

### Zeichenerklärung

#### I. Bestandunterlagen

- 432 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze/ Gemarkungsgrenze
- vorhandener Weg/ Straße
- + 5,6 Höhenpunkte der Vermessung im DHHN 2016

#### II. Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauVVO)

- SO 1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauVVO)
- Zweckbestimmung: Agri-PV gem. DIN SPEC 91434

##### 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauVVO)

- Baugrenze

##### 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzung: Bäume

##### 1. Verkehrsflächen

- Private Verkehrsflächen

##### 2. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Zaun

#### III. Nachrichtliche Übernahme/ Hinweis

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 9 Abs. 2 Nr. 20 BauGB)
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Wald
- Bestand Baum
- Standgewässer
- Fließgewässer
- Fließgewässer verrohrt

#### Text (Teil B)

##### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauVVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Zulässig sind bauliche Anlage wie Modultische mit Solarmodulen, Wechselrichter, Einfriedungen, Trafostationen, Zufahrten und Wartungsflächen, die dem Nutzungszweck unter 1. dienen.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 BauGB

1. Für das Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die GRZ für das SO Photovoltaik ist mit 0,75 zulässig.
2. Die maximal zulässige Höhe Oberkante der Trafos im SO wird auf 5,00 m über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugsystems DHHN 2016 festgesetzt.
3. Die maximal zulässige Höhe der Modultische im SO wird auf 2,60 m über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugsystems DHHN 2016 festgesetzt.
4. Die Unterkante der Photovoltaik-Module im SO muss eine Höhe von mindestens 0,90 m über der Geländehöhe über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugsystems DHHN 2016 haben.
5. Unterer Bezugspunkt für die Höhe der, für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen baulichen Anlagen im SO, ist die Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugsystems DHHN 2016 der jeweils zu errichtenden baulichen Anlage.

##### 3. Zulässigkeit der Festsetzungen für einen bestimmten Zeitraum

- Die festgesetzte sonstige Nutzung "Photovoltaikanlagen" des Bebauungsplanes ist zeitlich begrenzt bis 35 Kalenderjahre ab Satzungsbeschluss zulässig. Unmittelbar anschließend wird die Zulässigkeit der festgelegten sonstigen Nutzung für einen bestimmten Zeitraum (§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB) neu geregelt.

##### 4. Folgenutzung

- Im unmittelbaren Anschluss an die Nutzung der PV-Freiflächenanlage wird die Folgenutzung neu geregelt bzw. die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung vor der Aufstellung des Bebauungsplans wiederhergestellt.

##### 5. Verkehrsflächen

- Die Verkehrsflächen sind als private, teilweise versiegelte, durchlässige Verkehrsflächen zulässig.

##### 6. Geh- und Fahrrechte

- Auf den gekennzeichneten Flächen besteht ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Versorgungsträger, der Feuerwehr und der öffentlichen Verbände.

#### 7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

##### Kompensationsmaßnahmen

###### MB - Maßnahmenflächen im Bestand. Siehe Nachrichtliche Übernahme unter "Kompensationsflächen".

##### M 1 - Maßnahmenfläche 1

Im Bereich der Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden ca. 4,75 ha Intensivacker gemäß HZE Punkt 2.31 durch spontane Begrünung in Grünland zur Mähweide mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung entwickelt. Das erhaltene Grünland ist außerhalb der Brutzeit zu mähen. Aus der Verschnaidung über Pflegerfahren mit den Vorgaben der HZE, mit Augenmerk auf die Bodenbrüter, resultiert für die extensive Mähweide folgender Pflegeplan:

- Allgemeine Vorgaben
  - nach Ersternteinrichtung Verzicht auf Umbruch und Ansaaten
  - kein Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln
  - kein Schleppen, Walzen und Striegeln der Flächen in der Zeit vom 1.3. bis 15.9.
  - Mäh mit Messerbalken
  - Mäh mit Alt für das Mähgut
  - Mähhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante
  - Durchführung eines floristischen und ornithologischen Monitorings nach dem 5. und 10. Jahr einschließlich Biologiekartierung, Erfassung von Kern-, Dominanz- und Störungsarten, Beurteilung der Maßnahmenentwicklung sowie Pflegemaßnahmen
- Arbeitschritte vom 1. bis 5. Jahr:
  - 2x jährliche Mäh ab 01.09 ab 6. Jahr
  - 1 x jährliche Mäh ab 01.09

##### M 2 - Maßnahmenfläche 2

- An den in der Planzeichnung mit dem Pflanzsymbol versehenen Stellen werden als Sichtschutz 10 hochstämmige Obstbäume alter heimischer Sorten aus heimischer Herkunft in der Qualität Hochstamm; 2 x gepflanzt, Stammumfang 10 bis 12 cm gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreieck und Schutz gegen Wildverbiss. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 4 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind und durch die unten Naturschutzbehörde abgenommen wurde. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichzeitig zu ersetzen. Die Baumfällungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. Zu verwenden sind beispielsweise folgende Sorten:
- Äpfel (z.B. Doberaner Renette, Gabel Richard, Pommescher Krummstiel, Pommescher Langsüßer, Pommescher Schneepfä, Landsberger Renette, Hasenkerpf, Fürst Blücher, Dröwen o. Trübschkepfel, Mönchs Rosenpfä, Pfahls Schötterpfä);
  - Birnen (z.B. Wallbirne, Kleverweische Birne, Grunbkower Butterbirne);
  - Pflaumen, Zwetschen, Renekolden (z.B. Feilenberg, Große grüne Renekode, Hauszweitsche, Mirabelle von Nancy, Ortनाव);
  - Quitten (z.B. Konstantinopler, Portugiesische, Reise von Leskovac, Honigquitte, Baumwollquitte, Fränkische Hausquitte);
  - Mispeln (z.B. Süßmispel, Kernlose)

##### M 3 - Maßnahmenfläche 3

- Auf dem Flurstück 134 (teilweise), der Flur 8, Gemarkung Rossin werden 2 ha Intensivacker gemäß HZE Punkt 2.31 durch spontane Begrünung in Grünland zur Mähweide mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung entwickelt. Das erhaltene Grünland ist außerhalb der Brutzeit zu mähen. Aus der Verschnaidung über Pflegerfahren mit den Vorgaben der HZE, mit Augenmerk auf die Bodenbrüter, resultiert für die extensive Mähweide folgender Pflegeplan:

- Allgemeine Vorgaben
  - nach Ersternteinrichtung Verzicht auf Umbruch und Ansaaten
  - kein Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln
  - kein Schleppen, Walzen und Striegeln der Flächen in der Zeit vom 1.3. bis 15.9.
  - Mäh mit Messerbalken
  - Mäh mit Alt für das Mähgut
  - Mähhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante
  - Durchführung eines floristischen und ornithologischen Monitorings nach dem 5. und 10. Jahr einschließlich Biologiekartierung, Erfassung von Kern-, Dominanz- und Störungsarten, Beurteilung der Maßnahmenentwicklung sowie Pflegemaßnahmen
- Arbeitschritte vom 1. bis 5. Jahr:
  - 2x jährliche Mäh ab 01.09 ab 6. Jahr

##### 3. Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

###### Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Bei einer Bauzeit zwischen 01. März und 31. August ist eine Anlage von Brutten durch bodenbrütende Vogelarten durch Vergrünungsmaßnahmen ab dem 01. März bis Baubeginn zu verhindern. Zur Vergrünung 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.
- V2 Die Modulrand- und Zwischenflächen dürfen nur außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis zu 01. August mit Balkenmähern, unter Beseitigung des Mähgutes gemäht werden. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Das Mulchen des Aufwuchses ist nicht zulässig. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizidinsatz ist zu verzichten. Alternativ ist auch eine Schafbeweidung möglich.
- V3 Eine Bewachung der Anlage durch Hunde ist zu unterlassen.
- V4 Es sind nur Module zu verwenden, die während des Betriebes keine Schadstoffe in die Umwelt entlassen.
- V5 Zäune sind mit Bodenfremheit zu errichten.

##### Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung gem. § 86 LBauO M-V

###### Verkehrsflächen

- Wege und Zufahrten sind in wasser- und luftschädlicher Weise zulässig und herzustellen.

###### Regelungen bei Ordnungswidrigkeiten gem. § 84 LBauO M-V

- (1) Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V abweicht.
- (2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

###### Nachrichtliche Übernahme

###### Kompensationsflächen

- Einzelne Kompensationsflächen des Kompensationsflächenverzeichnisses des Landes Mecklenburg-Vorpommern werden in den Bebauungsplan übernommen. Sie tragen die Kennzeichnung MB.

###### Wald

- Die Waldflächen sind mit Stand vom Juli 2023 aus der Forstgrundkarte übernommen worden.

###### Fließgewässer

- Die Daten der Fließgewässer werden von den Wasser- und Bodenverbänden bzw. deren Fachinformationssystem FIS-Gewässer ebenfalls direkt übernommen und mit einem fünf Meter breitem Gewässeranderrain versehen.

###### Hinweise

- Bodendenkmalpflege  
Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern  
Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgegenstände oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. 8 2 Abs. 1 DStG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z.B. archaische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DStG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige 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 erforderlich ist.

#### Leitungen

- Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptversorgungsleitungen sind teilweise aus der eigenen Vermessung und teilweise aus den Auskünften der Leistungsträger referenziert. Vor Baubeginn sind die Lage der Leitungen, auch der stillgelegten, genau eingemessen werden.

#### VERFAHRENSVERMERKE

##### 1. Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist per Aushang am ..... erfolgt.

Ducherow, den	Der Bürgermeister
---------------	-------------------

##### 2. Die Planungsanzeige gemäß LPiG erfolgte am .....

Ducherow, den	Der Bürgermeister
---------------	-------------------

##### 3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.

Ducherow, den	Der Bürgermeister
---------------	-------------------

##### 4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

Ducherow, den	Der Bürgermeister
---------------	-------------------

##### 5. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ducherow, den	Der Bürgermeister
---------------	-------------------

##### 6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen:

Dienstag	08:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
Donnerstag	08:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Freitag	08:00 - 12:00 Uhr

##### Ergänzt wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegung- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Lubitz unter dem Link „Bekanntmachung“ eingestellt.

##### Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... per Aushang örtlich bekanntgemacht worden.

Ducherow, den	Der Bürgermeister
---------------	-------------------

##### 7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

Ducherow, den	Der Bürgermeister
---------------	-------------------

##### 8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ducherow, den	Der Bürgermeister
---------------	-------------------

##### 9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Ducherow, den	Der Bürgermeister
---------------	-------------------

##### 10. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lügerichtigen 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.

Anklam, den	Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald
-------------	--

##### 11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgerufen.

Ducherow, den	Der Bürgermeister
---------------	-------------------

#### 16. Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... per Aushang örtlich bekanntgemacht worden.

#### In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Ducherow, den	Der Bürgermeister
---------------	-------------------

Satzung der Gemeinde Ducherow  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzes (BauGB) i. V. m. § 12 BauGB in der Fassung der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Ducherow vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplans Nr. 4 „Photovoltaik-Anlage entlang der Ortslage Ducherow“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), als Bebauungsplan mit Umweltbericht erlassen:

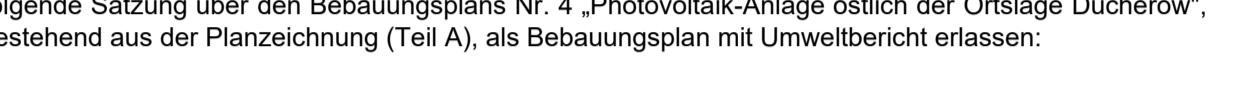
Ducherow, den	Der Bürgermeister
---------------	-------------------

Amt Anklam-Land  
Öffentliche Bekanntmachung  
Datum: 17.10.2023  
Unterschrift: *Friedel*

#### Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.1 "Solarpark Neuendorf A Bauabschnitt II" Gemeindef Ducherow

##### Entwurf

M 1 : 2.000



Übersichtsplan 1 : 40.000  
Quelle: Verändert nach DT10 GeoBasis-DE/MV

Planverfasser:  
Stand: September 2023

Bauftragung:



Wir erzeugen Grünstrom

IPD Freiraum und Umwelt GmbH  
Werdien bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgegenstände  
Storchenweg 7 • 17489 Greifswald  
i.A.: IPD Unternehmensgruppe GmbH

AS | M:\Projekte\Anumar\230208\Plan\SPBP\Neuendorf\_Entwurf.dwg