Satzung der Gemeinde Vollrathsruhe über den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Photovoltaikanlage Vollrathsruhe"

M 1:2.500

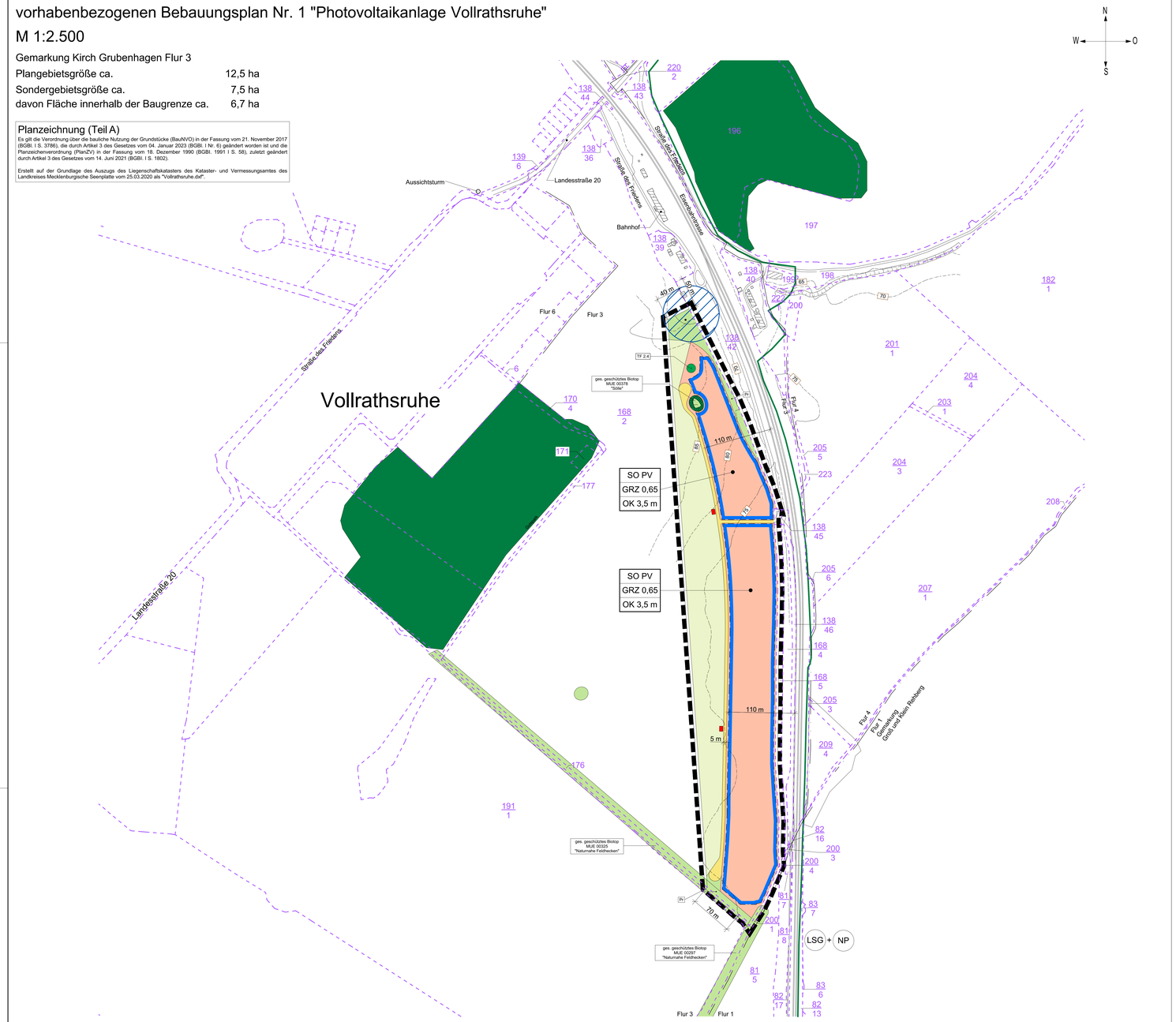
Gemarkung Kirch Grubenhagen Flur 3

Plangebietsgröße ca.	12,5 ha
Sondergebietsgröße ca.	7,5 ha
davon Fläche innerhalb der Baugrenze ca.	6,7 ha

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist und die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Erstellt auf der Grundlage des Auszugs des Liegenschaftskatasters des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 25.03.2020 als "Vollrathsruhe.dxf".



Planzeichenerklärung

Normative Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Sondergebiet
Photovoltaikanlage

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

SO PV	Baugebiet
GRZ 0,65	maximale zulässige Größe der Grundflächenzahl
OK 3,5 m	Oberkante der baulichen Anlagen über Gelände als Höchstmaß

Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche

Zweckbestimmung:
Pr private Grünfläche

Flächen für Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Landwirtschaft

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

geschütztes Biotop "MUE 00378"

Grenze des Landschaftsschutzgebietes und des Naturparks "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See"

LSG + NP

Sonstige Planzeichen

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

Darstellungen ohne Normcharakter

z. B. 138/42 Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Nachrichtliche Übernahme

Waldflächen nach LWaldG

Bodendenkmal

75 Geländehöhen in m NHN

Löschwasserkissen mit 50 m³ Inhalt

Text (Teil B)
Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 Es wird ein **sonstiges Sondergebiet** entsprechend § 11 BauNVO mit folgenden Zweckbestimmungen und Arten der Nutzung festgesetzt

SO Photovoltaikanlage
Zulässig sind
- bauliche Anlagen, die der Erzeugung von elektrischem Strom aus Sonnenenergie dienen (Photovoltaikanlagen)
- die der Photovoltaikanlage dienenden Nebenanlagen, wie Gebäude und Anlagen für elektrische Betriebseinrichtungen und Erdkabel
- Verkehrsflächen für Betrieb und Wartung der Photovoltaikanlage
- Einzäunung mit Übersteigschutz, Gesamthöhe max. 2,5 m und Bodenabstand von 10 cm für Kleinlebewesen

1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.1 Offenhaltung der Modulzwischenräume

Als eingriffsmindernde Maßnahme wird die Offenhaltung der Modulzwischenräume (Maßnahme 8.3 der HzE) festgesetzt. Die Freihaltung der Modulunter- und -zwischenflächen von aufkommenden Gehölzen mittels maximal 2-schüriger Jahresmahd führt zu einer dauerhaften Entwicklung eines für Insekten, Wiesenbrüter, jagende Fledermäuse gleichermaßen attraktiven Biotops. Die sich einstellende höhenwertige Biotopfunktion ist hier durch folgendes Pflegemanagement zu gewährleisten:

- Kein Einsatz von Pestiziden, Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
- Keine Bodenbearbeitung
- Keine Flächenmahd, sondern Staffelmahd, d.h. zeitversetzte Mahd von Teilflächen zur Gewährleistung verschieden hoher Gras- und Staudenfluren, dabei Stehenlassen von Staudenfluren über den Winter (Überwinterungsmöglichkeit von Insekten) insbesondere unter dem Modulschen.
- Erstmahd zum Schutz von Bodenbrütern nicht vor dem 31.07. eines jeden Jahres, Ausnahme: Streifenmahd direkt verschattender Hochstaudenfluren unmittelbar südseitig der Modulreihen ist ab 15. Juni eines jeden Jahres zulässig, sofern hierdurch nicht mehr als 1/3 der Gesamtfläche betroffen ist.
- Zur Aushagerung der Fläche ist das Mahdgut abzutransportieren. Unter den Modultischen ist dagegen das Mulchen (ohne Mahdgutentfernung) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.2 Eine Baufeldräumung muss außerhalb der Brutzeit (also von 01.10. bis 28.02.) vorbereitet werden. Sollte sich die Schaffung des Baufelds auf der Fläche bis in das Jahr hinein verlängern, sind bereits begonnene Bauarbeiten ohne Unterbrechung fortzuführen, um ein Ansiedeln von Brutvögeln im Baubereich zu vermeiden. Ab einer Bauunterbrechung von > 5 Tagen muss mit einer zwischenzeitlichen Ansiedlung von Brutvögeln gerechnet werden. Demzufolge sind nach 5 Tagen anhaltender Baupause Vergrämungsmaßnahmen zur Vermeidung von Ansiedlungen erforderlich. Vergrämungsmaßnahmen sind nur innerhalb des Baufeldes einschließlich der Baustraßen und Zufahrten durchzuführen, da die Scheuchwirkung der Maßnahmen über das unmittelbare Baufeld hinaus geht und somit eine Ansiedlung störungsempfindlicher Arten auch im Umfeld vermieden wird. Sind seit der letzten Bautätigkeit mehr als 5 Tage vergangen bzw. wird die Baufeldfreimachung nur in der Brutzeit (also ab März bis Ende September) möglich, ist das Baufeld durch die ökologische Baubegleitung auf eine zwischenzeitliche Ansiedlung zu überprüfen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.3 Der Lichtraumprofilschnitt von Sträuchern und Bäumen ist zwingend vor Ende Februar durchzuführen. Sollte ein Beginn der Arbeiten nur nach Beginn der Brutzeit möglich sein, ist entsprechendes Fachpersonal für die Kontrolle der Sträucher und Bäume einzusetzen, um möglicherweise zu diesem Zeitpunkt neu entstandene Brutplätze von Vogelarten zu erfassen und gegebenenfalls umzusetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.4 Das Naturdenkmal (Stieleiche) ist während der Bauphase durch einen Bauzaun zu schützen. Der Schutzbereich beträgt 3 m ab Traufkante. Dieser Bereich ist von jeglicher Beeinflussung durch die Baulätigkeit insbesondere Zwischenlagerung von Erdaushub und Baumaterial, Bodenauf- und abträge, Bodenverdichtungen, Befahren des Schutzbereichs, Parken von Fahrzeugen und Abstellen von Baumaschinen, Einträge von Schadstoffen sowie sämtlichen Maßnahmen der Baustelleneinrichtung, freizuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.5 Für den Umgang mit den weiteren Gehölzen im Plangebiet gilt Folgendes:
- Aufgrabungen im Bereich von Bäumen haben außerhalb des Wurzelbereiches (Kronentraufbereich plus 1,5 m) zu erfolgen
- Die Kabelverlegung hat grundsätzlich außerhalb des Kronentraufbereiches der vorhandenen Bäume zu erfolgen
  - Ist dies nicht möglich, ist die Verlegung grabenlos mit einem gesteuerten Bohrverfahren durchzuführen
  - Notwendige Start- und Zielgruben sind außerhalb des Wurzelbereiches der Bäume zu errichten
- Maßnahmen der Baustelleneinrichtung haben außerhalb des Wurzelbereiches zu erfolgen.
- Eine Befahrung des Wurzelbereiches mit Bau- und Verlegetechnik ist auszuschließen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Angabe der Grundflächenzahl und der Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß definiert. Für die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere vorhandene Geländehöhe maßgeblich.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

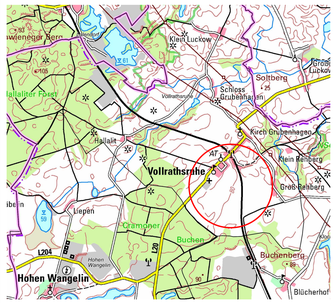
Hinweis

Eingriffsregelung

Für den im Plangebiet entstandenen Eingriff wird im Zielbereich Agrarlandschaft über das Ökokonto LRO 073 mit der Maßnahme „Extensivgrünland Suckwitzer Schmiede" in der Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte der multifunktionale Kompensationsbedarf in Höhe von 39.455 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalente) ausgeglichen. Die Maßnahme wurde mit einem Anfangssaldo von 104.313 Kompensationsäquivalenten am 12.08.2021 genehmigt und deckt somit den Kompensationsbedarf ab.

Übersichtsplan

Maßstab ca. 1:50.000



Satzung

der Gemeinde Vollrathsruhe über die die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 "Photovoltaikanlage Vollrathsruhe"

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, wird nach Beschlussverfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.01.2023 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Photovoltaikanlage Vollrathsruhe", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.

Vollrathsruhe, den .....2023 Die Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Vollrathsruhe hat in ihrer Sitzung am 08.06.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren am 20.06.2020 erfolgt.

Vollrathsruhe, den .....2023 Siegel Die Bürgermeisterin

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 26.06.2020 gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

Vollrathsruhe, den .....2023 Siegel Die Bürgermeisterin

3. Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Email vom 01.07.2020 und Schreiben vom 02.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Vollrathsruhe, den .....2023 Siegel Die Bürgermeisterin

4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 04.01. bis 08.02.2021 durch öffentliche Auslegung durchgeführt worden.

Vollrathsruhe, den .....2023 Siegel Die Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Vollrathsruhe hat am 29.11.2021 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Vollrathsruhe, den .....2023 Siegel Die Bürgermeisterin

6. Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Vollrathsruhe, den .....2023 Siegel Die Bürgermeisterin

7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, hat in der Zeit vom 03.01.2022 bis zum 04.02.2022 nach BauGB § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.12.2021 im Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren und im Internet unter www.amt-siw.de, Bauleitplanung, Gemeinde Vollrathsruhe mitgeteilt worden.

Vollrathsruhe, den .....2023 Siegel Die Bürgermeisterin

8. Die Gemeindevertetung der Gemeinde Vollrathsruhe hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit am 30.01.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 31.01.2023 mitgeteilt worden.

Vollrathsruhe, den .....2023 Siegel Die Bürgermeisterin

9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.01.2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Vollrathsruhe, den .....2023 Siegel Die Bürgermeisterin

10. Der Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte hat mit Bescheid vom 23.05.2023 diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Maßgaben, einer Auflage und einem Hinweis- genehmigt. Die Gemeindevetretung fasste am .....2023 einen Beiritttsbeschluss zu den Maßgaben, der Auflage und dem Hinweis.

Vollrathsruhe, den .....2023 Siegel Die Bürgermeisterin

11. Der entsprechend der Maßgaben des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, hat in der Zeit vom .....2023 bis zum .....2023 nach BauGB § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .....2023 im Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren und im Internet unter www.amt-siw.de, Bauleitplanung, Gemeinde Vollrathsruhe ortsüblich mitgeteilt worden.

Vollrathsruhe, den .....2023 Siegel Die Bürgermeisterin

12. Die Maßgaben wurden durch den erneuten Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom .....2023 erfüllt, Auflage und Hinweis wurden beachtet. Die Begründung wurde gebilligt. Das wurde mit Bescheid des Landrates des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom .....2023 bestätigt.

Vollrathsruhe, den .....2023 Siegel Die Bürgermeisterin

13. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Photovoltaikanlage Vollrathsruhe" der Gemeinde Vollrathsruhe am .....2023 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Parchim, den .....2023 Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

14. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Vollrathsruhe, den .....2023 Siegel Die Bürgermeisterin

15. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 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 .....2023 im Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren und im Internet unter www.amt-siw.de, Bauleitplanung, Gemeinde Vollrathsruhe 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 (BauGB § 44) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .....2023 in Kraft getreten.

Vollrathsruhe, den .....2023 Siegel Die Bürgermeisterin

Verfasser: Dipl. Ing. Wolfgang Geistert
Kirchenstrasse 11
18 292 Krakow am See
Tel. : 038457/ 51 444

09. Juni 2023

Die Verfahrensvermerke wurden am .....2023 ergänzt.

Gemeinde Vollrathsruhe

vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 1
"Photovoltaikanlage Vollrathsruhe"

Entwurf für öffentliche Auslegung