

Satzung der Gemeinde Eldetal über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06 "Photovoltaikanlage Grabow"

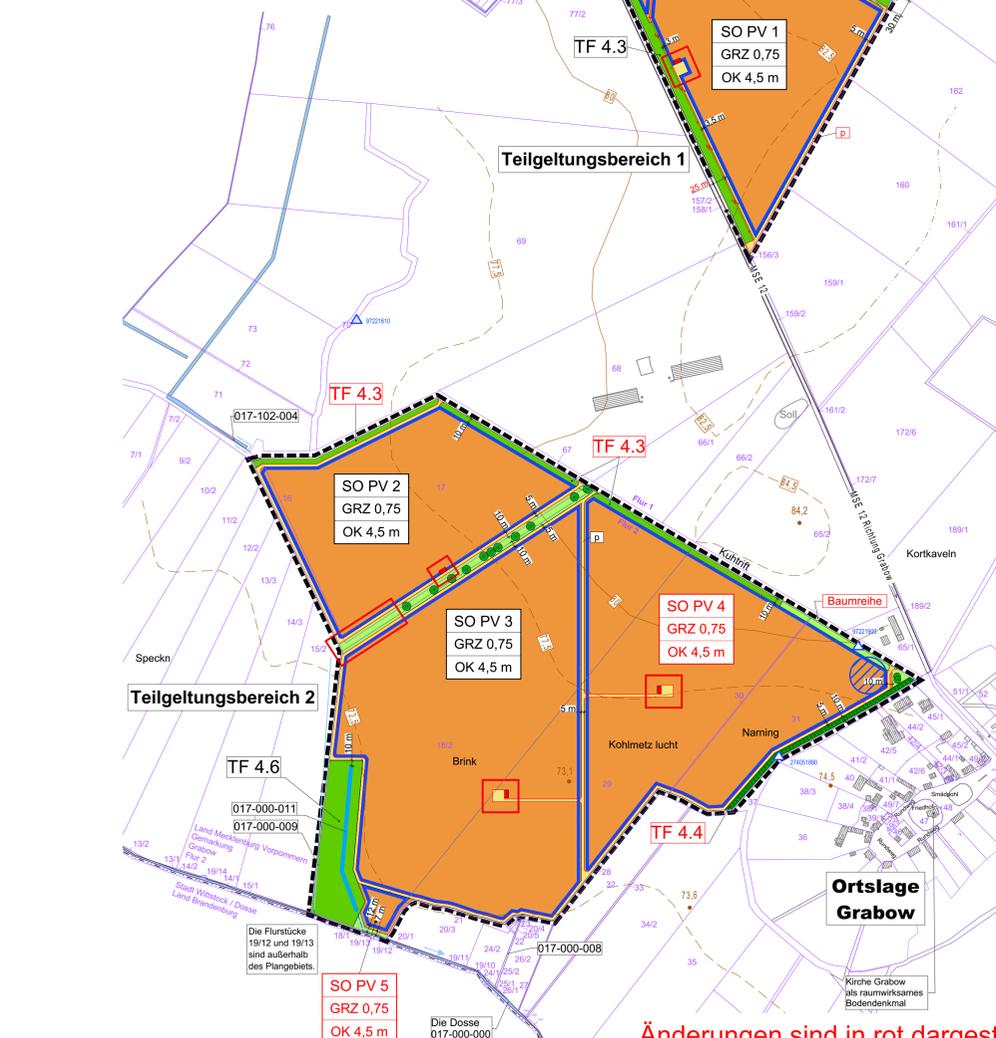
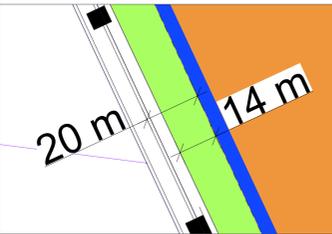
Gemarkung Grabow, Flur 1 und 2

Plangebietsgröße	ca. 82,58 ha
Teilgeltungsbereich 1	ca. 19,20 ha
davon Sondergebietsgröße :	ca. 15,10 ha
davon Fläche innerhalb Baugrenze:	ca. 14,67 ha
Teilgeltungsbereich 2	ca. 63,38 ha
davon Sondergebietsgröße:	ca. 56,28 ha
davon Fläche innerhalb Baugrenze:	ca. 55,97 ha

Planzeichnung (Teil A)
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 179) geändert worden ist und die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Erstellt auf der Grundlage des Auszugs Liegenschaftskatasters des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 18.08.2021 als "Grabow_EPSG5650_2021_08_18_13_29_32.dxf".

Detail A Maßstab ca. 1:1.000



Änderungen sind in rot dargestellt.

Planzeichenerklärung

Normative Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 11 BauNVO)

	Sondergebiet Photovoltaikanlage
	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
SO PV 1	Baugebiet
GRZ 0,75	maximale zulässige Größe der Grundflächenzahl
OK 4,5 m	Oberkante der baulichen Anlagen über Gelände als Höchstmaß

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

	Baugrenze
--	-----------

Verkehrsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsf läche
	private Straßenverkehrsf läche

Grünfl ächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Grünfl äche
--	-------------

Wasserfl ächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

	offenes Gew ässer
	verrohrt es Gew ässer mit Schutzstreifen, beidseitig je 5,0 m

Fl ächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

	Wald
--	------

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Fl ächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

	Umgrenzung von Fl ächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Fl ächen zum Anpflanzen von B äumen, Str äuchern und sonstigen Bepflanzungen
	B äume Erhaltung

Sonstige Planzeichen

	Grenze des r äumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	L öschwasserk lissen mit 120 m ³ Fassungsverm ögen

Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurst ücksbezeichnung
	Flurst ücksgrenze
	Flurgrenze
	Gemarkungsgrenze
	Gemeindegrenze
	Landesgrenze

Nachrichtliche Übernahme

	Wald
	Grenze des 30 m Waldabstandes (§ 20 L WaldG M-V)
	Gebäude / Bestand
	Lagefestpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze
	Mittelspannungs-Freileitung, e-dis mit Maststandort
	Bodendenkmal
	Geländehöhen in m NHN
	Höhenbezugsystem DHHN2016

Text (Teil B) Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der Baulichen Nutzung

- Es werden **sonstige Sondergebiete** entsprechend § 11 BauNVO mit folgender Zweckbestimmung und folgenden Arten der Nutzung festgesetzt.
 - SO PV = Sondergebiet Photovoltaikanlage**
Zulässig sind:
 - bauliche Anlagen, die der Erzeugung (Photovoltaikanlagen) und Speicherung (Batteriespeicher) von elektrischem Strom aus Sonnenenergie dienen
 - die der Photovoltaikanlage dienenden Nebenanlagen, wie Gebäude und Anlagen für elektrische Betriebs Einrichtungen
 - L öschwasserk lissen, Zuwegung und Einzäunung mit Obersteigschutz, Gesamthöhe max. 2,5 m, auch au ßerhalb der überbaubaren Grundst ücksfl ächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Angabe der Grundflächenzahl und der Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß definiert. Für die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere vorhandene Gelände höhe maßgeblich, dargestellt in der Planzeichnung auf der Grundlage des Höhenbezugsystems DHHN2016. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
- Die Einzäunung mit Obersteigschutz ist bis zu einer Gesamthöhe von max. 2,50 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

3. Städtebauliche Festsetzung

- Die Tiefe der **Abstandsfl ächen** gemäß § 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern wird auf den überbaubaren Grundst ücksfl ächen auf Null reduziert. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 6 L BauO M-V)
- Die **Einzäunung** der Photovoltaikanlage soll ein Bodenabstand von 10 cm zur Durchlässigkeit von Kleinlebewesen gewährleisten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umwandlung von Ackerfl ächen durch spontane Begr ünung in eine **Brachfl äche** mit einer Mahd in einem zwei-bis dreijährigen Rhythmus gemäß Maßnahme 2.33 HzE 2018 und
 - Mahd nicht vor dem 1. September mit Abschluss des Mähgutes,
 - Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken,
 - Verzicht auf Düngung, Einsatz von PSM, Einsaaten, Umbruch, Bodenbearbeitung,
 - Erfolgt eine Unterfasserung der Mahd über einen Zeitraum von mehr als 3 Jahren sind die betroffenen Fl ächen dauerhaft der ungestörten natürlichen Entwicklung (freie Sukzession) zu überlassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Am Südrand des Plangebiets wird zur Ortlage Grabow eine mehrreihige **Feldhecke** gemäß Maßnahme 2.21 der HzE 2018 nach folgenden Kriterien angelegt:
 - Verwendung standortheimischer Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
 - Verwendung von mind. 5 Straucharten und mind. 2 Baumarten **folgender Arten:**
 - Str äucher:** Schlehe, - Prunus spinosa
 - Holunder, - Sambucus nigra
 - Hundrose, - Rosa canina
 - Hasel, - Corylus avellana
 - eingriffeliger Weidst r, - Crataegus monogyna
 - B äume:** Traubeneiche, - Quercus petraea
 - Felskorn, - Acer campestre
 - Eberesche, - Sorbus aucuparia
- Pflanzqualitäten und -größen: Str äucher 60/100 cm, 3-trieb
- Mindestreihenzahl: 3 im Abstand von 1,5 m incl. beidseitiger Saum von 2 m Abstand vom Gehölzfuß
- Pflanzung von einzelnen großkr önigen B äumen als Überh äter (B äume 1. Ordnung) in Abständen von ca. 15-20 m untereinander (Stammumfang 12/14 cm) mit Zweibockssicherung am Nordrand des Plangebiets
- Pflanzabstände: Str äucher im Verband 1,0 m x 1,5 m
- Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschr ängen sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern
- kein Auf-ten-Stock-Setzen
- Sicherung der Pflanzung durch Schutzzeichnung gegen Wildverbiss (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Als eingriffsmindernde Maßnahme wird die **Offenhaltung der Modulzwischenr äume** festgesetzt. Die sich einstellende höherwertige Biotopfunktion ist hier durch folgendes Pflegemanagement zu gewährleisten:
 - Kein Pestizideinsatz, sowie kein Einsatz von Düng- und Pflanzenschutzmitteln.
 - **Im gesamten Geltungsbereich des B-Plans werden ausschließlich biologisch abbaubare Reinigungsmittel eingesetzt.**
 - Keine Bodenbearbeitung,
 - Keine Flächenmahd, sondern Staffelmahd, d.h. zeitversetzte Mahd von Teilflächen zur Gewährleistung verschieden hoher Gras- und Staudenfluren, dabei Strohenschnitten von Staudenfluren über den Winter (Überwinterungsmöglichkeit von Insekten) insb. unter den Modulflächen
 - Erstmahd zum Schutz von Bodenbrütern nicht vor dem 31.07. eines jeden Jahres, Ausnahme: Streifenmahd direkt verschatteter Hochstaudenfluren unmittelbar südsüdtig der Modulreihen ist ab 1. Juli eines jeden Jahres zulässig, sofern hierdurch nicht mehr als 1/3 der Gesamtläche betroffen ist.
 - maximal 2-schrägige Jahresmahd
 - Zur Auslagerung der Fläche ist das Mahdgut abzutransportieren. Unter den Modulflächen ist dagegen das Mähen (ohne Mahdgutenfernung) zulässig.
 - Mahd mit Messerbalken und Mindestmahdhöhe von 10 cm (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Im Südwesten des Teilgeltungsbereichs 2 werden Fl ächen von der Bebauung ausgenommen, um hier genügend Ausweichmöglichkeiten für die **Feldhecke** zu erhalten und ihr Vorkommen langfristig zu sichern. Um die Fläche für die Heidelecke offen zu halten sollen alle fünf Jahre größere Kiefern entfernt werden. Eine Erstmahd ist nicht vor dem 31.07. eines jeden Jahres zulässig. Die Schnitthöhe darf 15 bis 20 cm nicht unterschreiten. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist grundsätzlich untersagt. Die Fläche ist mit einem Zaun zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Es wird folgende **Bauzeitenregelung** festgesetzt: Die Bauarbeiten sind zum Schutz der **Brutvögel** zwischen dem 01.09. und dem 28.02. durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein und das Schaffen des Baufeldes bis in den April eines Jahres dauern sind die Bauarbeiten ohne Unterbrechung fortzuführen. Nach mehr als 5 Tagen anhaltender Baupause sind innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (also 01.03. bis 31.08.) Vergrämungsmaßnahmen zur Vermeidung von Ansiedlungen sowie eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Wenn durch die ökologische Baubegleitung keine brütenden Vögel festgestellt werden, können die Bauarbeiten (wieder) aufgenommen werden. Wenn brütende Vögel festgestellt werden, dürfen die Bauarbeiten erst nach Abschluss des Brutgeschäftes fortgesetzt werden. Die Errichtung der PVA auf den Ackerfl ächen ist zur Zeit der Winterstarre der Zaunedecke zwischen dem 01.11. und dem 28.02. durchzuführen. Werden Arbeiten zu anderen Zeiten nötig, sind die Zaunedecken-Habitate durch einen Replizenzaun abzugrenzen, um eine Einwanderung von Zaunedecken auf die Bauf läche zu verhindern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Tiefere **Baugruben** oder Kabelgr äben ohne Rampe, die über Nacht offen bleiben, sind am nächsten Morgen durch das Baupersonal zu kontrollieren. Tiere, die sich über Nacht in diesen „Fallen“ verirrt haben, sind umgehend freizulassen. Bei längeren Baustops (auch über das Wochenende) sind Baugruben durch Abdeckungen zu sichern oder mit hinreichend Ausgestühten (beispielsweise einfache Bretter, mind. 15 cm breit) auszustatten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweise

- Bodendenkmalfolge**
Im Bereich des gekennzeichneten Bodendenkmals dürfen keine Gebäude errichtet werden. Vor der Anlegung von Kabelgr äben oder anderen Eingriffen in das Erdreich ist die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzuholen. Das Aufstellen von Photovoltaik-Modulen auf Metallkonstruktionen mit Pfählmast ist zulässig.
- Eingriffregelung**
Als Ausgleichsmaßnahme für den geplanten Eingriff wird eine intensiv bewirtschaftete Ackerfl äche auf den Flurst ücken 225, 228 und 229 der Flur 1 der Gemarkung Below auf einer Fläche von 124.500 m² in eine extensive Mähwiese gemäß Maßnahme 2.31 der HzE umgewandelt. Die Ackerfl äche wird durch Spontanbegr ünung oder Initialsaat mit regionalen Saatgut in Dauergrünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese umgewandelt. Diese Umwandlung wird mit allen Bedingungen im Durchf ührungsvertrag zwischen der Gemeinde Eldetal und dem Vorhabentr äger festgeschrieben. Die dauerhafte rechtliche Sicherung erfolgt privatrechtlich durch dingliche Sicherung, z.B. durch Eintragung einer beschr änkten persönlichen Dienstbarkeit.

Satzung

der Gemeinde Eldetal über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 06 "Photovoltaikanlage Grabow"

Aufgrund des 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 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L BauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2023 (GVBl. M-V S. 130) wird nach Beschlussverfassung durch die Gemeindevertretung vom2025 folgende Satzung der Gemeinde Eldetal über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06 "Photovoltaikanlage Grabow", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Eldetal, den2025 Siegel Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung Eldetal hat in ihrer Sitzung am 11.11.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 06 beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Mürzt - Anzeiger am 22.07.2023 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit E-Mail vom 24.07.2023 gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 31.07. bis einschließlich 01.09.2023 durch öffentliche Auslegung durchgeführt worden.
- Die Gemeindevertretung Eldetal hat am 25.04.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.05.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 06, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, waren in der Zeit vom 21.05.2024 bis zum 28.06.2024 nach BauGB § 3 Abs. 2 im Internet unter <https://www.arnimuel-muerzt.de/infos/2316296-baubeteiligungsverfahren.html> sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Baubeteiligungsverfahren> öffentlich einsehbar. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die o. g. Unterlagen zu dieser Zeit 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 11.05.2024 im Mürzt-Anzeiger und auf den genannten Internetseiten bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung Eldetal hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit am 31.01.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 25.03.2025 mitgeteilt worden.

Eldetal, den2025 Siegel Der Bürgermeister

Eldetal, den2025 Siegel Der Bürgermeister

Eldetal, den2025 Siegel Der Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 06 "Photovoltaikanlage Grabow" der Gemeinde Eldetal am2025 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerrechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtlich verbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgt. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

.....den2025 Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

12. Der Bebauungsplan Nr. 06, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am2025 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Eldetal, den2025 Siegel Der Bürgermeister

13. Der Landrat des Kreises Mecklenburgische Seenplatte hat im Bescheid vom2025 mit AZ: diese Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - mit Auflagen - genehmigt. Die Auflagen wurden beachtet.

Eldetal, den2025 Siegel Der Bürgermeister

14. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Eldetal, den2025 Siegel Der Bürgermeister

15. Die Genehmigung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06 "Photovoltaikanlage Grabow" wurde der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am2025 im Mürzt-Anzeiger örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzierung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (BauGB § 44) hingewiesen worden. Die Satzung ist am2025 in Kraft getreten.

Eldetal, den2025 Siegel Der Bürgermeister
Verfasser: Dipl. Ing. Wolfgang Geleiert
Kirchenstraße 11
18 292 Krakow am See
Tel.: 038457/51 444
14.04.2025

Koordinatenbezugsystem ETRS89_UTM33 Die Verfahrensvermerke wurden am 25.03.2025 ergänzt.

Eldetal, den2025 Siegel Der Bürgermeister

Stellungnahmen sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den folgenden, ergänzten oder geänderten Teilen der Planung und ihren möglichen Auswirkungen möglich und zulässig:
- 4 Löschwasserkrissen mit Aufstellflächen für die Feuerwehr ergänzt
- Erschließungsstraßen und Detail A ergänzt
- Grünfl äche zwischen SO PV 2 und SO PV 3 erweitert
- Änderungen in der Zuordnung von TF 4.3 und TF 4.4
- SO PV 4 und SO PV 5 ergänzt
- Pflanzliste in TF 4.4 ergänzt
- Ergänzung in TF 4.5
- Hinweis 2 zur Ausgleichsmaßnahme geändert

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung
nach § 4a Abs. 3 BauGB

Dieser Plan wurde in der Zeit vom bis einschließlich 2025 im Internet eingestellt.

Dieser Plan wurde in der Zeit vom bis einschließlich 2025 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.

Dieser Plan hat in der Zeit vom bis 2025 öffentlich ausgelegen.

Beginn der Auslegung: Datum / Unterschrift / Siegel

Ende der Auslegung: Datum / Unterschrift / Siegel

Übersichtsplan



Gemeinde Eldetal
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 06
"Photovoltaikanlage Grabow"
Maßstab 1 : 5.000

Entwurf für erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung