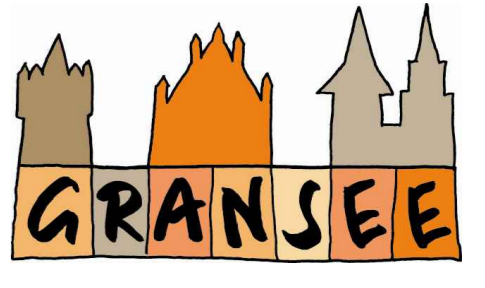


Zeichenerklärung

Planzeichen	Rechtsgrundlage
	private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	naturbelassene Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	mit Gehweg belastete Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Retzweg § 9 Abs. 6 BauGB
	Sonstiges Sondergebiet BauGB i.V.m. BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 1 § 11 Abs. 2
	Sonstiges Sondergebiet Zweitzustimmung Power-to-X § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	maximal zulässige Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Baumassenszahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	BAZ 5.0 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	0,8 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	OK 4 m § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Satzung der Stadt Gransee über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 "Solarpark Wentow" für das Gebiet westlich von Wentow und für das Gebiet im Osten Gransees



Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) wird nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 03.07.2025 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 "Solarpark Wentow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen: Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

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 Vorhabenbesitzer im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO

SO PV - Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik

Allgemein zulässig sind:

 - die Errichtung von Solarmodulen
 - sowie für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen
 - Wechselrichter, Verkabelung, Transformatoren
 - Anlagen für die Energieerzeugung und -verteilung
 - Zufahrten, Wartungsflächen
 - Zaunanlagen
 - Kameramasten für Überwachungskameras bis zu einer Höhe von 6 m

SO X - Sonstiges Sondergebiet Power-to-X

Allgemein zulässig sind:

 - Power-to-X-Anlagen

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Baumaßzahl im Sondergebiet Power-to-X ist auf maximal 0,0 begrenzt.

3. Überbaubare Fläche

Die maximale Grundflächenzahl des Sondergebietes Photovoltaik ist auf 0,0 festgesetzt, die des Sondergebietes X auf 0,0. Nebenräume im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Zufahrten, Zäune und Versorgungsleitungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebietes Photovoltaik wird wie folgt festgesetzt: Der maximale Höhen von baulichen Anlagen, sowohl der Solarmodule als auch von Nebenanlagen und Betriebsanlagen, wird auf 4 m über der Geländeoberfläche festgesetzt. Zäune sind auf eine Höhe von maximal 2,00 m über dem Geländeniveau beschränkt. Für das Sondergebiet X wird die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 30 m über der Geländeoberfläche begrenzt.

5. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Fläche ist ein öffentlicher Retzweg festzusetzen. Einfließungen und Gehpfadführungen sind unzulässig.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Sonstigen Sondergebiet "X" sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschtechnik (06:00 - 22:00 Uhr) ein Emissionskontingent von 71 dB(A) und nachts (22:00 - 06:00 Uhr) ein Emissionskontingent von 56 dB(A) nicht überschreitet. Eine Anforderung gilt als erfüllt, wenn der Schallleistungspegel (L_{WA}) der gesamten Anlage oder des Betriebes dem dem Betriebsgeräuschkennwert zuzurechnenden Schallleistungspegel (L_{WA} + L_{FA} + 10) (P/F/D), wobei F die Fläche des Betriebsgrundstücks und Fo = 1 m² die Bezugsfläche ist nicht überschreitet.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

- Anpflanzung im SO "X"**

7.1. Die an Verfallstufen angegrenzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes "X" sind in einer Tiefe von 2,5 m zu begrünen. Hierzu ist je 2,0 m² Pflanzfläche ein Gehölz der Artenliste 2 zu pflanzen. Die Pflanzbindung gilt nicht für Grundstücksrahmen; dabei darf die Gesamtbreite der Zufahrten 15,0 m je Baugrundstück nicht überschreiten.
- Anpflanzung im SO "PV"**

7.2.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den festgesetzten Flächen a zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dreiseitige Sichtschutzwand aus Hartholz (Cornus kousa) und Zedernholz (Acer campestre) und ggf. weiteren heimischen standortgerechten Gehölzen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Eingangsfläche des Waldraums sind von Gehölzen freizuhalten. Im Bereich der Eichenstehwälder ist die Heckerpflanzung einseitig und lückig umzusetzen.

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

- Anlage von Grünflächen**

Innhalb des sonstigen Sondergebietes "PV" und der privaten Grünflächen ist eine Mahd maximal zweimal jährlich freihandels ab dem 15. August zulässig. Das Mahdgerät ist zu entfernen. Die Umgebung um die Wechselrichter/Transformatoren können ganzjährig freigehalten werden. Nach Fertigstellung des Solarparks ist eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln (Insektizide, Herbizide, Fungizide) sowie Fleißigkeitsmittel unzulässig.
- Batteriefreie Gestaltung der Einfriedung**

Einrichtungen des Sondergebietes sind so zu gestalten, dass sie keine Barrieren für Klein- und Mittelstauer darstellen. Auf Sichtbänken ist sicher zu verzichten. Die Zaunstrukturen muss in einem Mindestabstand von 30 m über dem Gelände abgebaut werden. Alternativ hierzu sind in etwa 50 m-Abständen Durchlässe vorzusehen.
- Zaunedeckensanitätät**

Im SO PV werden zwei Bereiche b in der Nähe des nordöstlichen Wegendes als Habitattflächen für die Zaunedeckchen mit jeweils einer Eichenhecke, Sandhaufen und einem Totholzstapel festzusetzen.
- Wildkorridor**

In etwa der Mitte des Solarparks soll ein 50 m breiter Wildkorridor von Nord nach Süd eingerichtet werden, damit auch Großsäuger ungehindert aus der südlichen Feldflur in den nördlich angrenzenden Wald gelangen können. Die Wildschneise soll in drei Streifen aufgeteilt werden und jeder Streifen im 3-sperrigen Tunus gemäht werden.

9. Zeitliche Befristung

Das sonstige Sondergebiet "Photovoltaik" ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nur für eine Dauer von 35 Jahren zulässig. Die Zulässigkeitsfrist beginnt mit Satzungsbeschluss und endet 35 Jahre später. Bis zum Erlöschen sind jegliche Anlagen des Sondergebietes rückwärtslos zu entfernen. Als Folgebegründung wird für das sonstige Sondergebiet "Photovoltaik" eine Fläche für die Landwirtschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB festgelegt.

Artensliste 1

- Stieleiche - Quercus robur
- Spitzahorn - Acer platanoides
- Winterlinde - Tilia cordata
- Esche - Fraxinus excelsior

Artensliste 2

- Schlehe - Prunus spinosa
- Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
- Liguster - Ligustrum vulgare
- Roter Holunder - Sambucus racemosa
- Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
- Strauchweide - Salix caprea
- Hazel - Corylus avellana
- Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
- Wasser-Schneeball - Viburnum opulus
- Hunds-Rose - Rosa canina
- Waldreihm - Crataegus monnina

Hinweise

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen - Baustellenregelung

Amphibien

Die Baufeldbestimmung und alle Baumaßnahmen im SO PV sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 15.06. eines Jahres durchzuführen.

Ausnahmen sind unter folgenden Auflagen zulässig: Baumaßnahmen innerhalb dieses Zeitraums sind zulässig, wenn Amphibienzählungen erbracht werden. Die Zäune sind im Turnus von maximal 7 Tagen zu kontrollieren.

Zaunedeckchen

Die Baufeldbestimmung und alle Baumaßnahmen sind außerhalb des Zeitraums von 01.04. bis 30.09. eines Jahres, durchzuführen. Baumaßnahmen innerhalb dieses Zeitraums sind zulässig, wenn der Boden im Weiteabstandsbereich (30 m) im Norden und Osten im SO PV durch die konkretisierten Grundbodenbearbeitung vor dem 15.03. und danach turnusmäßig bearbeitet wird.

Brudzeit

Die Baufeldbestimmung ist außerhalb des Brutzeitraums von 01.09. bis 28.09.02. eines Jahres durchzuführen. Gefäßzentralen und Lichtstrahlenschnitte von Gehölzen sind nur im Zeitraum von 15.08. eines Jahres bis 28.09.02. des Folgejahres zulässig.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen - Allgemein

Tiefe Baugruben oder Kabelgräben ohne Rampe, die über Nacht offenbleiben, sind am nächsten Morgen durch das Baupersonal zu kontrollieren. Bei längeren Baustopps (auch über das Wochenende) sind Baugruben durch Schutzzäune zu sichern.

Hinweise zum Denkmalschutz

Folgende Hinweise aus der Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Lz. BRa 2022/FP/22/1) sind zu beachten:

Sollten bei Erhebungen Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Erdverankerungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BldgSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BldgSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BldgSchG). Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Allgemeine Hinweise

- Sollten im Zuge von Baugrunduntersuchungen Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe meldepflichtig.
- Vor Beginn von erdberührenden Baumaßnahmen sind die Baufahrzeuge auf einen technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen. Entsteht sich trotz umsichtiger Arbeitweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen.
- Die Ausführgesellschaften sind so zu tätigen, dass möglichst wenig vorhandene Strukturen verloren gehen. Bäume und Sträucher sind mit einem Baumschutz zu versehen.
- Die Baustellenaktivitäten beschränken sich auf die Tagzeit (7:00 bis 18:00 Uhr).
- Die Baufahrzeuge haben langsam auf der Zufahrt zu fahren, um ggf. sich auf dem Boden befindenden Tieren eine Fluchtmöglichkeit zu geben.
- Eine DIN-gerechte Lagerung von wasser- und bodengefährdenden Stoffen sowie die Betankung der Baufahrzeuge nach Umweltschutzrichtlinien sind vorzusehen.
- Die Vorgaben des BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) sind zu beachten.
- Baugrundrechtlich zu beachtende Belange der Schienenverkehrs: Eine etwaige Beeinträchtigung der Anlagenkomplexe ist vom Anlagenbetreiber durch geeignete Maßnahmen so zu vermeiden oder zu vermindern, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Eisenbahnstrecke DB 808 Berlin - Strausund (Berliner Nordbahn) nicht beeinträchtigt wird.
- Eine ökologische Baubegleitung wird durchgeführt.

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung Gransee hat in ihrer Sitzung am 02.12.2021 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Gransee "Solarpark Wentow" aufzustellen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der Zeit vom 27.01.2022 bis 15.02.2022 erfolgt.

Die für die Raumordnung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 zwischen dem 28.09.2022 und dem 28.10.2022 öffentlich ausgestellt. Ort und Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 12.09.2022 bis 29.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden nach § 4a Abs. 3 BauGB frühzeitig unterrichtet und bis zum 28.10.2022 aufgefordert, sich zur Planung sowie zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltauflagen zu äußern.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 hat in der Zeit vom 05.08.2024 bis 03.09.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Ort und Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 18.07.2024 bis 04.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 02.08.2014 aufgefordert, eine Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 bis zum 03.09.2014 zu überreichen.

Die Stadtverordnetenversammlung Gransee hat in ihrer Sitzung am 03.07.2025 die vorgebrachten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft, untereinander und gegenseitig abgewogen und nach § 2 Abs. 4 BauGB das Ergebnis in der Umweltauflagen in der Abwägung berücksichtigt.

Die Stadtverordnetenversammlung Gransee hat in ihrer Sitzung am 03.07.2025 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 "Solarpark Wentow" als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltauflagen wurde gebilligt.

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

.....den..... (Siegel)

Die Satzung über den Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.

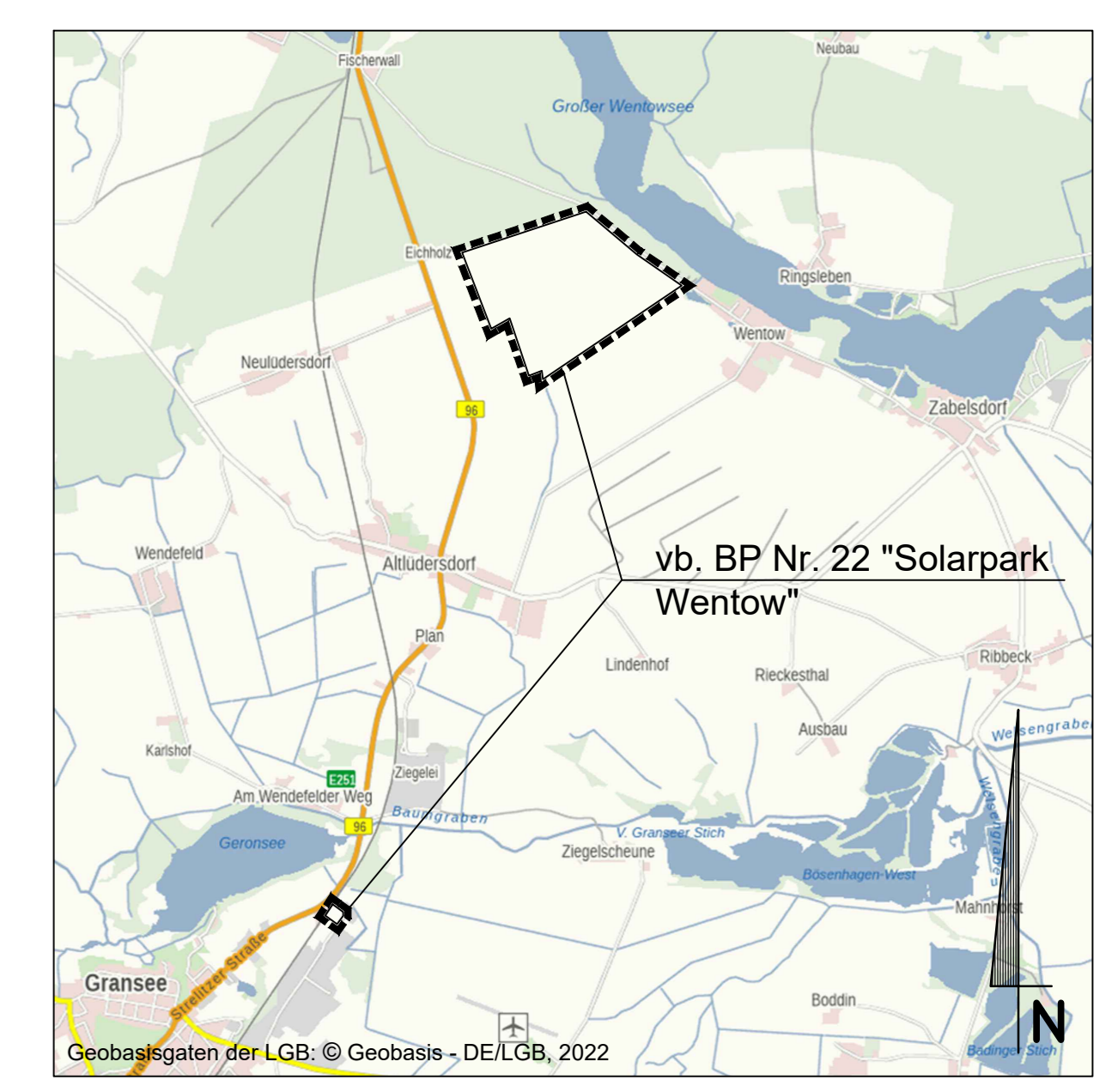
Gransee, (Siegel) Zehrike Amtsdirektor

Gransee, (Siegel) Zehrike Amtsdirektor

Gransee, (Siegel) Zehrike Amtsdirektor

Gransee, (Siegel) Zehrike Amtsdirektor

Übersichtskarte M 1 : 50.000



Die Satzung über den Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.

Gransee, (Siegel) Zehrike Amtsdirektor

Gransee, (Siegel) Zehrike Amtsdirektor

Gransee, (Siegel) Zehrike Amtsdirektor

Gransee, (Siegel) Zehrike Amtsdirektor

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 "Solarpark Wentow"

Satzung der Stadt Gransee über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 "Solarpark Wentow"