

# Gemeinde Klocksın

## Beschlussvorlage

24/2025/19

öffentlich

### Beteiligung als Nachbargemeinde gemäß § 2 Absatz 2 BauGB; VB-Plan Nr. 14 "Agrarsolaranlage an der Bahn - Louisenfeld" der Gemeinde Grabowhöfe (Entwurf)

|                                                                                              |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i><br>Bau- und Ordnungsamt<br><i>Einbringer:</i><br>Frau Kunstmann | <i>Datum</i><br>23.07.2025 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|

|                                                   |                                 |              |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|--------------|
| <i>Beratungsfolge</i>                             | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
| Haupt- und Finanzausschuss Klocksın (Vorberatung) |                                 | N            |
| Gemeindevertretung Klocksın (Entscheidung)        | 09.09.2025                      | Ö            |

#### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung äußert zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 14 „Agrarsolaranlage an der Bahn - Louisenfeld“ der Gemeinde Grabowhöfe keine Anregungen und Hinweise.

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

#### Sachverhalt

Die GME clean power GmbH plant eine Agrarsolaranlage auf einer derzeit bereits landwirtschaftlich genutzten Fläche in der Gemeinde Grabowhöfe. Die Gemeinde möchte diesbezüglich Baurecht schaffen und beteiligt in diesem Zusammenhang alle Nachbargemeinden.

Die Gemeinde Klocksın ist bzgl. dieser Planung bereits im vergangenen Jahr zum Vorentwurf beteiligt worden und hat keine Einwände geäußert. Die Planung wurde aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen angepasst. Das Flurstück 25 ist zusätzlich in die Planung aufgenommen worden.

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

#### Finanzielle Auswirkungen

#### Anlage/n

|   |                                         |
|---|-----------------------------------------|
| 1 | 20250507 BP 14 Lou Entwurf (öffentlich) |
|---|-----------------------------------------|



# 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  
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 sowie der Erzeugung von Strom. Die Anlagen sind  
festzulegen 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 Auflagen:  
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.

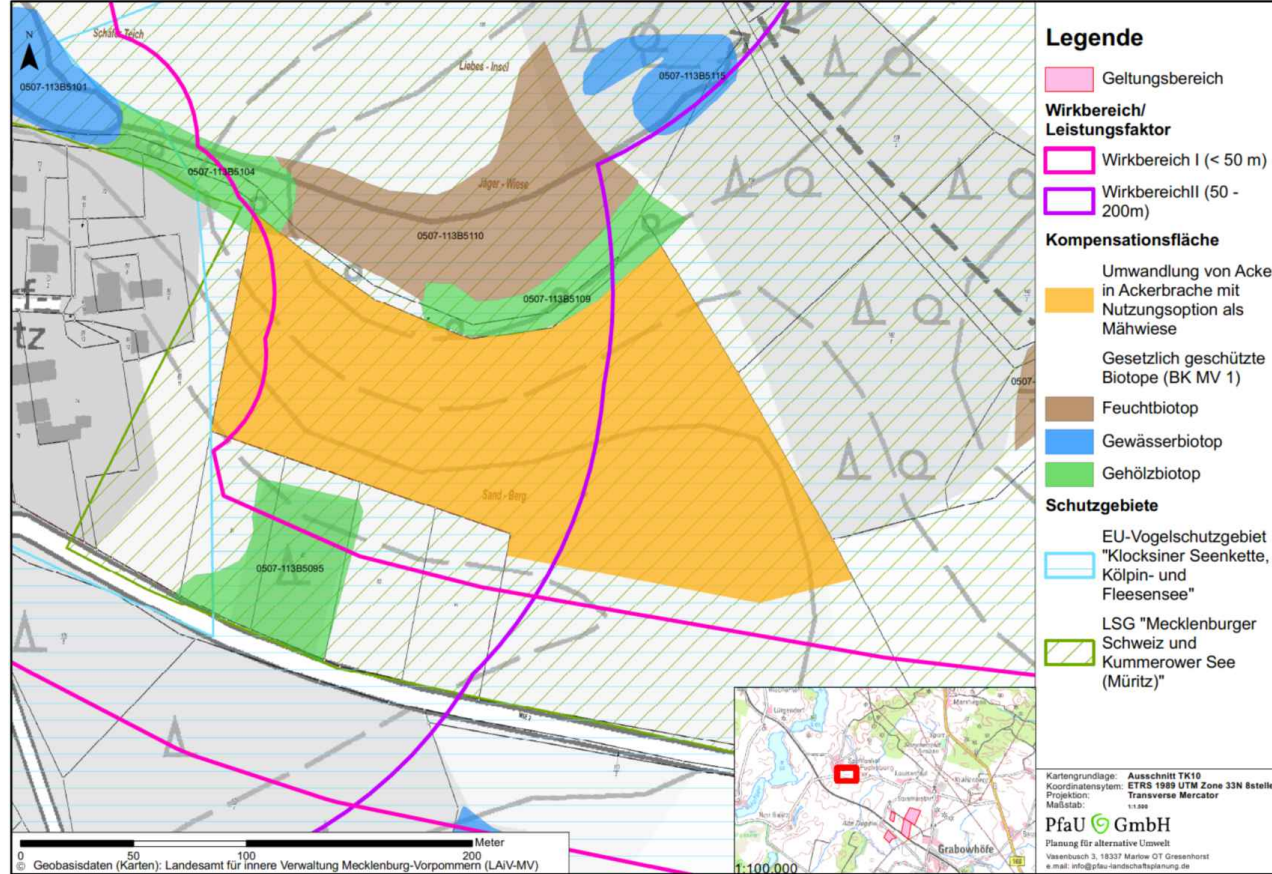
### Hinweise

#### 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. Schwarznähe, Flatterulmen) zur  
Vermeidung von Ansetzungen erforderlich.  
Vegetationsmaßnahmen sind nur innerhalb des Baufeldes einschließlich der Baustellen und Zufahrten durchzuführen.  
Sind seit der letzten Baupause 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 Ansetzung  
zu überprüfen. Wenn brütende Vögel festgestellt werden, dürfen die Baustellenteile 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  
Ausgittern zu versehen. Tiefe Baugruben oder Kabinen 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  
Mitarbeitem 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 (abtätiger Geruch, anomale Färbung, Ausstritt verunreinigter Flüssigkeiten und Reste alter  
Käfigungen) 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  
91434:2021-05 "Agri-Photovoltaik-Anlagen - Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung" werden zur  
Einsichtnahme 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 Vorwurf  
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  
längstjährige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagedrichtige Darstellung des  
Gutsbestandes 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 erlaßt.

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

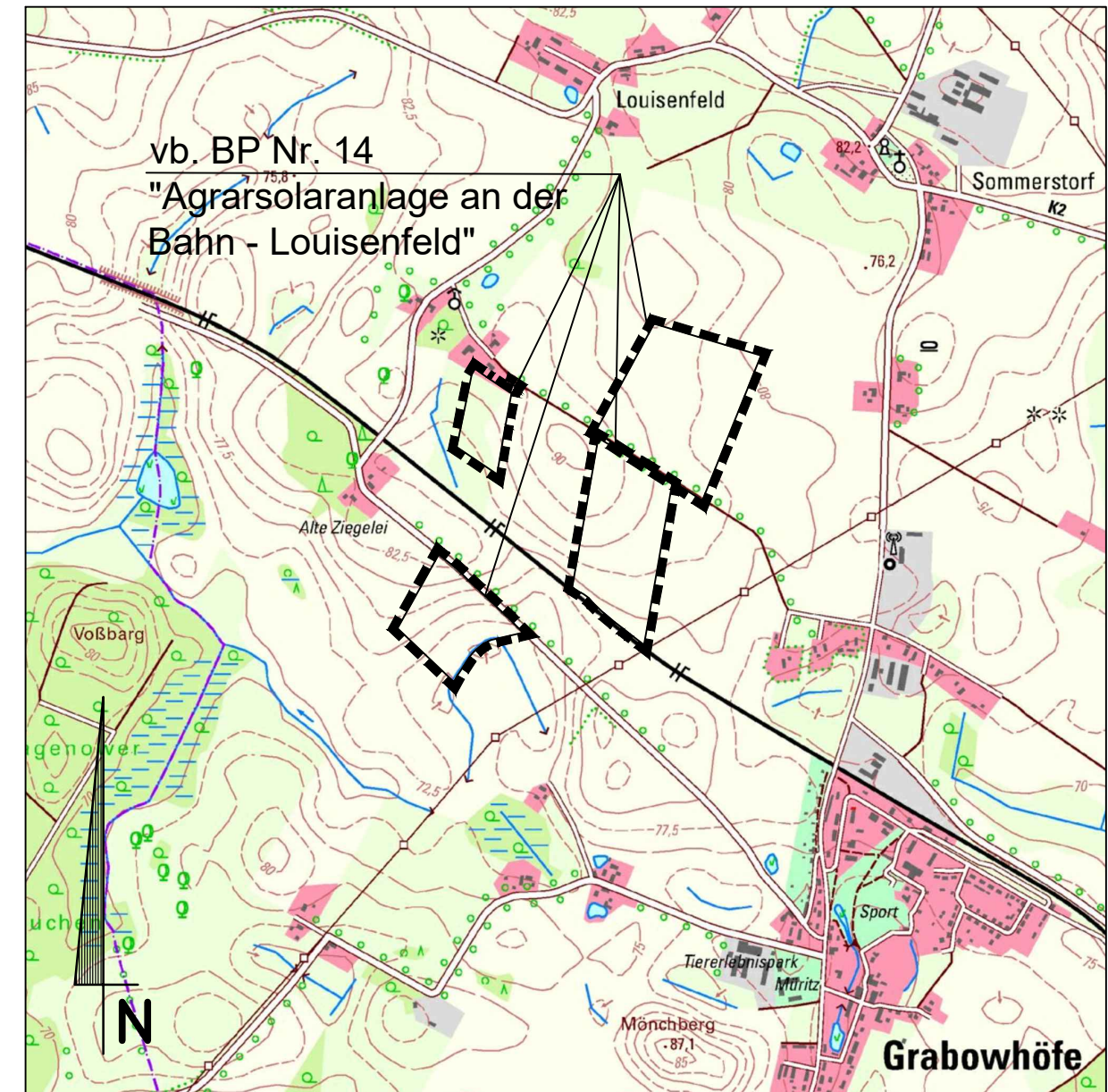
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der  
Darstellungen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch  
Veröffentlichung am ..... im ..... und im Internet  
unter <https://www.amt-slw.de/seite/271503bauleitplanung.html> 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"