

SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE

über die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 „Solaranlage Ruschvitz“ nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Der Änderungsumfang der Textlichen Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 „Solaranlage Ruschvitz“ betrifft die befristete Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB sowie Festsetzungen zur Bauweise. Die Änderungen werden in fett und kursiv und Streichungen als solche dargestellt.

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen sind gemäß § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB nur dann zulässig, wenn sie in dem zu schließenden Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geregelt werden und der Vorhabenträger sich zu deren Durchführung verpflichtet.

SO „Freiflächensolaranlage“ (sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO) als auf 45 Jahre 25-Jahre nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans befristete Festsetzung (§ 9 Abs.2 BauGB)

Das SO „Freiflächensolaranlage“ dient der Errichtung einer Freiflächensolaranlage. Zulässig sind: Freiflächensolaranlagen mit einer maximalen Modulfläche (gemessen in der Projektion in die Horizontale) von 4.000 qm sowie einer maximalen Höhe (Oberkante Module) von 3,5m über Gelände. Als Nachnutzung wird festgesetzt: Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahme Fläche A3)

SO „Lager“ (sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO) als auf 45 Jahre 25-Jahre nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans befristete Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Das SO „Lager“ dient der Sicherung der bestehenden Gebäude als Lagerhäuser. Zulässig sind: Lagerhäuser und Lagerplätze. Als Nachnutzung wird festgesetzt: Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahme A3)

I.1. a) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für den Teiländerungsbereich A gilt anders als im übrigen Geltungsbereich die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gelten die Regeln der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäudelänge von 50m bis zu 54m mit sogenannten Anlehhallen überschritten werden kann.

I.2) Grünordnungsmaßnahmen

I.2.1) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme Fläche A1: Erhalt extensiver Strukturen unter Entwicklung des Gehölzbestandes. Auf nicht gehölzbestandenen Flächen ist eine 1x jährliche Mahd zulässig. Anteilig selbstständige Vegetationsentwicklung auf derzeitiger Ackerfläche südlich der vorhandenen Ackerzufahrt, sowie entlang der Außenkante des vorhandenen §20 Biotops (Naturnahe Feldgehölz), auf einer Fläche von ca. 2.800,00m². Die Fläche ist extensiv zu pflegen, mit langjähriger Aushagerung durch Mahd (1x alle 3 Jahre) und Abtransport des Mähgutes. Maßnahme Flächen A2, A4: Erhalt extensiver Strukturen unter Entwicklung des Gehölzbestandes. Auf nicht gehölzbestandenen Flächen ist eine 1x jährliche Mahd zulässig. Maßnahme Fläche A3: Die durch Solarmodule überstellten, unversiegelten Flächen sind für den Zeitraum des Betriebes der Solaranlage, im Sinne einer Wiesenfläche zu entwickeln und durch Mahd oder Beweidung extensiv zu pflegen, mit Abtransport des Mähgutes. Die maximale Anzahl der Pflegegänge pro Jahr beträgt zwei Stück. Frühester Mahdtermin ist der 1. Juli.

Nachnutzung gemäß I.1.2): Abbruch sämtlicher Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen bis auf 50 cm unter OK Gelände einschließlich der fachgerechten Entsorgung der Materialien; Zulassen einer natürlichen Sukzession auf der gesamten Fläche.

II) Nachrichtliche Übernahmen gem. §9 Abs. 6 BauGB (II.1-2) und Hinweise (II.3-4)

II.1) Bodendenkmale gem. DschG M-V

Das Vorhaben berührt ein Bodendenkmal. Die Prüfung der Antragsunterlagen hat jedoch ergeben, dass das Vorhaben in der geplanten Form keine nachteiligen Auswirkungen auf das Bodendenkmal haben wird. Bei einer abweichenden Ausführung des Vorhabens ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin, unverzüglich zu unterrichten. Ggf. ist in diesem Fall eine Genehmigung nach § 7 DschG M-V zur Veränderung des Bodendenkmals einzuholen. Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Werden bei Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DschG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

II.2) Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten vor. Dabei handelt es sich vor allem um Gebäude bewohnende Tierarten, insb. Rauchschnaken. Insbesondere bei Umnutzung, Umbau oder Sanierung vorhandener Gebäude oder bei vorgesehener Abbruch von Gebäuden, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt werden können und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teillesbesraumes sind Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31.10 und dem 30.04. eines jeden Jahres durchzuführen. Auf die Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen. Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

II.3) Altlasten

Werden im Plangebiet Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anomaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

II.4) Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Als Ersatz für die Rodung kompensationspflichtiger Bäume im Plangebiet sind auf einem externen Grundstück 23 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 6.3.2024.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet [www.bplan-geodaten-mv.de](https://bplan-geodaten-mv.de) (B-Plan-Services) und unter <https://bplan-geodaten-mv.de> Bau- und Planungsportal MV vom 22.4.2024 bis 14.5.2024 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 LPiG beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet unter [www.bplan-services.de/b-server/karte](https://bplan-services.de/b-server/karte) (B-Plan-Services) und im Landesportal MV unter <https://bplan-geodaten-mv.de> in der Zeit vom 13.5.2024 bis 28.5.2024 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen sowie unter [www.bplan-geodaten-mv.de](https://bplan-geodaten-mv.de) im Bau und Planungsportal des Landes MV unter <https://bplan-geodaten-mv.de> vom 22.4.2024 bis 14.5.2024 erfolgt. Ergänzend wurden die Unterlagen im Amt Nord-Rügen im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeindevertretung hat am 6.3.2024 den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.05.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung sowie der Entwurf der Begründung wurden in der Zeit vom 30.05.2024 bis 02.07.2024 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 im Internet unter [www.bplan-services.de/b-server/karte](https://bplan-services.de/b-server/karte) (Gemeinde Glowe/Beteiligungsverfahren) und unter <https://bplan-geodaten-mv.de> (Bau- und Planungsportal MV) veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und freitags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr, dienstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 17.30 Uhr und freitags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Nord-Rügen im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung im Amt und im Internet ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist auf elektronischem Weg abzugeben sind oder von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können in der Zeit vom 14.05.2024 bis 03.06.2024 ortsüblich durch Aushänge in den Schaukästen der Gemeinde sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter [www.bplan-services.de/b-server/karte](https://bplan-services.de/b-server/karte) und auf dem Landesportal MV unter <https://bplan-geodaten-mv.de> bekannt gemacht worden.

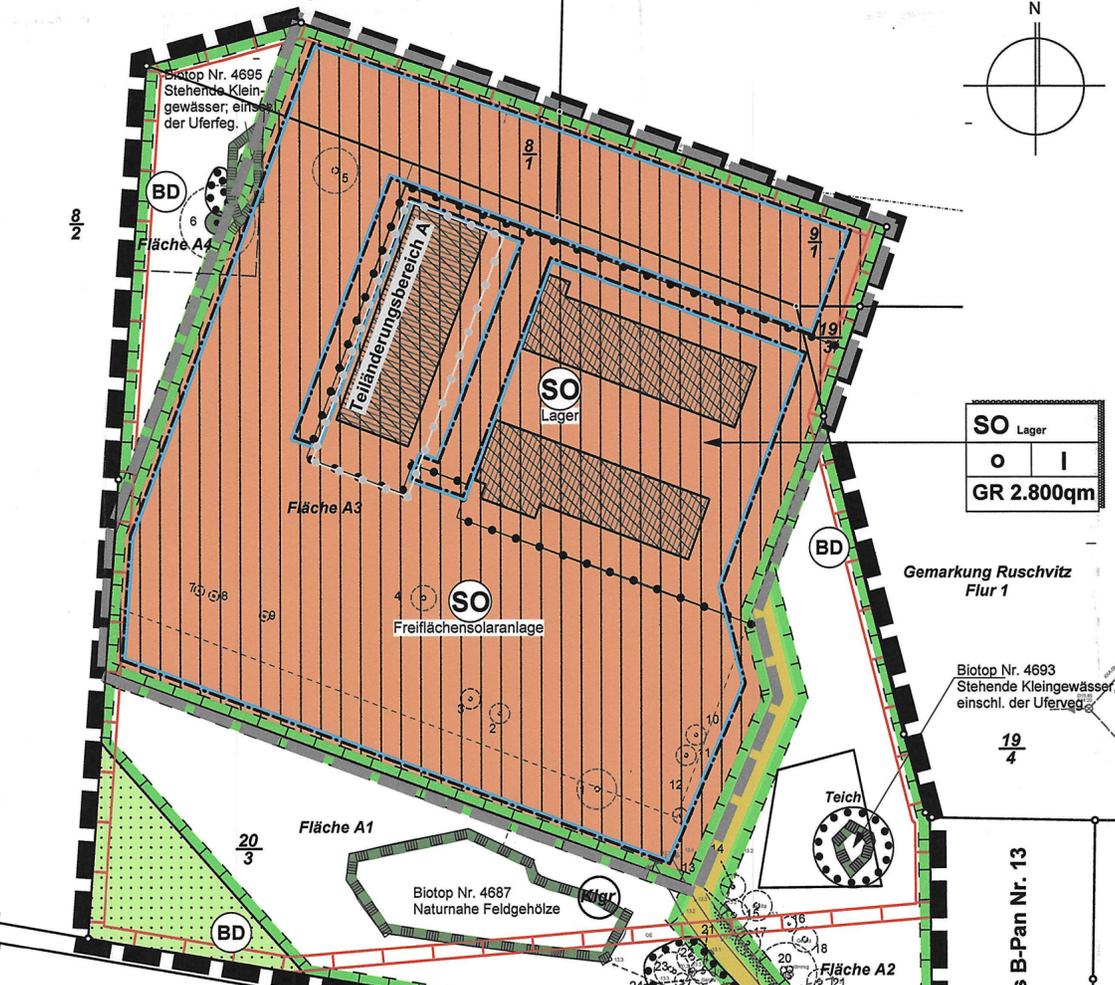
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden am 11.12.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Die 1. Vereinfachte Änderung wurde am 11.12.2024 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.12.2024 gebilligt.

Glowe, den 22.05.2025



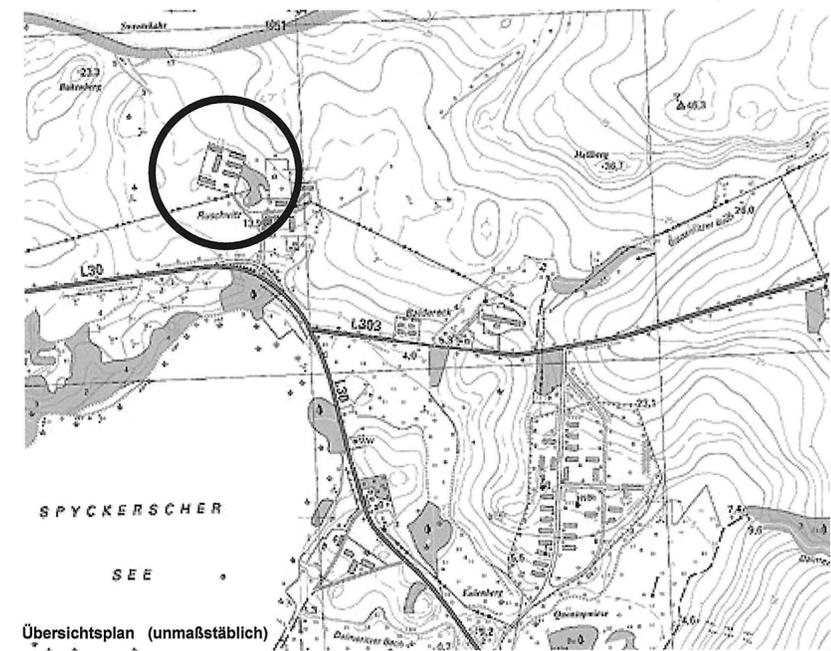
PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Legend table for SO Lager and GR 2.800qm

LEGENDE gemäß PlanZV 34/2

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
2. MASSE DER BAULICHEN NUTZUNG
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
6. VERKEHRSFLÄCHEN
9. GRÜNFLÄCHEN
12. LANDWIRTSCHAFT UND WALD
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
14. STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ
15. SONSTIGE PLANZEICHEN



Übersichtsplan (unmaßstäblich)
lars hertel | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt
Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Glowe / Rügen
1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 "Solaranlage Ruschvitz"
Satzungsfassung
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht
Fassung vom 29.01.2024, Stand vom 30.09.2024
Maßstab 1:1.000