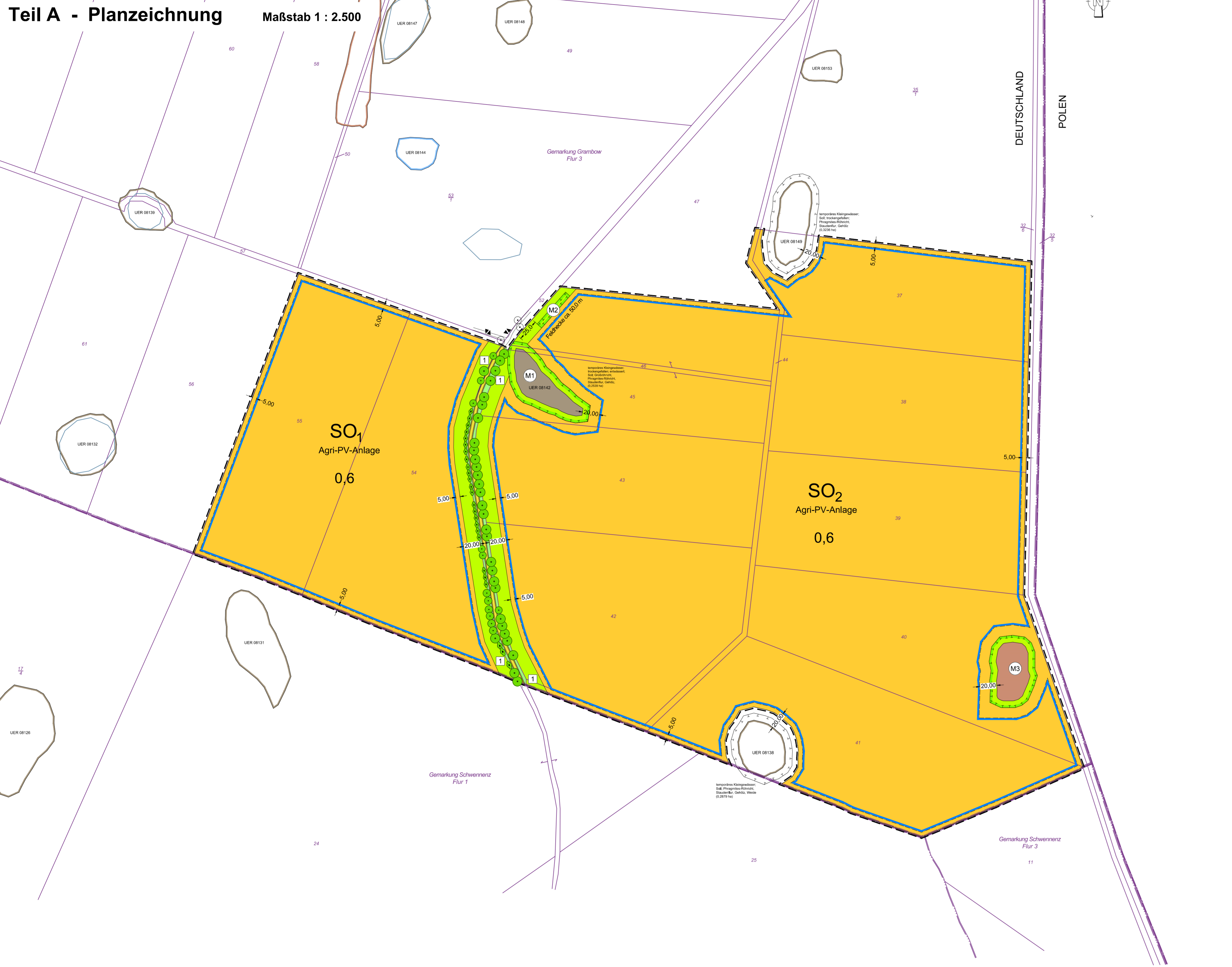


Entwurf zur Satzung der Gemeinde Grambow über den vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 "Agri-Solarpark Grambow"

für das Gebiet östlich der Ortslage Grambow und der B 113, südlich der Bahnlinie Pasewalk-Stettin und westlich der deutsch-polnischen Grenze, in der Flur 3, Flurstücke 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 (tw), 45, 46, 52 (tw), 54 und 55 in der Gemarkung Grambow.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und in Verbindung mit §12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVBl. M-V, S. 221), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Grambow vom ... und nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Agri-Solarpark Grambow" für das Gebiet, der Flurstücke 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 (tw), 45, 46, 52 (tw), 54 und 55 der Flur 3 in der Gemarkung Grambow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Planzeichenerklärung

I. Planzeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - SO: Sonstiges Sondergebiet, Sondergebiete gem. § 11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,6: Grundflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen; hier: Wirtschaftsweg
 - Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünflächen
 - private Grünflächen
 - Extensivgrünland

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Maßnahmenbereiche innerhalb des Plangebietes**
 - M1: Erhalt und Aufwertung geschützter Biotope
 - M2: Heckenpflanzung-Feldhecke
 - vorhandener, zu erhaltender Baum
 - vorhandener, zu erhaltender Strauch

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Feuchtbiotop (UER08142)
- Trockenbiotop (M3)

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. §9 Abs. 6 BauGB

- ### 1. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Leitung Telekom unterirdisch

III. Planzeichen ohne Normcharakter

1. Katasterliche Grundlagen

- Flurstück
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vermarkter Grenzpunkt
- nicht vermarkter Grenzpunkt
- Zuordnungspfeil
- Flur
- Flurnummer
- Flurgrenze
- Gemarkungsname

IV. Darstellungen ausserhalb des Geltungsbereiches der Satzung - nachrichtliche Darstellung

- Bahnanlagen
- vorhandener Baum
- Gehölzbiotop (UER08150)
- Gewässerbiotop (UER08144)
- Feuchtbiotop (UER08148)
- Trockenbiotop (UER08146)

IV. Rechtsgrundlagen

- Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildete das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Folgende weitere Gesetzestexte waren für die Erarbeitung des Bebauungsplanes maßgeblich:
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 - die **Landesbauordnung M-V** (LBAO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
 - die **Planzeichenerverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 - das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
 - das **Naturschutzausführungsgesetz** (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

V. Hinweise

- Längen- und Höhenangaben erfolgen in Metern.
- Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist ein Höhen- und Lageplan mit katasterlichen Eintragungen des öffentlich bestellter Vermessungsingenieur vom ... Die katasterlichen Eintragungen wurden im ... aktualisiert.

Teil B - Text

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB
- Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO**

Zweckbestimmung Agri-PV-Anlage, deren landwirtschaftliche Bewirtschaftung zum Erwerbzweck auf mind. 85% der landwirtschaftl. nutzbaren Fläche fortgesetzt wird.
- Art der Nutzung im Sonstigen Sondergebiet**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Errichtung und der Betrieb einer Agri-PV-Anlage, deren landwirtschaftliche Bewirtschaftung zum Erwerbzweck auf mind. 85% der landwirtschaftl. nutzbaren Fläche fortgesetzt wird, zur Umwandlung von Solarenergie in elektrischen Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, zulässig. Zulässige Nutzungen sind im Einzelnen:

 - fest aufgeständerte Photovoltaik-Module,
 - Wechselrichterstationen,
 - Transformatoren
 - Einfriedung der Photovoltaik-Anlage bis zu einer Höhe von 2,0 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
- Maß der baulichen Nutzung**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
- Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18, Abs. 1 BauNVO**

Die untere Bezugsebene ist die ebene Fläche, die durch 3 Höhenbezugspunkte bestimmt wird. Als oberster Bezugspunkt gilt die oberste Begrenzungslinie der baulichen Anlagen. Die Höhe der baulichen Anlage wird als der senkrecht (lotrecht) gemessener Abstand des obersten Bezugspunktes der baulichen Anlage zur idealen unteren Bezugsebene bestimmt. Die maximal zulässige Höhe von baulichen Anlagen wird mit max. 4,00 m über Oberkante Gelände festgesetzt. Die Maximalhöhe der Modulfläche wird auf 3,98 m festgesetzt. Die lichte Mindesthöhe der Modulfläche beträgt 2,10 m.
- Zulässige Grundfläche § 19 Abs. 2 BauNVO**

bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Grundflächen aller baulichen Anlagen einzurechnen. Als anrechenbare Grundfläche der Module gilt die Fläche, die durch die Module übersteht wird.
- Nebenanlagen**
- Nebenanlagen gem. § 14, Abs. 1 BauNVO**

Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Agri-Photovoltaik solche Anlagen zulässig, die dem Betrieb, der Steuerung oder der Sicherung der Agri-PV-Anlage dienen und gegenüber der Hauptnutzung untergeordnet bleiben.
- Niederschlagswasserentsorgung**

Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

II. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB
- Ausgleichsmaßnahme 1 (M1)** - Erhalt und Aufwertung geschützter Biotope

Aufwertung von geschützten Biotopen durch Anlage von Extensivgrünland als Pufferzone. Abstandserhaltung von 20,0 m zu den geschützten Feldgehäusen sowie Kleingewässern auf der Ackerfläche, gemessen ab der jeweiligen Saumkante. Diese Randstreifen sind als extensiv genutztes Grünland zu erhalten. Es ist Saatgut regionaler Herkunft mit standortgerechten Gräsern und Kräutern zu verwenden. Die Flächen sind einmal jährlich im Herbst zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Pflanzenschutzmittel und Mineraldünger sind nicht zulässig.
- Ausgleichsmaßnahme 2 (M2)** - Anlage eines Gehölzstreifens als Feldhecke

Anlage eines Gehölzstreifens als Feldhecke gemäß HfzE 2018 Maßnahme 2.21, bestehend aus sechs Teilflächen (Breite 7 m, 2x Länge 150 m und 1x Länge 100 m und 1x Länge 50 m) mit standortgerechten Sträuchern entlang der östlichen Baugrenze des Sondergebiets 1 und westlichen Baugrenze des Sondergebiets 2 zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Zwischen den Teilflächen und im Bereich der Zufahrten bleiben jeweils 20 m breite Streifen unbeplant. Für alle Neupflanzungen sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden, die aus nachgewiesener regionaler Herkunft (mit Zertifikat) stammen. Die Sträucher sind im Verband von 1 m x 1,50 m dreireihig anzupflanzen. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1,5 m. Sicherung der Pflanzung durch Wildschutzaun gegen Wildverbiss gemäß HfzE 2018.

Maßnahme:		
M2 Heckenpflanzung	Strauchpflanzungen (0,75 Stöcker)	
Die Hecke dient gleichzeitig als Sichtschutz	- Schlehe	25%
	- Ein- und Zweig, Weißdorn (Crataegus spec.)	20%
	- Strauchrose (Corylus avellana)	15%
	- Hundrose (Rosa canina)	15%
	- Brombeere (Rubus fruticosus)	10%
	- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	10%
	- Gew. Schneeball (Viburnum opulus)	5%
- Ausgleichsmaßnahme 3 (M3)** - Erhalt und Aufwertung geschützter Biotope

Aufwertung von geschütztem Grünland durch Anlage von Extensivgrünland als Pufferzone und Renaturierung einzelner Kleingewässer durch Entschlammung. Abstandserhaltung von 20,0 m zu den geschützten Feldgehäusen sowie Kleingewässern auf der Ackerfläche, gemessen ab der jeweiligen Saumkante. Diese Randstreifen sind als extensiv genutztes Grünland zu erhalten. Es ist Saatgut regionaler Herkunft mit standortgerechten Gräsern und Kräutern zu verwenden. Die Flächen sind einmal jährlich im Herbst zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Pflanzenschutzmittel und Mineraldünger sind nicht zulässig.
- Anlage von extensiv genutztem Grünflächen (□) entlang des Feldweges (Breite ca. 8 m, Länge ca. 410 m). Es ist eine Regelsaatgut-Mischung regionaler Herkunft mit standortgerechten Gräsern zu verwenden. Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen.

III. Textliche Hinweise

- Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**
 - grünplanerische Festsetzungen**

1.1.1 keine
- Immissionsrechtliche Belange**

Lärmverursachende technische Anlagen, wie zum Beispiel Wechselrichterstation und Transformatoren, sind im Plangebiet so anzuordnen, dass es nicht zu Belästigungen in der Nachbarschaft kommen kann.
- Bodendenkmale**

Im Plangebiet ist kein Bodendenkmal vorhanden. HINWEIS ZUM VERHALTEN BEI ZUFALLSFUNDEN Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSHG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiter oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSHG M-V).
- Altlastenproblematik**

Anfallender Bauzustand und Bodenschub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach dem gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponen, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekannt Bodenbelastungen, wie - auffälliger Geruch, - anomale Färbungen, - Ausgasungen, - Abfälle, alte Ablagerungen u. ä. angetroffen, hat der Grundstückbesitzer als Altlastbesitzer 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 (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.
- Brandschutz**

Für den Brandschutz sind Festlegungen im Durchführungs- und Erschließungsvertrag festzulegen.
- Munitions- und Kampfmittelbelastungen**

Gemäß § 52 LBAO 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 gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunsfersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Verfahrensvermerke

- Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Grambow die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Agri-Solarpark Grambow", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Darstellungen am 23. 05. 2023 beschlossen.
- Die Planungsanzeige gemäß § 21 LPlG und § 246a Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgte am 25. 05. 2023.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist am durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Agri-Solarpark Grambow", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und Teil B-Text, sowie der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 5 "Agri-Solarpark Grambow", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text, sowie der Begründung sind in der Zeit vom ... bis zum ... auf der Internetseite www.amt-loecknitz-penkun.de, im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun sowie auf dem Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern veröffentlicht. Eine zusätzliche Auslegung erfolgt im Amt Löcknitz-Penkun, Chausseestraße 30 in 17321 Löcknitz während folgender Zeiten:

Mo	08:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr
Di	08:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Mi	08:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 14:30 Uhr
Do	08:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 14:30 Uhr
Fr	08:00 - 12:00 Uhr.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist am ... mitgeteilt worden.
- Grambow, den ... der Bürgermeister

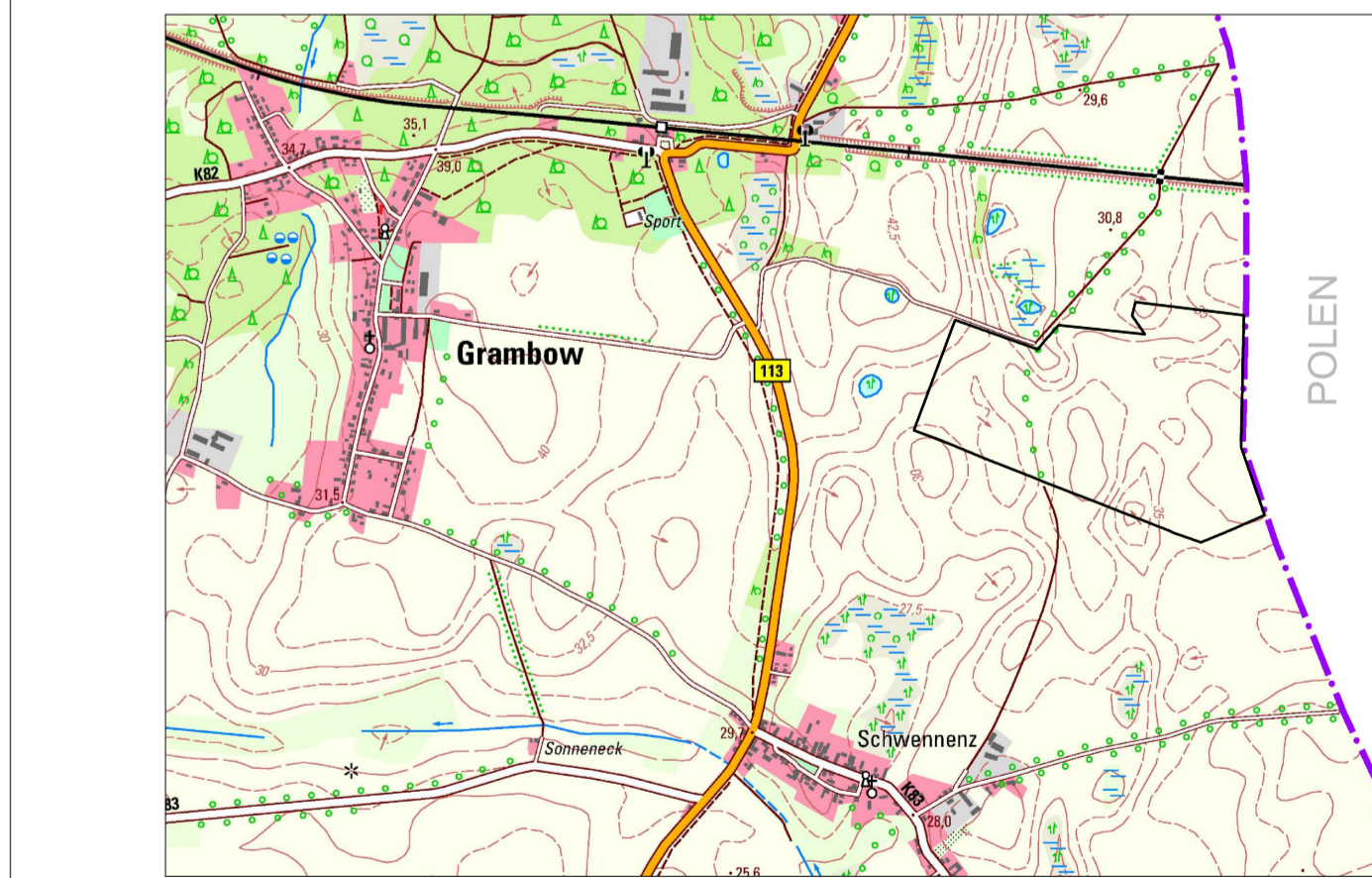
Der katastermäßige Bestand wird am ... geprüft und als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

- Grambow, den ... der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 5 "Agri-Solarpark Grambow", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text wurde am ... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am ... gebilligt.

Grambow, den ... der Bürgermeister

- Die Genehmigung des Bebauungsplan Nr. 5 "Agri-Solarpark Grambow" wurde durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald mit Schreiben vom AZ: ... mit Auflagen und Hinweisen erteilt. Grambow, den ... der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 5 "Agri-Solarpark Grambow", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text wird hiermit aufgeführt. Grambow, den ... der Bürgermeister
- Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Agri-Solarpark Grambow" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtlichen Bekanntmachungsblatt sowie Internetseite und Bau- und Planungsportal M-V am ... bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Löcknitz-Penkun unter der Internetadresse <http://www.amt-loecknitz-penkun.de>. Grambow, den ... der Bürgermeister

Lage und Abgrenzung des Plangebietes auf der topografischen Karte (unmaßstäblich, Quelle: geoportal-mv.de)



Entwurf zur Satzung der Gemeinde Grambow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Agri-Solarpark Grambow"

Stand: 03. März 2026
 BEARBEITET DURCH:
 Ingenieurbüro TECT
 Mühlenhütel 7, 17109 Demmin
 Tel. 03998 / 22 20 47 info@ib-tect.de

Stand: Mai 2026
 ÜBERARBEITET DURCH:

	BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
	Gerstenstraße 9 17034 Neubrandenburg

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzeptmb.de | www.baukonzeptmb.de