V außerhalb des Plangebietes
 - BD** Nach derzeitigem Kenntnisstand vorhandenes Bodendenkmal. Für Maßnahmen in diesen Bereichen ist gemäß § 7 Abs. 1 ff. Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, solange nicht die Erfordernis-/Genehmigungspflicht der Maßnahme nach § 7 Abs. 6 DSchG M-V besteht
 - Vorhandene Leitungen (tlw. mit nicht überbaubaren Schutzabständen, ggf. Lageanpassung nach Einmessung vor Ort)
 - Grenze Anbauverbotszone gemäß § 9 FStVG / § 31 StVG-MV
 - Grenze Anbauverbotszone gemäß § 9 FStVG
 - D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen



Satzung der Gemeinde Ruhner Berge über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Solarpark Poitendorf" mit örtlichen Bauvorschriften nach LBAuO M-V

Stand: Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, 22.04.2024

ELB BERG / STADT LANDSCHAFT

ELBERG Kreis Rostock, Spangsdorf, EldenBerg Partnerschaft mbH
AUSWAHL, STADTPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN
KERNINGWEG 11, 20251 HARBURG, TEL. 43020101, MAIL: info@elberg.de, WWW:ELBERG.DE