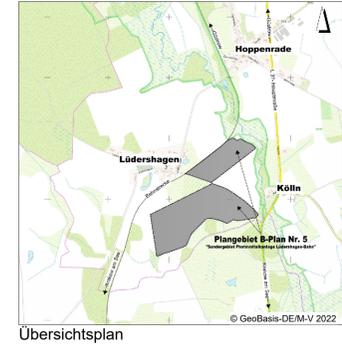
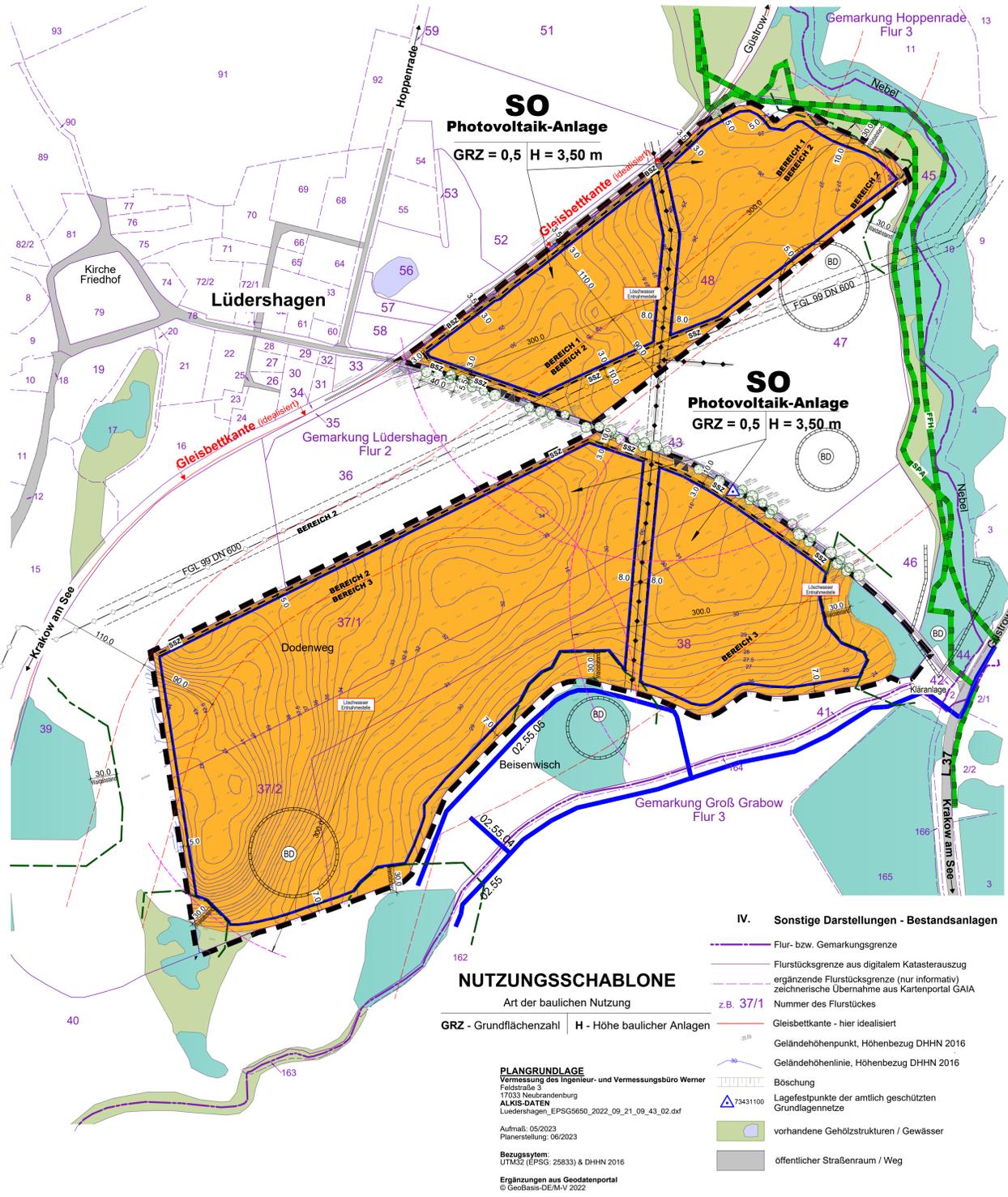


SATZUNG DER GEMEINDE HOPPENRADE über den Bebauungsplan Nr. 5 "Sondergebiet Photovoltaikanlage Lüdershagen-Bahn"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 3000

Gemeinde Hoppenrade
Gemarkung Lüdershagen
Flur 2

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Dieser Plan wurde in der Zeit vom 23.06.2025 bis 22.07.2025 im Internet eingestellt.
Dieser Plan hat in der Zeit vom 23.06.2025 bis 22.07.2025 öffentlich ausgelegen.
Dieser Plan wurde in der Zeit vom 23.06.2025 bis 22.07.2025 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO Photovoltaik-Anlage	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage	§ 11 (1) BauVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauVO
H max	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauVO
Bauweise, Baugrenzen		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
Baugrenze		§ 23 (1) BauVO
Verkehrsflächen		§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Ein- und Ausfahrt		
Sonstige Planzeichen:		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		§ 9 (7) BauGB
Trennlinie der Bereiche entspr. LEP, EEG, ZAV		
Bereich 1	Streifen 110 m ab Gleisbettkante - entspr. EEG und Zielen LEP ca. 5,05 ha	
Bereich 2	Streifen von 110 m - 200 m ab Gleisbettkante - entspr. EEG und Zielen LEP ca. 6,03 ha	
Bereich 3	Streifen von 200 m - 500 m ab Gleisbettkante - entspr. EEG und Zielen LEP ca. 19,74 ha	
Bereich 4	Streifen ab - 500 m ab Gleisbettkante - außerhalb EEG, LEP und ZAV ca. 2,12 ha	
Darstellung ohne Normcharakter		
Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG		§ 9 (1) Nr. 24
Sichtschutzzaun, Höhe 2,20 m		
Löschwasserentnahmestelle - Leistung 48 m³/h bereitstellen für 2 Stunden		
Löschbereich der Entnahmestelle - Umkreis 300 m		
Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 7,00 m		
II. Nachrichtliche Übernahmen		
Unterirdische Leitungen	hier: ONTRAS Ferngasleitung FGL 09 - DN 600 mit beidseitigem Schutzstreifen (je 10,0 m)	
Oberirdische Leitungen	hier: 20 kV Leitung der WEMAG Netz GmbH (AL-H070-S 3x0,5) sowie AS-H 70-H 3x0,5(15') mit beidseitigem Schutzstreifen (je 8,0 m)	
IV. Sonstige Darstellungen - Bestandsanlagen		
Flur- bzw. Gemarkungsgrenze		
Flurstücksgrenze aus digitalem Katasterauszug		
ergänzende Flurstücksgrenze (nur informativ)		
zeichnerische Übernahme aus Kartenportal GAIA		
Nummer des Flurstückes		
Gleisbettkante - hier idealisiert		
Geländehöhepunkt, Höhenbezug DHHN 2016		
Geländehöhenlinie, Höhenbezug DHHN 2016		
Böschung		
Lagefestpunkte der amtlich geschützten Grundlagennetze		
vorhandene Gehölzstrukturen / Gewässer		
öffentlicher Straßenraum / Weg		
III. Hinweise		
Grenze Naturschutzgebiete	hier: FFH - nach EU-Recht geschütztes Fauna-Flora-Habitat-Gebiet SPA - EU-Vogelschutzgebiet (Special Protection Area)	
Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	hier: Bodendenkmal (Einstufung: Status blau)	
Gewässer II. Ordnung		§ 48 (2) LWg M-V
vorhandene Waldfläche		§ 21 WaldG M-V
Waldabstand - 30 m gem. § 20 LWaldG M-V		
Alleeabstände Bestand nach Vermessung - Darstellung des gemessenen Kronendurchmessers		§ 19 NatSchG M-V
Bodenentnahmestellen		
Das Vorhaben beruht nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodenentnahme. Die Rammfundamente sind in diesen Bereichen auf das geringste und notwendige Maß zu reduzieren.		
Hinweis zu Zufallsfinden		
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.		
Unterirdische Betriebsmittel (Leitungen, Netzanlagen usw.)		
Die Lage unterirdisch verlegter Betriebsmittel ist grundsätzlich durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen vor Ort festzustellen. Entsprechende Schachtschneise sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu beantragen.		

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung
GRZ - Grundflächenzahl | H - Höhe baulicher Anlagen

PLANGRUNDLAGE
Vermessung des Ingenieur- und Vermessungsbüro Werner Feldstraße 3
17103 Neubrandenburg
ALKIS-DATEN
Lüdershagen_EPSG5650_2022_09_21_09_43_02.dxf
Aufmaß: 05/2023
Planerstellung: 06/2023
Bezugssystem:
UTM32 (EPSG: 25833) & DHHN 2016
Ergänzungen aus Geodatenportal
© GeoBasis-DE/M-V 2022

Teil B - Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Baugebiet
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauVO
Zweckbestimmung: Photovoltaik - Anlage

1.2 Art der Nutzung im SO
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in elektr. Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, zulässig.
Zulässige bauliche Anlagen und Nutzungen sind im Einzelnen:
- fest aufgeständerte mono- oder polykristalline Photovoltaikmodule
- Wechselrichterstationen
- Trafostationen
- Batteriespeicher
- Einzäunung bis 2,20 m Höhe (auch außerhalb der Baugrenzen)

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. Nach Nutzungsaufgabe und Rückbau der PV-Anlage wird die landwirtschaftliche ackerbauliche Nutzung als Folgenutzung festgesetzt.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauVO
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche. Geländeauf- bzw. -abträge sind unzulässig.
Als oberer Bezugspunkt gilt die oberste Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.
Die Höhe baulicher Anlagen wird als der senkrecht (lotrecht) gemessene Abstand des obersten Bezugspunktes zur vorhandenen Geländeoberfläche bestimmt.
Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist für technische Anlagen wie z.B. Antennen, Masten für Beleuchtung und Überwachungskameras usw. bis zu einer Höhe von 5,00 m zulässig.

2.2 Zulässige Grundfläche § 19 (2) BauVO
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Grundflächen aller baulichen Anlagen anzurechnen. Als anrechenbare Grundfläche der Module gilt die Fläche, die durch die Module überstellt wird.

3. Nebenanlagen nach § 14 (1) BauVO
Einfriederungen der PV-Anlage sind bis zu einer Höhe von 2,20 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Einläng der Bahntrasse ist ein Mindestabstand von 3,50 m einzuhalten.

4. Niederschlagswasserabfuhr
Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

5. Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB
Lärmverursachende technische Anlagen, wie z. B. Wechselrichterstationen und Transformatoren sind so anzuordnen, dass es nicht zu Belästigungen an Wohngrundstücken in der Nachbarschaft kommen kann.
Zur Vermeidung von Blendwirkungen gegenüber dem Bahnverkehr durch Reflexionen ist die Einfriedung in Bereichen des nördlichen B-Plangebietes entsprechend dem Vorschlag des Fachgutachtens als Blendschutzzaun auszubilden.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahme zum Schutz vor Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB

1.1. Eingriffskompensation
Der durch die Errichtung der PV-Anlage hervorgerufene Eingriff von 111.660 m² EFA wird teilweise durch die Entwicklung von Acker zu einer artreichen Staudenflur innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. (Maßnahmetyp 2.31 gemäß Anlage 6 HZE M-V)
Zur Kompensation des Eingriffs sind Randflächen innerhalb des Geltungsbereiches einzuzäunen, um eine ungestörte Entwicklung von Ackerflächen zu einer artreichen Staudenflur zu gewährleisten, die in das Mahd- bzw. Beweidungsregime zwischen und unter den Modulen integriert wird. Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes generieren ein Kompensationsflächenäquivalent von 73.206 m² KFA.
Der Einsatz von Pestiziden ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

2. Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen

2.1 Bodenbrüter
Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche oder an deren Rand brütenden Bodenbrüter vor dem 01.03. oder nach dem 10.08. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Bauzeit unvermeidbar, sind die betroffenen Flächen bis zum Beginn der Brutzeit durch Pflegen / Eggen vegetationsfrei zu halten, oder - sofern dies nicht möglich sein sollte - mit Hilfe anderer geeigneter Vergrünungsmaßnahmen das Anlegen einer Bruststätte zu verhindern.

Nach Fertigstellung der PV-Anlage findet die bereits aus technischer Sicht erforderliche Jahresmahd innerhalb des Geltungsbereiches zugunsten der sich in der Fläche einstellenden Bodenbrüter jeweils nach dem 01.07. statt.

Textliche Hinweise

Landschaftsplanerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe ergeben nach landesmethodischem Ansatz einen Kompensationsbedarf von insgesamt von 111.660 m² EFA, von dem im Plangebiet 73.206 m² EFA ausgeglichen werden können. Der Restbedarf von 38.454 m² EFA erfolgt über die Kompensationsmaßnahme „Warsower Mooswiesen“ in der Landschaftszone 3 „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ gemäß der Beschreibung im Umweltbericht und in der Anlage 4 zum Umweltbericht.

Alltagsproblematik
Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekannt Bodenbelastungen, wie - auffälliger Geruch, - anomale Färbungen, - verunreinigte Flüssigkeiten, - Ausgasungen, - Abfälle, alte Ablagerungen u.ä. angetroffen, hat der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Rostock zu melden.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg - Vorpommern (AbfMG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Munition- und Kampfmittelbelastungen
Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen. Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuleiten. In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde prinzipiell nicht auszuschließen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbereinigungsamt des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Bodenentnahme
Das Vorhaben beruht nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodenentnahme. Die Rammfundamente sind in diesen Bereichen auf das geringste und notwendige Maß zu reduzieren.

Hinweis zu Zufallsfinden
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Unterirdische Betriebsmittel (Leitungen, Netzanlagen usw.)
Die Lage unterirdisch verlegter Betriebsmittel ist grundsätzlich durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen vor Ort festzustellen. Entsprechende Schachtschneise sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu beantragen.

Satzung der Gemeinde Hoppenrade über den Bebauungsplan Nr. 5 "Sondergebiet Photovoltaikanlage – Lüdershagen Bahn"

Präambel:
Aufgrund
• des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Hoppenrade über den Bebauungsplan Nr. 5 "Sondergebiet Photovoltaikanlage – Lüdershagen Bahn" für das Gebiet Gemarkung Lüdershagen, Flur 2, Flurstücke 37/1, 37/2, 38 und 48 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.

Verfahrensvermerke:

1	Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppenrade hat in ihrer öffentlichen Sitzung am ..28.09.2022.. gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Kraukower Seen-Kurier“ ortsüblich bekannt gemacht.	Der Bürgermeister
2	Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ..13.09.2022.. beteiligt worden.	Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der Vorentwurf hat in der Zeit vom ..03.04.2023.. bis zum ..02.05.2023.. zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen.	Der Bürgermeister
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..27.02.2023.. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
5	Die Gemeindevertretung hat am ..14.05.2025.. den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Der Bürgermeister
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden Bauamt des Amtes Krakow am See gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen: • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Krakow am See sowie im Bau- und Planungsportal http://tplan.geodaten.de/bauleitpläne einsehbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können. am im Bau- und Planungsportal des Landes M-V unter der Internetadresse https://tplan.geodaten-mv.de und am auf der Homepage des Amtes Krakow am See, Internetadresse https://www.amt-krakow-am-see.de/de/oeffentliche-bekanntmachungen/gemeinde-hoppenrade sowie durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Kraukower Seen-Kurier“ am ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Bürgermeister
8	Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Leiter des Katasteramtes
9	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bürgermeister
10	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.	Der Bürgermeister
11	Die Genehmigung dieser Bebauungsplanansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluss des Landkreises Rostock vom mit Nebenbestimmungen erteilt. Die Nebenbestimmungen werden erfüllt.	Der Bürgermeister
12	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausgearbeitet.	Der Bürgermeister
13	Die Erteilung der Genehmigung des 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, ist am im Bau- und Planungsportal des Landes M-V unter der Internetadresse https://tplan.geodaten-mv.de und am auf der Homepage des Amtes Krakow am See unter https://www.amt-krakow-am-see.de/de/oeffentliche-bekanntmachungen/gemeinde-hoppenrade sowie durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Kraukower Seen-Kurier“ ortsüblich bekanntgemacht worden. 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.	Der Bürgermeister

Gemeinde Hoppenrade
Landkreis Rostock
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5
"Sondergebiet Photovoltaikanlage – Lüdershagen Bahn"

Entwurf Beschluss 14.05.2025

HB = 600 / 900 (0,54m²)