

Gemeinde Peenehagen

Beschlussvorlage

30/2024/44

öffentlich

Beteiligung als Nachbargemeinde gemäß § 2 Absatz 2 BauGB; VB-Plan Nr. 11 "Freiflächensolaranlage am Bahngleis Grabowhöfe" der Gemeinde Grabowhöfe (Entwurf)

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Einbringer:</i> Frau Kunstmann	<i>Datum</i> 04.11.2024
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
-----------------------	---------------------------------	--------------

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung äußert zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 11 „Freiflächensolaranlage am Bahngleis Grabowhöfe“ der Gemeinde Grabowhöfe keine Anregungen und Hinweise.

Wahrzunehmende öffentliche Belange der Gemeinde werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Sachverhalt

Die D&K Entwicklungs GmbH hat bei der Gemeinde Grabowhöfe die Aufstellung eines Bebauungsplans beantragt. Diesen Antrag hat die Gemeinde befürwortet und ist nun bereits im Verfahren zur Entwurfsbeteiligung. Alle Nachbargemeinden (Stadt Waren, Klocksin, Moltzow, Peenehagen und Jabel) haben nun die Möglichkeit hierzu eine Stellungnahme abzugeben. Im vergangenen Jahr, am 04.07.2023, hat die Gemeinde Peenehagen bereits eine Stellungnahme zum Vorentwurf abgegeben, da Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen sind. Hierbei sind auch die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu beachten. Zum Zeitpunkt der Vorentwurfsbeteiligung wurden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Freiflächensolaranlage am Bahngleis Grabowhöfe“ verfolgt die Zielstellung der Errichtung einer Freiflächensolaranlage.

Die vollständigen Planunterlagen können unter: <https://www.amt-slw.de/seite/271503/bauleitplanung.html> eingesehen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

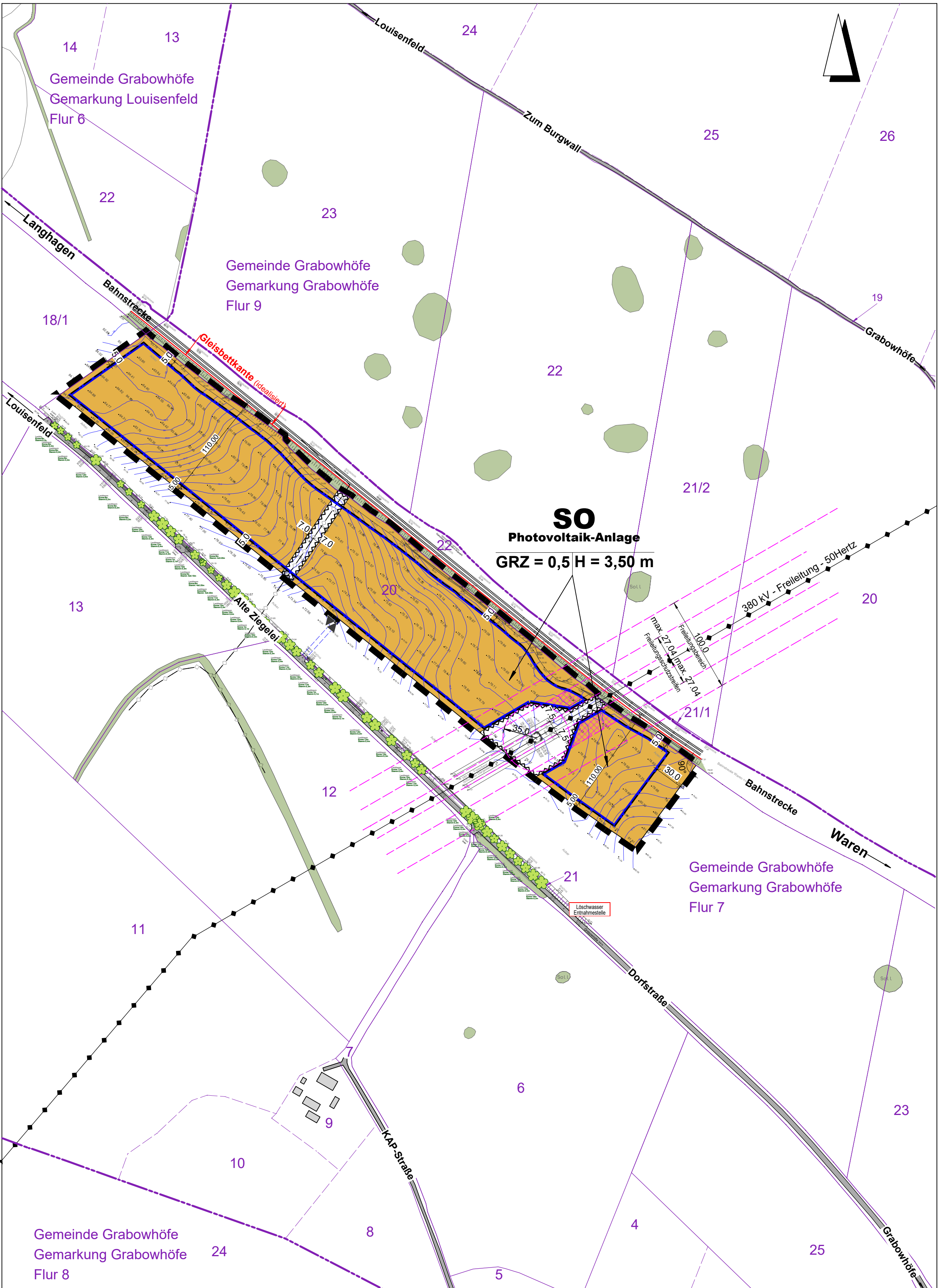
1	06 - 2024.09.18 - B-Plan - ENTWURF_4 (öffentlich)
---	---

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 Katastralsatz - EPSG:5650, 2022_01_13_05_45_02.dxf Model
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	Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11(1) BauNVO
GRZ	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl	§ 9 (1) 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
Verkehrsfäche	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
Unterhaltungsbereich verrohrtes Gewässer II. Ordnung		§ 48 (2) LWaG M-V § 38 (5) WHG
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 Katastralsatz		
ergänzende Flurstücksgrenze zeichnerische Übernahme aus Kartenportal GAIA		
Nummer des Flurstückes		
Geländehöhenpunkt, Höhenbezug DHHN 2016		
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		

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Baugelände**
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 Folgebau 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 Geländehöhenpunkt, Höhenbezug DHHN 2016.

Als oberster Bezugspunkt gilt die oberste Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als der senkrechte (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 um den Mastmittelpunkt von jeglicher Bebauung freizuhalten. Für die Aufstellung der Photovoltaikanlagen innerhalb der Schutzstreifenflächen (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 Rohrschneitel von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die genaue Lage des Rohres ist durch eine Suchsichtung zu ermitteln.

4. Niederschlagswasserableitung

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 Pflegeregime 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 Vergrümnungsmaßnahmen 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, - anomale Färbungen, - verunreinigte Flüssigkeiten, - Ausgasungen, - Abfälle, alte Ablagerungen u.ä. angetroffen, hat der Grundstückseigentümer 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 (ABWVG 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 gebührendlich beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen 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 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 Pflanzenmaßnahmen ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers beim Regionalzentrum Nord, Rostocker Chaussee 18, 18273 Güstrow (E-Mail: leitungs-auskunft.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 (Planzeichnungsverordnung - 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 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
6	Grabowhöfe, den	Der Bürgermeister
7	Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Der Bürgermeister
8	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
9	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 Bauamt des Amtes Seelandchaft Waren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen:	Der Bürgermeister
10	• welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Internetseite des Amtes Seelandchaft 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	Der Bürgermeister
11	am im amtlichen Mitteilungsblatt „Landkurier“ ortsüblich bekanntgemacht worden.	Der Bürgermeister
12	Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Internetseite des Amtes Seelandchaft 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
13	Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten 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.	Der Bürgermeister
14	Neubrandenburg, den	Leiter des Katasteramtes
15	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
16	Grabowhöfe, den	Der Bürgermeister
17	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
18	Grabowhöfe, den	Der Bürgermeister
19	Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausgefertigt.	Der Bürgermeister
20	Grabowhöfe, den	Der Bürgermeister
21	Der Beschluss über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am amtlichen Mitteilungsblatt „Landkurier“ ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Bürgermeister
22	Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Internetseite des Amtes Seelandchaft 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
23	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 Entscheidungsansprüchen (§ 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
24	Der in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung wurde in das Internet über die Internetseite des Amtes Seelandchaft 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
25	Grabowhöfe, den	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)