

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1 : 2.000



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 1.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### SO „Photovoltaikfreiflächenanlage“ (sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO)

Das SO „Photovoltaikfreiflächenanlage“ dient der Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen. Zulässig sind

- Photovoltaikfreiflächenanlagen mit Photovoltaik-Modultischen und unbeweglich installierten Solarmodulen und den erforderlichen Aufständerungen sowie inneren Erschließungswegen,
- Gebäude und Anlagen für die technische Infrastruktur wie Wechselrichter, Trafo- und Übergabestation, Steuerungs- und Überwachungseinrichtungen, Kabel und Kabelgräben.
- Einfriedungen mit transparenten Zaunanlagen.

##### 1.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Eine Überschreitung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

##### 1.1.3) Überschreitung Oberkante baulicher Anlagen

Die festgesetzte Oberkante der baulichen Anlagen darf mit technisch bedingten Masten um bis zu 2,0 m überschritten werden.

##### 1.2) Grünordnungsmaßnahmen

##### 1.2.1) Pflanz- und Maßnahmengebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**K1** Kompensationsmindernde Maßnahme. Die Fläche SO „Photovoltaikfreiflächenanlage“ ist durch Einsaat oder Selbstbegrünung im Sinne einer extensiv zu pflegenden Wiesenfläche zu entwickeln. Eine Bodenbearbeitung sowie die Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Die Wiesenfläche ist maximal zweimal jährlich zu mähen (mit Abtransport des Mähgutes, frühester Mahdtermin 1. Juli) oder alternativ durch eine Schafbeweidung mit einem Besatz von max. 1,0 GVE zu unterhalten (nicht vor dem 1. Juli).

##### A1 Kompensationsmaßnahme. Umwandlung von Ackerflächen durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese. Die Mahd erfolgt nicht vor dem 1. September (Kompensationsmaßnahme 2.31 gem. Anlage 6 der HZE 2018). Es sind dauerhaft keine Düngemittel oder Pflanzenschutzmittel zulässig.

### II) HINWEISE

#### II.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

#### II.2) Artenschutz

Im Plangebiet sind Vorkommen geschützter Tiere nicht auszuschließen (u.a. Brutvogelarten des Offenlandes). Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung u.a. folgende Hinweise zu berücksichtigen: Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern. Arbeiten zur Baufeldfreimachung sollten außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar ausgeführt werden. Eine Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Sollten, falls sich der Baubeginn auf einen Zeitraum nach dem 01.03. verzögert, Vergrümnungsmaßnahmen in Erwägung gezogen werden, welche die Ansiedlung bodenbrütender Arten im Plangebiet bis zum Baubeginn verhindern sollen, sind als rechtliche Voraussetzungen für die Zulassung die Voraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG in einem entsprechenden Antrag darzulegen.

#### II.3) Drainagen

Sollten bei den Erdarbeiten Drainagen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionstüchtig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trocken gefallen sind.

#### II.4) Kompensationsmindernde Maßnahme K1

Das Beweidungs-/ Pflegekonzept für die Modulzwischenräume (Kompensationsmindernde Maßnahme K 1) ist spätestens vier Wochen nach Baufertigstellung der UNB zur Abstimmung / Prüfung vorzulegen. Die Maßnahme wird vertraglich für den Zeitraum des Betriebs der PV-Anlage gesichert.

#### II.4) Kompensationsmaßnahme A1

Vor Realisierung ist der UNB ein auf den Standort abgestimmter Pflegeplan mit Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschließlich der Kosten für Verwaltung und Kontrolle vorzulegen. Es sind die Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege bzw. Unterhaltungspflege nach HZE zu berücksichtigen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... bekannt gemacht im Amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt Uecker-Randow-Tal vom .....

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlIG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 erfolgte durch öffentliche Auslegung vom ..... bis ....., bekannt gemacht im Amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt Uecker-Randow-Tal vom .....

4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am ..... nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und am ..... nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5) Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs sowie der Begründung mit Umweltbericht und umweltrelevanten Stellungnahmen vom ..... bis zum .....

während folgender Zeiten

- montags 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.30 Uhr,
- dienstags 8.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr,
- mittwochs 8.00 bis 12.00 Uhr,
- donnerstags 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.30 Uhr,
- freitags 8.00 bis 12.00 Uhr

im Amt Uecker-Randow-Tal durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt Uecker-Randow-Tal vom ..... bekannt gemacht worden.

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8) Der Bebauungsplan wurde am ..... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Polzow, den ..... Bürgermeister

9) Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am ..... entsprechen dem amtlichen Liegenschaftskataster.

..... den ..... öbVI

10) Die Genehmigung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: .....

Polzow, den ..... Bürgermeister

11) Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Polzow, den ..... Bürgermeister

12) Die Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. 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 weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Polzow, den ..... Bürgermeister

# SATZUNG der Gemeinde Polzow

über den Bebauungsplan Nr. 2 "Photovoltaikfreiflächenanlage Polzow".

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Photovoltaikfreiflächenanlage Polzow", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanZV

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

**SO PFA** Sonstiges Sondergebiet, hier: "Photovoltaikfreiflächenanlage" (§ 11 BauNVO)

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 BauNVO)

**OK 2,6 m** Oberkante baulicher Anlagen höchstens 2,6 m über Gelände  
**GRZ 0,5** Grundflächenzahl

**3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

— Baugrenze

**6. VERKEHRSLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen (privat) mit Straßenbegrenzungslinie

**P** privat  
**ö** öffentlich

**13. SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Biotop nach § 20 NatSchAG M-V

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**15. SONSTIGE PLANZEICHEN**

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung frei zu haltend sind hier: Grabenschutzstreifen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.n. § 38 WHG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Übersichtskarte ohne Maßstab

**raith hertelt fuß** | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe [www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)

Frankendamm 5, 18439 Stralsund

**Gemeinde Polzow**  
**Bebauungsplan Nr. 2**  
**"Photovoltaikfreiflächenanlage Polzow"**

Entwurf