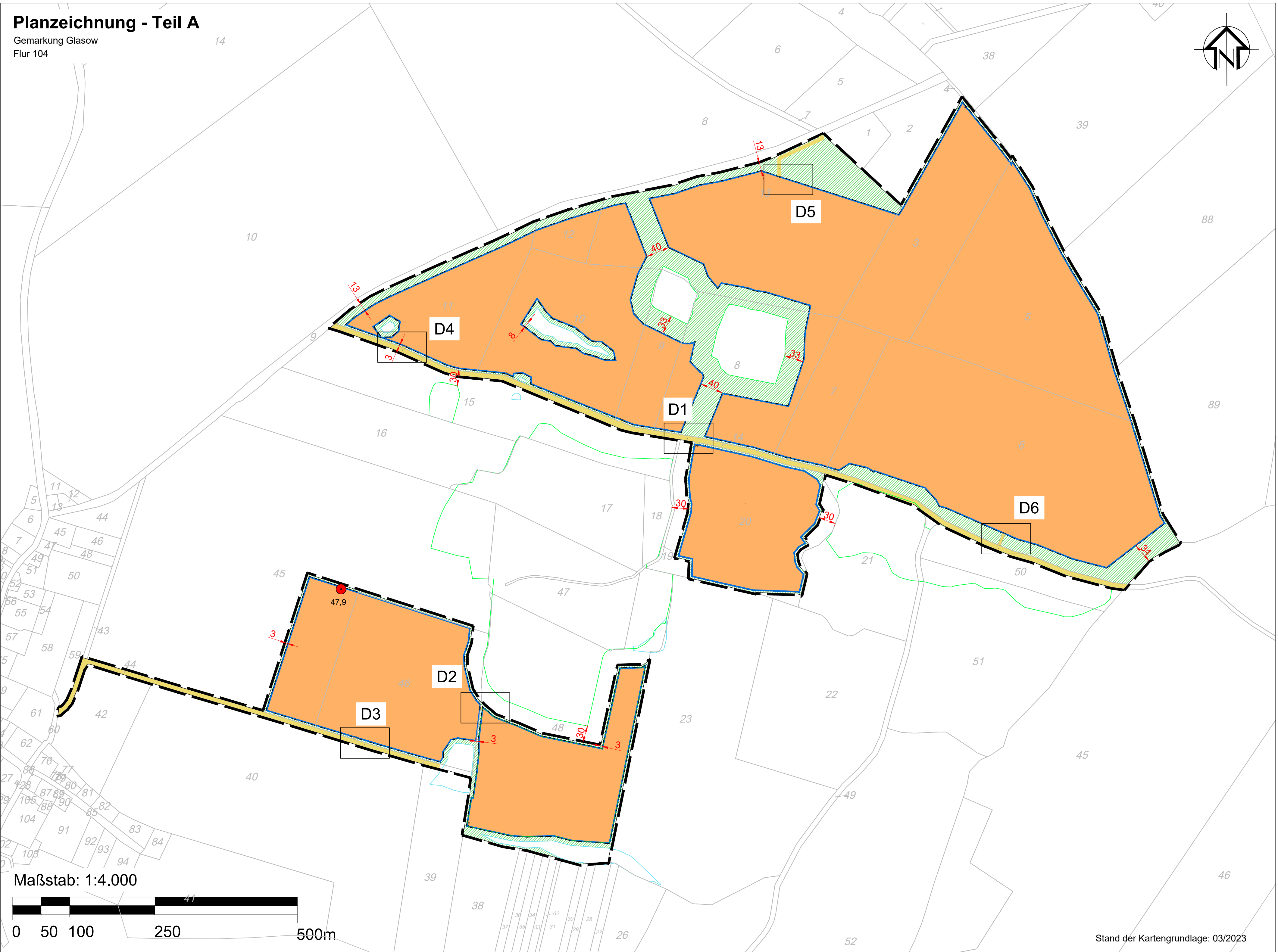


# SATZUNG DER GEMEINDE GLASOW

## über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1 "Solarpark Randow - Plateau"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 176) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S.1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .....folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1 "Solarpark Randow - Plateau", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



**Kartengrundlage**  
Als Kartengrundlage dient die Bestandsvermessung (Lage- und Höhenplan) des Vermessungsbüros ..... (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur), ..... mit Darstellung der aktuellen Liegenschaftskarte, Höhenbezugsystem DHHN 2016 vom Februar 2023.

**Räumlicher Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die Flurstücke 44, 45 (tlw.), 46 (tlw.), 48 (tlw.), 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 3, 5 und 20 (tlw.), der Flur 104 der Gemarkung Glasow.

**Text - Teil B**  
I. Planungsrechtliche Festsetzungen  
0. **Aussagen und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB**  
TF0  
Im Rahmen der festgesetzten allgemeinen Art der baulichen Nutzung sind ausschließlich Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger sich im Durchführungvertrag mit der Gemeinde verpflichtet hat.

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB; § 11 BauNVO)**  
TF1.1  
Das Sonstige Sondergebiet "Photovoltaik" (SO\_PV") dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen einschließlich den zu deren Wartung und Betrieb erforderlichen technischen Anlagen und Sicherungseinrichtungen sowie baulichen Anlagen die dem Nutzungszweck unter 1.1 dienen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche SO\_PV" sind folgende Nutzungen zulässig:  
• bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie, bestehend aus Photovoltaikmodulen, den Modellflächen und deren Unterkonstruktionen und Bodenverankerungen  
• Elektroleitungen/Verkabelungen  
• Wechselrichterstationen  
• Kameramasten  
• Batteriespeicher  
• innere Erschließungs- und Wartungswege (unbefestigt)  
• landwirtschaftliche Nutzung ist ebenfalls zulässig

TF1.2  
Für die Nutzung der Fläche als Photovoltaikanlage wird eine zeitliche Befristung gemäß §9 Abs. 2 BauGB Nr. 1 wie folgt festgesetzt:  
Die Freiflächen-Photovoltaikanlage ist nur als zeitlich begrenzte Zeichennutzung für 40 Jahre zulässig. Die Frist beginnt am 01.01. des auf der erstmaligen Inbetriebnahme folgenden Jahres.  
Als Folgenutzung wird die landwirtschaftlich ackerbauliche Nutzung festgesetzt.

2. **Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 und § 17, 18 BauNVO)**  
TF2.1  
Die baulichen Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 4 m bezogen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt von 47,9 m über NNH im System DHHN2016 nicht überschreiten. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO gilt die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht für technische Aufbauten wie Antennen und Masten.

Die untere Kante der Modulfläche muss einen Abstand von mindestens 0,8 m über der Bezugshöhe aufweisen. Die obere Kante der Modulfläche darf höchstens 4,0 m über der Bezugshöhe betragen.

TF2.2  
Die überbaubare Fläche wird als Grundflächenzahl (GRZ) für das SO\_PV", mit 0,6 festgesetzt. Nach § 19 Absatz 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ unzulässig und somit ausgeschlossen.

3. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
TF3  
Die im Geltungsbereich liegenden Flächen werden als private Verkehrsfläche (Flurstück: 44, 13 (teilweise), 14, ) textlich sowie zeichnerisch festgesetzt.

4. **Naturschutzrechtliche Kompensation (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
TF4  
Zaunanlagen bis zu einer max. Höhe von 3,0 m (amtlichen Höhenbezugsystem DHHN 2016) zulässig. Zu den Nachbargrundstücken sind folgende Einfriedungen zulässig: Maschendraht- oder Drahtgitterzaun bis zu einer Höhe von 2,50 m über OK Gelände mit einem ergänzenden Oberseitenschutz bis 0,50 m Höhe. Zwischen Zaununterkante und Geländebefläche ist entsprechend der Geländemorphologie ein Abstand von mindestens 20 cm vorgesehen. Die Zäune sind ohne durchlaufende Zaunsockel zu errichten.

5. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)**  
TF5  
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden auf den Flächen der Flurstücke 44, 45 (tlw.), 46 (tlw.), 48 (tlw.), 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 3, 5 und 20 (tlw.) der Flur 104 der Gemarkung Glasow zugunsten der öffentlichen Hand, eines beschränkten Personenkreises sowie der jeweiligen Eigentümer festgesetzt, um die sichere Erreichbarkeit, den Fuß- und Fahrzeugverkehr sowie Betrieb, Wartung und Erweiterung der Versorgungsleitungen zu gewährleisten.

6. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verb. mit § 1a Abs. 2 BauGB und der Eingriffsregelung nach BNatSchG)**  
6.1. Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II. Örtliche Bauvorschriften  
1. Gemäß § 86 Abs. 2 LBauO M-V sind innerhalb des Geltungsbereiches des sonstigen Sondergebietes Anlagen der Außenwerbung unzulässig.

III. Hinweise  
1. Bodendenkmalpflege  
**Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen**  
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächten, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgräbe und Ervierfahrungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräbe) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.  
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefunden Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

2. Bau- und Kunstdenkmale  
Durch das Vorhaben werden Belange des Baudenkmalsschutzes nicht berührt.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

**Art der baulichen Nutzung**  
sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,  
§ 11 Abs. 2 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**  
0,6 Grundflächenzahl  
§ 16, 17, 19 BauNVO

**Bauweise, Baulinien, Baugrenze**  
Baugrenze  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB,  
§ 23 Abs. 3 BauNVO

**Verkehrsflächen**  
P private Verkehrsfläche  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11  
und Abs. 6 BauGB

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

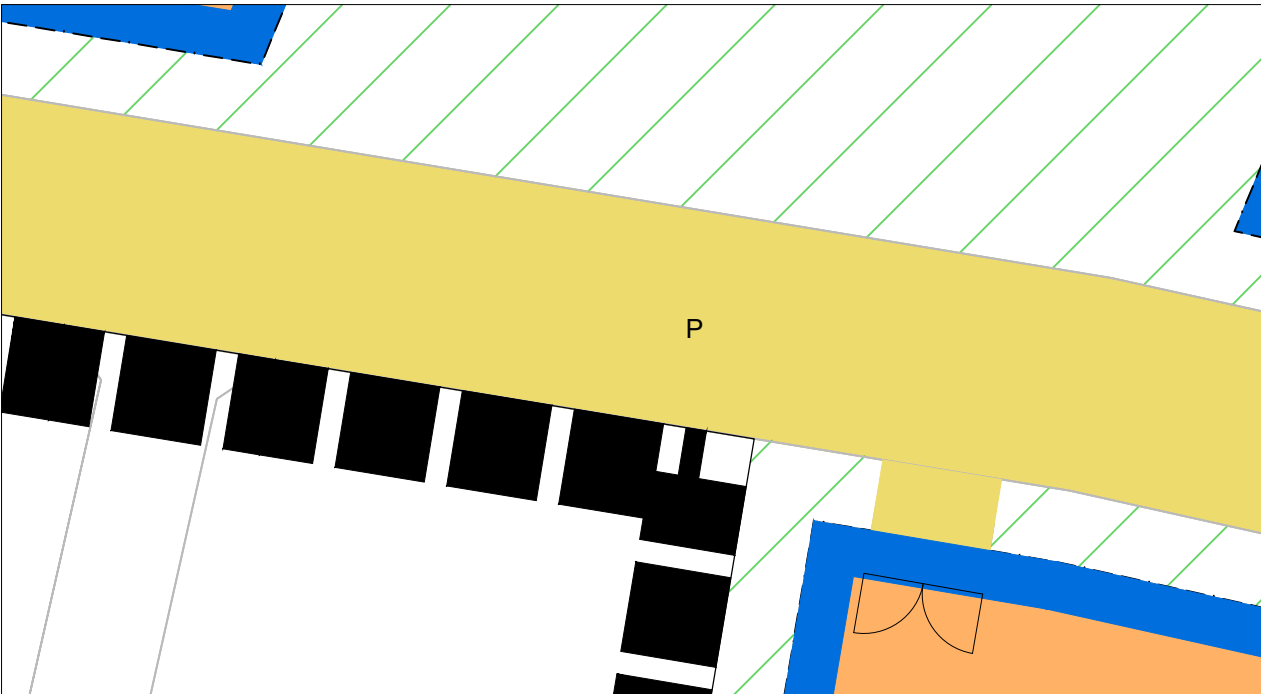
**sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
§ 9 Abs. 7 BauGB

**Darstellung ohne Normcharakter**  
Bestandshöhe nach DHHN2016

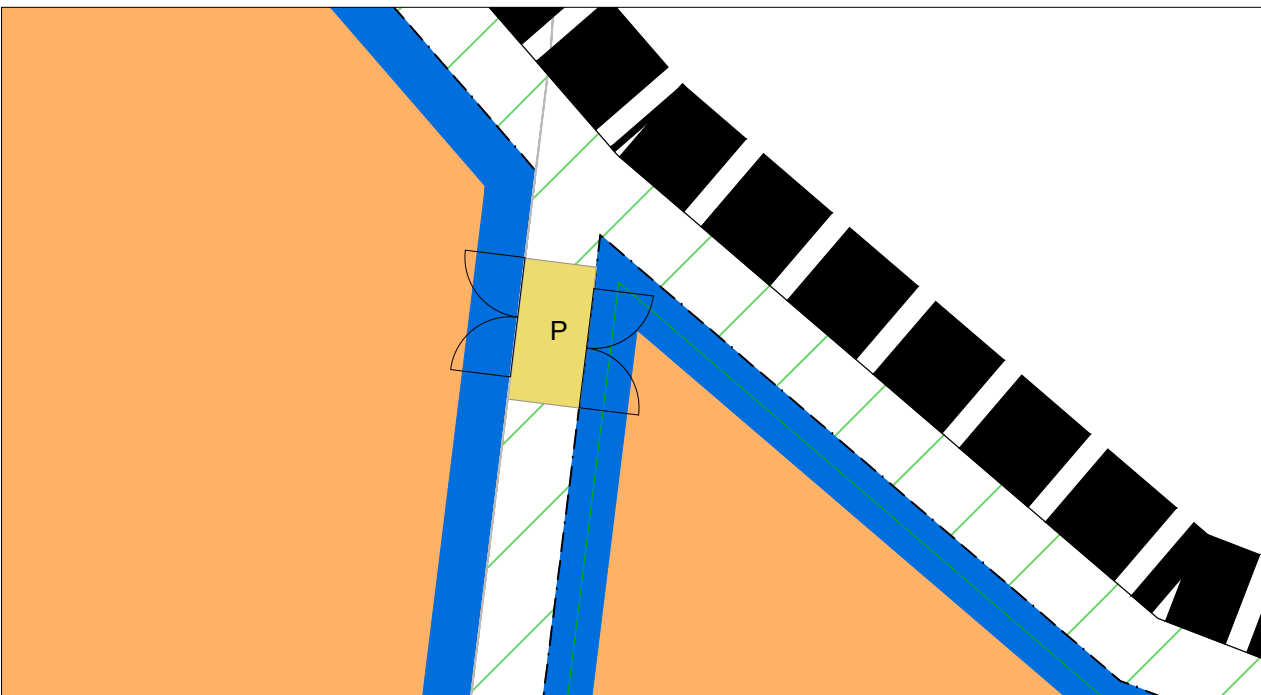
Flurstücksgrenzen mit Nummer  
Maßkette / Bemaßung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchstabe b BauGB

Flächen für Wald  
Flächen für geschützte Biotope  
Höhenbezugspunkt

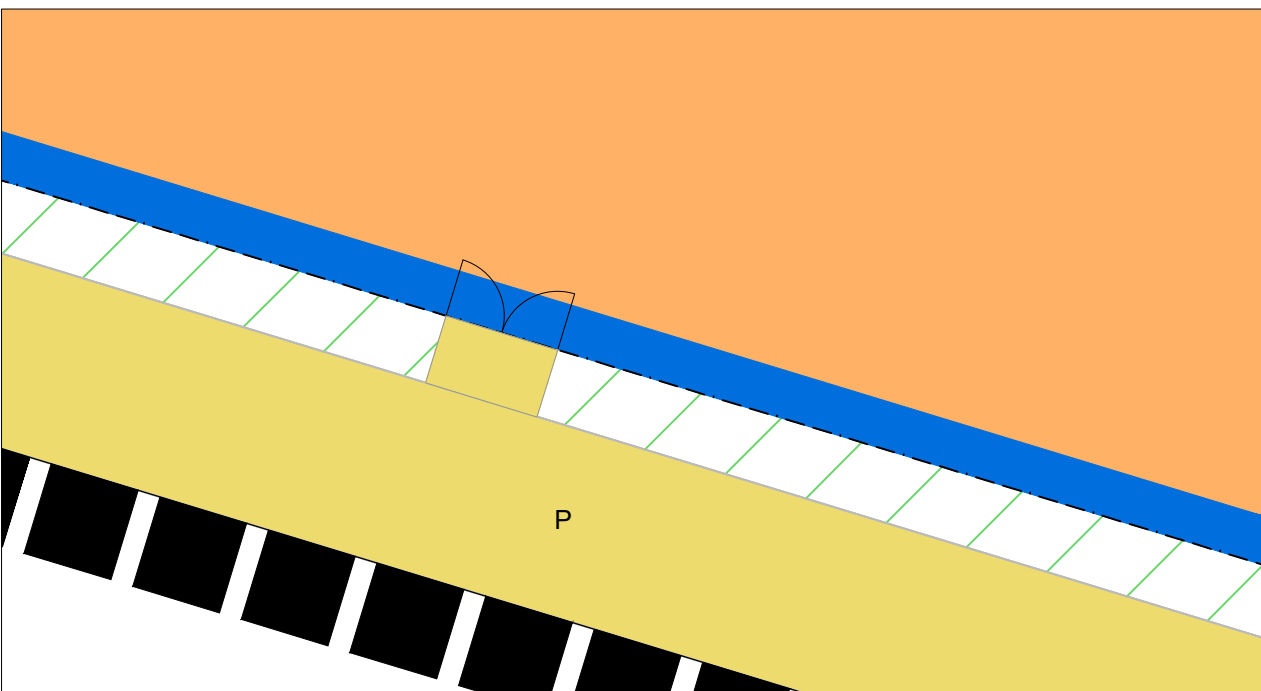
### Detailansicht - D1



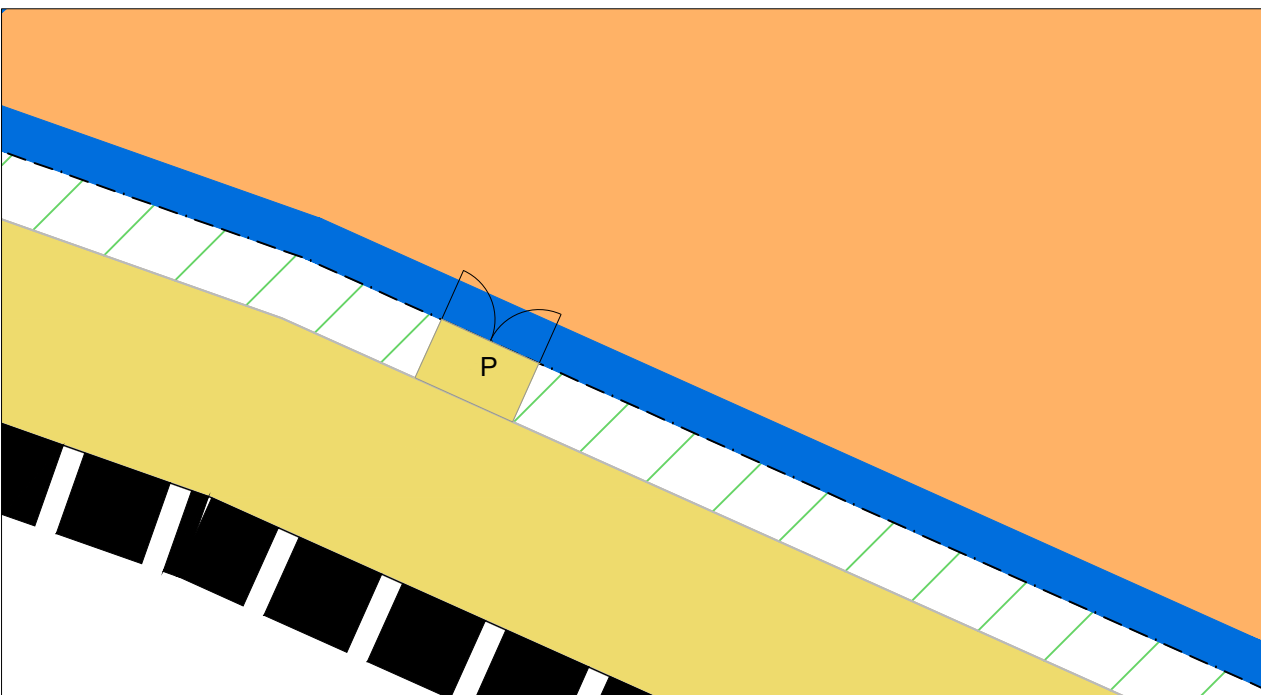
### Detailansicht - D2



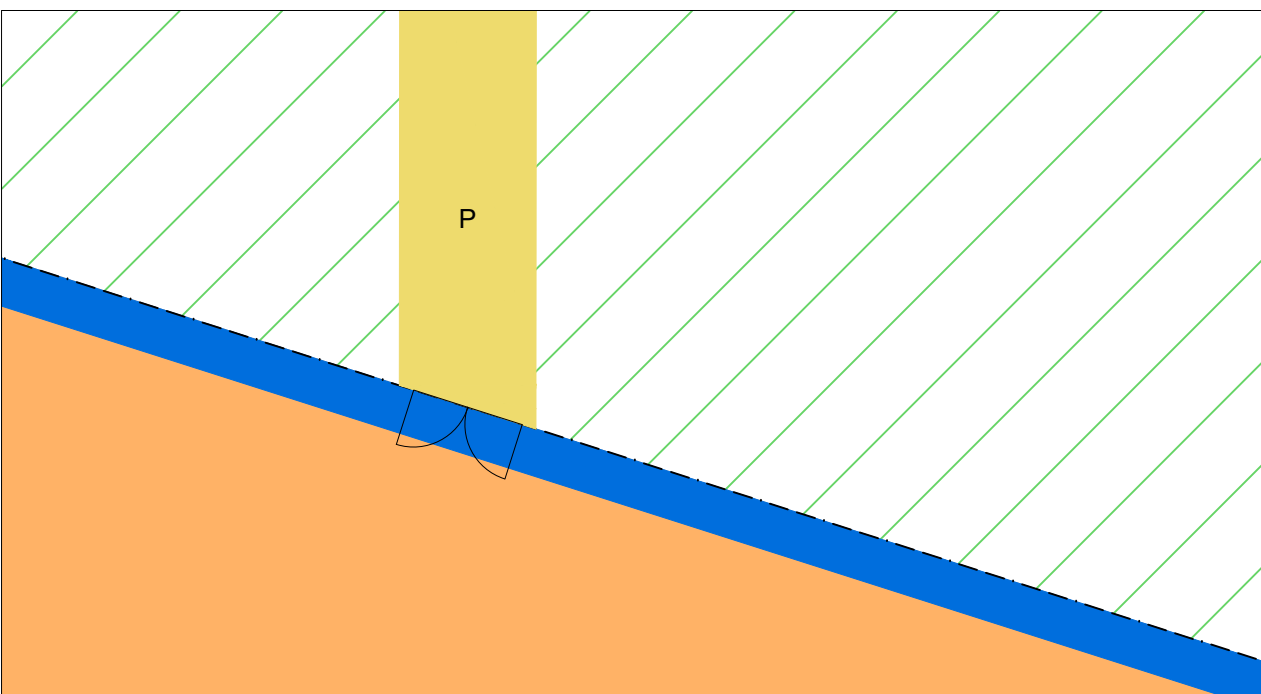
### Detailansicht - D3



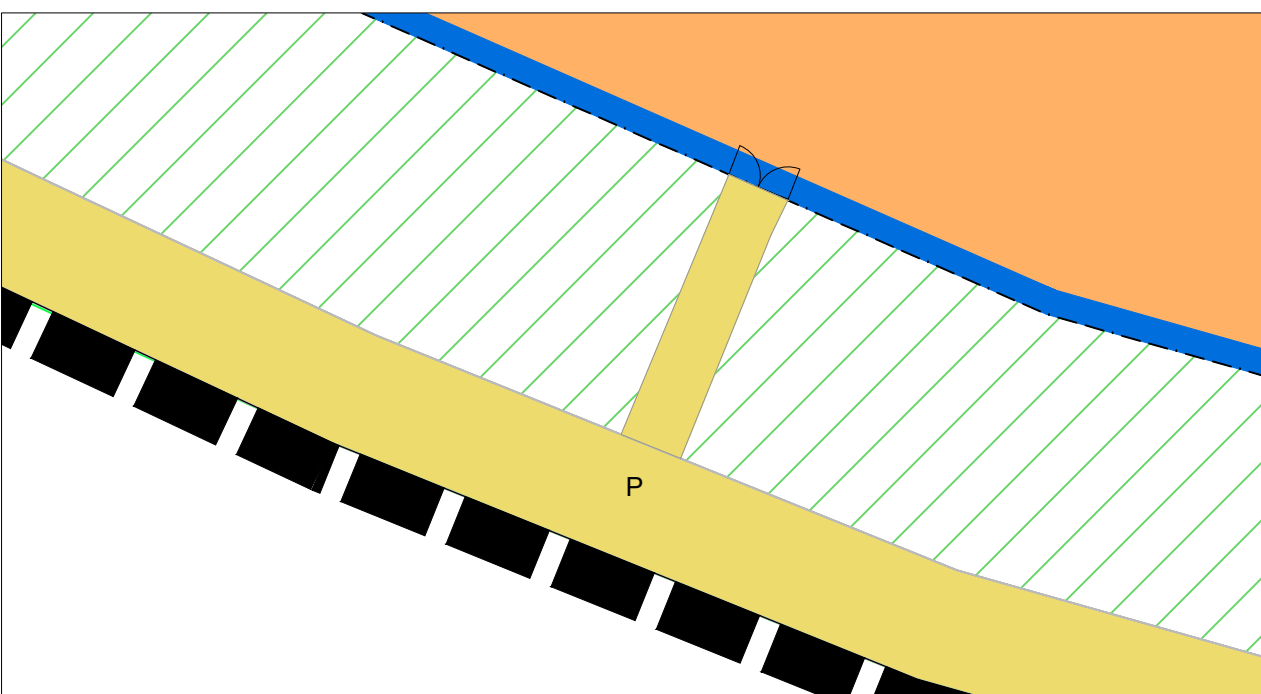
### Detailansicht - D4



### Detailansicht - D5



### Detailansicht - D6



### VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glasow hat in der Sitzung vom 19.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.12.2023 hat in der Zeit vom 20.12.2023 bis 29.01.2024 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.12.2023 hat in der Zeit vom 20.12.2023 bis 29.01.2024 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Planunterlagen im Amt Locknitz-Penkun (Baumamt, Zimmer 26), Anschrift: Chausseestraße 30, 17321 Locknitz während folgender Zeiten zur Einsicht bereitgestellt:

Montag: 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:30 Uhr  
Dienstag: 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr  
Freitag: 9:00 - 12:00 Uhr

- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom [...] den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom [...] als Satzung beschlossen.  
Gemeinde Glasow ..... den [...]  
Reimund Sommer ..... (Siegel)
- Die Regierung / Das Landratsamt ..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom (Datum).  
AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.  
Regierung/Landratsamt ..... den [...]  
Unterzeichner/-in ..... (Siegel Genehmigungsbehörde)
- Ausgefertigt  
Gemeinde Glasow ..... den [...]  
Reimund Sommer ..... (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am [...] gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Gemeinde Glasow ..... den [...]  
Reimund Sommer ..... (Siegel)

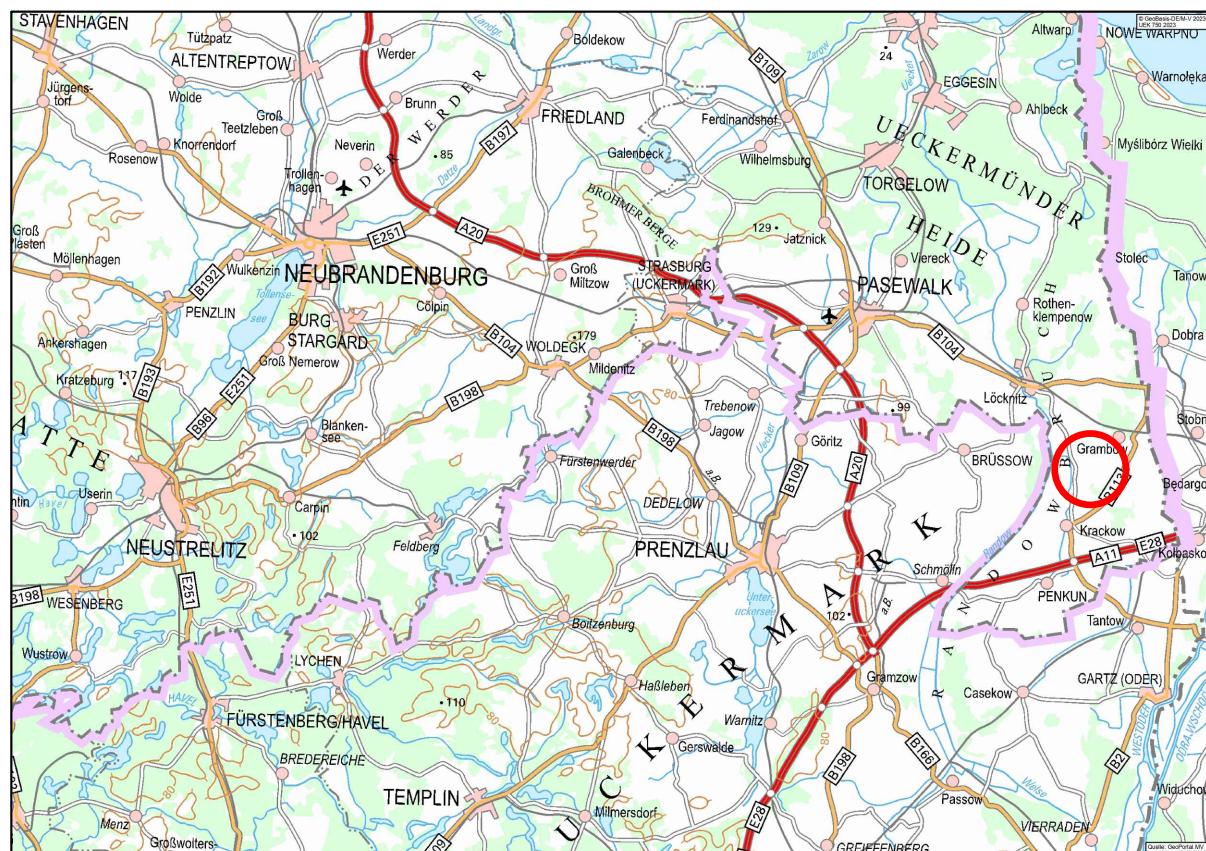
**Anmerkungen:**  
Es kann auch jeder einzelne Verfahrensabschnitt durch Siegel und Unterschrift gesondert bestätigt werden. Die Vermerke 1-3 sind nur erforderlich, wenn der entsprechende Beschluss gefasst wurde. Vermerk 7 entfällt, wenn der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf, was der Regelfall ist. Hinweise: Die Verfahrensvermerke sind auf den Ausfertigungen der Bauleitpläne anzubringen.

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 176).
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung PlanZO) in der Fassung vom 18.12.1999 (BGBl. 1991 I S. 88), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

### Übersichtslageplan



Quelle: Geoportal MV Stand: ..2023

## ENTWURF

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.1  
„Solarpark Randow - Plateau“ der Gemeinde Glasow

Auftraggeber:	Gemeinde Glasow über Amt Locknitz - Penkun Chausseestraße 30 17321 Locknitz
städtebauliche Planung :	secureenergy solutions AG Kurfürstendamm 40 - 41, 10719 Berlin Tel: +49 (0) 30 868 00 10 70
Planteil A: M 1:4.000	Datum: 18.10.2025