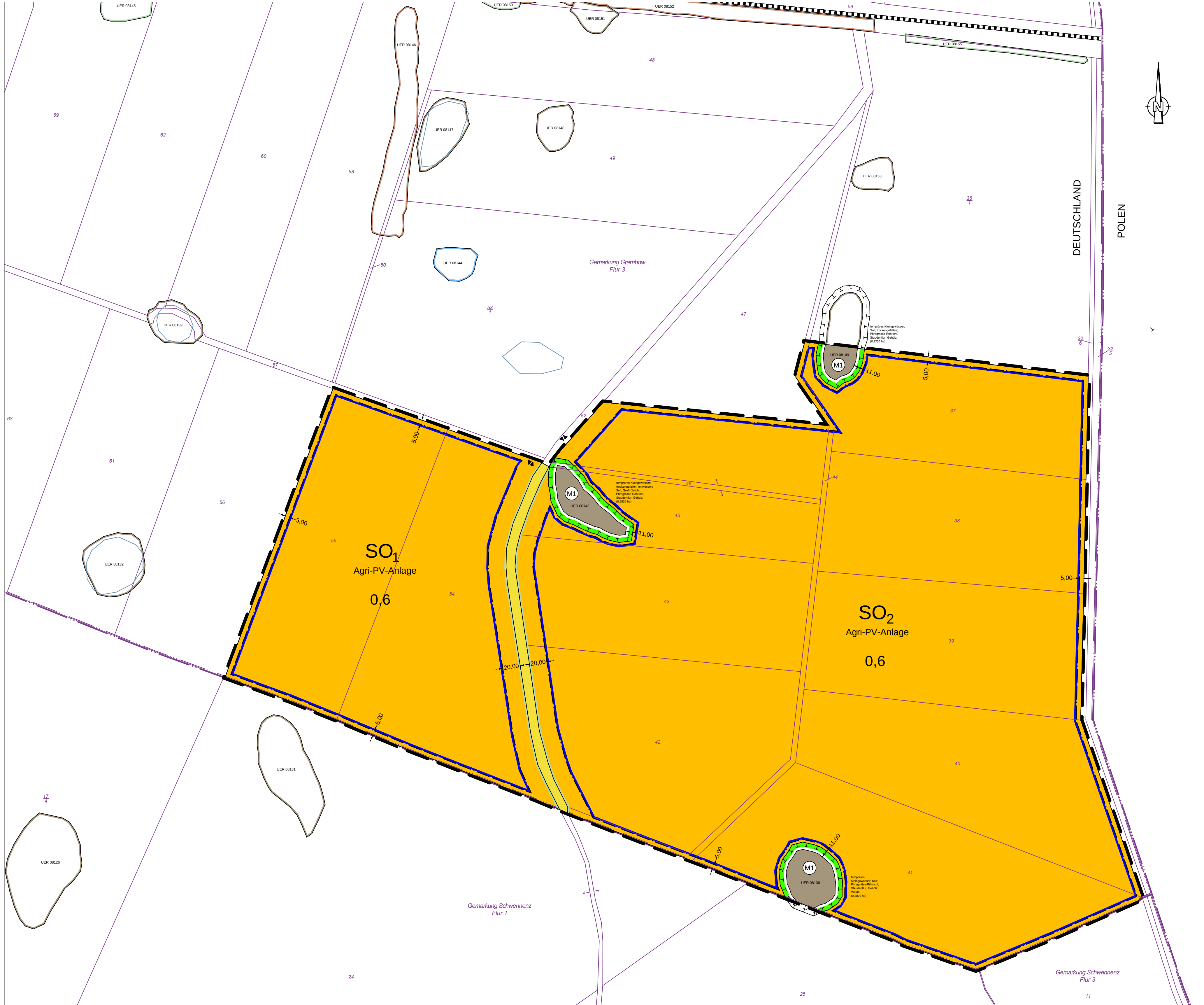


Vorentwurf zur Satzung der Gemeinde Grambow über den vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 "Agri-Solarpark Grambow"

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO 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 (GVB1. 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:

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 2.500



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990

I. Planzeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sonstiges Sondergebiet, Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Agri-PV-Anlage

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen; hier: Wirtschaftsweg

Ein- und Ausfahrt

Sichtdreieck

5. 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
© Erhalt und Aufwertung geschützter Biotope

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB



Feuchtbiotop

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

1. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

III. Planzeichen ohne Normcharakter

1. Katasterliche Grundlagen

Flurstück
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vermarkter Grenzpunkt
- nicht vermarkter Grenzpunkt
- Zuordnungspfeil
Flur
- Flurnummer
- Flurgrenze
Gemarkung Grambow

2. Sonstige Kennzeichnungen

IV. Darstellungen ausserhalb des Geltungsbereiches der Satzung - nachrichtliche Darstellung

Bahnanlagen

UER08150 Gehölzbiotop

UER08144 Gewässerbiotop

UER08148 Feuchtbiotop

UER08146 Trockenbiotop

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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

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 Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1082)
- die **Landesbauordnung M-V** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1035)
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1892)
- das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3900)
- das **Naturschutzausführungsgesetz** (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)

V. Hinweise

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

Teil B - Text

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNBO

1.1. Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage

- 1.2. **Art der Nutzung im Sonstigen Sondergebiet**
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in elektrischen Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, zulässig.
Zulässige Nutzungen sind im Einzelnen:
 - fest aufgeständerte polykristalline Photovoltaik-Module,
 - Wechselrichterstationen,
 - Transformatoren,
 - Einzäunung bis 2,00 m Höhe (auch außerhalb der Baugrenzen).

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

- 2.1. **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 ideellen unteren Bezugsebene bestimmt. Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

- 2.2. **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 überstellt wird.

3. Nebenanlagen

gem. § 14 Abs. 1 BauGB

- 3.1. **Nebenanlagen gem. § 14, Abs. 1 BauNVO**
Einfriedungen der Photovoltaik-Anlage sind bis zu einer Höhe von 2,00 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Niederschlagswassersentsorgung

Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

II. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

1. 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

- 1.1. **Ausgleichsmaßnahme 1 (M1)** - Erhalt und Aufwertung geschützter Biotope
Aufwertung von geschützten Biotopen durch Anlage von Extensivgrünland als Pufferzone und Renaturierung einzelner Kleingewässer durch Entschlammung. Abstandseinhaltung von 8 m zu den geschützten Feldgehölzen 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.

Vorsorglicher Artenschutz (PV-Betrieb)
Zum Schutze des sich darüber hinaus sukzessions- und pflegebedingt einstellenden Artenspektrums an Boden-/ Wiesenbrütern ist während des Betriebes der PV-Anlage folgendes zu beachten:

- kein Pestizidsatz,
- umlaufender Schutzzaun zur Gewährung größtmöglicher Störungsarmut,
- mehrmalige Mahd der Modulzuwiesflächen und der Modulunterflächen zum Schutz der Bodenbrüter nicht vor dem 15.07. eines jeden Jahres.

III. Textliche Hinweise

1. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

10. 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 - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

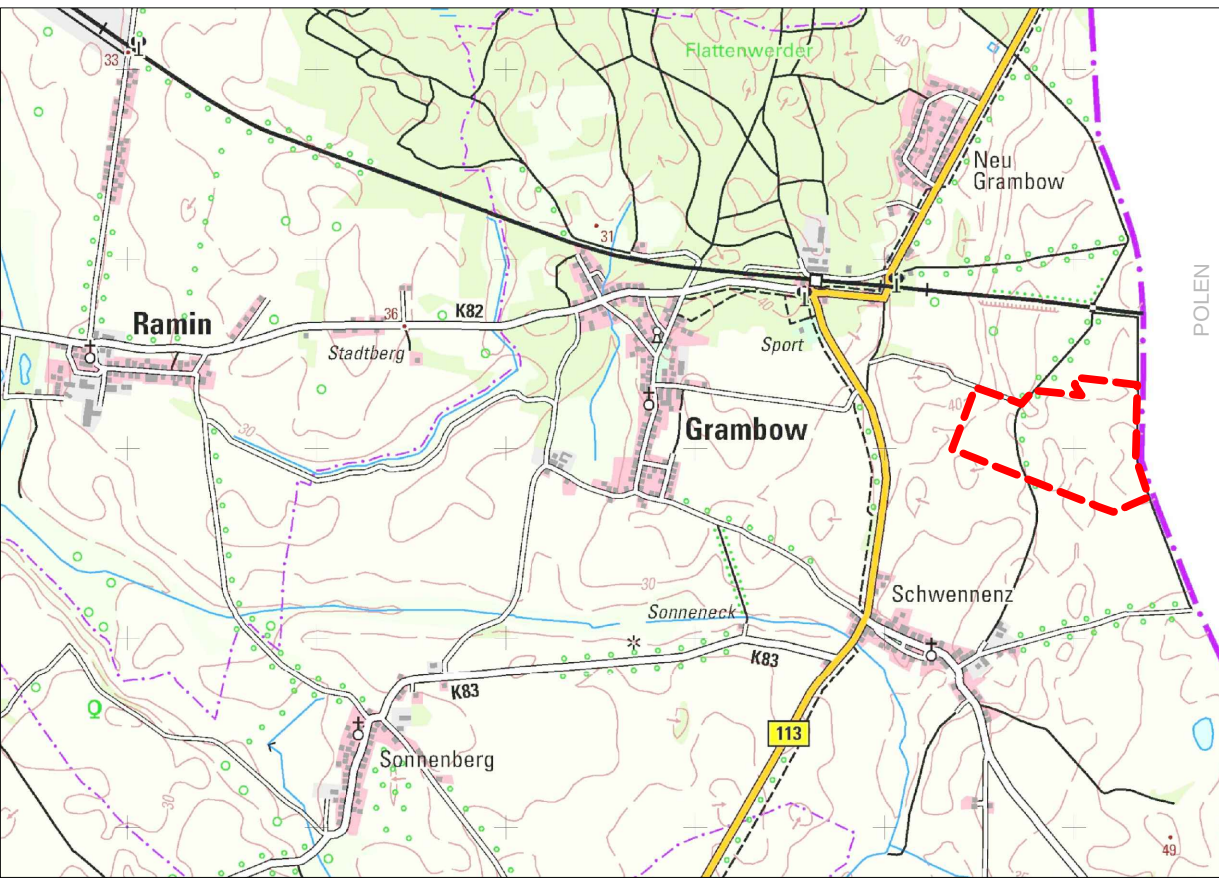
Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

Grambow, den - Siegel - der Bürgermeister

.....

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



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

Stand: 20. März 2024 Maßstab 1 : 2.500

BEARBEITET DURCH:
Ingenieurbüro Teetz
Mühlentich 7, 17199 Demmin
Tel. 03998 / 22 20 47 info@ib-teetz.de