

**Öffentliche Bekanntmachung der Gemeinde Grebs-Niendorf  
Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Schlesiner Hof“  
für das Gebiet hinter der Schäferei  
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB**

Die Gemeindevertretung Grebs-Niendorf hat am 07.12.2022 beschlossen, für das Gebiet in Grebs-Niendorf, Ortsteil Schlesiner Hof, hinter der Gärtnerei einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage aufzustellen. Bestandteile des Plangebietes sind die im Lageplan gekennzeichneten Flächen in der Gemarkung Schlesin, Flur 1, Flurstücke 207, 210, 235/3, 236, 237, 238, 239, 240/1, 240/2, 241, 242, 243/2, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 264, 266, 267, 268, 269, 270, 277, 278 und 279 mit einer Gesamtfläche von ca. 50 ha. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch Waldflächen (Norden und Süden) und landwirtschaftlich genutzten Flächen (Osten und Westen), er ist auf dem beiliegenden Übersichtsplan dargestellt.

Planungsziel ist die Ausweisung von Freiflächen für Photovoltaikanlagen zur Erzeugung und Einspeisung von Solarstrom in das öffentliche Netz auf einem bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Eigentum mehrerer privater Eigentümer durch den privaten Investor Bürgersolarpark Schlesin GmbH & Co. KG. Die Planungsanzeige wurde am 09.12.2022 an den Landkreis sowie an das Amt Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg geschickt. Nach den daraufhin abgegebenen landesplanerischen Hinweisen vom 13.01.2023 war ein Zielabweichungsverfahren einzuleiten. Der Antrag wurde vom Bürgermeister beim Wirtschaftsministerium M-V, Abteilung Energie und Landesentwicklung, gestellt. Die erforderlichen Auswahlkriterien wurden nachgewiesen.

Der vorgelegte Vorentwurf wurde am 03.08.2023 gebilligt. Er stellt das Plangebiet und die überbaubaren Flächen sowie die Festsetzungen einschließlich erster Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar (Planteil A und Textteil B). Mit diesem Entwurf soll die Öffentlichkeit durch Auslegung beteiligt sowie die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und eine Stellungnahme abgefordert werden. Durch das Bauleitplanverfahren stellt die Gemeinde die Einbeziehung aller Belange von Nachbargemeinden, Trägern öffentlicher Belange und privaten Personen in die Planung sicher (§ 1 Abs. 6 BauGB). Eine abschließende gemeindliche Abwägung der Belange ermöglicht eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz zu fördern.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 1 „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Schlesiner Hof“ der Gemeinde Grebs-Niendorf für das Gebiet hinter der Schäferei sowie der Vorentwurf der Begründung - alles in der Fassung vom Juni 2023 - liegen in der Zeit

**vom 18.09.2023 bis zum 20.10.2023**

im Amt Dömitz-Malliß, Slüterplatz 2, 19303 Dömitz, FB Bau, Liegenschaften und Friedhof, Raum 26 zur allgemeinen Information für die Öffentlichkeit während der Dienststunden:

Montag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr;
Dienstag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr; 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr
Donnerstag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr; 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr
Freitag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus und kann erläutert werden.

Der Inhalt der Bekanntmachung und der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 1 „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Schlesiner Hof“ der Gemeinde Grebs-Niendorf für das Gebiet hinter der Schäferei sind auch unter der Internetadresse <http://www.amtdoemitz-malliss.de> sowie im Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene/Uebersicht/Details?type=bplan&id=a709276e-7b86-11ed-b414-bb4720824bb2> veröffentlicht und online einsehbar.

Nicht rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen können nach § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

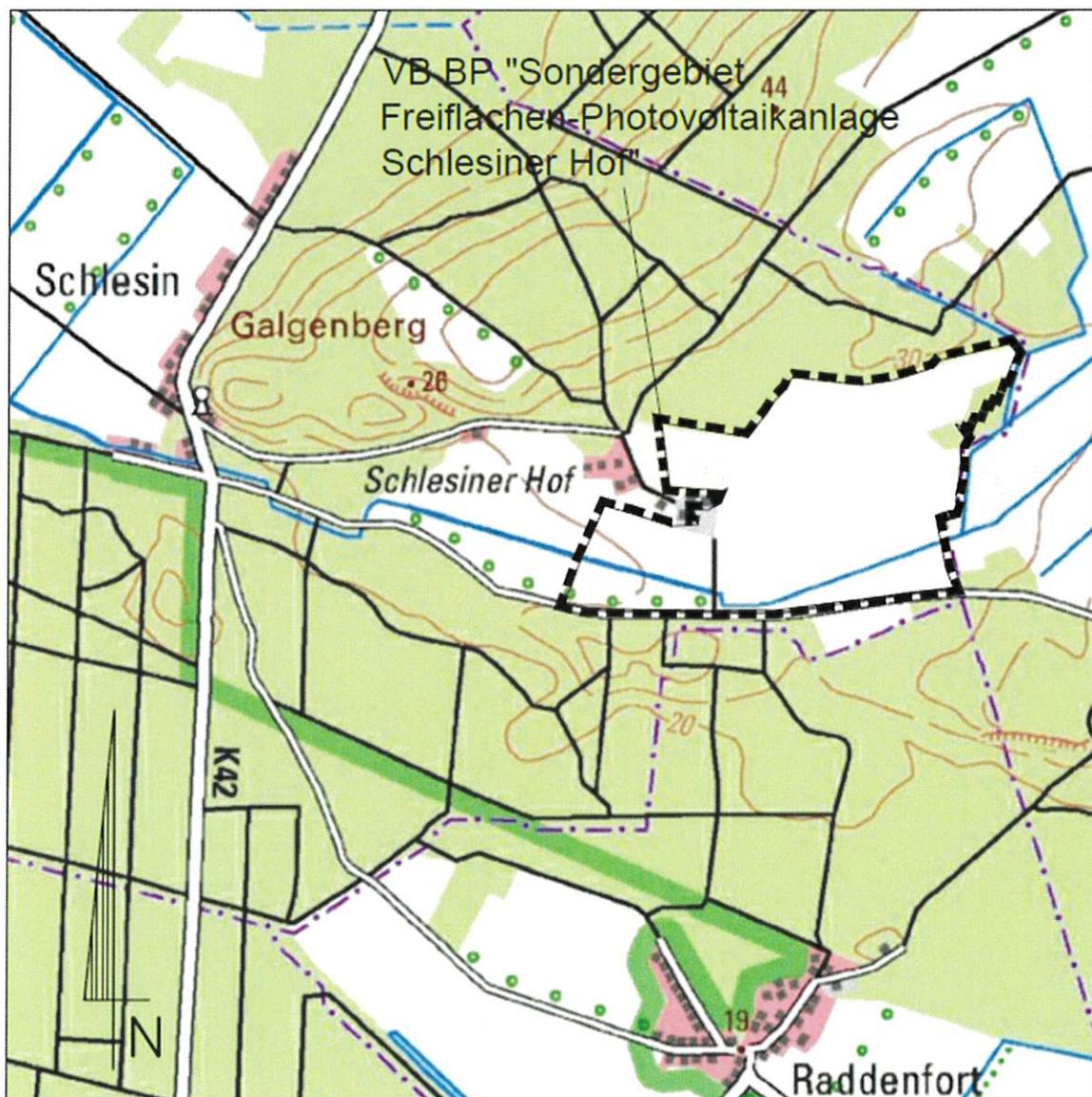
Grebs-Niendorf, den 07.08.2023

  
Detlef Schranck  
Bürgermeister

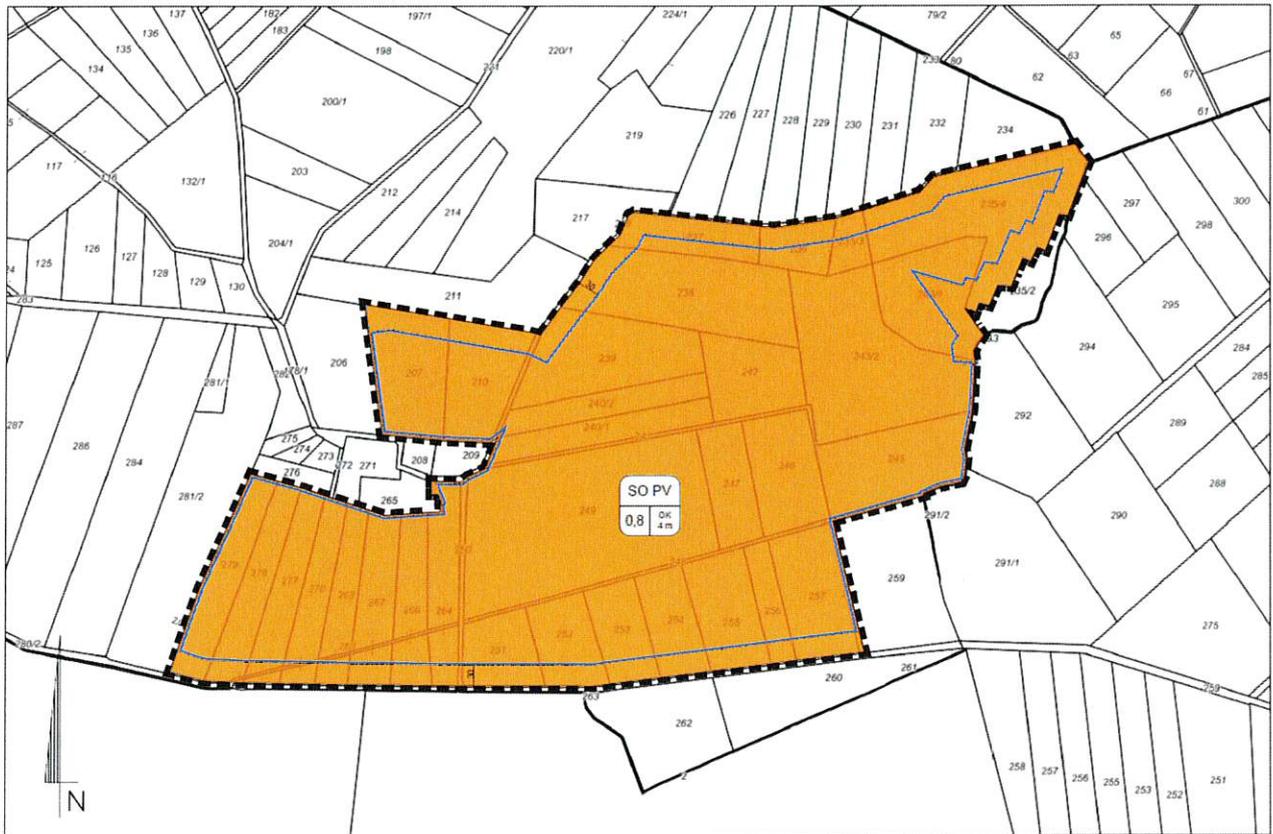


## Übersichtskarte

M 1 : 20.000



Geltungsbereich des BP1 Grebs-Niendorf Vorentwurf Stand Juni 2023



Maßstab durch Kopie verkleinert

**Zeichenerklärung**

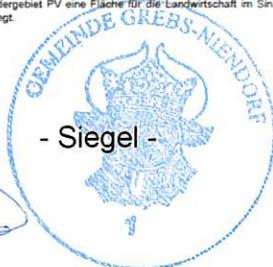
Planzeichen	Rechtsgrundlage
<b>Festsetzungen</b> Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Photovoltaik	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO
0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
OK 4 m maximal zulässige Höhe	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**Darstellung ohne Normcharakter**

	Flurgrenze
240/1	Flurstücksnummer
	Bemessung

**Hinweis**

**Zeitliche Befristung**  
Das sonstige Sondergebiet Photovoltaik ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nur für eine Dauer von 30 Jahren zulässig. Die Zulässigkeit beginnt mit Satzungsbeschluss und endet 30 Jahre später. Bis zum Fristende sind jegliche Anlagen des Sondergebietes rückstandslos zu entfernen.  
Als Folgenutzung wird für das sonstige Sondergebiet PV eine Fläche für die Landwirtschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB festgelegt.



Schranck  
Bürgermeister

**Text (Teil B)**

**Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

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 PV - Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik

Allgemein zulässig sind:

- die Errichtung von Solarmodulen
- sowie für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen
- Wechselrichter, Verkabelung, Trafostationen
- Anlagen für die Energiespeicherung und -Verarbeitung
- Zufahrten, Wartungsflächen
- Zaunanlagen
- Kameramasten für Überwachungskameras bis zu einer Höhe von 8,0 m
- Umspannstation

**2. Überbaubare Fläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie haben einen Abstand von 3 m zur Grenze des Sondergebietes, abgesehen von den Abstandsflächen zum Wald von 30 m. 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 des Sondergebietes wird wie folgt festgesetzt:

- Für die Solarmodule ist eine maximale Höhe von 4,0 m über der Geländeoberfläche zulässig.
- Für Nebenanlagen (Wechselrichter, Trafostationen) ist eine maximale Höhe von 4,0 m, für Masten von Überwachungskameras von 8,0 m zulässig.
- Für die Solarmodule wird ein Mindestabstand von der Unterkante der Modulfläche bis zur Geländeoberfläche von 0,8 m festgesetzt.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**4.1 Artenschutz - Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Barrierefreie Gestaltung der Einfriedung

Erzünungen des Sondergebietes sind so zu gestalten, dass sie keine Barriere für Klein- und Mittelsäuger darstellen. Auf Sockelmauern ist daher zu verzichten. Die Zaununterkante muss in einem Mindestabstand von 15 cm über dem Gelände eingebaut werden. Alternativ hierzu sind in etwa 50 m-Abständen Durchlässe vorzusehen.

**4.2 Grundwassererneuerung**

Versickerungsfähige Herstellung von Erschließungswegen und -flächen

Anzulegende Erschließungswege, Bedarfstellplätze oder Wendedemöglichkeiten sind aus Gründen der Grundwassererneuerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserundurchlässig zu befestigen.

- weitere Maßnahmen werden ggf. im weiteren Verfahrensverlauf festgelegt -