

# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31 "PHOTOVOLTAIKANLAGE KIESGRUBE RAMELOW" DER STADT FRIEDLAND

Teil A - Planzeichnung,  
M: 1:1.500

Stadt Friedland  
Gemarkung Ramelow  
Flur 3,4,7



## Planzeichenerklärung

| Planzeichen  | Erläuterung  | Rechtsgrundlagen                          |
|--|--|---|
| <b>I. Festsetzungen</b>  |  |   |
| <b>SO</b>  | Art der baulichen Nutzung  | § 9 (1) Nr. 1 BauGB                       |
| <b>SO</b>  | Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik   | § 11 BauNVO                               |
| <b>SO</b>  | Maß der baulichen Nutzung  | § 9 (1) Nr. 1 BauGB<br>§§ 16-21 BauNVO    |
| <b>GRZ 0,60</b>  | max. Grundflächenzahl  | § 9 (1) Nr. 1 BauGB<br>§§ 16-21 BauNVO    |
| <b>Hmax</b>  | max. Höhe baulicher Anlagen  | § 9 (1) Nr. 2 BauGB<br>§§ 22 u. 23 BauNVO |
| <b>Bauweise, Baugrenzen</b>  |  | § 9 (1) Nr. 2 BauGB<br>§§ 22 u. 23 BauNVO |
| <b>Baugrenze</b>   |  | § 9 (1) Nr. 2 BauGB<br>§§ 22 u. 23 BauNVO |
| <b>Planungsgrundlagen:</b>   |  |   |
| Bezeichnung:   | Vermessungsplan  |   |
| Datum der Erstellung:  | 27.04.2016   |   |
| Herausgeber:   | Vermessungsbüro Roland Hiltcher, Fidorstraße 39, 19370 Parchim   |   |
| Kennzeichnung der vorgenommenen Änderung:  | Übernahme der dwg-Datei  |   |
| Lage- und Höhenbezüge:   | Gauß-Krüger  |   |
| Zweck der Verneinung:  | Planungsgrundlage  |   |
| <b>Verkehrsflächen</b>   |  | § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB              |
|  | Straßen- und Verkehrsflächen   |   |
|  | Straßenbegrenzungslinie  |   |
| <b>Grünflächen</b>   |  | § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB              |
|  | Grünflächen  |   |
| <b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> |  | § 9 (1) Nr. 20 BauGB                      |
|  | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |   |
|  | Bezeichnung von Einzelmaßnahmen (sh. Hinweise Artenschutz, Pkt. 2)                                       |   |
| <b>Wasserflächen</b>   |  | § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB              |
|  | Teich  |   |
| <b>Sonstige Planzeichen</b>  |  | § 9 (7) BauGB                             |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  |   |
|  | Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: Gewässerrandstreifen (5m)                | § 9 (1) BauGB i.V. mit § 38 (3) WHG       |
| <b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>  |  |   |
|  | Flurstücksgrenzen Bestand unvermark  |   |
|  | Flurstücksgrenzen Bestand unvermark  |   |
|  | Flurgrenze   |   |
|  | Nutzungsartengrenze  |   |
|  | Nummer des Flurstückes   |   |
|  | 30m Abstand Wald   |   |
|  | Waldgrenze (Wald gem. Waldgesetz M-V)  |   |

| NUTZUNGSSCHABLONE         |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Ende der Nutzungsdauer      |
| Grundflächenzahl          | max. Höhe baulicher Anlagen |

| III. Nachrichtliche Übernahme |  |
|-------------------------------|--|
|                               | Kabel der Deutschen Telekom AG   |
|                               | Lagefestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagenternetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern, trigonometrischer Punkt (TP)   |
|                               | Begrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen  |
|                               | Bodendenkmal bei dem einer Überbauung, Veränderung oder Beseitigung - auch der Umgebung - nach § 7 (4) DSchG M-V (vgl. auch § 7 (1), Nr. 2 DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann |
|                               | Bodendenkmal, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann  |
|                               | Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes   |
|                               | Biotope  |

## Teil B - Text

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** nach § 9 BauGB und BauNVO
- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 und § 14 BauNVO**
- 1.1 Baugebiet**  
Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11(2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" festgesetzt.
- 1.2 Art der Nutzung im SO**  
Das Sondergebiet SO dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen einschließlich der zu deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen. Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus:  
- Photovoltaikmodulen  
- Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion)  
- Wechselrichterstationen  
- Transformatoren-/ Netzzeitspeisestationen  
- Einfriedung
- Zum Schutz der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigerweise zu errichtenden Photovoltaikflächenanlage ist die Errichtung eines maximal 2,50 m hohen Sicherheitszaunes innerhalb des sonstigen Sondergebietes Photovoltaik zulässig. Die Einzäunung ist als Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO**
- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 (1) BauNVO**  
Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf max. 4,00 m über Geländeebene für die PV-Gestelle sowie Nebenanlagen/ Gebäude und sonstigen elektrischen Betriebseinrichtungen festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen auf der vorhandenen Geländeoberfläche. Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.
- 2.2 Grundflächenzahl § 16 und § 19 (4) BauNVO**  
Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,60 festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundfläche, ist die Fläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes Photovoltaik (SO-Photovoltaik) maßgebend. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.
- 3. Zeitraum der baulichen Nutzung § 9 (2) BauGB**  
Die bauliche Nutzung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik ist als Zwischennutzung für einen Zeitraum von 30 Jahren nach Inbetriebnahme der Anlage bzw. spätestens bis zum 31.12.2046 zulässig. Als Folgenutzung gilt folgender Status: "Fläche für die Landwirtschaft" und "Fläche für die Rohstoffgewinnung/Bewirtschaftung Ramelow".
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB**
- 4.1** Als eingriffmindernde Maßnahme erfolgt die Offenhaltung der Modulzwischenräume. Die technisch bedingte Freihaltung der Modulunter- und -zwischenflächen von aufkommenden Gehäusen mittels maximal 2-schüriger Jahresmahd führt zu einer dauerhaften Entwicklung eines für Insekten, Wiesentiere, jagende Fledermäuse gleichermaßen attraktiven Biotops.
- 4.2** Die sich einstellende höherwertige Biotopfunktion ist hier durch folgendes Pflegemanagement zu gewährleisten:  
- Kein Pestizideinsatz.  
- Keine Flächenmähd, sondern Stoppelmähd, d.h. zeitversetzte Mahd von Teilflächen zur Gewährleistung verschieden hoher Gras- und Staudenfluren, dabei Stoppelassen von Staudenfluren über den Winter (Überwinterungsmöglichkeit von Insekten) insb. unter den Modultischen.  
- Zur Aushagerung der Fläche ist das Mahdgut abzutransportieren. Unter den Modultischen ist dagegen das Mulchen (ohne Mahdgutentfernung) zulässig.
- 4.3** Die nicht innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ausgleichende Kompensation von 179.025,8m² FAQ ist durch Abbuchung über das Okokonto LRO 010 bei Rothenmoor zu decken.

**HINWEISE**

**Generelle Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen**  
Zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen des Naturschutzstatus und der Landschaft sind während der Bauhäufigkeit folgende Schutzmaßnahmen zu beachten:  
- flächensparende Anlage von Baustelleneinrichtungen und Baustreifen  
- Versickerung des anfallenden unversetzten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes  
- ordnungsgemäße Entsorgung von festen Abfällen, Motoren, Schmierölen, Farbstoffen und sonstigen wasser- und bodengefährdenden Stoffen  
- Einhaltung der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV beim Einbau standortfremden Bodenmaterials und Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen nach Ende der Bauarbeiten.  
- unverzügliche Beseitigung der Ortspolizeibehörde bei Auffüllung von Kampfmitteln oder anderen Gegenständen militärischer Herkunft sowie im Zweifelsfall.

**Bodendenkmale**  
Das Planzeichen BD1 kennzeichnet Bodendenkmale bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung- gem. § 7 (4) DSchG M-V (vgl. auch § 7 (1), Nr. 2 DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann. Im Bereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale (BD2) bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erteilen die zuständige untere Denkmalbehörde bzw. das Landesamt für Bodendenkmalpflege.

**Artenschutz**

1. Zum Artenschutz findet eine bauzeitliche Vermeidung für die potenziell und nachweislich im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten Anwendung. Die Bauarbeiten sind daher zwischen dem 01.09. und dem 01.03. durchzuführen. Dies gilt hinsichtlich der nutzungsaufgebundenen Geländeprofilierung und -einbebnung sowie der Errichtung der geplanten PV-Anlage. Sämtliche Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 31.08. sind zu unterlassen.

2. Der Brutplatz der Rohweihen im südwestlichen Geltungsbereich ist von der Bebauung ausgenommen und das Brutgebiet auf einer Fläche von ca. 3.400m² zu erhalten bzw. zu verbessern. (Raute 1)

3. An der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches ist für die Erhaltung der Brutstätten der Uferschwalbe eine Stielwand an der Abrisskante von ca. 3 m Höhe zu erhalten bzw. zu schaffen. Diese Stielwand muss durch jährliches Abschürfen außerhalb der Brutzeit (01.04.-15.09.) erhalten werden.

4. Die Mahd der Fläche ist zum Schutz von edeligen Bodenbrütern nicht vor dem 31.07. eines jeden Jahres. Ausnahme: Stoppelmähd direkt verschattender Hochstaudenfluren unmittelbar südseitig der Modulreihen ist ab 15.Juni eines jeden Jahres zulässig, sofern hierdurch nicht mehr als 1/3 der Gesamfläche betroffen ist.

5. Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist für den Sicherheitszaun eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten.

**Verfahrensvermerk:**

|     |  |  |                   |
|-----|--|--|-------------------|
| 1.  | Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.04.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "Neuen Friedländer Zeitung" am 27.04.2016 erfolgt.   |  | Der Bürgermeister |
| 2.  | Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von der Stadtvertretung gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom 06.05.2016 bis zum 08.06.2016 im Amt Friedland zur öffentlichen Einsehbarkeit ausgelegen.  |  | Der Bürgermeister |
| 3.  | Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.05.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.   |  | Der Bürgermeister |
| 4.  | Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 17 Landesplanungsgesetz M-V (LPlG) mit Schreiben vom 06.05.2016 beteiligt worden.  |  | Der Bürgermeister |
| 5.  | Die Stadtvertretung hat am 29.06.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.   |  | Der Bürgermeister |
| 6.  | Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, sind mit Schreiben vom 04.08.2016 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  |  | Der Bürgermeister |
| 7.  | Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 04.08.2016 bis zum 06.09.2016 während der Bekanntmachung im Amt Friedland nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit den Hinweisen:<br>- welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,<br>- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,<br>- dass nicht festgereicht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und<br>- dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz unzulässig ist, soweit mit ihm Erwidern geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 27.07.2016 durch Veröffentlichung in der "Neuen Friedländer Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht. |  | Der Bürgermeister |
| 8.  | Der katastermäßige Bestand am 01.12.2016 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der geographischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur großmaßstabig durch die verbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.   |  | Der Bürgermeister |
| 9.  | Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange am 07.12.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  |  | Der Bürgermeister |
| 10. | Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurde am 07.12.2016 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung gebilligt.   |  | Der Bürgermeister |
| 11. | Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausgearbeitet.   |  | Der Bürgermeister |
| 12. | Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 22.10.2017 durch Veröffentlichung im "Neuen Friedländer Zeitung" 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. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des Erscheinungstages der Veröffentlichung am 22.10.2017 in Kraft getreten.   |  | Der Bürgermeister |



Übersichtsplan M: 1:100.000

**Stadt Friedland**  
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
**Satzung über den  
Bebauungsplan Nr. 31  
"Photovoltaikanlage Kiesgrube Ramelow"**