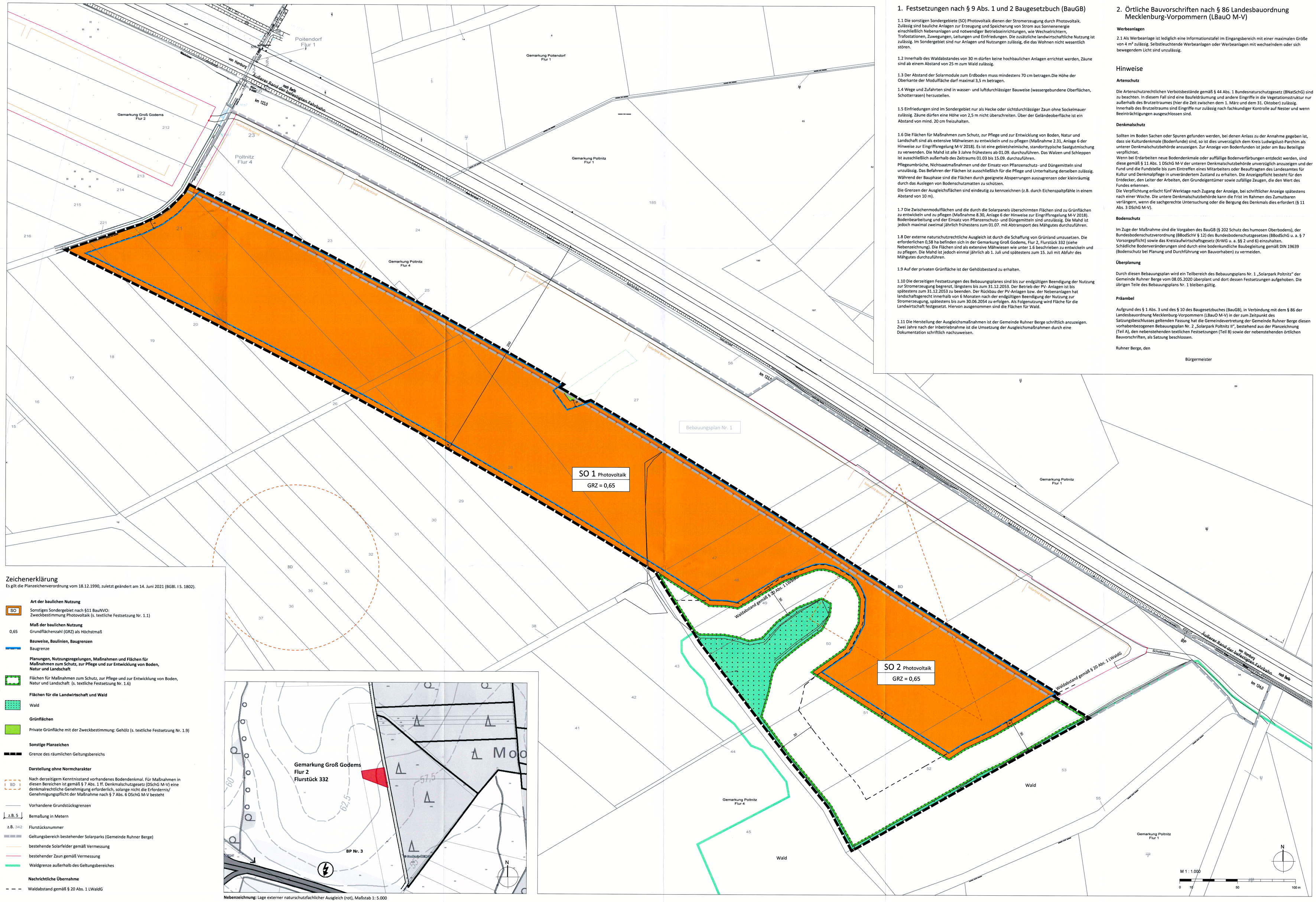
Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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. 1.9)

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. 342 — Flurstücksnummer

Geltungsbereich bestehender Solarparks (Gemeinde Ruhner Berge)

bestehende Solarfelder gemäß Vermessung

bestehender Zaun gemäß Vermessung

Waldgrenze außerhalb des Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme

Waldabstand gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG

Nebenzeichnung: Lage externer naturschutzfachlicher Ausgleich (rot), Maßstab 1: 5.000

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Die sonstigen Sondergebiete (SO) Photovoltaik dienen der Stromerzeugung durch Photovoltaik. Zulässig sind bauliche Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Strom 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 zum Wald zulässig.

1.3 Der Abstand der Solarmodule zum Erdboden muss mindestens 70 cm betragen.Die Höhe der Oberkante der Modulfläche darf maximal 3,5 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. 20 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 (Maßnahme 2.31, Anlage 6 der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V 2018). 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, Nichtsaatmaßnahmen und der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sind unzulässig. Das Befahren der Flächen ist ausschließlich für die Pflege und Unterhaltung derselben zulässig.
Während der Bauphase sind die Flächen durch geeignete Absperrungen auszugrenzen oder kleinräumig durch das Auslegen von Bodenschutzmatten zu schützen.
Die Grenzen der Ausgleichsflächen sind eindeutig zu kennzeichnen (z.B. durch Eichenspaltpfähle in einem Abstand von 10 m).

1.7 Die Zwischenmodulflächen und die durch die Solarpanels überschirmten Flächen sind zu Grünflächen zu entwickeln und zu pflegen (Maßnahme 8.30, Anlage 6 der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V 2018). Bodenbearbeitung und der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sind unzulässig. Die Mahd ist jedoch maximal zweimal jährlich frühestens zum 01.07. mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen.

1.8 Der externe naturschutzrechtliche Ausgleich ist durch die Schaffung von Grünland umzusetzen. Die erforderlichen 0,58 ha befinden sich in der Gemarkung Groß Godems, Flur 2, Flurstück 332 (siehe Nebenzeichnung). Die Flächen sind als extensive Mähwiesen wie unter 1.6 beschrieben zu entwickeln und zu pflegen. Die Mahd ist jedoch einmal jährlich ab 1. Juli und spätestens zum 15. Juli mit Abfuhr des Mähgutes durchzuführen.

1.9 Auf der privaten Grünfläche ist der Gehölzbestand zu erhalten.

1.10 Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bis zur endgültigen Beendigung der Nutzung zur Stromerzeugung begrenzt, längstens bis zum 31.12.2053. Der Betrieb der PV- Anlagen ist bis spätestens zum 31.12.2053 zu beenden. Der Rückbau der PV-Anlagen bzw. der Nebenanlagen hat landschaftsgerecht innerhalb von 6 Monaten nach der endgültigen Beendigung der Nutzung zur Stromerzeugung, spätestens bis zum 30.06.2054 zu erfolgen. Als Folgenutzung wird Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind die Flächen für Wald.

1.11 Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Gemeinde Ruhner Berge schriftlich anzuzeigen. Zwei Jahre nach der Inbetriebnahme ist die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch eine Dokumentation schriftlich nachzuweisen.

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 31. Oktober) zulässig.
Innerhalb des Brutzeitraums sind Eingriffe nur zulässig nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

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.
Schädliche Bodenveränderungen sind durch eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu vermeiden.

Überplanung

Durch diesen Bebauungsplan wird ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Solarpark Poltnitz" der Gemeinde Ruhner Berge vom 08.05.2020 überplant und dort dessen Festsetzungen aufgehoben. Die übrigen Teile des Bebauungsplans Nr. 1 bleiben gültig.

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 die Gemeindevertretung der Gemeinde Ruhner Berge diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Solarpark Poltnitz II", 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 13.10.2020.
   Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11/2020 am 06.11.2020 und im Amtsblatt Nr. 07/2021 am 02.07.2021 erfolgt.
2. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) mit Schreiben vom 08.06.2021 beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der Vorentwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.07.2021 bis einschließlich 17.08.2021 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
   im Amt Eldenburg Lübz zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, im Amtsblatt Nr. 07/2021 vom 02.07.2021 bekannt gemacht. Der Inhalt des Vorentwurfs wurde zusätzlich unter www.amt-eldenburg-luebz.de/verzeichnis/objekt.php?mandat=205562 ins Internet eingestellt.
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 08.06.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Die Gemeindevertretung hat am 01.03.2022 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 11.04.2022 bis einschließlich 13.05.2022 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 im Amt Eldenburg Lübz zu jedermanns Einsicht ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, im Amtsblatt Nr. 04/2022 vom 01.04.2022 bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich unter 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 06.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ruhner Berge, den 02.06.2023

Bürgermeister

8. Der katasterm äßige Bestand am 05.05.2023 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
   Schwerin, den 05.05.2023

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.02.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 14.02.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ruhner Berge, den 02.06.2023

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.

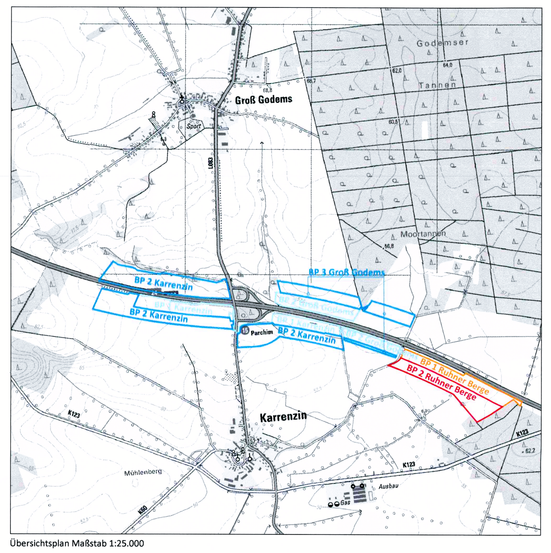
Ruhner Berge, den 02.06.2023

Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung, Vorhaben- und Erschließungsplan und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23.06.2023 im Amtsblatt Nr. 06/23 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 23.06.2023 in Kraft getreten.

Ruhner Berge, den 02.06.2023

Bürgermeister



Übersichtsplan Maßstab 1:25.000

Satzung der Gemeinde Ruhner Berge über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Solarpark Poltnitz II"

mit örtlichen Bauvorschriften nach LBauO M-V

ELB BERG / STADT LANDSCHAFT
ELBBERG Kruse. Rathje. Springer. Eckebrecht Partnerschaft mbB
Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Lehmweg 17 20251 Hamburg 040 460955-800 mail@elbberg.de www.elbberg.de