



Zeichenerklärung

- Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung
 - Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 - Bauliche Nutzung: SO PV 1 - 5, Sonstiges Sondergebiet Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,75 Oberkante in m, Höchstmaß: 4,5. Höhenangabe relativ zur Geländeoberkante an der Position des Planinhaltes.
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünflächen
 - Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Abgrenzung von Biotopen
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - Nachrichtlich: Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Darstellungen ohne Normcharakter
 - Flurstücksbezeichnung
 - Flurstücksgrenze
 - Flurgrenze
 - Höhelinien
 - Höhe in m über NHN (DHN 2016)
 - Bemaßung
 - Gewässer

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.
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB
 - SO PV 1 - 5 - Sonstige Sondergebiete Photovoltaik
 - Allgemein zulässig sind:
 - Modulische mit Solarmodulen,
 - sowie für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen, Ersatzteilcontainer
 - Wechselrichter, Verkabelung, Trafostationen,
 - Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung,
 - Umspannstationen,
 - Kameramasten für Überwachungskameras,
 - Zaunanlagen,
 - Zufahrten, Wartungsflächen,
 - Büro-Container,
 - Aussichtsturm
 - Wetterstation
 - Überbaubare Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Die maximale Grundflächenzahl ist auf 0,75 festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zufahrten, Zaune und Versorgungsleitungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.
 - Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs 3; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Für die Solarmodule ist eine maximale Höhe von 4,5 m über der Geländeoberfläche festgesetzt. Die maximale Höhe von baulichen Anlagen, wie Nebenanlagen und Betriebsanlagen wird auf 5 m über der Geländeoberfläche festgesetzt. Einfriedungen inkl. Überstegschutz sind bis zu einer Höhe von 3 m, Masten von Überwachungskameras bis zu einer Höhe von 8 m über der Geländeoberfläche zulässig. Der Aussichtsturm ist auf eine Höhe von 14 m über der Geländeoberfläche begrenzt.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - 4.1 Barrierfreie Gestaltung der Einfriedungen
 - Die Einfriedungen der Sondergebiete sind so zu gestalten, dass sie keine Barriere für Klein- und Mittelstauer darstellen. Die Zaunmarkante muss in einem Mindestabstand von 20 cm über dem Gelände eingebaut werden. Alternativ hierzu sind in etwa 50 m-Abständen Durchlässe vorzusehen. Einfriedungen sind nur als Hecken oder blickdurchlässiger Zaun ohne Sockelmauer zulässig. Es ist auf ausreichende Abstände zwischen den Modulblöcken zu achten, um eine Nutzung durch Tiere zu ermöglichen. Nach Möglichkeit sind fest installierte Module zu errichten, um auf Drahtverspannungen zu verzichten.

Satzung der Gemeinde Grabowhöfe

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Sonnenfarm Klein Vielist"

für das Gebiet zwischen Baumgarten und Klein Vielist



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. 9 "Sonnenfarm Klein Vielist", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen: Es gilt die BauNVO 2017.

4.2 **Wiederansiedlung Wiedehopf**
Zur Förderung des Wiedehopfs werden in zwei Feldgehölzen (BFX/6 und 11) zwei Kästen für den Wiedehopf angebracht. Unterstützt wird das durch die Anlage eines 30 m breiten, unbauten Streifens um die Feldgehölze (BFX/6 und 11).

5. **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

5.1 **Anlage von Grünflächen**
Innerhalb der sonstigen Sondergebiete -SO PV 1 - 5- soll eine einheimische Gras- und Kräutermischung ausgebracht werden: eine Mahd ist maximal zweimal jährlich zulässig. Nach Fertigstellung des Solarparks ist eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln unzulässig. Die Grünpflege kann durch eine Beweidung mit Schafen erfolgen.

5.2 **Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mahdweide**
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (mit Ausnahme der Biotopflächen) sollen durch Spontanbegrünung Ackerflächen in Dauergrünland als einschränkte Mahdweide oder einer Mahd im zwei- bis dreijährigen Rhythmus umgewandelt werden. Jegliche weitere Arbeiten und Maßnahmen auf der Fläche wie Düngung, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Einsaaten, Umbruch, Bodenbearbeitung, Melioration u. ä. sind ausgeschlossen. Erlagt eine Unterlassung der Mahd über einen Zeitraum von mehr als 3 Jahren sind die betroffenen Flächen dauerhaft der ungestörten natürlichen Entwicklung (freie Sukzession) zu überlassen. Weiterhin gilt:

- Mahd nicht vor dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes
- Je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre
- Mahdhöhe 10cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalen

6. **Zeitliche Befristung § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB**
Die sonstigen Sondergebiete Photovoltaik sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nur für eine Dauer von 30 Jahren zulässig. Die Zulässigkeit beginnt mit Inkrafttreten des Bebauungsplans und endet 30 Jahre später. Bis zum Fristende sind jegliche Anlagen der Sondergebiete rückstandslos zu entfernen. Als Folgenutzung wird für die sonstigen Sondergebiete PV 1 - 5 eine Fläche für die Landwirtschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB festgelegt.

Hinweise

- Denkmalschutz**
Bei den eingetragenen Denkmalen handelt es sich um Bodendenkmale. Diese bleiben durch den mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern abgestimmten Abstand unbeeinträchtigt und frei zugänglich.
- Ausgleich durch Ökoto**
Der entstandene Kompensationsbedarf wird durch das Ökoto LRO 004 (Nutzungsverzicht in vorhandenen naturnahen Erlen/Fauchtwäldern) ausgeglichen.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen - Bauzeitenregelung Amphibien**
Die Bauarbeiten sind von November bis Februar auszuführen. Beim Bau innerhalb der Wanderperiode (März bis Oktober) wird eine OBB nötig. Bei Nachweis von Amphibien während der OBB, ist das weitere Vorgehen eng mit der zuständigen Behörde abzustimmen.
- Zaunedeckchen**
Die Errichtung der PVA ist von November bis Februar durchzuführen. Wird ein Arbeiten zu anderen Zeiten nötig, sollen die Zaunedeckchen-Habitate durch einen Replanzierungszaun abgegrenzt werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten wird der Replanzierungszaun vollständig zurückgebaut.

- Brutvögel**
Eine Bauleistungsplanung muss außerhalb der Brutzeit (also von September bis einsch. Februar) vorbereitet werden. Sollte sich die Schaffung des Baufeldes auf der Fläche bis in die Brutperiode hinein verlängern, sind bereits begonnene Bauarbeiten ohne Unterbrechung fortzuführen, um ein Ansiedeln von Brutvögeln im Baubereich zu vermeiden. Nach 5 Tagen anhaltender Bauarbeiten sind Vergrämungsmaßnahmen zur Vermeidung von Ansiedlungen erforderlich. Sind seit der letzten Bautätigkeit 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 Ansiedlung zu überprüfen.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen - Allgemein Brutvögel**
Auf den Felderchenersatzflächen im westlichen Geltungsbereich und den Waldabstandflächen ist eine Erstmahd nicht vor dem 31.07. eines jeden Jahres zulässig. Die Schrotthöhe darf 15 cm nicht unterschreiten. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist grundsätzlich untersagt.

Mahd
Die Mahd innerhalb des Baufeldes kann jederzeit ausgeführt werden. In den Waldabstandflächen und Grünflächen erfolgt eine hochsommerliche Mahd (nach dem 31.07.) wechselnder Abschnitte (Staffelmahd). Einzelne Parzellen werden im Rotationsprinzip nicht gemäht. Die Mahdhöhe beträgt mindestens 15 cm über Geländeoberkante und ist mit einem Messerbalen durchzuführen.

Gehölzschnitt
Die Entnahme von Gehölzen und der Lichtausprofnchnitt der Sträucher sind zwingend zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Sollte ein Beginn der Arbeiten nur nach Beginn der Brutzeit möglich sein, ist entsprechendes Fachpersonal für die Kontrolle der Sträucher und Bäume einzusetzen.

5. **Schutzgebiete**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Mecklenburger Schweiz und Kummerower See und im Naturpark Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See.

Verfahrensvermerke
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Grabowhöfe vom 01.12.2021.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch am und im Internet unter <https://www.amt-slv.de/seite/271503/bauleitplanung.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 erfolgt. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom im Amt Seenlandschaft Waren während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist 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 unter <https://www.amt-slv.de/seite/271503/bauleitplanung.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 Bebauungsplans, 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 Bebauungsplans, 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 Seenlandschaft Waren während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist 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 unter <https://www.amt-slv.de/seite/271503/bauleitplanung.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 am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerechte Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerechte Darstellung des Gebäudebestandes könnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
..... den
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Grabowhöfe, den
Bürgermeister Malow

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

Grabowhöfe, den
Bürgermeister Malow

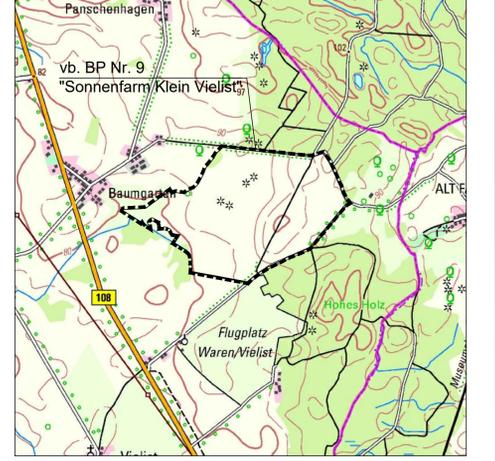
Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Grabowhöfe, den
Bürgermeister Malow

Die Erhaltung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dem Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung am im und im Internet unter <https://www.amt-slv.de/seite/271503/bauleitplanung.html> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit 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 (Müritzer), den 29.04.2025
ign
Igor Mäizer, Volker Müller, Werner Lütich, Stadtplanner, Architekten & Ingenieure PartGmbH
Lloydstraße 3 | 49 3991 64090
17192 Waren (Müritzer) | info@ign-waren.de

Satzung der Gemeinde Grabowhöfe
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Sonnenfarm Klein Vielist"