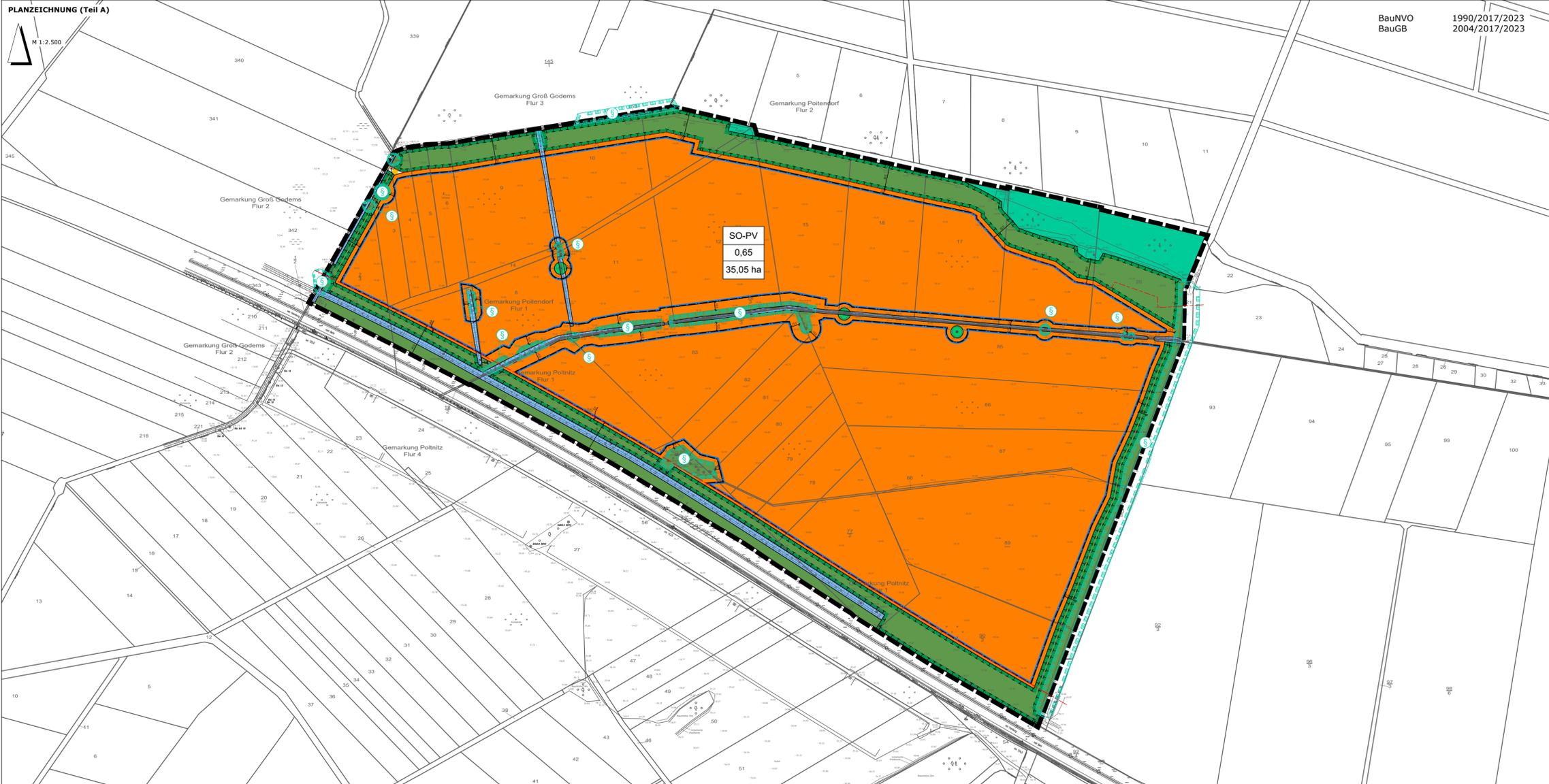


SATZUNG DER GEMEINDE RUHNER BERGE ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "SOLARPARK POLTNITZ NORD"

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 / § 10 BauNVO § 11 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,65	Grundflächenzahl, hier: 0,65	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 10 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 Wasserwirtschaft, 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 und Abs. 6 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 FStzG
Darstellung ohne Normcharakter		
	bestehende Flurstücksgrenze	
	Flurstücksnummern	
	Bemaßung	
	Gebietsgröße	

Verfahrensvermerke	
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.03.2022 sowie des geänderten Aufstellungsbeschlusses vom 14.02.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 01.04.2022 im amtlichen Bekanntmachungsblatt. Die ortsübliche Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 03.03.2023 im amtlichen Bekanntmachungsblatt.	
2. 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.	
3. 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.	
4. Die Gemeindevertretung hat am 05.12.2023 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung und Auslegung bestimmt.	
5. 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 ausliegen. 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 ausliegenden Unterlagen wurden unter https://www.amt-eldenburg-uebz.de/Kommunalpolitik/AktuelleBauleitplanung/Ruhner-Berge/ ins Internet eingestellt.	
6. 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.	
Ruhner Berge, den _____ Unterschrift	
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen einhalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.	
_____, den _____ Unterschrift	
8. Die Gemeindevertretung hat die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.07.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.	
Ruhner Berge, den _____ Unterschrift	
9. 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 gebilligt.	
Ruhner Berge, den _____ Unterschrift	
10. Die Satzung des Bebauungsplanes, 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.	
Ruhner Berge, den _____ Unterschrift	
11. 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 _____.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. In Bekannmachung 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 mit dem am _____.2024 in Kraft getreten.	
Ruhner Berge, den _____ 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 gebietsheimische, standorttypische Saatgutmischung zu verwenden.
-	Die Mahd ist höchstens zweimal jährlich und mindestens alle 3 Jahre, frühestens ab 01.07., mit Abtransport des Mahdgutes durchzuführen.
-	Das Walzen und Schleppen ist ausschließlich außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 15.09. durchzuführen.
-	Pflegemaßnahmen, Nachsaatmaßnahmen und der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sind unzulässig.
-	Die Solarmodule sind ausschließlich mit Wasser zu reinigen, eine Abreinigung mit Reinigungsstoffs darf nicht erfolgen.
3.2 Die innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Streuobstwiese zu entwickeln. Innerhalb der Flächen sind folgende Maßnahmen zu treffen:	
-	Verwendung alter Kultursorten
-	Pflanzgrößen: Hochstamm mind. 14/16 cm Stammumfang mit Verankerung
-	Anzahl an pflanzender Bäume: 504 Stück
-	Pflanzabstände: Pflanzung eines Baumes je 80-150 m²
-	Erstellung einer Schutzzäunung gegen Wildverbiss (Einzaunung)
-	kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September
-	Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle
-	Ergänzungspflanzung ab Ausfall von mehr als 10%
-	Gewährleistung eines Gehölzbestandes für mind. 5 Jahre
-	bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzzäunung
-	Ausagerungsmahd auf nahstreufrischen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mahdgutes
-	Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken
-	Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
-	Abbau der Schutzzäunung frühestens nach 5 Jahren
-	jährlich ein Pflegeschnitt nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mahdgutes oder ein Beweidungsgang
-	Das Befahren der Flächen und die Anlage geschotterter Zuwegungen sind nicht zulässig. Ist im Ausnahmefall das Überfahren von Flächen während der Bauzeit erforderlich, ist an dieser Stelle der Boden durch Bodenschutzmatte vor Verdichtung zu schützen
-	Die Grenzen der Flächen sind eindeutig zu kennzeichnen
3.3 Wald	
-	Innerhalb des Waldbestandes 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 sich durchlässiger 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.
-	Blindlichte Einfriedigungen sind nicht zulässig.
4. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)	
Zur Kompensation der durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitenden Eingriffe sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Hangabtriebs im Umfang von rund 20,5 ha durchzuführen. Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen und die angegebene Ausgleichsgrundstücke werden dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Solarpark Poltnitz Nord“ zugeordnet.	
Der Ausgleich erfolgt durch Extensivierung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Lage der Flächen:	
Flurstücke 93, 94, 95 der Flur 1, Gemarkung Poltnitz, Gemeinde Ruhner Berge	
Flurstück 170, Flur 5, Gemarkung Kraak, Gemeinde Ratow	
Flurstücke 18, 19, 20, Flur 3, Gemarkung Poltnitz, Gemeinde Ruhner Berge	
Die Ackerflächen sind durch spontane Begrünung oder Initialsaat mit gebietsheimischem Saat-gut in Grünland umzuwandeln und dauerhaft als extensive Mahdwiese zu bewirtschaften. Dabei sind folgende Anforderungen an die Fertigungs- und Erhaltungspflege sowie an die Unterhaltungspflege zu berücksichtigen:	
Fertigungspflege:	
-	Die Ackerflächen werden durch spontane Begrünung oder Initialsaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland umgewandelt.
-	Die nahstreufrischen und gedüngten Flächen sind zur Ausagerung im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mahdgutes zu mähen.
-	Bei vermehrtem Auftreten des Jakob-Kreuzkrautes oder anderen Problemkräutern sollen mit der uNB frühere Mahdtermine vereinbart und durchgeführt werden.
Unterhaltungspflege:	
-	Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes, frühestens am 1. Juli
-	Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken
-	Umbbruch 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 Dünger (mineralischer und organischer einschließlich Gülle oder Klärschlamm) ist nicht zulässig.
-	Die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln (Insektizide, Fungizide, Herbizide und Wuchs-stoffe) 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"

<p>PLANVERFASSER H N Stadtplanung GmbH & Co. KG BALLASTKAU 1 • 24937 FLENSBURG TELEFON 0461 5050015</p>	<p>info@hn-stadtplanung.de www.hn-stadtplanung.de</p>
<p>PLANUNGSSTAND NACH BAUGESETZBUCH</p> <p>§ 2 (1) § 3 (1) / § 4 (1) § 3 (2) / § 4 (2) § 4 a (1) § 10 (1)</p>	
<p>PLANER / ZEICHNER M.HASS / U.E.</p>	<p>PRJ.-Nr. 23-015</p> <p>DATUM 22.07.2024</p>