

Planteil A

Planzeichenerklärung

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 - OK 4,0 Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter
 - GRZ 0,7 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Bereich der Ein- und Ausfahrt
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünfläche, Zweckbestimmung: Extensivgrünland
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
 - Kompensationsmaßnahmen mit Bezeichnung der Maßnahme
 - sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl (GRZ) | Höhe baulicher Anlagen
 - Erläuterung der Nutzungsschablone
- II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter
- Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Bemaßung in m
 - Geländehöhe in Meter über NHN
 - Gestell mit PV-Modulen (Belegung vorläufig)
 - geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG) (nachrichtlich)
 - Lagefestpunkt (nachrichtlich)
 - Waldflächen (nachrichtlich)

Planteil B

Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
 - Es ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO Photovoltaik) festgesetzt. Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren-/ Netzeinspeisestationen, Anlagen zur Speicherung und Einfriedigungen.
 - Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
 - Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik) auf 0,7 festgesetzt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebiets SO Photovoltaik. Eine Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
 - Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet ist auf maximal 4,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt gemäß Planeinschrieb.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B gemäß Planeinschrieb zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind zum Schutz des Bodens in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.
 - E1: Innerhalb des sonstigen Sondergebiets SO Photovoltaik ist unter und zwischen den Modulen durch Ansaat oder Selbstbegrünung eine artenreiche Frischwiese zu entwickeln und zu erhalten. Als Ansaat ist die Regioaatgutmischung RSM UG 22 (Uckermark mit Odertal) in der Ausführung als Grundmischung Frischwiese zu verwenden. Auf dem Flurstück 35 sind dabei zentral zwei Blühstreifen mit einer Breite von mindestens 10 Metern und einer Länge von 140 Metern in Nord-Süd-Ausrichtung und einem Mindestabstand zu den angrenzenden Waldflächen von 50 Metern zu integrieren. Zur Ansaat ist die Regioaatgutmischung RSM UG 22 (Uckermark mit Odertal) in der Ausführung als Feldrain und Saum zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
 - E2: Innerhalb der festgesetzten Grünflächen ist durch Ansaat und Pflege eine artenreiche Frischwiese zu entwickeln und zu erhalten. Als Ansaat ist die Regioaatgutmischung RSM UG 22 (Uckermark mit Odertal) in der Ausführung als Grundmischung Frischwiese zu verwenden. Auf dem Flurstück 35 sind dabei zentral zwei Blühstreifen mit einer Breite von mindestens 10 Metern und einer Länge von 140 Metern in Nord-Süd-Ausrichtung und einem Mindestabstand zu den angrenzenden Waldflächen von 50 Metern zu integrieren. Zur Ansaat ist die Regioaatgutmischung RSM UG 22 (Uckermark mit Odertal) in der Ausführung als Feldrain und Saum zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
 - E3: Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Länge von mindestens 390 Metern und einer Breite von mindestens 7 Metern eine dreireihige Laubstrauchhecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Gehölze sind zu integrieren. Es ist je 2,25 m² Pflanzfläche ein heimischer und standortgerechter Strauch zu pflanzen. Dafür sind Sträucher der Arten Weinstock (*Rosa rubiginosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Gem. Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Purgier Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) und Schlehe (*Prunus spinosa*) in etwa gleicher Anzahl zu berücksichtigen. Als Pflanzqualität sind verpflanzte Sträucher mit mindestens 4 Trieben und einer Höhe von 60-100 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1. Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege).
 - E4: Schaffung von Ausweichhabitaten für die Zaunwidde (CEF-Maßnahme) Innerhalb der festgesetzten Fläche sind strukturreiche Ersatzlebensräume für die Zaunwidde zu entwickeln. In regelmäßigen Abständen sind vegetationlose, gut besonnte Rohbodenstandorte für die Eiablage zu schaffen (ca. 20 % der Fläche) sowie Baumstubben und Totholzhaufen als Versteckmöglichkeiten auszubringen (auf ca. 30 % der Fläche). Die übrigen Bereiche (ca. 50 % der Fläche) sind als abwechslungsreiche Gras- und Krautschicht zu etablieren. Eine Ansaat ist nicht erforderlich.
 - E6: Die gemäß Planeinschrieb festgesetzten privaten Grünflächen dienen dem Erhalt der bestehenden Gehölze. Die bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

II. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

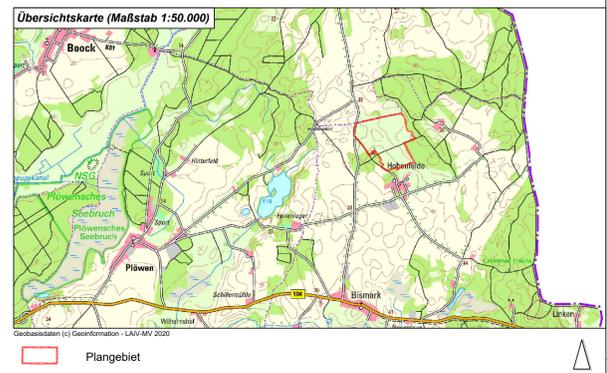
- Einfriedigungen
 - Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf maximal 2,50 m über Geländeneiveau betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Die Einfriedigung muss entweder einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 10 cm oder im Abstand von 50 Metern bodenebene Rohrdurchlässe zur Gewährleistung der Kleintierdurchgängigkeit aufweisen.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 11 DSchG M-V) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht hinzuweisen.
- Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG). Die Flächen sind dauerhaft, auch vom Baustellenbetrieb, freizuhalten. Während der Bauphase sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen, um eine Beeinträchtigung der Flächen zu verhindern.
- Im Geltungsbereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentabelle des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Es handelt sich um zwei Triangometrische Punkte 3. Ordnung (89410600 und 89410601), die nachrichtlich auf der Planzeichnung eingetragen sind.
Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerfestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ramin hat in ihrer Sitzung am den **Bebauungsplan**, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.
Ramin, Siegel Retzlaff, Bürgermeister
- Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom mit AZ erteilt.
..... Siegel
- Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.
Ausgefertigt, Ramin, Siegel Retzlaff, Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Löcknitz-Penkun am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Ramin, Siegel Retzlaff, Bürgermeister



gesetzliche Grundlagen Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

planaufstellende Kommune
Gemeinde Ramin, vertreten durch das Amt Löcknitz-Penkun
Chausseestraße 30, 17321 Löcknitz
Telefon: (0 39 75 4) 500 amt@loeknitz-online.de

Auftraggeber
Enerparc AG
Zirkusweg 2, 20359 Hamburg
Tel: (0 40) 75 66 449-0 mail@enerparc.com

Entwurfsverfasser
büro knoblich
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Heinrich-Heine-Straße 13, 15537 Erkner
Tel: (0 33 62) 8 83 61-0 info@bk-landschaftsarchitekten.de

Legebezug: ETRS89 UTM-33N
Landkreis: Vorpommern-Greifswald
Gemarkung: Bismark, Flur 101
Höhenbezug: DHN 2016
Gemeinde: Ramin
Flurstück: 34, 35

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Photovoltaikanlage Hohenfelde" Entwurf und Vorhaben- und Erschließungsplan

Datum	Name	Unterschrift
Gez. 28.10.20	Jam	
Bepr. 23.09.22	Wal	
Gepr. 17.11.20	Kno	

Projektnr.: 20-098_B
Phase: Entwurf
Plan-Name: 20220923_E_BP.pdf
Plan-Maße: 970 mm x 594 mm
Maßstab: 1:2.000
Blatt: 1 von 1 Bl.