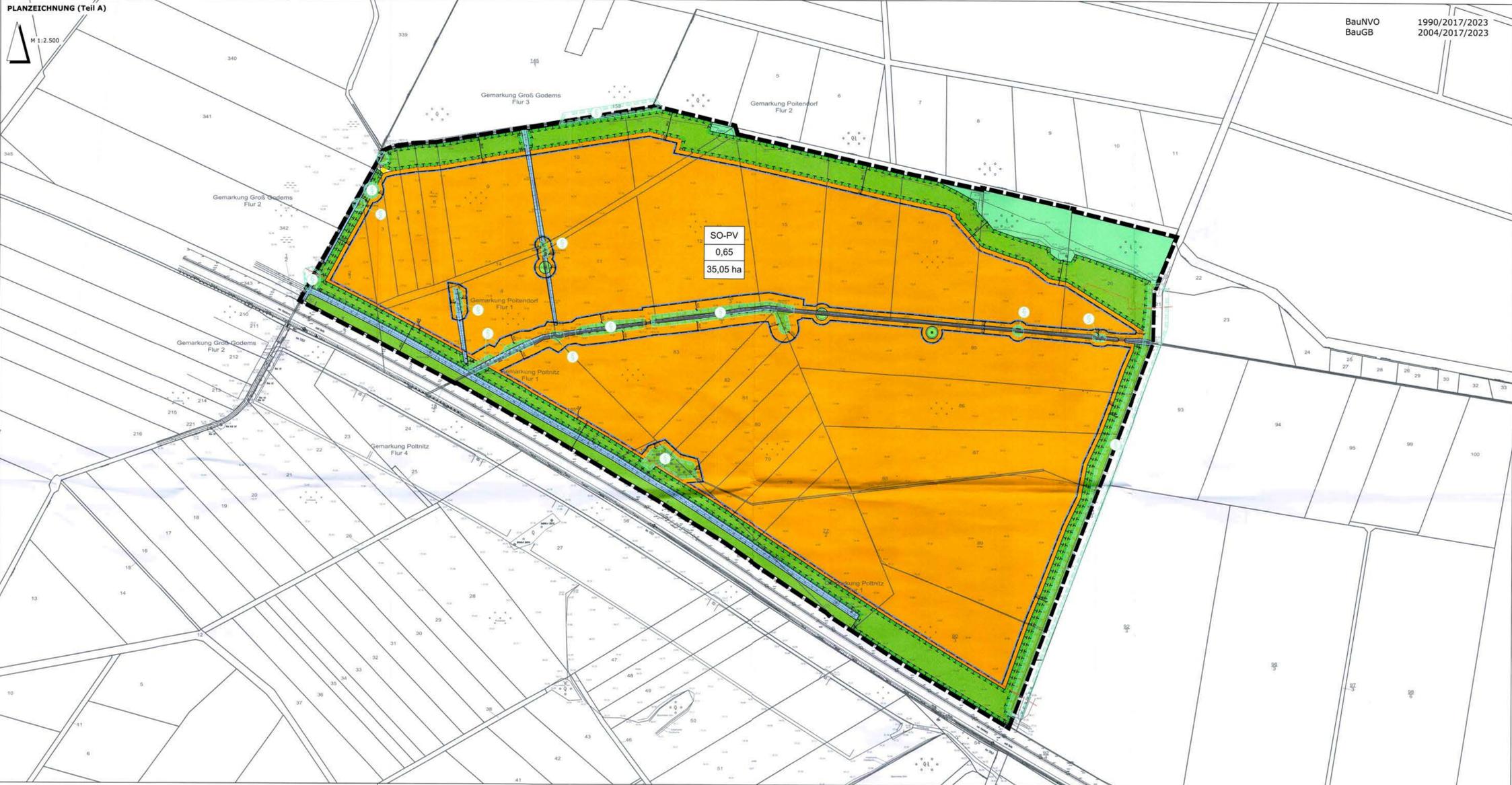


SATZUNG DER GEMEINDE RUHNER BERGE ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "SOLARPARK POLTNITZ NORD"

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.07.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 "Solarpark Poltnitz Nord" für das Gebiet nördlich der A 24, östlich der Gemeindegrenze zur Gemeinde Groß Godems und nordöstlich der Gemeinde Karrenzin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), erlassen:



BauNVO 1990/2017/2023
BauGB 2004/2017/2023

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
Festsetzungen		
1. Art der baulichen Nutzung		
	Sonstige Sondergebiete z.B. Photovoltaik	§ 9 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 5 bis 11 BauNVO § 11 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,65	Grundflächenzahl, hier: 0,65	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 BauNVO § 16, 17, 19 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22, 23 BauNVO
6. Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
9. Grünflächen		
	Private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 + Abs. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
10. Wasserflächen und Flächen für Wasserversorgung, zum Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		
	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 + Abs. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald		
	Flächen für Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB
13. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Erhaltung Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
15. Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
Nachrichtliche Übernahme		
	Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 9 Abs. 6 BauGB § 30 Abs. 1 BNatSchG
	Waldabstandsgrenze (30 m)	§ 20 Abs. 1 LWaldG
	Anbauverbotszone Autobahn (40 m)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG
Darstellung ohne Normcharakter		
	bestehende Flurstücksgrenze	
	Flurstücksnr.	12
	Bemaßung	3,00
	Gebietsgröße	12,00 ha

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.03.2022 sowie des geänderten Aufstellungsbeschlusses vom 14.02.2023. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 01.04.2022 im amtlichen Bekanntmachungsblatt. Die ursprüngliche Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 03.03.2023 im amtlichen Bekanntmachungsblatt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.07.2023 bis zum 25.08.2023 durch öffentliche Auslegung durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 12.07.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 05.12.2023 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung und Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.01.2024 bis zum 23.02.2024 während folgender Zeiten: dienstags, donnerstags, freitags von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr, dienstags 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr sowie donnerstags von 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 05.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter <https://www.amt-eldenburg/uebz.de/Kommunalpolitik/AktuelleBauleitplanung/Ruhner-Berge/> ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 12.12.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -Berechnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Die Gemeindevertretung hat die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.07.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) am 22.07.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gegolgt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 7 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 22.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. In 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. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 22.07.2024 in Kraft getreten.

Ruhner Berge, den 04.09.2024
Buchholz
Unterschrift

Ruhner Berge, den 27.08.2024
Schwahn
Unterschrift

Ruhner Berge, den 04.09.2024
Buchholz
Unterschrift

Ruhner Berge, den 04.09.2024
Buchholz
Unterschrift

Ruhner Berge, den 08.10.2024
Buchholz
Unterschrift

TEXT (Teil B)

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

1.1 Die innerhalb der in der Planzeichnung mit SO-PV gekennzeichneten sonstigen Sondergebiete dienen der Unterbringung von Anlagen, welche der Nutzung von Solarenergie dienen.

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete sind zulässig:

- Freiflächenphotovoltaikanlagen
- Anlagen für den Betrieb und die Bewirtschaftung der Photovoltaikanlagen sowie Batteriespeicher
- Landwirtschaftliche Nutzung

1.2 Die festgesetzten Nutzungen sind nur soweit zulässig, wie sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 BauGB / § 12 BauGB).

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Innerhalb der sonstigen Sondergebiete beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen 3,50 m, gemessen über der tatsächlichen Geländeoberfläche.

2.2 Innerhalb der sonstigen Sondergebiete beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen für technische Anlagen zur Überwachung (Masten) 8,00 m, gemessen über der tatsächlichen Geländeoberfläche.

2.3 Innerhalb der sonstigen Sondergebiete beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen für Zaunanlagen und sonstige Einfriedigungen 2,50 m, gemessen über der tatsächlichen Geländeoberfläche.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Die innerhalb der in der Planzeichnung mit SO-PV gekennzeichneten sonstigen Sondergebiete sind extensiv zu bewirtschaften und als Grünland zu nutzen.

Beweidung / Mahd

- Es ist eine gemischte, standorttypische Saatgutmischung zu verwenden.
- Die Mahd ist höchstens zweimal jährlich und mindestens alle 3 Jahre, frühestens ab 01.07., mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen.
- Das Walzen und Schleppen ist ausschließlich außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 15.09. durchzuführen.
- Pflegebrüche, Nachsaatmaßnahmen und der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sind unzulässig.
- Die Solarmodule sind ausschließlich mit Wasser zu reinigen, eine Abreinigung mit Reinigungsmitteln darf nicht erfolgen.

3.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umräumungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Struobewiese zu entwickeln. Innerhalb der Flächen sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- Verwendung alter Kulturorten
- Pflanzgrößen: Hochstamm mind. 14/16 cm Stammumfang mit Verankerung
- Anzahl zu pflanzender Bäume: 584 Stück
- Pflanzabstände: Pflanzung eines Baumes je 80 - 150 m²
- Erstellung einer Schutzzeichnung gegen Wildverbiss (Einkäumung)
- Entzerrung des Grünlandes durch spontane Selbstbegrenzung oder Verwendung von regionaltypischem Saatgut (Reisobstbaum)
- kein Umlbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
- kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September
- Vorräte eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplans und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einsch. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle
- Ergänzungspflanzung ab Ausfall von mehr als 10%
- Gewährleistung eines Gehölzschrittes für mind. 5 Jahre
- bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzzeichnung
- Aushagerungsmahd auf nahrostfreien und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberfläche mit Messerbalken
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzzeichnung frühestens nach 5 Jahren
- jährlich ein Pflegeschritt nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes oder ein Beweidungsgang
- Das Behalten der Flächen und die Anlage geschützter Zwergungen sind nicht zulässig. Ist im Ausnahmefall das Kleinräumige Behalten während der Bauzeit erforderlich, ist an dieser Stelle der Boden durch Bodenschuttmatten vor Verdriftung zu schützen
- Die Grenzen der Flächen sind eindeutig zu kennzeichnen

3.3 Wald

- Innerhalb des Waldabstandes von 30 m dürfen keine hochbaulichen Anlagen errichtet werden, Zäune sind mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

3.4 Einfriedigungen

- Einfriedigungen sind im Sondergebiet nur als Hecke oder stichtürchiger Zaun ohne Sockelmauer zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Über der Geländeoberfläche ist ein Abstand von mind. 20 cm freizuhalten.
- Blickdichte Einfriedigungen sind nicht zulässig.

4. Zuordnungssetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation der durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes in einem Umfang von rund 20,5 ha durchzuführen. Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen und die angegebenen Ausgleichsgrundstücke werden dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Solarpark Poltnitz Nord“ zugewiesen.

Der Ausgleich erfolgt durch Extensivierung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Lage der Flächen:

Flurstücke 83, 94, 95 der Flur 1, Gemarkung Poltnitz, Gemeinde Ruhner Berge
Flurstück 170, Flur 5, Gemarkung Kraak, Gemeinde Rastow
Flurstücke 18, 19, 20, Flur 3, Gemarkung Poltnitz, Gemeinde Ruhner Berge

Die Ackerflächen sind durch spontane Begrünung oder Initialensaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland umzuwandeln und dauerhaft als extensive Mahdwiese zu bewirtschaften. Dabei sind besondere Anforderungen an die Feststellungs- und Entwicklungsplanung sowie an die Unterhaltungsplanung zu berücksichtigen:

Feststellungs- und Entwicklungsplanung:

- Die Ackerflächen werden durch spontane Begrünung oder Initialensaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland umgewandelt.
- Die nahrostfreien und gedüngten Flächen sind zur Aushagerung im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes zu mahden.
- Bei vermehrtem Auftreten des Jakob-Kreuzkrautes oder anderen Problemkräutern sollen mit der uNB frühere Mahdtermine vereinbart und durchgeführt werden.

Unterhaltungsplanung:

- Mahd mit Abfuhr des Mähgutes, frühestens am 1. Juli
- Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberfläche, Mahd mit Messerbalken
- Umlbruch und Nachsaat sind auf der Fläche nicht zulässig
- Walzen und Schleppen ist ausschließlich außerhalb des Zeitraums 1. März bis 15. September durchzuführen
- Die Ausbringung von Düngern (mineralischer und organischer einschließlich Gülle oder Klärschlamm) ist nicht zulässig.
- Die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln (Insektizide, Fungizide, Herbizide und Wuchsstoffe) ist nicht zulässig
- Bei vermehrtem Auftreten des Jakob-Kreuzkrautes sollen mit der uNB frühere Mahdtermine vereinbart und durchgeführt werden.

SATZUNG DER GEMEINDE RUHNER BERGE ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "SOLARPARK POLTNITZ NORD"

HIN Stadtplanung

PLANVERFASSER
HIN Stadtplanung GmbH & Co. KG
BALLASTKAU 1 · 24937 FLENSBURG
TELEFON 0461 5050015

info@hn-stadtplanung.de
www.hn-stadtplanung.de

PLANNUNGSSTAND NACH BAUGESETZBUCH

§ 2 (1) § 3 (1) / § 4 (1) § 9 (2) / § 4 (2) § 4 a (3) § 10 (1)

PLANER / ZEICHNER PRJ.-Nr. DATUM
M.HASS / U.E. 23-015 22.07.2024