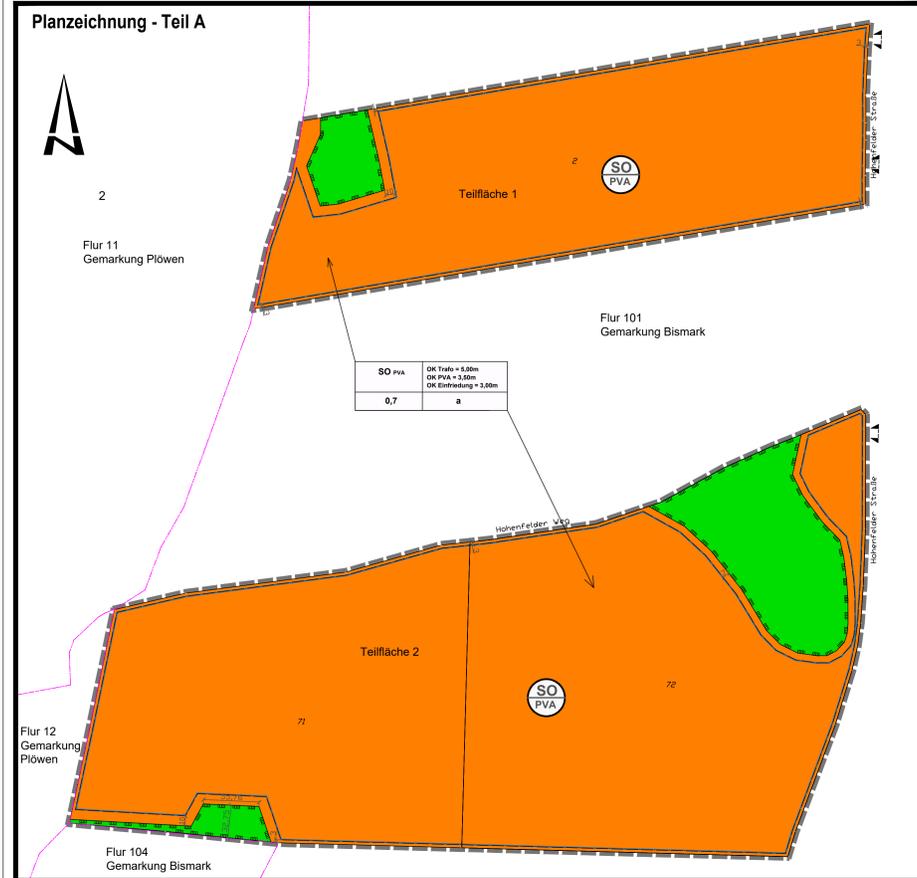


# SATZUNG DER GEMEINDE RAMIN

## über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Freiflächen - Photovoltaik - Anlage westlich von Hohenfelde"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Freiflächen - Photovoltaik - Anlage westlich von Hohenfelde", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



### Text - Teil B

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Freiflächen - Photovoltaik - Anlage westlich von Hohenfelde"**
  - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB; § 11 Abs. 2 BauNVO)**  
**Sonstiges Sondergebiet**  
 Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage  
 0,7 Grundflächenzahl (GRZ)  
 maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über Geländeoberfläche
  - Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
**Baugrenzen**  
 Die Photovoltaikanlage ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb des durch die Baugrenzen definierten Baufeldes sind Einfriedungen, die der Sicherung der Anlage dienen, zulässig.  
**Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
 Die bei der gewählten GRZ von 0,7 nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung von bis zu 50 von Hundert Prozent ist nicht zulässig.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**  
 Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistung- und Funktionsfähigkeit des Naturschutzes vermieden und ausgeglichen werden. Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich angegeben.
    - Geplante landschaftspflegerische Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**  
 Übernahme aus dem Umweltbericht.
    - Ansatzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung**  
 Übernahme aus dem Umweltbericht.
    - Realisierungszeitraum für Pflanzmaßnahmen in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB**  
 Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Planperiode nach Baubeginn vorzunehmen. Die Durchführungsbedingungen der Maßnahmen sind durch eine Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Ratow festzuschreiben, in der die Art der Maßnahme, der zeitliche Ablauf der Umsetzung, Kostenverteilung und Zahlungsmodus zu regeln sind.

- Hinweise**
- Kartengrundlage**  
 Als Kartengrundlage dient eine Karte aus dem Kartenportal der GEOBasis DE/MV 2020.
- Bodendenkmale**  
 Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine festgesetzte Untersuchung im Rahmen des Zurechnens verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V). Eine Beratung zur Bergrung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 45, 19055 Schwedt.
- Bau- und Kunstdenkmale**  
 Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### Planzeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - 0,7 Grundflächenzahl (GRZ) § 11 Abs. 1 BauNVO
  - OK maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über Geländeoberfläche § 16 Abs. 2 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen**
  - a abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - Baugrenze § 22 Abs. 4 BauNVO
  - § 23 Abs. 3 BauNVO
- Verkehrsflächen**
  - Einfahrtbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB**
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Darstellungen ohne Normcharakter**
  - Flurgrenze
  - Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer
  - Maßstabsbezeichnung in Metern

### Nutzungsschablone

Gebietsbezeichnung	max. zulässige Höhe Oberkante der Trafos über Geländeoberfläche
	max. zulässige Höhe Oberkante der Modulreihen über Geländeoberfläche
	max. zulässige Höhe Oberkante der Einfriedung über Geländeoberfläche
Grundflächenzahl	Bauweise

### GELTUNGSBEREICHSGRENZEN

- Teilfläche 1:**
- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 1, Flur 101, Gemarkung Bismark
  - im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 3, Flur 101, Gemarkung Bismark
  - im Osten: durch die Hohenfelder Straße gelegen auf dem Flurstück 6, Flur 101, Gemarkung Bismark
  - im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 5/2, Flur 11, Gemarkung Bismark
- Teilfläche 2:**
- im Norden: durch den Hohenfelder Weg gelegen auf dem Flurstück 5, Flur 101, Gemarkung Bismark
  - im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1/1 und 70, Flur 104, Gemarkung Bismark
  - im Osten: durch die Hohenfelder Straße gelegen auf dem Flurstück 6, Flur 101, Gemarkung Bismark
  - im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 23, Flur 12, Gemarkung Bismark

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 3535)
  - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuchs (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V)** vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Oktober 2019 (GVBl. M-V S. 916, 919)
  - Baubauverordnungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
  - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682)
  - Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)
  - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVBl. M-V S. 362)
  - Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V/2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 219)
  - Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbStVO M-V)** vom 20. April 2005
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3495)
  - Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVBl. M-V/2011 S. 759), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 219)
  - Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 12), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 363, 362)
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
  - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG M-V)** vom 30. November 1992 (GVBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 229)
  - Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V/2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 487)
  - Hauptatzung der Gemeinde Ramin** in ihrer letzten gültigen Fassung
- Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

### Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung Ramin hat am 05.08.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 "Freiflächen - Photovoltaik - Anlage westlich von Hohenfelde" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.11.2022 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Locknitz-Penkun und im Internet unter [www.amt-locknitz-penkun.de](http://www.amt-locknitz-penkun.de) über den Link „Amtsblatt/ortsüblich bekannt gemacht“.
  - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPlG M-V beteiligt worden.
  - Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am ..... gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
  - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 "Freiflächen - Photovoltaik - Anlage westlich von Hohenfelde", die Begründung, wurden durch die Gemeindevertretung am ..... gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich im Bauamt des Amtes Locknitz-Penkun, Chausseestr. 80, 17321 Locknitz zu den Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Antragsunterlagen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
  - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 "Freiflächen - Photovoltaik - Anlage westlich von Hohenfelde", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom ..... gebilligt.
  - Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der liegenschaftlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
  - Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erlitt. Die Nebenbestimmungen wurden beachtet.
- Die vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 "Freiflächen - Photovoltaik - Anlage westlich von Hohenfelde", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange, wird hiermit ausgestellt.
- Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

### Übersichtslageplan



Quelle: [umweltkarten.mv-regierung.de](http://umweltkarten.mv-regierung.de), Stand: 11.10.2022

### VORENTWURF

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 "Freiflächen - Photovoltaik - Anlage westlich von Hohenfelde"**

Gemarkung Bismark, Flur 101, Flurstücke 2, 71 und 72

Auftraggeber: **Gemeinde Ramin**  
 der Bürgermeister  
 über Amt Locknitz-Penkun  
 Chausseestraße 30  
 17321 Locknitz

städtische Planung: **Castus GmbH**  
 An der Dornbuschmühle 9  
 16269 Bliedersdorf  
 Tel.: 0334 56-383910 Fax: 0334 56-383901  
 E-Mail: [info@castus-gmbh.de](mailto:info@castus-gmbh.de)

Planstiel I: M 1:2.500 (DIN A1) Datum: 24.10.2022