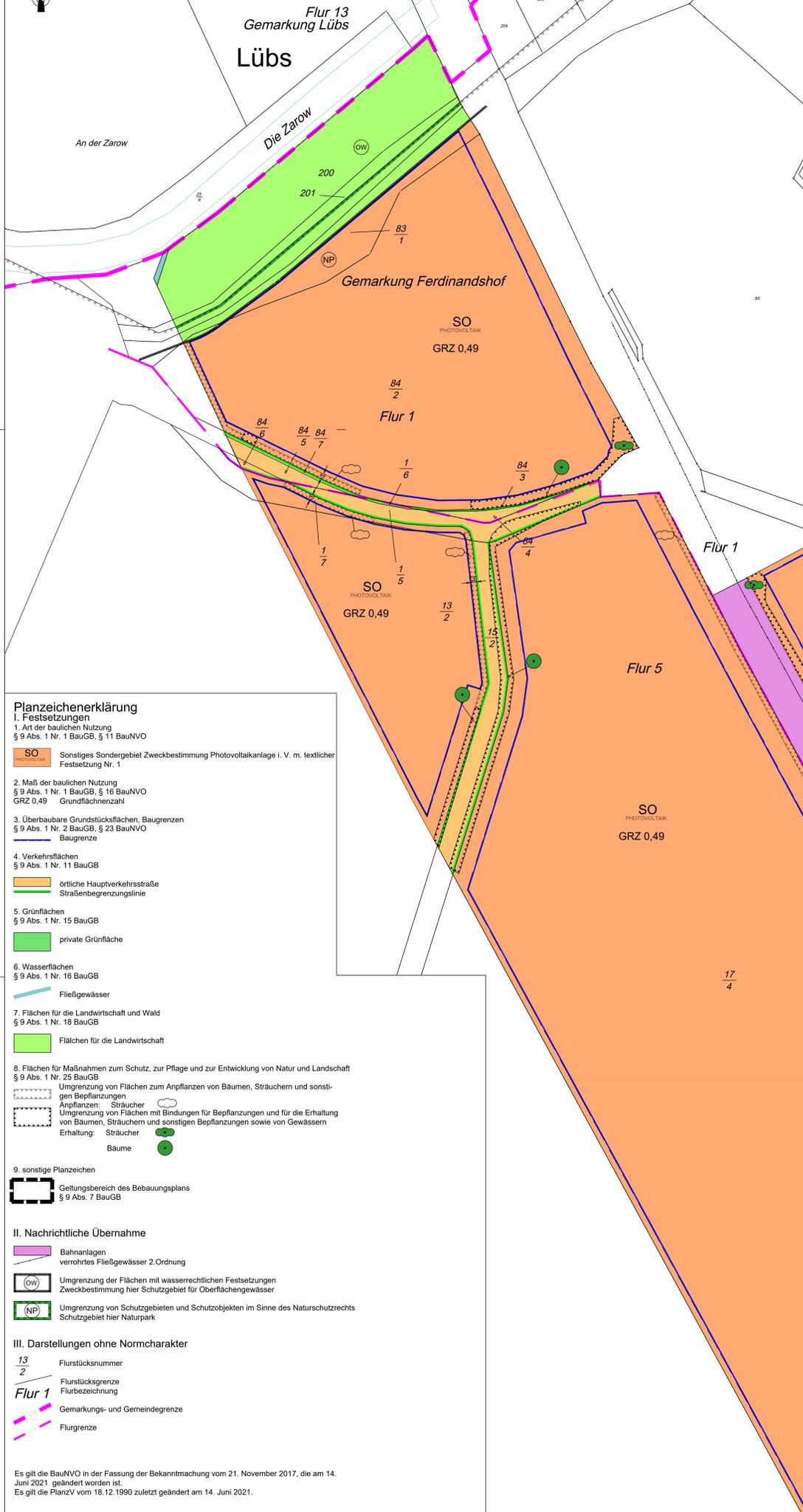


# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 07/2021 „Photovoltaik südlich Bergstraße“ der Gemeinde Ferdinandshof

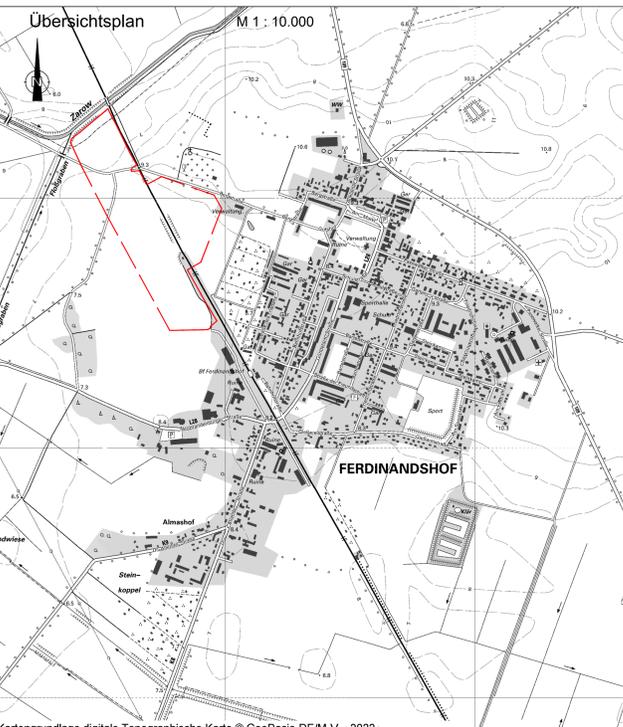
Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000

Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Internet unter [www.amt-torgelow-ferdinandshof.de](http://www.amt-torgelow-ferdinandshof.de) am 25.07.2022 (Link: Bekanntmachungen 2022)



- ### Planzeichenerklärung
- #### I. Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO  
**SO** Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaikanlage i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1
  - Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO  
GRZ 0,49 Grundflächenzahl
  - Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO  
Baugrenze
  - Verkehrsflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
örtliche Hauptverkehrsstraße  
Straßenbegrenzungslinie
  - Grünflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
private Grünfläche
  - Wasserflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB  
Fließgewässer
  - Flächen für die Landwirtschaft und Wald  
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB  
Flächen für die Landwirtschaft
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Anpflanzen: Sträucher  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
Erhaltung: Sträucher  
Bäume
  - sonstige Planzeichen  
Geltungsbereich des Bebauungsplans  
§ 9 Abs. 7 BauGB
- #### II. Nachrichtliche Übernahme
- Bahnanlagen  
verrohrtes Fließgewässer 2. Ordnung
  - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen  
Zweckbestimmung hier Schutzgebiet für Oberflächengewässer
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts  
Schutzgebiet hier Naturpark
- #### III. Darstellungen ohne Normcharakter
- Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenze
  - Flurbezeichnung
  - Gemarkungs- und Gemeindegrenze
  - Flurgrenze

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die am 14. Juni 2021 geändert worden ist.  
Es gilt die PlanZV vom 16.12.1990 zuletzt geändert am 14. Juni 2021.



## Text (Teil B)

- ### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB
- #### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB und § 11 BauNVO
- Das Sondergebiet Photovoltaikanlage dient der Realisierung einer großflächigen Photovoltaikanlage. Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen, die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Trafo, Wechselrichter) und die Einfriedung.
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Im Sondergebiet Photovoltaikanlage darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.
- #### 3. Abweichende Maße der Abstandsläufentiefe § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBAuO M-V
- Der Zaun ist als offene Einfriedung ohne eigene Abstandsflächen mit einer Höhe bis 2,5 m zulässig.
- #### 4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
- ##### 4.1 Die Modulrand- und Zwischenflächen dürfen nur außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis zu 01. August mit Balkenmähern, unter Beseitigung des Mahdgutes gemäht werden. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Das Mulchen des Aufwuchses ist nicht zulässig. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz ist zu verzichten. Alternativ ist eine Schafbeweidung möglich.
- ##### 4.2 In den festgesetzten Flächen entlang der Geltungsbereichsgrenzen sind 3 m breite Sichtschutzecken, ausschließlich aus Sträuchern, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden folgende Pflanzen empfohlen: Heister der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Strauchhase. Ein Rückschnitt der Sträucher außerhalb der Brutzeit, nach vorheriger Beantragung und Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (uNB) ist zulässig, wenn die Leistung der PV-Anlage durch die Gehölze beeinträchtigt wird.
- ### II. Hinweise
- #### 1. Bodendenkmale
- Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archaische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und den zufälligen Zeugen, die den Wert, des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
- #### 2. Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz
- V1 Bei einer Bauzeit zwischen 01. März und 31. August ist eine Anlage von Brutten durch bodenbrütende Vogelarten durch Vergrämungsmaßnahmen ab dem 01. März bis Baubeginn zu verhindern. Zur Vergrämung erfolgt entweder eine regelmäßige Befahrung der Fläche (mindestens 2mal pro Woche) oder durch das Aufstellen von ca. 2 m hohen Stangen mit daran befestigten Flatterbändern oder Fahnen, Abstand 25 m.  
V4 Eine Bewachung der Anlage durch Hund ist zu unterlassen.  
V5 Es sind nur Module zu verwenden, die während des Betriebes keine Schadstoffe in die Umwelt entlassen.  
V6 Zaune sind mit Bodenfähigkeit zu errichten.  
V7 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- #### 3. Externe Kompensationsmaßnahme
- Die Kompensation des Eingriffes ist durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren. Alternativ möglich wäre der Erwerb von Ökopunkten einer Ökonomieabnahme in der entsprechenden Landschaftszone.

Satzung der Gemeinde Ferdinandshof über den Bebauungsplan Nr. 07/2021 „Photovoltaik südlich Bergstraße“ (Gemarkung Ferdinandshof, Flur 1, Flurstücke 83/1 [teilweise], 84/2 [teilweise], 84/3, 84/4, 84/5 [teilweise], 84/6 [teilweise], 84/7 [teilweise], 86/11 [teilweise], 200 [teilweise] und 201 [teilweise], sowie Flur 5, Flurstücke 1/5, 1/6, 1/7 [teilweise], 13/2 [teilweise], 15/2 [teilweise], 17/1, 17/4 [teilweise] und 57/5 [teilweise])  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, und der 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. 1035), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 07/2021 „Photovoltaik südlich Bergstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- ### Verfahrensvermerke
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ferdinandshof hat in ihrer Sitzung am 08.12.2021 den Beschluss gefasst, das Verfahren für die Satzung des Bebauungsplans Nr. 07/2021 „Photovoltaik südlich Bergstraße“ einzuleiten. Der Beschluss ist durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 03/2022 am 18. März 2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
  - Der Aufstellungsbeschluss wurden mit Schreiben vom ..... beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht.
  - Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig vom ..... bis zum ..... in Form einer Auslegung des Vorentwurfes während der Dienstzeiten informiert. Die Auslegung wurde am ..... im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachungen und die auslegenden Unterlagen unter der Adresse [www.amt-torgelow-ferdinandshof.de](http://www.amt-torgelow-ferdinandshof.de) eingestellt.
  - Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....
  - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ferdinandshof hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf der Satzung des Bebauungsplans Nr. 07/2021 „Photovoltaik südlich Bergstraße“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Entwurf der Satzung des Bebauungsplans Nr. 07/2021 „Photovoltaik südlich Bergstraße“, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Rathaus in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachungen und die auslegenden Unterlagen unter der Adresse [www.amt-torgelow-ferdinandshof.de](http://www.amt-torgelow-ferdinandshof.de) eingestellt.
  - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ferdinandshof hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Der Satzungsbeschluss der Satzung des Bebauungsplans Nr. 07/2021 „Photovoltaik südlich Bergstraße“ wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ferdinandshof beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.  
Ferdinandshof, den .....

Siegel Bürgermeister

Siegel Bürgermeister

Siegel Bürgermeister

- Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 07/2021 „Photovoltaik südlich Bergstraße“ wird hiermit ausgeteilt.  
Ferdinandshof, den .....
- Die Erteilung der Genehmigung der Satzung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 07/2021 „Photovoltaik südlich Bergstraße“ ist mit Ablauf des ..... wirksam geworden.  
Ferdinandshof, den .....

Siegel Bürgermeister

Kartgrundlage ALKIS Daten Stand: 18.05.2021