Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO: Zweckbestimmung Photovoltaik (s. textliche Festsetzung Nr. 1.1)

Maß der baulichen Nutzung

0,65 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. textliche Festsetzung Nr. 1.6)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Wald

Grünflächen

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Gehölz (s. textliche Festsetzung Nr. 1.8)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Darstellung ohne Normcharakter

BD — Nach derzeitigem Kenntnisstand vorhandenes Bodendenkmal. Für Maßnahmen in diesen Bereichen ist gemäß § 7 Abs. 1 ff. Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, solange nicht die Erfordernis/ Genehmigungspflicht der Maßnahme nach § 7 Abs. 6 DSchG M-V besteht

Vorhandene Grundstücksgrenzen

z.B. 5 — Bemaßung in Metern

z.B. 17/3 — Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Das sonstige Sondergebiet (SO) Photovoltaik dient der Stromerzeugung durch Photovoltaik. Zulässig sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie einschließlich Nebenanlagen und notwendiger Betriebseinrichtungen, wie Wechselrichtern, Trafostationen, Zuwegungen, Leitungen und Einfriedungen. Die zusätzliche landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig. Im Sondergebiet sind nur Anlagen und Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 Innerhalb des Waldabstandes von 30 m dürfen keine hochbaulichen Anlagen errichtet werden, Zäune sind ab einem Abstand von 25 m zulässig. Abweichend hiervon wird an der Nordseite des Erschließungswegs zwischen den überbaubaren Flächen (Baufeld des Solarparks) und dem Flurstück 9 ein Zaun zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit festgesetzt.

1.3 Der Abstand der Solarmodule zum Erdboden muss mindestens 70 cm betragen. Die Höhe der Oberkante der Modulfläche darf maximal 3,0 m betragen.

1.4 Wege und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Oberflächen, Schotterrasen) herzustellen.

1.5 Einfriedungen sind im Sondergebiet nur als Hecke oder sichtdurchlässiger Zaun ohne Sockelmauer zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Über der Geländeoberfläche ist ein Abstand von mind. 10 cm freizuhalten.

1.6 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensive Mähwiesen zu entwickeln und zu pflegen. Es ist eine gebietsheimische, standorttypische Saatgutmischung zu verwenden. Die Mahd ist alle 3 Jahre frühestens ab 01.09. durchzuführen. Das Walzen und Schleppen ist ausschließlich außerhalb des Zeitraums 01.03 bis 15.09. durchzuführen.
Pflegeumbrüche, Nachsaatmaßnahmen und der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sind unzulässig. Das Befahren der Flächen während der Bauphase, zur Bewirtschaftung der Photovoltaikanlage, zur Pflege der Gräben sowie die Anlage einer geschotterten Zuwegung für die Feuerwehr sind zulässig.

1.7 Die Zwischenmodulflächen sowie die durch die Solarpanels überschirmten Flächen sind als extensive Mähwiesen wie unter 1.6 beschrieben zu entwickeln und zu pflegen. Die Mahd ist jedoch maximal zweimal jährlich frühestens zum 01.07. mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen.

1.8 Auf der privaten Grünfläche ist der Gehölzbestand zu erhalten.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)

Werbeanlagen

2.1 Als Werbeanlage ist lediglich eine Informationstafel im Eingangsbereich mit einer maximalen Größe von 4 m² zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Hinweise

Artenschutz
Die Artenschutzrechtlichen Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Fall sind eine Baufeldräumung und andere Eingriffe in die Vegetationsstruktur nur außerhalb des Brutzeitraumes (hier die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. Oktober) zulässig. Innerhalb des Brutzeitraums sind Eingriffe nur zulässig nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

Für den Weißstorch werden funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durch Schaffung von Grünland umgesetzt. Die CEF-Flächen mit einer Größe von ca. 1,06 ha befinden sich in der Gemarkung Groß Godems, Flur 2, Flurstück 331.

Externer naturschutzrechtlicher Ausgleich
Der externe naturschutzrechtliche Ausgleich wird durch Schaffung von Grünland umgesetzt. Die erforderlichen 0,71 ha befinden sich auf Flächen mit einer Größe von ca. 1,06 ha in der Gemarkung Groß Godems, Flur 2, Flurstück 331.

Denkmalschutz
Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Kreis Ludwigslust-Parchim als unterer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.
Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Bodenschutz
Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. §§ 2 und 6) einzuhalten.

Altlasten
Aktuell liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen innerhalb der Plangeltungsbereiche vor. Sollten jedoch organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend zu informieren.

Vorhandene Leitungen
Innerhalb eines ca. 10 m breiten Streifens parallel zur südlichen Fahrbahnkante der BAB 24 befindet sich eine Datenleitung als Erdkabel. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in Verbindung mit dem § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Ruhner Berge diesen Bebauungsplan Nr. 1 „Solarpark Poltnitz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Ruhner Berge, den

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.08.2019
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.10.2019 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.10/2019 bekannt gemacht.

2. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß §17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom 11.10.2019 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchgeführt worden. Hierzu hat der Vorentwurf in der Zeit vom 14.10.2019 bis 18.11.2019 im Amt Eldenburg Lübz öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegen.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.10.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Die Gemeindevertretung hat am 10.12.2019 den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.01.2020 bis einschließlich 17.02.2020 während der Zeiten:
Dienstag, Donnerstag, Freitag 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Dienstag 12:30 Uhr bis 18:00 Uhr
Donnerstag 12:30 Uhr bis 16:00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, im Amtsblatt Nr.1 vom 03.01.2020 bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich unter https://www.amt-eldenburg-luebz.de/verzeichnis/objekt.php?mandat=205562 ins Internet eingestellt.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.01.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ruhner Berge, den 30.04.2020
Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 22.04.2020 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwerin, den 22.04.2020
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Thomas Hornfeck
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.02.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10.Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.02.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

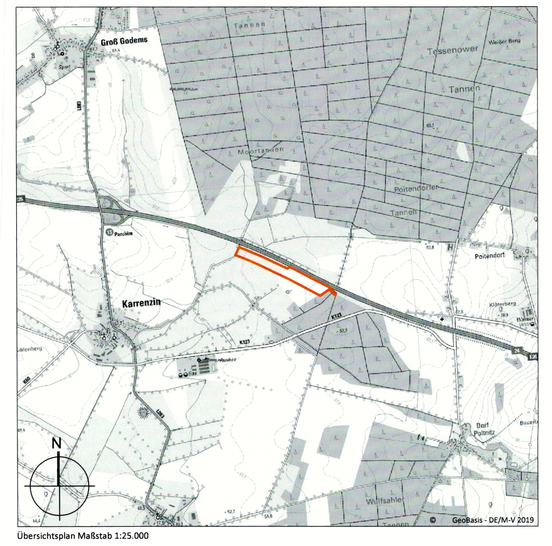
Ruhner Berge, den 30.04.2020
Bürgermeister

11.Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ruhner Berge, den 30.04.2020
Bürgermeister

12.Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 08.05.2020 im Amtsblatt Nr. 4/20 ..... bekannt gemacht worden. In der 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. Die Satzung ist mithin am 08.05.2020 in Kraft getreten.

Ruhner Berge, den 12.05.2020
Bürgermeister



Übersichtsplan Maßstab 1:25.000

Satzung der Gemeinde Ruhner Berge über den Bebauungsplan Nr. 1 "Solarpark Poltnitz"

Stand: Urschrift

ELBBERG STADTPLANUNG
Kruse und Rathje Partnerschaft mbB
Architekt und Stadtplaner
Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60; mail@elbberg.de, www.elbberg.de