

Satzung der Gemeinde Grabowhöfe

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Agrarsolaranlage an der Bahn - Louisenfeld"

für das Gebiet westlich von Grabowhöfe

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertreter vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Agrarsolaranlage an der Bahn - Louisenfeld", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:
Es gilt die 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).

Planzeichnung (Teil A)

1 : 2.500



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet
(§ 11 BauNVO)

SO AS Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: "Agrar-Solaranlage"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,6
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

OK Oberkante in m, Höchstmaß: 5, Höhenangabe relativ zum anstehenden Gelände in Meter
5 m über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

4. Grünflächen

Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Abgrenzung von gesetzlich geschützten Biotopen
(§ 30 BNatSchG)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Auftragnehmer der
Unterhaltung und Pflege der Gewässer
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Europäisches Vogelschutzgebiet; hier: "Klocksiner Seenkette, Kölpin- und Fleesensee"
(§ 9 Abs. 6 BauGB, § 32 BNatSchG)

110 m Korridor beiderseits von Schienenwegen für Freiflächenphotovoltaik
laut Landesraumentwicklungsprogramm MV 2016

Darstellung ohne Normcharakter

Flurgrenze

Gemarkungsgrenze

Flurstücknummer

Gebäudebestand

Bemaßung in Metern

380-kV-Leitung Siedenbrünzow - Puttitz/Süd 513/512/514, Betreiber: 50Hertz

50Hertz Schutzstreifen

50Hertz Freileitungsbereich

Text (Teil B)

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB

SO AS 1, 2, 3 und 4 - Sonstige Sondergebiete Agrar-Solaranlage

Die zeichnerisch festgesetzten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Agrar-Solaranlage" (SO AS) dienen vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung und der ergänzenden Nutzung als Energieerzeugung, sofern die i.S.d. § 85c EEG festgelegten Anforderungen an besondere Solaranlagen erfüllt sind.
Allgemein zulässig sind:
- landwirtschaftliche Nutzung
- die Errichtung von Solaranlagen
- sowie für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen
- Wechsellichter, Verkabelung, Trafostationen
- Anlagen für die Energiespeicherung und -verteilung
- Zufahrten, Wartungsflächen
- Zaunanlagen
- Kamerasysteme für Überwachungskameras
- Umgestaltungen

2. Überbaubare Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die maximale Grundflächenzahl ist auf 0,6 festgesetzt.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zufahrten, Zäune und Versorgungsleitungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

3. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs 3; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der Sondergebiete wird wie folgt festgesetzt:
Die maximale Höhe der Solarmodule auf auf 5 m begrenzt, die der Nebenanlagen ebenfalls auf 5 m und die maximale Höhe der Masten von Überwachungskameras ist auf 8 m begrenzt.
Als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Meter (Höhenlinien) über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Artenschutz - Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Maßnahmen Artenschutz:

Der Start der bauvorbereitenden und direkten Baumaßnahmen darf nur in der brutfreien Periode zwischen dem 01. September und dem 28. Februar eines jeden Kalenderjahres erfolgen. Abweichend vom grundsätzlichen Ausschluss des Starts der bauvorbereitenden und direkten Baumaßnahmen außerhalb der brutfreien Periode, ist der Start innerhalb dieser Periode in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde und einer ökologischen Baubegleitung zulässig. Die ökologische Baubegleitung soll zudem die einzelnen Bauphasen überwachen und dokumentieren.

Maßnahmen Kleinsäuger:

Die Umzäunung der Anlage muss eine Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten. Die Errichtung von Zäunen ist nur zulässig, sofern zwischen der Unterkante des Zauns und der Geländeoberfläche ein Abstand in Höhe von mindestens 20 cm freigehalten wird.

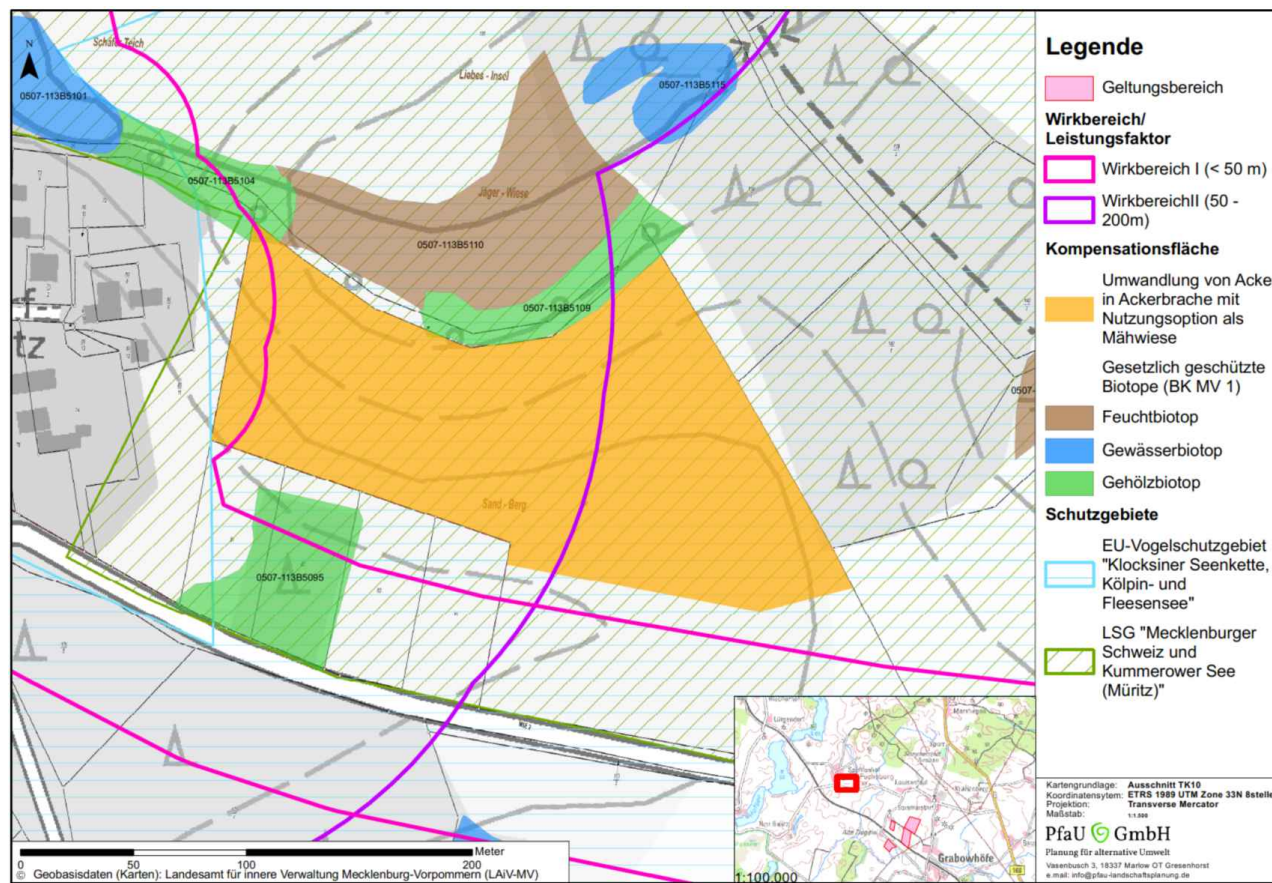
Hinweise

1. Baumschutz

Zu Bäumen ist ein Schutzbereich entsprechend dem Kronenaußenbereich zuzüglich 1,5 m ringsum zu beachten, der nicht bebaut werden darf.

2. Externe Kompensationsmaßnahme

Der Kompensationsbedarf wird ca. 3 km nördlich des B-Planbereichs mit der Maßnahme Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsplanung als Mahwiese auf den Flurstücken 06 und 08, der Flur 1, Gemarkung Sophienhof umgesetzt. Die Maßnahme beinhaltet die Umwandlung von Ackerfläche durch spontane Begrünung in eine Bruchfläche (Dauergrünland) mit Nutzungsplanung als Mahwiese. Für die Etablierung, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege der Brachfläche gelten spezifische Bestimmungen (s. Umweltbericht).



3. Europäisches Vogelschutzgebiet

Die Geltungsbereiche SO AS 1 - 4 liegen größtenteils innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes Klocksiner Seenkette, Kölpin- und Fleesensee, mit Ausnahme des nördlichen Bereichs von SO AS 1 (wie zeichnerisch dargestellt).

4. Brutvögel - Baufeldberaumung

Eine Baufeldberaumung muss außerhalb der Brutzeit (01.09. bis 28.02.) vorbereitet werden. Sollte sich die Schaffung des Baufeldes auf der Fläche bis in die Brutperiode hinein verlängern, sind bereits begonnene Bauarbeiten ohne Unterbrechung fortzuführen. Nach 5 Tagen anhaltender Baupause sind Vegetationsmaßnahmen (z. B. Schwarzwache, Flatterulme) zur Vermeidung von Anisierungen erforderlich.
Vegetationsmaßnahmen sind nur innerhalb des Baufeldes einschließlich der Bausteilen und Zufahrten durchzuführen. Sind seit der letzten Baufeldzeit mehr als 5 Tage vergangen bzw. wird die Baufeldfreimachung nur in der Brutzeit (also ab März bis Ende August) möglich, ist das Baufeld durch die ökologische Baubegleitung auf eine zwischenzeitliche Anisierung zu überprüfen. Wenn brütende Vögel festgestellt werden, dürfen die Baufeldarbeiten erst nach Abschluss des Brutgeschäftes fortgesetzt werden.

5. Vermeidung von Fällen

Baugruben und Gräben, die längere Zeit offengelassen werden sind an den Enden im Winkel von 45° abzuschneiden und mit Auszieghölzern zu versehen. Tiefe Baugruben oder Kabinengruben ohne Rampe, die über Nacht offenbleiben, sind am nächsten Morgen durch das Baupersonal zu kontrollieren. Tiere, die sich über Nacht in diesen „Fällen“ verirrt haben, sind umgehend freizulassen. Bei längeren Baustopps sind Baugruben durch Schutzzäune zu sichern.

6. Technisch einwandfreier Zustand von Baufahrzeugen und Geräten

Vor Beginn von erforderlichen Bauarbeiten sind die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen. Verunreinigter Boden ist umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

7. Anzeigepflicht für Funde o.ä.

7.1 Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.

7.2 Altlasten sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen bzw. Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (abartiger Geruch, anomale Färbung, Ausstritt verunreinigter Flüssigkeiten und Reste alter Abwässerungen) aufgedeckt werden, sind sie umgehend in die untere Altlast- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.

7.3 Sollten im Zuge von Baugrunduntersuchungen Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Geologischer Dienst, meldepflichtig.

7.4 Ein Auskunftsersuchen über mögliche Kampfmittelbelastungen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

8. DIN-Norm

Die in den Unterlagen des Bebauungsplans in Bezug genommenen Normen und Richtlinien, insbesondere die DIN SPEC 9143:2021-05 "Agri-Photovoltaik-Anlagen - Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung" werden zur Einschränkung bei der Gemeinde vorgehalten.



Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Grabowhöfe vom 16.11.2022.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch am und im Internet unter <https://www.amt-slw.de/seite/271503bauleitplanung.html> erfolgt.

Die für die Raumordnung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom beteiligt worden.
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung und Veröffentlichung im Internet unter erfolgt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom bis zum im Amt Seelandtschaft Waren während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Vorentwurf unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung am im Internet unter <https://www.amt-slw.de/seite/271503bauleitplanung.html> ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden.

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

Die Gemeindevertretung Grabowhöfe hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung Grabowhöfe hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), der Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung einschließlich Umweltbericht, haben in der Zeit vom bis zum im Amt Seelandtschaft Waren während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung am im Internet unter <https://www.amt-slw.de/seite/271503bauleitplanung.html> ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden.

Die Gemeindevertretung Grabowhöfe hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am von der Gemeindevertretung Grabowhöfe als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Grabowhöfe, den

Bürgermeister Malow

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagegenaue Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagegenaue Darstellung des Gebietsbestandes kommt nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

....., den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde mit Bescheid des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erllt.

Grabowhöfe, den

Bürgermeister Malow

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise wurden bescheid. Das wurde mit Bescheid des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom Az.: bestätigt.

Grabowhöfe, den

Bürgermeister Malow

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Grabowhöfe, den

Bürgermeister Malow

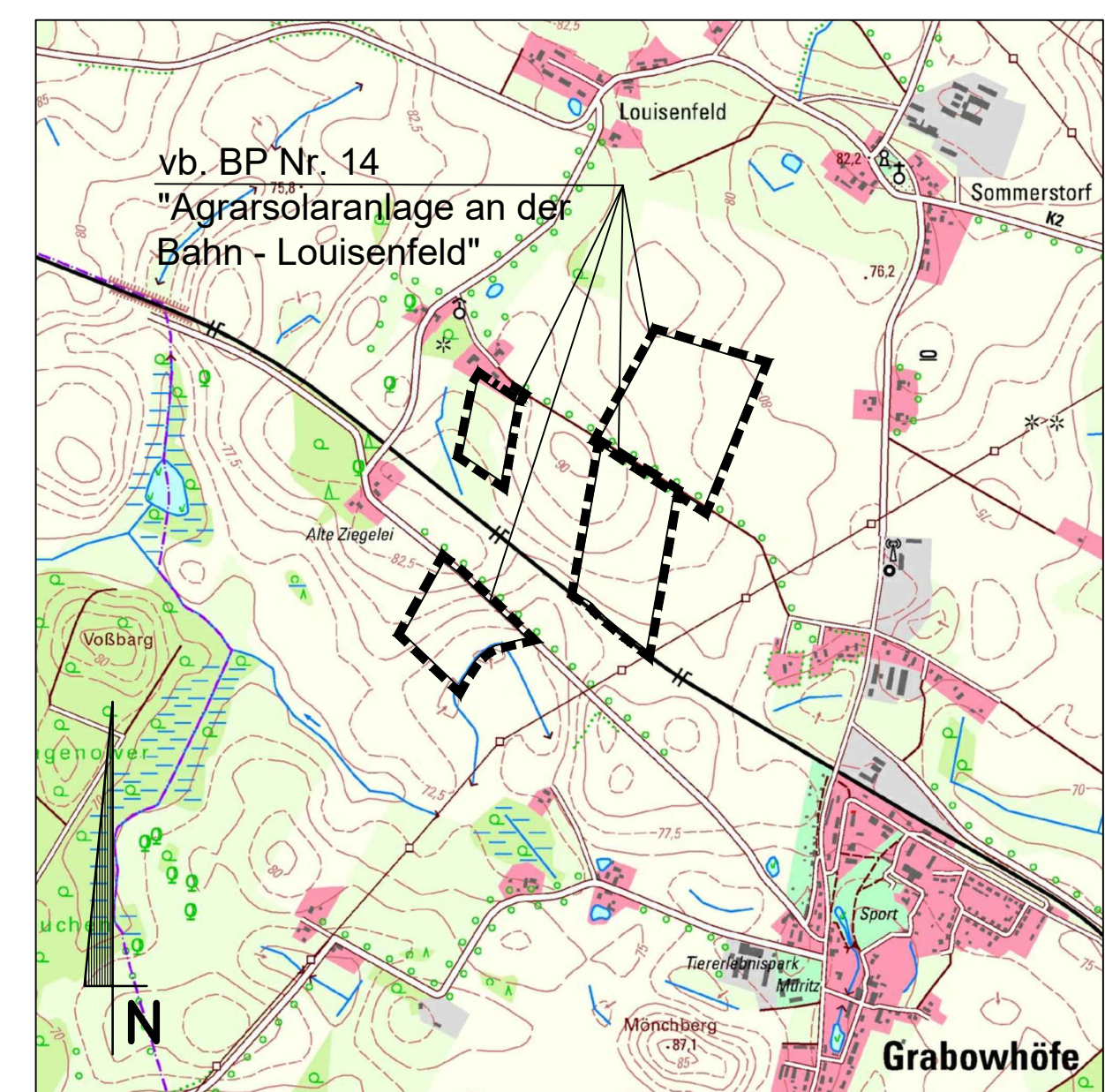
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung am im und im Internet unter <https://www.amt-slw.de/seite/271503bauleitplanung.html> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 3 BauGB) und weiter auf Fristigkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Grabowhöfe, den

Bürgermeister Malow

Übersichtskarte

1 : 20.000



Entwurf

Waren (Müritz), den 07.05.2025

Satzung der
Gemeinde Grabowhöfe
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14
"Agrarsolaranlage an der Bahn -
Louisenfeld"