Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „PVA Schloss Weingut Rattey“ der Gemeinde Schönbeck

Satzung der Gemeinde Schönbeck über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „PVA Schloss Weingut Rattey“ (Gemarkung Rattey Flur 7 Flurstück 26)
Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 8. Juli 2026 (GVOBl. M-V S. 719, 732), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.08.2026 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „PVA Schloss Weingut Rattey“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Text (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO
Das Sondergebiet Photovoltaikanlage dient der Realisierung einer großflächigen Photovoltaikanlage.
Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen, die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Trafo, Wechselrichter, Speicheranlagen) und die Einfriedung.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1 Im Sondergebiet Photovoltaikanlage darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.
2.2 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (Höhensystem DHHN 2016).

3. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB
Der Zaun ist als offene Einfriedung ohne eigene Abstandsflächen zulässig.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
4.1 entspricht Vermeidungsmaßnahme V2
Die Modulrand- und Zwischenflächen dürfen nur außerhalb des Zeitraumes vom 01.März.bis zu 01. August mit Balkenmähern, unter Beseitigung des Mahdgutes gemäht werden. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Das Mulchen des Aufwuchses ist nicht zulässig. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz ist zu verzichten. Alternativ ist auch eine Schafbeweidung möglich.
4.2 entspricht Vermeidungsmaßnahme V3
Innerhalb der Anpflanzfestsetzungen sind 3 m breite Sichtschutzhecken, ausschließlich aus Sträuchern, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden folgende Pflanzen empfohlen: Heister der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Strauchhasel. Die Gehölze innerhalb der Anpflanzfestsetzung bleiben erhalten Ein Rückschnitt der Sträucher außerhalb der Brutzeit, nach vorheriger Beantragung und Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (uNB) ist zulässig, wenn die Leistung der PV-Anlage durch die Gehölze beeinträchtigt wird. Die im Bereich der Anpflanzfestsetzung enthaltenen Gehölze sind zu erhalten.
4.3 entspricht Vermeidungsmaßnahme V4
Zäune sind mit Bodenfreiheit zu errichten.
4.4 entspricht Kompensationsmaßnahme M1
Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nördlich der Versickerungsfläche sind extensive Mähwiesen, durch die Aufgabe der Nutzung und Spontanbegrünung sowie durch 1 malige Mahd im Jahr außerhalb der Brutzeit zu entwickeln.
4.5 entspricht Kompensationsmaßnahme M2
Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nördlich der Baumhecke ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern.
4.6. entspricht Kompensationsmaßnahme M3
Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind vor Beginn der Bauarbeiten Offenflächen, durch das Auftragen einer 10 cm starken Kiesschicht, die Unterlassung jeglicher Nutzung sowie durch Freihaltung von jeglicher Vegetation durch 1 bis 2 malige Mahd im Jahr ab 01. 09. unter Beseitigung des Mahdgutes mit Balkenmäher, mit mind. 10 cm Schnitthöhe zu gewährleisten. Die Umsetzung und der Schutz der Maßnahme während der Bauarbeiten sind durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Bei Bedarf ist durch die Person eine Befreiung von den Verboten des §44 BNatSchG zu beantragen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

5. § 9 Abs. 2 Nr, 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB
Im sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage sind nur die Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

1. Höhe der Einfriedung
§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V
Der Zaun ist als offene Einfriedung mit einer Höhe bis 2,5 m zulässig.

III. Kennzeichnungen

Der Abschluss der Nachsorge der ehemaligen Siedlungsmülldeponie Rattey wurde per Feststellungsbescheid vom 21.06.2023 festgestellt. Die Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen wurden aufgehoben.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

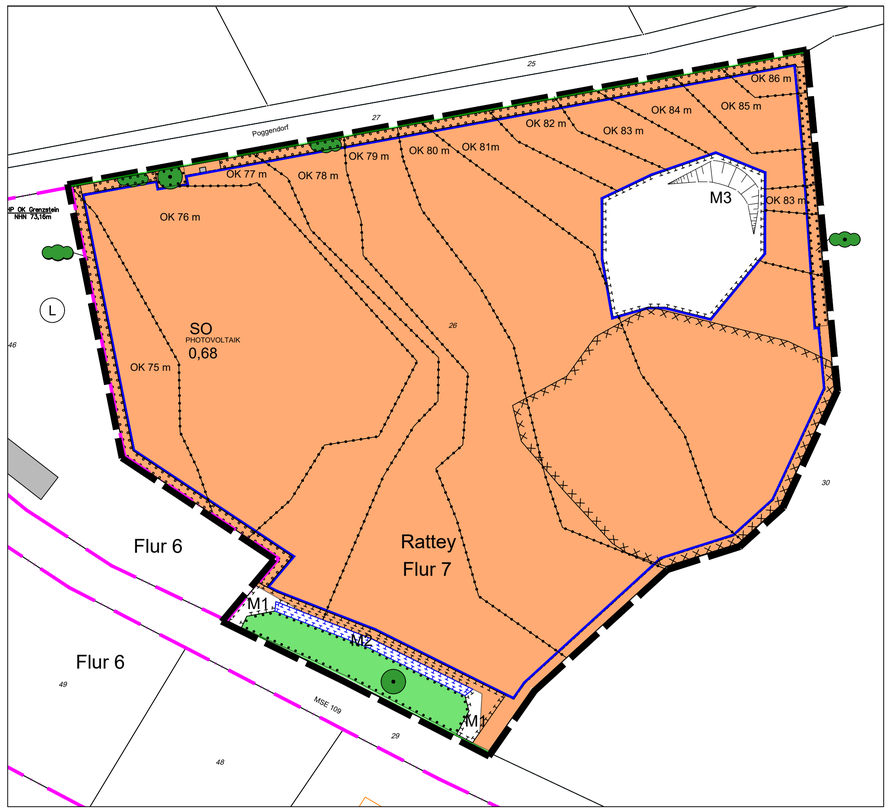
Mit der 2. Verordnung über die Änderung des Beschlusses Nr. X-5-10/62 über die Erklärung eines Landschaftsteils zum Landschaftsschutzgebiet vom Juni 1962 (LSG „Bohmer Berge“) wurde die Unterschutzstellung für das Flurstück 26 Flur 7 Gemarkung Rattey aufgehoben. Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans ist zugleich die neue Grenze des Landschaftsschutzgebietes.

V. Hinweise

1) Bodendenkmale
Für den Bereich außerhalb des Bodendenkmals gilt:
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Denk- malpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür, der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2) Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen
V1 Der Beginn der Baufeldfreimachung einschließlich Fällungen ist ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.09. bis 15.03. zulässig. Ein vorzeitiger Bau-beginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlage keine Beeinträchtigungen des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind Vergrämungsmaß-nahmen, wie z.B. Schwarzschieben der Flächen, Flatterbänder vor Baubeginn umzusetzen.

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage digitales Kataster vom 01.07.2025

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

SO PHOTOVOLTAIK — Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaikanlage i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
GRZ 0,73 Grundflächenzahl
OK 83 m Oberkante 83m über DHHN

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
private Grünflächen Zweckbestimmung hier Feldgehölz

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
M1 / M2 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Maßnahmebezeichnung und in verschiedenen Farben i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 3.4-3.6
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3.2
Anpflanzen: Sträucher
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepfanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Erhaltung: Bäume
Sträucher
Erhaltung Einzelbaum

7. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
Geltungsbereich des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
16 Abs. 5 BauNVO

Nachrichtliche Übernahmen
§ 9 Abs. 6 BauGB
L — Landschaftsschutzgebiet
Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind, hier 20 m-Anbauverbotszone an der Kreisstraße

Darstellungen ohne Normcharakter
Rattey — Gemarkung
Flur 7 — Flurbezeichnung
26 — Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Flurgrenze
HP OK Grenzstein NHN 74,10m — eingemessener Grenzstein mit Höhenangabe
eingemessene Böschung

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 8. Juli 2026 (GVOBl. M-V S. 719, 737)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 2006 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 8. Juli 2026 (GVOBl. M-V S. 719, 732).

3) Externe Kompensationsmaßnahmen
M4 Gemäß HzE Kompensationsmaßnahmen Pkt. 6.22 erfolgen Pflanzungen von 73 Einzelbäumen. Auf Abbildung Abb. 17 sind 65 Standorte dargestellt. Acht weitere Standorte für Eichenpflanzungen stehen noch zur Disposition sollen aber innerhalb der Ortschaft Rattey verortet werden. Drei dieser acht Eichen werden für die Ersatzpflanzung der zu fällenden Weide angesetzt (s. M5), sodass insgesamt 70 Stück Baumpflanzungen angerechnet werden. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen.
M5 Als Ersatz für den Verlust einer geschützten Weide Einzelbäumen sind 3 Eichen außerhalb des Plangebietes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibock. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. Bei Ausfall ist nachzupflanzen.
M6 Das Kompensationsdefizit wird gemäß Kompensationsmaßnahme Ziffer 4.13 „Entrohrung von Fließgewässern“ aus Anlage 6 der Hinweise zur Eingriffsregelung gedeckt (HzE 2018).
Verrohrte Fließgewässerabschnitte bzw. Gräben werden vollständig entrohrt und in offene Gewässer mit naturnahen Sohl- und Uferstrukturen umgestaltet.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönbeck hat in ihrer Sitzung am 17.08.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „PVA Schloss Weingut Rattey“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.08.2023 im Woldegker Landboten Nr. 08/23 bekannt gemacht.

2. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig vom 05.09.2023 bis 05.10.2023 durch eine Auslegung des Vorentwurfes von der Planung unterrichtet.

3. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.07.2023.

4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönbeck hat in ihrer Sitzung am 07.05.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „PVA Schloss Weingut Rattey“ beschlossen und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt und die Begründung gebilligt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.06.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „PVA Schloss Weingut Rattey“, die Begründung mit dem Umweltbericht, der Artenschutzfachbeitrag, das Blendschutzgutachten sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 04.07.2024 bis zum 15.08.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden die zu veröffentlichenden Unterlagen im Amt Woldegk in der Zeit vom 04.07.2024 bis zum 15.08.2024 öffentlich ausgelegt. Die Entwurfsunterlagen waren in der Zeit vom 04.07.2024 bis zum 15.08.2024 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Die öffentliche Auslegung wurde am 28.06.2024 durch Abdruck im Woldegker Landbote Nr. 06/24 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war in der Zeit vom 06.06.2024 bis zum 15.08.2024 über das Bau- und Planungsportal M-V öffentlich zugänglich.

7. Die betroffenen Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit E-Mail vom 09.05.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf Stand April 2025 aufgefordert.

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönbeck hat in ihrer Sitzung am 21.10.2025 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönbeck hat nach Änderung der externen Kompensationsmaßnahmen in ihrer Sitzung am 06.08.2026 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „PVA Schloss Weingut Rattey“ wurde am 06.08.2026 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schönbeck beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Schönbeck, den ……

Siegel Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den ……

Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

12. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 „PVA Schloss Weingut Rattey“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am 18.09.2026 mit Auflagen und Hinweisen erteilt

13. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Schloss Weingut Rattey“ wird hiermit ausgefertigt.

Schönbeck, den ……

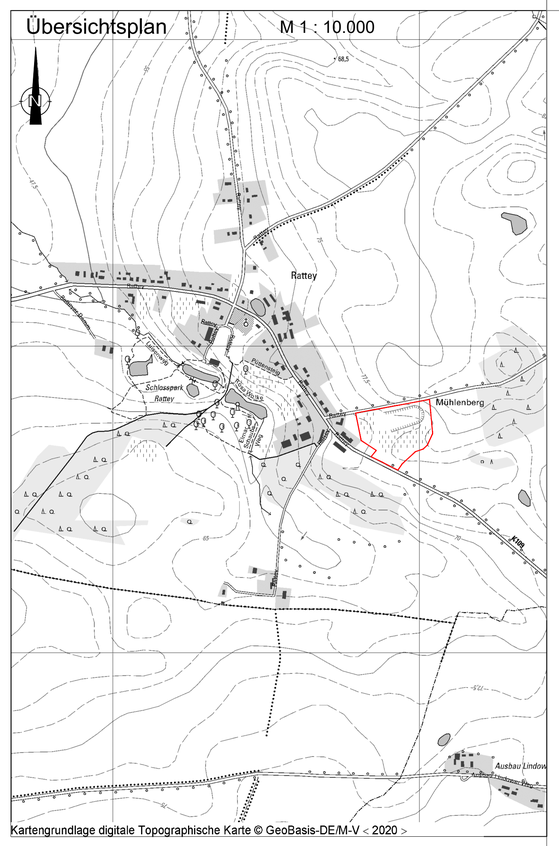
Siegel Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 „PVA Schloss Weingut Rattey“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am …… über die Homepage des Amtes unter www.amt.windmuehlenstadt-woldegk.de/ortsrecht/amtliche-bekanntmachungen/ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am …… in Kraft getreten.

Schönbeck, den ……

Siegel Bürgermeister

Übersichtsplan M 1 : 10.000



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V < 2020 >

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 "PVA Schloss Weingut Rattey" der Gemeinde Schönbeck
Stand: Satzung August 2026

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann