

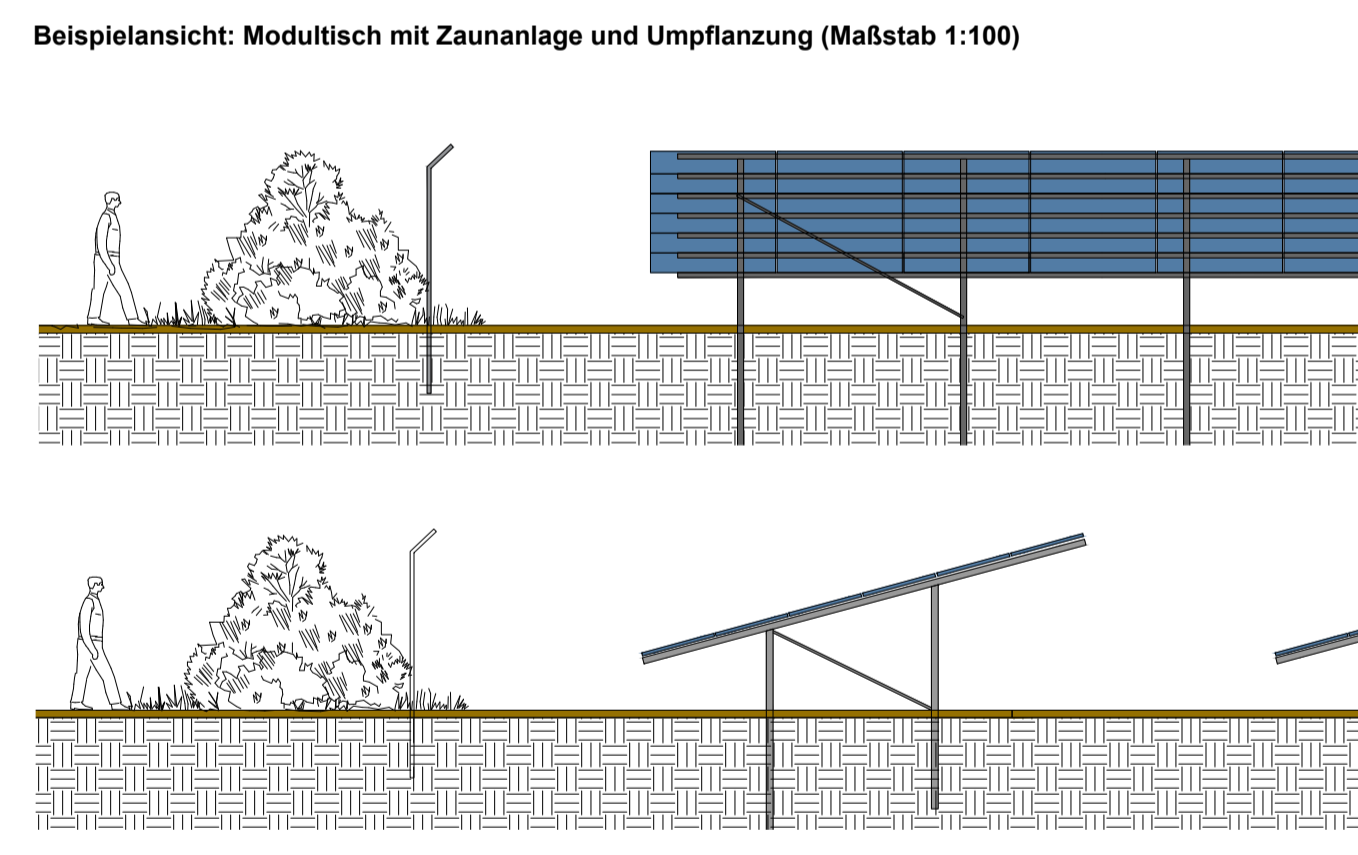
- ### Planteil A
- #### Planzeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - SO sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Photovoltaik (§ 11 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

GRZ 0,5	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	OK 4,0	maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter
---------	--	--------	--

Art der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) | Höhe baulicher Anlagen

Erläuterung der Nutzungsschablone
 - 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 BauGB)**
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 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 | 223 | Flurstücksnummer |
| == | Flurgrenze | △ | Lagefestpunkt |
| —/— 3 m | Bemaßung in m | ⊕ | Geländehöhe ü. NN in m |
| ⊕ | §30 Biotop (gem. BNatSchG) | ⊕ | Waldflächen gem. Forstgrundkarte |
| □ | Gestell mit PV-Modulen (vorläufig) | ⊗ | interne Zuwegung (vorläufig) |
| □ | Trafostation (vorläufig) | | |



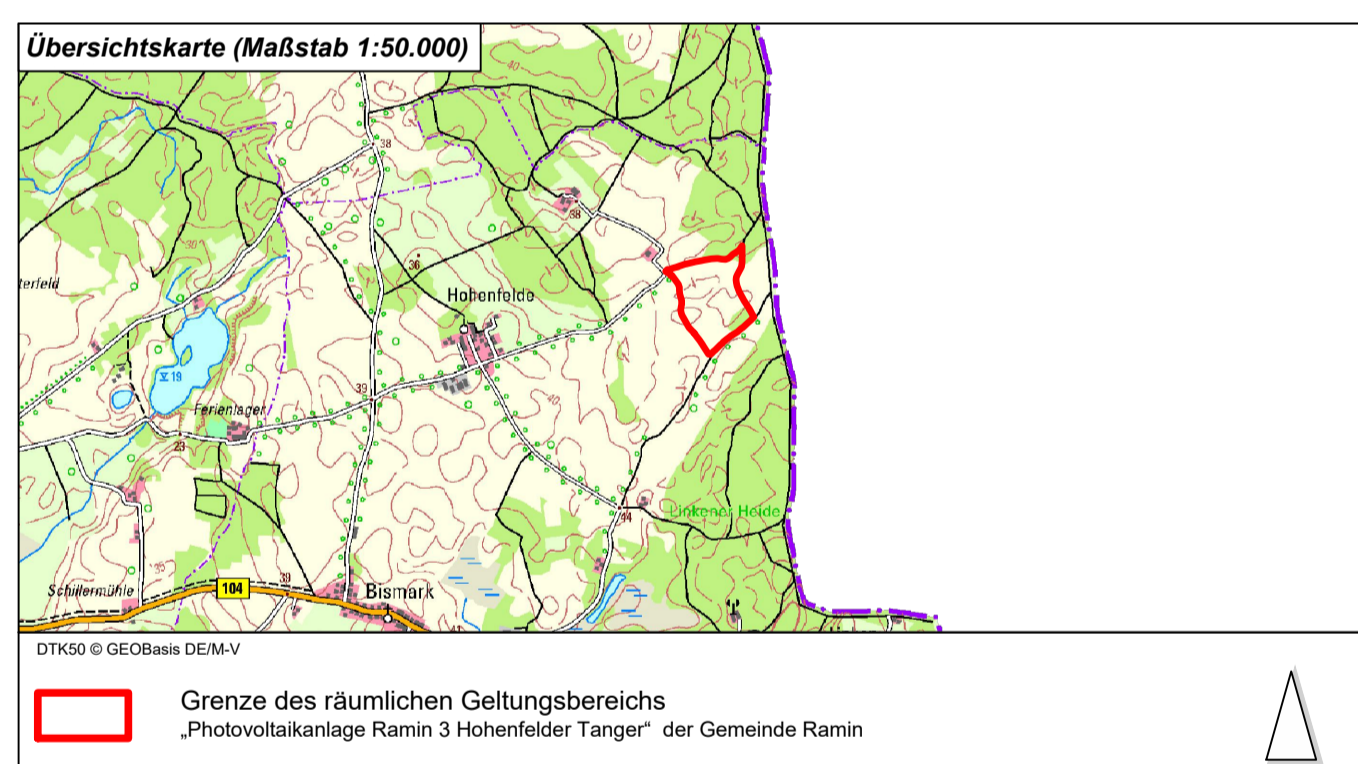
- ### Planteil B
- Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- #### I. textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)**
 - Es ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO 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, Transformatoren-/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 Planschrieb.
 - 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.

- Einfriedungen**
 - Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländeebene betragen und muss einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufweisen. Sie ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Eine Errichtung der Einfriedung außerhalb des SO Photovoltaik ist nicht zulässig.
- örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**
 - 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 Düngemitteln 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 Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
 - Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 "Photovoltaikanlage Hohenfelde" festgesetzte Maßnahme "E2 - Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese" wird den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans im Umfang von 0,2 Hektar (0,8 ha KFÄ) zugeordnet.

- #### 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 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.
 - Im Geltungsbereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Es handelt sich um zwei Trigonometrische Punkte 3. Ordnung (89410700 und 89410701), die nachrichtlich auf der Planzeichnung eingetragen sind. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
 - 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 Brutvögel 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 (oBB) zu der Feststellung, dass sich Bruthabitate 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 oBB 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
 - 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 ortstüblich 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 Fälligkeit 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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. 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.
 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).

Vorhabenträger

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

planaufstellende Kommune

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

Entwurfsverfasser

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

Lagebezug: ETRS89_UTM-33N Vorpommern-Greifswald
Gemarkung: Bismark, Flur 103
Höhenbezug: DHHN 2016
Gemeinde: Ramin
Flurstück: 48 und 49, 7/2 (tw), 50 (tw)

Datum	Name	Unterschrift
03.03.22	Jam	
17.10.23	Wal	
03.03.22	Kno	

B-Plan Nr. 8
„Photovoltaikanlage Ramin 3 Hohenfelder Tanger“

Entwurf und Vorhaben- und Erschließungsplan

Projektnr.: 21-124
Phase: Entwurf
Plan-Name: 20231107_E_Ramin 3.pdf
Plan-Maße: 780 mm x 594 mm
Maßstab: 1:2.000
Blatt: 1
 1 Bl.