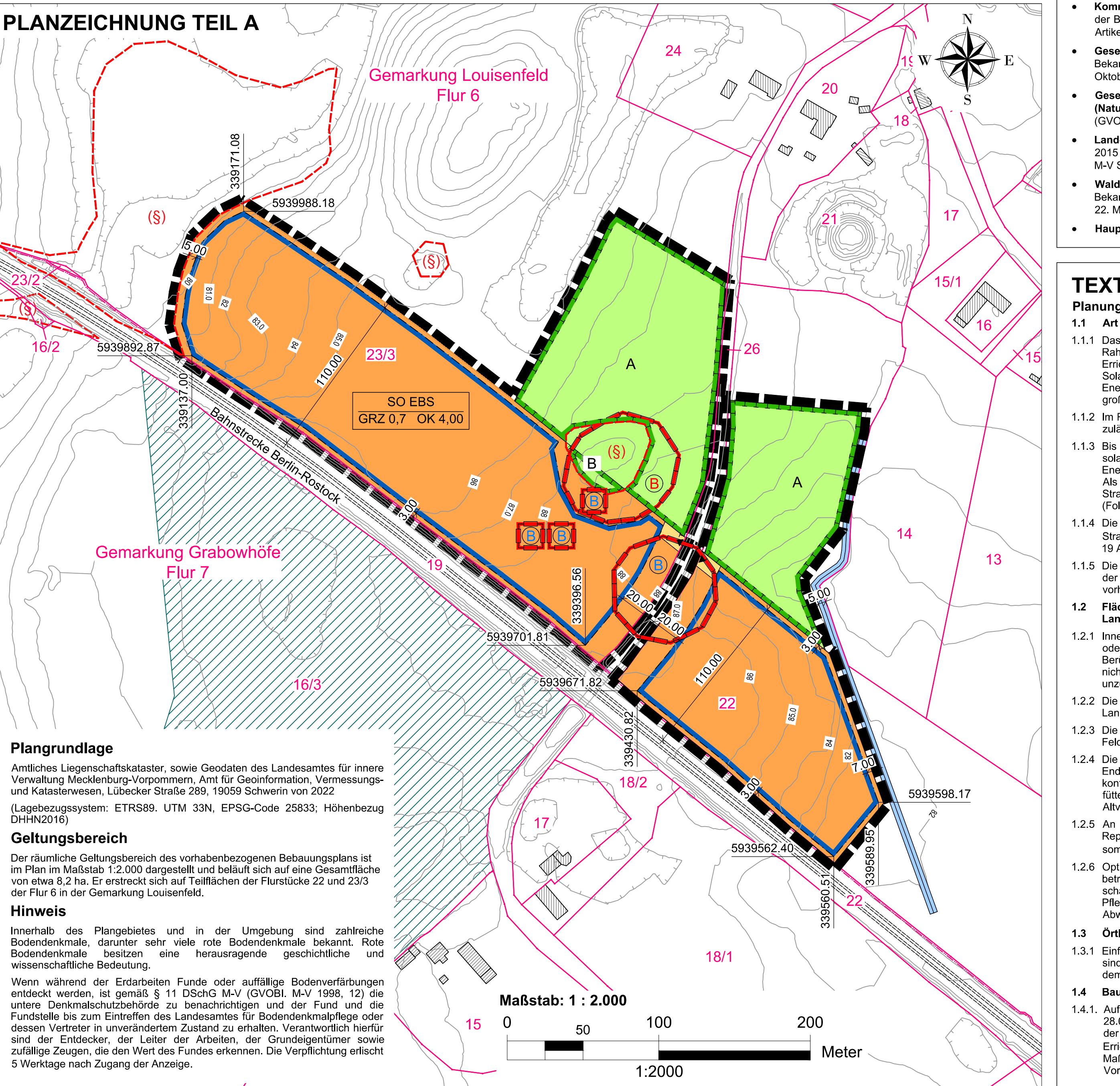


SATZUNG DER GEMEINDE GRABOWHÖFE ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "FREIFLÄCHENSOLARANLAGE AM BURGWALL LOUISENFELD"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GVOBI. M-V S. 130) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Freiflächensolaranlage am Burgwall Louisenfeld" der Gemeinde Grabowhöfe, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), dem Text (TEIL B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 | Nr. 189)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBI. M-V GVOBL M-V 270, ber. S.351), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBI. M-V S. 130, 136)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgegesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBI. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBI. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBI. M-V S. 130)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBI. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBI. M-V S. 790, 794)
- Hauptsatzung der Gemeinde Grabowhöfe in der aktuellen Fassung

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 BauGB
1.1.1 Das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) dient im Rahmen einer Zwischennutzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. Zulässig sind Modulativen mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Wechselrichterstationen und Zaunanlagen. Die Betriebsdauer der großflächigen Photovoltaikanlagen ist nach Inkrafttreten der Satzung auf den 31.12.2065 beschränkt.
- 1.1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind gem. § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 1.1.3 Bis zum 31.12.2065 sind die innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ vorhandenen Modulativen mit Solarmodulen, Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Wechselrichterstationen und Zaunanlagen vollständig zu entfernen. Als Folgenutzung wird für das sonstige Sondergebiete „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ Fläche für die Landwirtschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt. (Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB).
- 1.1.4 Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,70 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.
- 1.1.5 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 4,0 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gelten die innerhalb der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN2016 als vorhandenes Gelände.
- 1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
1.2.1 Innerhalb des Sondergebietes sind nicht bebauten Flächen durch die Eisaat von standortheimischem Saatgut oder durch Selbstbegünstigung als extensive Mähwiese zu entwickeln. Die Mahd dieser Flächen ist unter Berücksichtigung avifaunistischer Anforderungen und den speziellen Anforderungen von Offenlandbrütern, nicht vor dem 01. August eines Jahres zulässig. Der Einsatz von Düng- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht vor dem 01. August eines Jahres zulässig. Der Einsatz von Düng- und Pflanzenschutzmitteln ist vor dem 01. August eines Jahres zulässig. Der Einsatz von Düng- und Pflanzenschutzmitteln ist vor dem 01. August eines Jahres zulässig.
- 1.2.2 Die mit A gekennzeichnete Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als extensive Mähwiese zu entwickeln.
- 1.2.3 Die mit B gekennzeichnete Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Feldgehöft zu erhalten.
- 1.2.4 Die Baufeldfreimachung, einschließlich Erdarbeiten, darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Wenn sich die Bauzeit in der Brutzeit des Vogels erstreckt, muss die Störungsintensität kontinuierlich aufrechterhalten werden, um sicherzustellen, dass keine Nester zerstört und brütende oder fütternde Altvögel nicht vergrämt werden. Dies gewährleistet, dass Jungvögel nicht getötet werden und Altvögel in benachbarte, gleichwertige Habitate ausweichen können.
- 1.2.5 An den Baugrenzen die die Aktionsräume der Zauneidechsen (Siehe AfB) tangieren, ist ein Reptilienschutzzaun zu errichten. Dies verhindert das Einwandern der Zauneidechsen in die Baufläche und somit das Risiko einer Tötung durch Überfahren.
- 1.2.6 Optimierung von Ackerflächen als Ausweiraum für bis zu fünf Feldlerchenpaare: Zur Kompensation für fünf betroffene Reviere der Feldlerche sind Blühflächen im Umfang von insgesamt 2,5 ha auf Fläche A zu schaffen. Anlage, Pflege, Nutzungseinschränkungen und Entwicklung der Flächen richten sich nach dem Pflegekonzept in Kap. 6.3 der Begründung zum Bebauungsplan, das Bestandteil dieser Satzung ist. Abweichungen hiervon bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbörde.
- 1.3 Örtliche Bauvorschriften** § 86 Abs. 3 LBauO M-V
1.3.1 Einfründungen sind bis zu einer Höhe von 3,0 m innerhalb des Geltungsbereiches zulässig. Die Einfründungen sind durchschnittlich 15 - 20 cm über dem Boden einzurichten. Bei einer Beweidung ist eine Ausnahme von dem festgesetzten Bodenabstand zulässig.
- 1.4 Bauzeitliche Freihaltung** § 9 Abs. 2 BauGB
1.4.1 Auf den Flurstücken der Gemarkung Louisenfeld, Flur 6, Nr. 7/21, 6/22 und 23/3 sind bis einschließlich 28.02.2028 keine baulichen Anlagen, Einfründungen, Lagerungen, Aufschüttungen/Abgrabungen zulässig, die der gemäß Planänderungsbescheid vom 16.06.2023 genehmigten temporären Inanspruchnahme für die Errichtung der Bahnbrücke „SÜ-Louisenfeld“ entgegenstehen. Die Flächen sind für die Durchführung der Maßnahme frei zugänglich zu halten; erforderliche Zufahrten und Arbeitsstreifen sind auf Anforderung der Vorhabenträger des Bahnvorhabens freizuhalten.

Verfahrensvermerke

1. Der katastomäßige Bestand wir als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Siegel

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde „Bahnhofstraße 50“ (Gemeindehaus) und „Dorfstraße 18“ (Verkaufsstelle) sowie im Mitteilungsblatt „Landkuriert“ am Jahrangr ... Nr.

Mit Schreiben vom wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Der Beschluss über die Billigung des Vorentwurfs erfolgte in der Gemeindevertretersitzung vom Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten im Amt Seenlandschaft Waren, Warendorfer Straße 4, 17192 Waren erfolgt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am im Mitteilungsblatt „Landkuriert“ am Jahrangr ... Nr.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung und des Umweltberichts mit Anhängen, die gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten im Amt Seenlandschaft Waren, Warendorfer Straße 4, 17192 Waren sowie auf der Internetseite www.amt-slw.de des Amtes, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Mitteilungsblatt „Landkuriert“ am Jahrangr ... Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bürgermeister
Grabowhöfe, den Siegel

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

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

Der Bürgermeister
Grabowhöfe, den Siegel

6. Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: erteilt.

Der Bürgermeister
Grabowhöfe, den Siegel

7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Der Bürgermeister
Grabowhöfe, den Siegel

6. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB i. V. m. § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Der Bürgermeister
Grabowhöfe, den Siegel

Planzeichnerklärung

- I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 | Nr. 189)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO EBS Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,7 Grundflächenzahl
OK 4,00 Höhe baulicher Anlagen in Metern über anstehendes Gelände in Metern

3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
private Straßenverkehrsfläche
Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
private Grünflächen

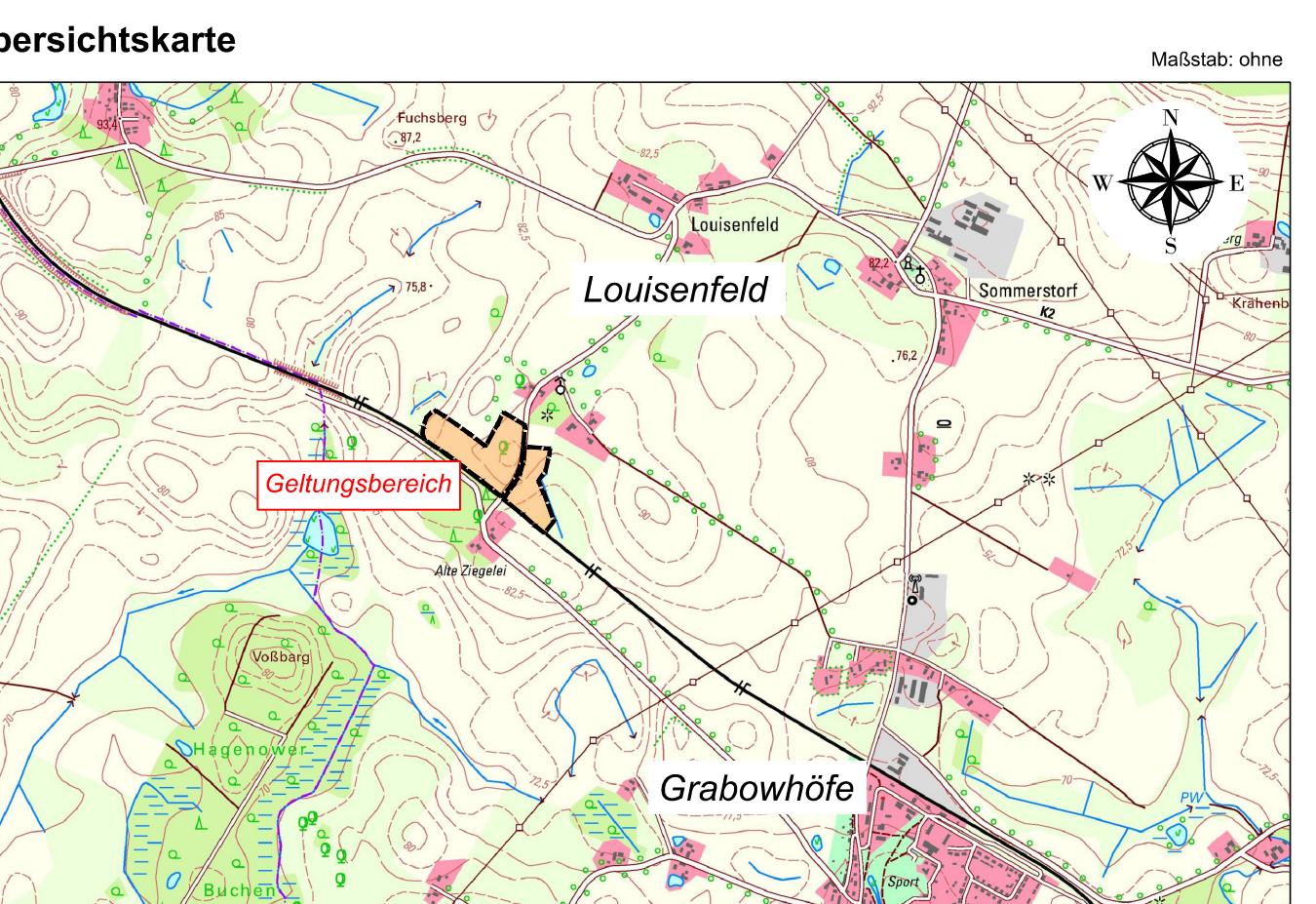
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- A / B Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2.2/1.2.3
7. Regelungen für die Stadtentwicklung und für den Denkmalschutz § 9 Abs. 6 BauGB
BodenDenkmal Hügelgrab BodenDenkmal Siedlung

8. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereich

- II. Darstellung ohne Normcharakter
3,00 Bemaßung in Meter
Gemarkungsgrenze
Kataster
2361337.29 Lagebezug
12594635

- III. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 20 NatSchAG - MV
gesetzlich geschütztes Biotop
Wald (außerhalb des Geltungsbereichs)
Graben



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 "Freiflächensolaranlage am Burgwall Louisenfeld" der Gemeinde Grabowhöfe

	BAUKONZEPT architekten + ingenieure	BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH Gerstenstraße 9 17034 Neubrandenburg	Vorhabennummer: 301017
Fon (0395) 42 55 910 Fax (0395) 42 55 920 info@baukonzept-nb.de www.baukonzept-nb.de	Entwurf	August 2025	