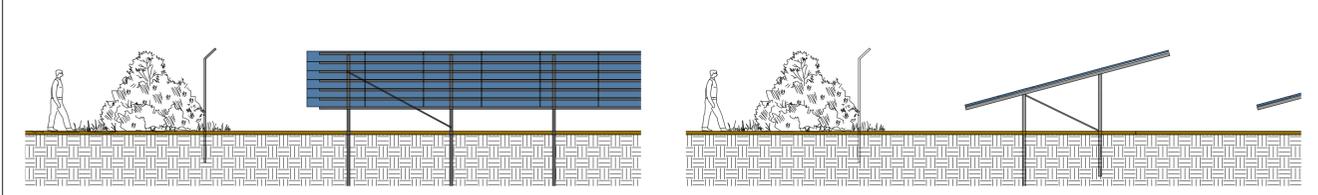


Beispielansicht: Modultisch mit Zaunanlage und Umpflanzung (Maßstab 1:100)



Planteil A

Planzeichenerklärung

- zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - SO sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Photovoltaik (§ 11 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 - GRZ 0,5 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - OK 4,0 maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter
- Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - private Verkehrsflächen, Zweckbestimmung: Zufahrt
 - Einfahrtsbereich und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünfläche, Zweckbestimmung: Extensivgrünland
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 - Waldflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 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)
 - Bezeichnung der Maßnahme
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Normcharakter und nachrichtliche Übernahmen

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Bemaßung in m
- §30 Biotop (gem. BNatSchG)
- Naturpark "Am Stettiner Haff"
- Interne Zuwegung (vorläufig)
- Flurstücksnummer
- Geländehöhe ü. NN in m
- Waldflächen gem. Forstgrundkarte
- Gestell mit PV-Modulen (vorläufig)
- Trafostation (vorläufig)

Planteil B

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. textliche Festsetzungen gemäß § 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, Transformator/-Netzeinspeisestationen, Anlagen zur Speicherung und Einfriedungen.
 - 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 0,5 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.
- 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 Selbstbegrünung eine extensive, artenreiche Brachfläche zu entwickeln und zu erhalten. Der Boden ist vor der Initiierung zu lockern. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- 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 eine standortangepasste Regelsaatgutmischung zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
 - E3: Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist entlang der Geltungsbereichsgrenze auf einer Länge von mindestens 495 m im Süden und 315 m im Nordosten und einer Breite von mindestens 3 m eine zweireihige Laubstrauchhecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist je 2,25 m² Pflanzfläche ein heimischer und standorttypischer Strauch in Reihe zu pflanzen. Dafür sind Sträucher der Arten Weinrose (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).
 - G1: Die gemäß Planeinschrieb festgesetzten privaten Grünfläche dienen dem Erhalt der bestehenden Gehölze und Lesesteinhaufen. Die bestehenden Gehölze und Lesesteinhaufen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

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

- Einfriedungen
 - Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländehöhe betragen und muss einen Bodenabstand von mindestens 10 cm oder im Abstand von 50 Metern bodenebene Rohrdurchlässe aufweisen. Sie ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Eine Errichtung der Einfriedung außerhalb des SO Photovoltaik ist nicht zulässig.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 1 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. Ausführliche Firmen sind auf die Meldepflicht hinzuweisen.
- Innerhalb und randlich des Geltungsbereichs befinden sich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) und Alleen bzw. Baumreihen (§ 19 NatSchAG M-V). Die Flächen und Gehölze sind dauerhaft, auch vom Baustellenbetrieb, freizuhalten. Während der Bauphase sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen, um eine Beeinträchtigung der Flächen und Gehölze zu verhindern.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
VAFB1 - Bauzeitenregelung: Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von boden- und gehölzbrütenden Vogelarten ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Hauptreproduktionszeiten, zwischen dem 1. September und 28. Februar einzuordnen. Die Bauarbeiten sind kontinuierlich bis zur Fertigstellung durchzuführen, um einen Brutbeginn im Störbereich der Brutzeit zu vermeiden (Vergrämung). Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme innerhalb der Brutzeit darf höchstens 7 Tage betragen. Ist aus bautechnischen / vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn zwischen dem 31. August und 01. März nicht möglich, ist die Maßnahme VAFB2 umzusetzen.
VAFB2 - Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn: Sollte aus technischen oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung von VAFB1 nicht gewährleistet werden können, sind die Baumaßnahmen durch eine qualifizierte Fachkraft artenschutzrechtlich zu begleiten. So sind zwischen 01. März und 31. August (Hauptbrutzeit von Vögeln) die zu beanspruchenden Flächen durch fachkundiges Personal auf Vorkommen planungsrelevanter Tierarten oder besetzte/geschützte Lebensstätten zu kontrollieren. Abweichungen von VAFB1 sind dann nur durch vorherige artenschutzrechtliche Flächenfreigabe möglich. Kommt es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (öBB) zu der Feststellung, dass sich Brutabläufe von boden- oder gehölzbrütenden Vogelarten im bebaubaren Bereich befinden, ist das weitere Vorgehen und Ergreifen geeigneter Maßnahmen mit der zuständigen uNB abzustimmen. Ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten. Andernfalls können die Flächen durch die öBB nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle freigegeben werden.

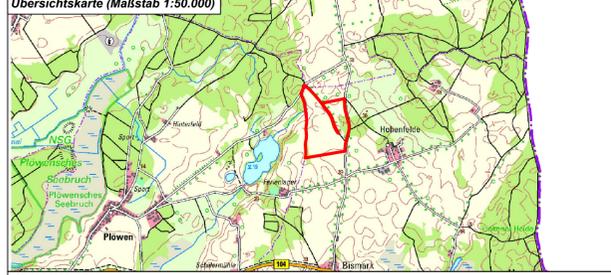
Verfahrensvermerke

- 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 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 Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.

Ausgefertigt, Ramin, Siegel
Retzlaff, Bürgermeister

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 Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Ramin, Siegel
Retzlaff, Bürgermeister



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs „Photovoltaikanlage Ramin 2 Neu Blankensee“ der Gemeinde Ramin

gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31. 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.
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 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033).

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

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

Entwurfsverfasser
büro knoblich
Heinrich-Heine-Straße 13, 15537 Erkner
fon (0 33 62) 8 83 61-0 mail info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89 UTM-33N
Landkreis: Vorpommern-Greifswald
Gemeinde: Ramin
Flurstück: Bismark, Flur 101
Flurstück: 1 und 9

Datum	Name	Unterschrift
Gez. 03.03.22	Jam	
Bearb. 17.10.23	Wal	
Gepr. 03.03.22	Kno	

B-Plan Nr. 7
„Photovoltaikanlage Ramin 2 Neu Blankensee“

Entwurf und Vorhaben- und Erschließungsplan

Projektnr.: 21-124	Plan-Name: 20231107_E_Ramin 2.pdf	Maßstab:	Blatt 1
Phase: Entwurf	Plan-Maße: 780 mm x 662 mm	1:2.000	1 Bl.