

SATZUNG DER GEMEINDE GRABOWHÖFE

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 "Freiflächensolaranlage am Bahngleis Grabowhöfe"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 3000

Gemeinde Grabowhöfe
Gemarkung Grabowhöfe
Flur 7



PLANGRUNDLAGE
Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros
R. Werner, Feldstraße 3, 17 033 Neubrandenburg
Aufmaß: 09/2023
Lagesystem: ETRS89/UTM Z33N
Höhensystem: DHHN 2016
digitaler Katasterzugang - EPSG:5650_2022_01_13_05_45_02.dxf Modell
Ergänzungen aus Geodatenportal - © GeoBasis-DE/M-V 2023

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung
GRZ - Grundflächenzahl | H - Höhe baulicher Anlagen



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
SO Photovoltaik-Anlage	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11(1) BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 (2) Nr. 1 BauGB § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
H max	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (1) BauNVO
Verkehrfläche	Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11
Sonstige Planzeichen:		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) Nr. 10
	hier: Unterhaltungsbereich verrohrtes Gewässer II. Ordnung Schutzstreifen im Bereich der 380 kV-Leitung	§ 48 (2) LWaG M-V § 38 (3) WHG
II. Hinweise		
	Löschwasserentnahmestelle	Leistung 48 m³/h bereitzustellen für 2 Stunden
III. Nachrichtliche Übernahmen		
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 6) BauGB
	Oberirdische Leitungen	hier: 380-kV Freileitung der 50Hertz mit Schutzbereichen
IV. Sonstige Darstellungen - Bestandsanlagen		
	Flur- bzw. Gemarkungsgrenze	
	Flurstücksgrenze aus digitalem Katasterauszug	
	ergänzende Flurstücksgrenze	zeichnerische Übernahme aus Kartenportal GAIA
	Nummer des Flurstückes	
	Geländehöhepunkt, Höhenbezug DHHN 2016	z.B. 75,58
	Geländehöhenlinie, Höhenbezug DHHN 2016	75,5
	Böschung	
	Baum Bestand	
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 110,00 m	
	Befestigte Gleisbahnkante der Eisenbahn (idealisiert)	
	vorhandene Gehölz- und Gewässerstrukturen	
	öffentlicher Straßenraum / Weg	
	vorhandene Gebäude	

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Baugebiet
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Photovoltaik - Anlage

1.2 Art der Nutzung im SO
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in elektr. Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, zulässig.
Zulässige bauliche Anlagen und Nutzungen sind im Einzelnen:
- aufgeständerte mono- oder polykristalline Photovoltaikmodule auf einachsigen nachgeführten Gestellen (Drehschne 4° aus der Nord-Süd-Achse) - nachgeführte Solarmodule (Tracker)
- Wechselrichterstationen
- Trafostationen
- Batteriespeicher
- Einzäunung bis 2,20 m Höhe (auch außerhalb der Baugrenzen)
- Profi-Wetterstation (auch außerhalb der Baugrenzen)

Aussagen und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB

Im Rahmen der festgesetzten allgemeinen Art der baulichen Nutzung sind ausschließlich Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungs- und Erschließungsvertrag verpflichtet hat.

Nutzungszeitraum / Folgenutzung nach § 9 (2) Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB

Die Photovoltaikfreiflächenanlage ist nur als zeitlich begrenzte Zwischennutzung für 30 Jahre zulässig. Die Frist beginnt mit dem Folgejahr nach Inbetriebnahme und endet am 31.12.2055. Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche ackerbauliche Nutzung festgesetzt.

2. Maß zur baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Als untere Bezugshöhe der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gilt der unterhalb der Module gemessene und/oder bestehende Geländehöhepunkt, Höhenbezug DHHN 2016.
Als oberer Bezugspunkt gilt die oberste Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als der senkrecht (lotrecht) gemessene Abstand des obersten Bezugspunktes zur vorhandenen Geländeoberfläche bestimmt.
Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist für technische Anlagen wie z.B. Antennen, Masten für Beleuchtung und Überwachungskameras usw. sowie für die Wetterstation bis zu einer Höhe von 6,50 m zulässig.

2.2 Zulässige Grundfläche § 19 (2) und (4) BauNVO

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Grundflächen aller baulichen Anlagen anzurechnen. Als anrechenbare Grundfläche der Module gilt die Fläche, die durch die Module überstellt wird.
Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl GRZ 0,5, ist nicht zulässig.

3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind - § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Entlang der bestehenden 380-kV-Freileitung ist ein Streifen von mindestens 7,5 m Breite, jeweils beidseitig der Trassenachse, sowie von mindestens 35 m in den Mastmittelpunkt von jeglicher Bebauung freizuhalten. Für die Aufstellung der Photovoltaikanlagen innerhalb der Schutzstreifenfläche (schraffierte Fläche) ist eine vorherige Zustimmung des Leitungsbetreibers erforderlich und durch den Vorhabenträger einzuholen.
3.2 In Bereich des Gewässers II. Ordnung (verrohrter Graben) ist beidseitig des Gewässers ein Korridor von 7,00 m gemessen ab Rohrscheitel von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die genaue Lage des Rohres ist durch eine Suchsichtung zu ermitteln.

4. Niederschlagswasserabfuhr

Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB

1.1 Eingriffskompensation
Der durch die Errichtung der PV-Anlage hervorgerufene Eingriff von 27.031 m² EFA wird durch die Umwandlung von Acker in eine extensive Weide (Maßnahme 2.32, Anlage 6, HZE MV 2018) vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Die Beschreibung des Anlage- und Pflegeregimes ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Ausgleichsmaßnahme generiert ein Kompensationsflächenäquivalent von 27.251 m² KFA.

2. Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen

2.1 Bodenbrüter
Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche oder an deren Rand brütenden Bodenbrüter vor dem 01.03. oder nach dem 31.07. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Bauzeit unvermeidbar, sind die betroffenen Flächen bis zum Beginn der Brutzeit durch Pflügen/ Egen vegetationsfrei zu halten, oder – sofern dies nicht möglich sein sollte – mit Hilfe anderer geeigneter Vergrünerungsmaßnahmen das Anlegen einer Brustätte zu verhindern.
Nach Fertigstellung der PV-Anlage findet die bereits aus technischer Sicht erforderliche Jahresmahd innerhalb des Geltungsbereichs zugunsten der sich in der Fläche einstellenden Bodenbrüter jeweils nach dem 31.07. statt.

Textliche Hinweise

Altlastenproblematik
Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekannt Bodenbelastungen, wie
- auffälliger Geruch,
- anormale Färbungen,
- verunreinigte Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Abfälle, alle Ablagerungen u.ä.
angemerkt, hat der Grundstückseigentümer als Abfallhalter diese Auffälligkeiten unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu melden.
Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWuG), des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg - Vorpommern (ABWVG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Munitionss- und Kampfmittelbelastungen
Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde prinzipiell nicht auszuschließen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührendzeitig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Bodenmerkmale
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStGH M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern beim Regionalzentrum Nord, Rostocker Chaussee 19, 18273 Gristow (E-Mail: kultur@rznord@shz.net) zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Maßnahmen im Bereich des Freileitungsschutzstreifens der 50Hertz
Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsbereich und bei Bau- und Pflanzmaßnahmen ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers beim Regionalzentrum Nord, Rostocker Chaussee 19, 18273 Gristow (E-Mail: kultur@rznord@shz.net) einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, z. B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc., sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zu Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.

Geländeveränderungen
Auf- und Abträge des Geländes sind nicht zulässig.

Satzung der Gemeinde Grabowhöfe über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 "Freiflächensolaranlage am Bahngleis Grabowhöfe"

Präambel:

- des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Grabowhöfe über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 "Freiflächensolaranlage am Bahngleis Grabowhöfe" für das Gebiet Gemarkung Grabowhöfe, Flur 7, Flurstück Nr. 20 (teilweise) bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.

Verfahrensvermerke:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...26.01.2022...	
2	Grabowhöfe, den	Der Bürgermeister
3	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß §17 Landesplanungsgesetz (LPIG) mit Schreiben vom ...08.02.2023... beteiligt worden.	Der Bürgermeister
4	Grabowhöfe, den	Der Bürgermeister
5	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von dem Gemeindevertreter am ...31.05.2023... gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom ...03.07.2023... bis zum ...07.08.2023... zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen.	Der Bürgermeister
6	Grabowhöfe, den	Der Bürgermeister
7	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom ...15.06.2023... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
8	Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Der Bürgermeister
9	Grabowhöfe, den	Der Bürgermeister
10	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
11	Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Baumamt des Amtes Seenlandschaft Waren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, <ul style="list-style-type: none"> • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Internetseite des Amtes Seenlandschaft Waren http://www.amt-sl.w.de unter der Rubrik Bauleitplanung sowie im Geodatenportal des Landes unter der Internetadresse https://bplan.geodaten-mv.de einsehbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und • im amtlichen Mitteilungsblatt „Landkurier“ ortsüblich bekanntgemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Internetseite des Amtes Seenlandschaft Waren http://www.amt-sl.w.de unter der Rubrik Bauleitplanung sowie im Geodatenportal des Landes unter der Internetadresse https://bplan.geodaten-mv.de .	Der Bürgermeister
12	Der katastermäßige Bestand wird 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.	Leiter des Katasteramtes
13	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bürgermeister
14	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.	Der Bürgermeister
15	Grabowhöfe, den	Der Bürgermeister
16	Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausgefertigt.	Der Bürgermeister
17	Grabowhöfe, den	Der Bürgermeister
18	Der Beschluss über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am amtlichen Mitteilungsblatt „Landkurier“ ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Bürgermeister
19	Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Internetseite des Amtes Seenlandschaft Waren http://www.amt-sl.w.de unter der Rubrik Bauleitplanung sowie im Geodatenportal des Landes unter der Internetadresse https://bplan.geodaten-mv.de .	Der Bürgermeister
20	In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.	Der Bürgermeister
21	Der in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung wurde in das Internet über die Internetseite des Amtes Seenlandschaft Waren http://www.amt-sl.w.de unter der Rubrik Bauleitplanung in das Planungsportal des Landkreises https://geoport-ik-mse.de eingestellt und ist über das Geodatenportal des Landes unter der Internetadresse https://bplan.geodaten-mv.de zugänglich.	Der Bürgermeister

Gemeinde Grabowhöfe
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 "Freiflächensolaranlage am Bahngleis Grabowhöfe"

Entwurf

Stand 18.09.2024

H/B = 570 / 850 (0.48m²)