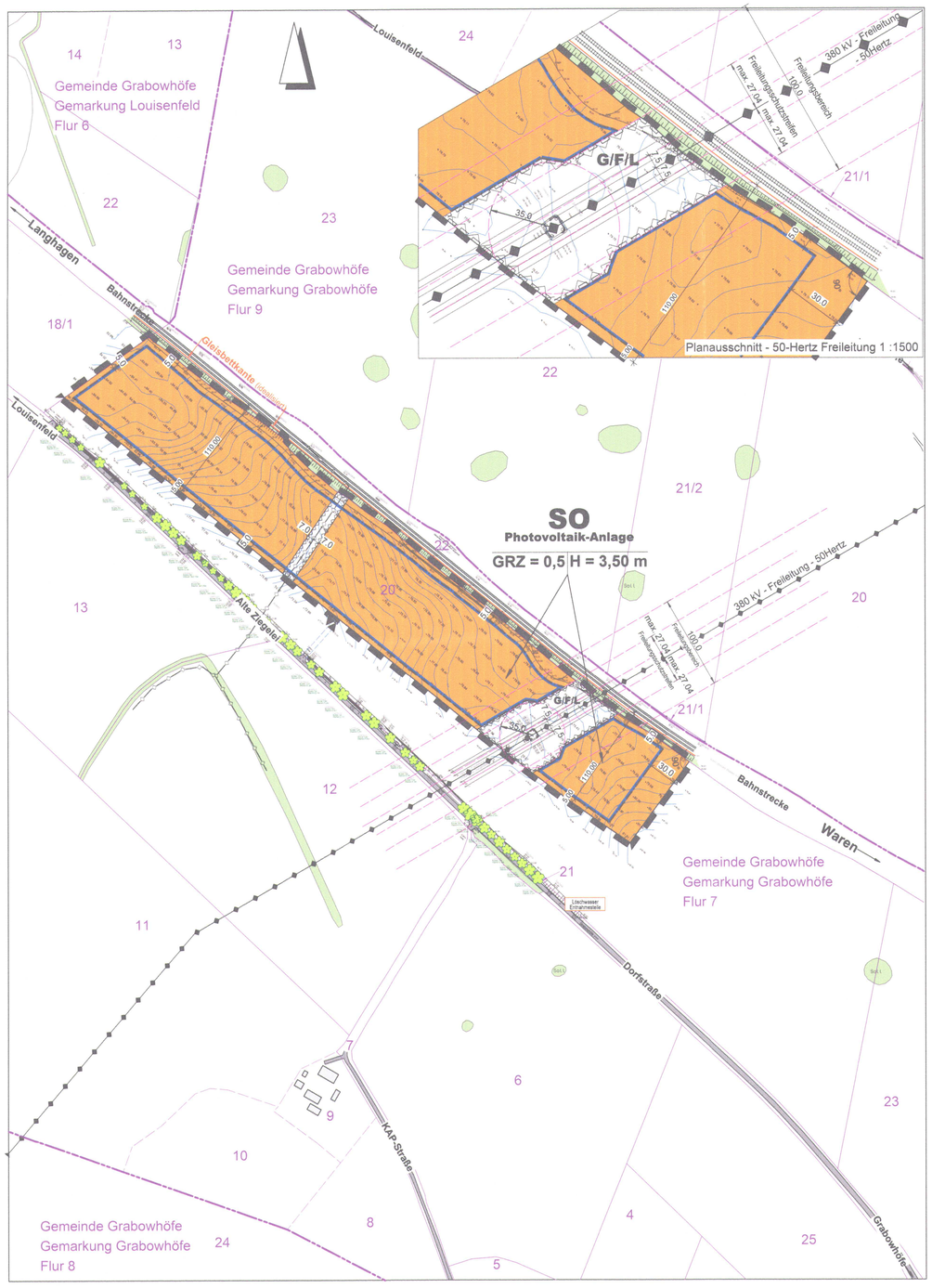
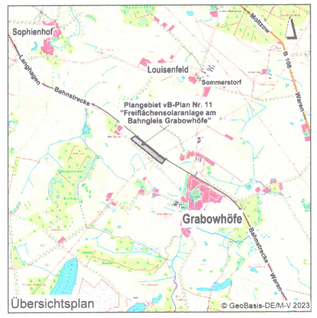
# SATZUNG DER GEMEINDE GRABOWHÖFE

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

### Teil A - Planzeichnung, M 1 : 3000

| | |
|---|---|
| Gemeinde | Grabowhöfe |
| Gemarkung | Grabowhöfe |
| Flur | 7 |




### Planzeichenerklärung

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlagen |
|---|---|---|
| I. | **Festsetzungen** | |
| | **Art der baulichen Nutzung** | § 9 (1) Nr. 1 BauGB |
| SO Photovoltaik-Anlage | Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage | § 11(1) BauNVO |
| | **Maß der baulichen Nutzung** | § 9 (1) Nr. 1 BauGB |
| GRZ | Grundflächenzahl | § 16 (2) Nr. 1 BauNVO |
| H max | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß | § 16 (2) Nr. 4 BauNVO |
| | **Bauweise, Baugrenzen** | § 9 (1) Nr. 2 BauGB |
| | Baugrenze | § 23 (1) BauNVO |
| | **Verkehrsfläche** | § 9 (1) Nr. 11 BauGB |
| ▼▲ | Ein- und Ausfahrt | |
| | **Sonstige Planzeichen:** | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes | § 9 (7) BauGB |
| | Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Unterhaltungsbereich verrohrtes Gewässer II. Ordnung Schutzstreifen im Bereich der 380 kV-Leitung | § 9 (1) Nr. 10 BauGB |
| G / F / L | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: zu Gunsten der 50Hertz | § 9 (1) Nr. 21 BauGB |
| | **Darstellung ohne Normcharakter** | |
| Löschwasser Entnahmestelle | Löschwasserentnahmestelle geplant Leistung 48 m³/h bereitzustellen für 2 Stunden | |
| | Plangebietszufahrt geplant unter Nutzung der vorhandenen Ackerzufahrt (Sicherung durch Grunddienbarkeit) | |
| II. | **Hinweise** | |
| | Unterirdische Leitungen hier: verrohrtes Gewässer 2. Ordnung | § 48 (2) LWaG M-V § 38 (3) WHG |
| III. | **Nachrichtliche Übernahmen** | |
| | **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** | § 9 (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 | |
| z.B 20 | Nummer des Flurstückes | |
| 75.58 | Geländehöhenpunkt, Höhenbezug DHHN 2016 | |
| 75.5 | Geländehöhenlinie, Höhenbezug DHHN 2016 | |
| | 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 | |

**PLANGRUNDLAGE**
Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros
R. Werner, Feldstraße 3, 17 033 Neubrandenburg
Aufmaß: 09/2023
Lagesystem: ETRS89/UTM Z33N
Höhensystem: DHHN 2016
digitaler Katasterauszug - BDA_30085_2_2025_01_13_14_54_36_EPSG5650.dxf
Ergänzungen aus Geodatenportal - © GeoBasis-DE/M-V 2023

**NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung

| | |
|---|---|
| **GRZ** - Grundflächenzahl | **H** - Höhe baulicher Anlagen |

## 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 einachsig nachgeführten Gestellen (Drehachse 4° aus der Nord-Süd-Achse) - nachgeführte Solarmodule (Tracker)
- Wechselrichterstationen
- Trafostationen
- Batteriespeicher
- Einzäunung bis 2,20 m Höhe (auch außerhalb der Baugrenzen)
- Wetterstation

**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. 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 Geländehöhenpunkt, Höhenbezug DHHN 2016.

Als oberster 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 Freileitungsschutzstreifen von max. 27,4 m Breite jeweils ^ beidseitig der Trassenachse, sowie von mindestens 35 m um den Mastmittelpunkt von jeglicher Bebauung freizuhalten. (sh. festgesetzte Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind)

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 Suchschachtung zu ermitteln.

**4. Niederschlagswasserableitung**

Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

**5. Festsetzungen in besonderen Fällen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §12 Abs. 3a BauGB)**

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### 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 Pflegeregime als kompensationsmindernde Maßnahme**
Zur Sicherung der angerechneten kompensationsmindernden Maßnahmen ist für die Modulzwischen- und -unterflächen folgendes Pflegeregime zwingend einzuhalten:
- keine Bodenbearbeitung
- keine Verwendung von Dünge -oder Pflanzenschutzmittel
- maximal zweimal jährlich Mahd mit Abtransport des Mähgutes, frühester Mahdtermin 1. Juli
- anstelle der Mahd kann auch eine Schafbeweidung vorgesehen werden mit einem Besatz von max. 1,0 Großvieheinheit (GVE) je ha, nicht vor dem 1. Juli

**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/ Eggen vegetationsfrei zu halten, oder – sofern dies nicht möglich sein sollte – mit Hilfe anderer geeigneter Vergrämungsmaßnahmen das Anlegen einer Brutstätte 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 unbekannte Bodenbelastungen, wie
- auffälliger Geruch,
- anormale Färbungen,
- verunreinigte Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Abfälle, alte Ablagerungen u.ä.

angetroffen, hat der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer 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 (KrWG), des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg- Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Munitions- 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 gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer 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 18, 18273 Güstrow (E-Mail: leitungsauskunft-rznord@50hertz.com) einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, z. B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc., sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur 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:**
Aufgrund
- 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 (Planzeichenverordnung - 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 ...**24.06.2025**... 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**...<br>Grabowhöfe, den 30.06.25 | Der Bürgermeister |
| 2 | Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß §17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ...**08.02.2023**... beteiligt worden.<br>Grabowhöfe, den 30.06.25 | Der Bürgermeister |
| 3 | Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von der Gemeindevertretern am ...**31.05.2023**... gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom ...**03.07.2023**... bis zum ...**07.08.2023**... zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen.<br>Grabowhöfe, den 30.06.25 | Der Bürgermeister |
| 4 | 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.<br>Grabowhöfe, den 30.06.25 | Der Bürgermeister |
| 5 | Die Gemeindevertretung hat am ...**01.10.2024**... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.<br>Grabowhöfe, den 30.06.25 | Der Bürgermeister |
| 6 | Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...**29.10.2024** (Versand 29.10.2024)... über die öffentliche Auslegung des Entwurfs und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.<br>Grabowhöfe, den 30.06.25 | Der Bürgermeister |
| 7 | Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...**18.11.2024**... bis zum ...**03.01.2025**... während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Seenlandschaft Waren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen,<br>• welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,<br>• dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Internetseite des Amtes Seenlandschaft Waren http://www.amt-slw.de unter der Rubrik Bauleitplanung sowie im Geodatenportal des Landes unter der Internetadresse https://bplan.geodaten-mv.de einsehbar sind,<br>• dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und<br>• dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können<br>am ...**28.10.2024**... im Bau- und Planungsportal des Landes M-V unter der Internetadresse https://bplan.geodaten-mv.de<br>und<br>am ...**25.10.2024**... auf der Internetseite des Amtes Seenlandschaft Waren http://www.amt-slw.de unter der Rubrik Bauleitplanung sowie<br>am ...**09.11.2024**... im amtlichen Mitteilungsblatt „Landkurier" ortsüblich bekanntgemacht worden.<br>Grabowhöfe, den 30.06.25 | Der Bürgermeister |
| 8 | Die von der Änderung oder Ergänzung des Entwurfs der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 "Freiflächensolaranlage am Bahngleis Grabowhöfe" der Gemeinde Grabowhöfe berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer Betroffenenbeteiligung gemäß. § 4 a Abs. 3 BauGB beteiligt und sind zur Äußerung im Hinblick auf die Änderung oder Ergänzung des Bauleitplans aufgefordert worden.<br>Grabowhöfe, den 30.06.25 | Der Bürgermeister |
| 9 | 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.<br>Neubrandenburg, den 01.07.2025 | i.V. Leiter des Katasteramtes<br>Amtsleiter Katster- und Vermessungsamt |
| 10 | Die Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Veraltungsbehörde vom 21.05.2025, AZ. 12172025-502 mit Maßgabe, Auflagen und Hinweisen erteilt. Die Maßgabe und Auflagen wurden durch Beitrittsbeschluss der Gemeindevertretung vom ...**24.06.2025**... erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.<br>Grabowhöfe, den 07.08.25 | Der Bürgermeister |
| 11 | Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...**24.06.2025**... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.<br>Grabowhöfe, den 07.08.25 | Der Bürgermeister |
| 12 | Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurden am ...**24.06.2025**... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.<br>Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ...**24.06.2025**... gebilligt.<br>Grabowhöfe, den 07.08.25 | Der Bürgermeister |
| 13 | Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausgefertigt.<br>Grabowhöfe, den 07.08.25 | Der Bürgermeister |
| 14 | Die Erteilung der Genehmigung 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<br>am 15.08.25 im Bau- und Planungsportal des Landes M-V unter der Internetadresse https://bplan.geodaten-mv.de<br>und<br>am 15.08.25 auf der Internetseite des Amtes Seenlandschaft Waren http://www.amt-slw.de unter der Rubrik Bauleitplanung sowie<br>am 18.08.25 amtlichen Mitteilungsblatt „Landkurier" ortsüblich bekannt gemacht worden.<br>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 Erlöschen 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.<br>Der in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung wurde auf der Internetseite des Amtes Seenlandschaft Waren http://www.amt-slw.de unter der Rubrik Bauleitplanung und in der Geodatenportal des Landkreises https://geoport-lk-mse.de eingestellt und ist über das Geodatenportal des Landes unter der Internetadresse https://bplan.geodaten-mv.de zugänglich.<br>Grabowhöfe, den 18.08.25 | Der Bürgermeister |

**Gemeinde Grabowhöfe**
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

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

H/B = 600 / 850 (0.51m²)