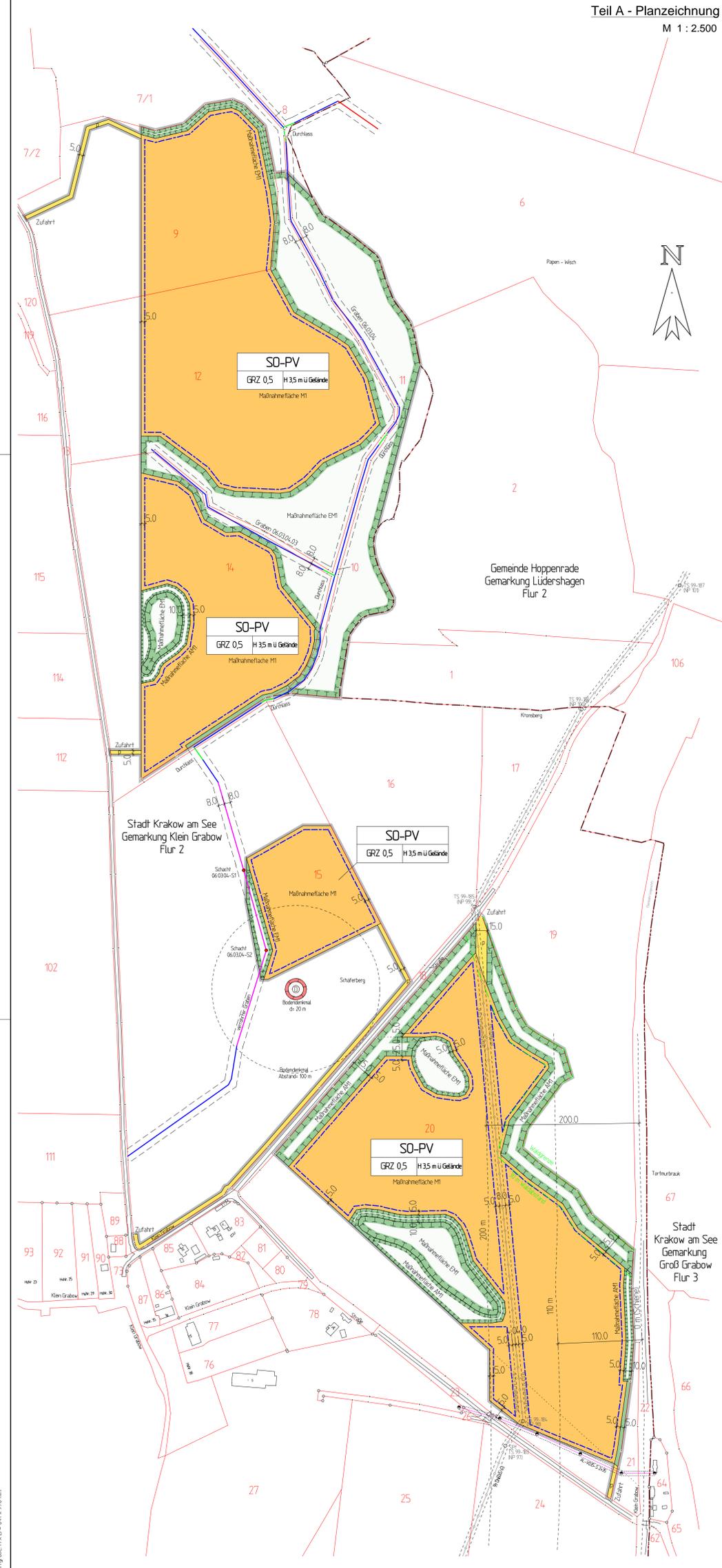


# VORENTWURF zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 52 Sondergebiet „Photovoltaikanlage Klein Grabow“

der Stadt Krakow am See für das Plangebiet im Norden des Stadtgebietes, nordöstlich der Ortslage Klein Grabow, östlich der Ortslage Steinbeck und westlich der Bahnstrecke Güstrow-Karow, auf Teilen der Flurstücke 9, 10, 11, 12, 14, 15 und 20 der Flur 2 der Gemarkung Klein Grabow.

Auf der Grundlage des §10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Krakow am See vom . . . 2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52 Sondergebiet „Photovoltaikanlage Klein Grabow“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



## Planzeichenerklärung gem. PlanZV

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		
SO-PV	Sonstiges Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaik“	gem. §11 Abs. 2 BauNVO
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		
GRZ 0,5	Grundflächenzahl als Höchstmaß	gem. §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
H 3,5 m ü Gelände	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m über Gelände	gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
<b>3. Bauweise und Baugrenzen</b> gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB		
---	Baugrenze	gem. §23 Abs. 3 BauNVO
<b>6. Verkehrsflächen</b> gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		
P	private Straßenverkehrsfläche	gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft</b> gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB		
□	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>14. Regelungen für den Denkmalschutz</b> gem. §9 Abs. 6 BauGB		
Ⓜ	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen	gem. §9 Abs. 6 BauGB
<b>15. Sonstige Planzeichen</b>		
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 52	gem. §9 Abs. 7 BauGB
<b>16. Darstellungen ohne Normcharakter</b>		
Klein Grabow	Gemarkung	--- · · · ·
Flur 2	Flurbezeichnung	---
20	Flurstücksbezeichnung	---
	vorh. Böschungen	○
· 37,8	Geländehöhe in m über NNH	○
---	Gastleitung mit Schutzstreifen (2x 4,0 m)	---
---	verrohrter Graben mit Schutzstreifen (2x 8,0 m)	---
---	Graben mit Schutzstreifen (2x 8,0 m)	---
---	Durchlass mit Schutzstreifen (2x 8,0 m)	---
---	Schacht	○
---	Leitung (AL-V035-S 2x35)	---

## Teil B - Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Gemäß §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO dient das Baugebiet als Sonstiges Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaik“ der Unterbringung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie der zugehörigen technischen Vorkehrungen und Einrichtungen für den Aufbau, die Wartung und den Betrieb der Anlagen.
  - Gemäß §11 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im Sonstigen Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaik“ allgemein zulässig sind:
    - Photovoltaik-Module einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden;
    - technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaik-Anlagen;
    - Anlagen zur netzgebundenen oder netzunabhängigen Speicherung von elektrischer Energie;
    - die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderliche Wege;
    - Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Sicherheitsüberwachung und Pflege der Photovoltaik-Freiflächenanlage;
    - Einfriedigungen durch Zaunanlagen mit Toren.
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gemäß §19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Geltungsbereiches. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß §19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
  - Im SO wird gemäß §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die Höhe baulicher Anlagen auf max. 3,5 m über Geländeoberkante festgesetzt. Eine Überschreitung dieser festgesetzten Höhe ist ausschließlich für technische Anlagen zur Überwachung (z.B. Kamerastandorte) bis zu einer Gesamthöhe von 8,0 m über Geländeoberkante möglich.
  - Die Höhe der Einfriedigung incl. Überstegenschutz wird auf 2,5 m über Geländeoberkante festgesetzt. Eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm ist zu gewährleisten.
- Maßnahmen zum Immissionsschutz** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. §50 BImSchG)
  - Es darf zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Umgebung und des Verkehrs durch Blendwirkung der Solarmodule kommen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Verminderungsmaßnahme 1 (M1) - Anlage von Flächen auf Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Maßnahme 6.30 HZE):  
Anlage von extensiv genutzten Flächen unter bzw. zwischen den Solarmodulen und auf ungenutzten Randbereichen. 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 Dünger sind nicht zulässig.  
Nach Beendigung der Nutzung als Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaik“ sind die Flächen wieder als Ackerland zu nutzen.
  - Ausgleichsmaßnahme 1 (AM1) - Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mahwiese (Maßnahme 2.33 HZE):  
Entlang der an das Baufeld angrenzenden Feldgehölze und Feldsölle wird ein 10 m breiter Krautraum als Futterbereich angelegt. Zusätzlich entsteht ein weiterer 10 m breiter Streifen zwischen der Anlage und dem südlichen Baufeld. Wird die Brache als Mahwiese genutzt, ist die einschürige Mahd frühestens ab dem 1. September erfolgt. Die Schnitthöhe beträgt 10 cm über Geländeoberkante und die Mahd erfolgt mit einem Messerbalken.
  - Ausgleichsmaßnahme 2 (AM2) - Okokonto:  
Der Kompensationsbedarf von 46.256 m² KFÄ wird durch ein Okokonto in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ ausgeglichen.
  - Erhaltungsmaßnahme 1 (EM1) - Erhaltung der vorhandenen Nutzung:  
Auf den Flächen ist die vorhandene Nutzung fortzuführen.
- Artenschutz** (gem. §9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG)
  - Verminderungsmaßnahme (VM1) - Bauzeitenregelung  
Die Baufeldfreimachung und Bautätigkeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Folgende Regelungen werden verpflichtend getroffen: Bautätigkeiten finden nur zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang statt. Die Baustellenbeleuchtung wird auf ein Minimum reduziert. Die Bauzäune sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zu setzen.
  - Verminderungsmaßnahme (VM2) - Amphibien- und Reptilienschutz  
Zum Schutz von Amphibien und Reptilien sind die Bautätigkeiten bevorzugt im Bauzeitfenster A (Oktober bis Anfang Februar) durchzuführen. Alternativ kann Bauzeitfenster B (März bis September) genutzt werden, wobei Sicherungsmaßnahmen ab Mitte Februar erforderlich sind. Die Sicherung des Vorhabensbereichs erfolgt durch Amphibienschutzzäune (40 cm hoch, 10 cm tief eingegraben), die bis zum Bauende erhalten bleiben und wöchentlich auf Schäden kontrolliert werden. Tiefe Baugruben und Kabelgräben sind durch das Baupersonal zu kontrollieren oder mit Schutzmaßnahmen zu sichern. Gefundene Tiere sind unverzüglich freizulassen. Die Mahd erfolgt außerhalb der Wanderungszeit, einmal jährlich und gestaffelt. Die Kontrolle der Schutzmaßnahmen erfolgt im Rahmen der ökologischen Baubegleitung.
  - Verminderungsmaßnahme (VM3) - Vergrünung von Boden- und Gehölzbrütern  
Sollten Bautätigkeiten in die Brutzeit fallen, sind Vergrünungsmaßnahmen erforderlich. 10 bis 14 Tage vor Baubeginn ist eine Kontrolle der betroffenen Flächen durchzuführen. Bis spätestens 01. März sind 3 m lange, rot-weiße Flatterbänder an mindestens 1,20 m hohen Pflöcken anzubringen. Der Abstand zwischen den Pflöcken beträgt 10 m an Wegrassen und 20 m an Stellflächen. Die Vergrünung muss bis 5 m über die Bauflächen hinaus durchgeführt werden und bis zum Beginn der Erdarbeiten bestehen bleiben. Bei Bauunterbrechungen von mehr als acht Tagen sind die Maßnahmen zu erneuern. Die Umsetzung erfolgt unter ökologischer Baubegleitung.
  - Verminderungsmaßnahme (VM4) - Ökologische Baubegleitung  
Die ökologische Baubegleitung umfasst neben den beschriebenen Maßnahmen zum Amphibien- und Reptilienschutz sowie zur Vergrünung von Boden- und Gehölzbrütern auch regelmäßige Kontrollen während der Bauzeit. Diese erfolgen vom 15. Februar bis 31. August alle 10 bis 14 Tage durch eine fachkundige Person und umfassen das gesamte Baumfeld. Bei festgestellten Vorkommen sind geeignete Schutzmaßnahmen festzulegen.

## 5.5 Vermeidungsmaßnahme (VM5) - Gehölzschnitte

- Gehölzschnitte dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Sollten im Ausnahmefällen Schnittmaßnahmen außerhalb dieses Zeitraums erforderlich sein, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde notwendig. Eine Genehmigung kann nur erfolgen, wenn durch eine fachkundige Person nachgewiesen wird, dass keine Brutstätten vorhanden sind.
- Vermeidungsmaßnahme (VM6) - Barrierefreiheit für Kleinsäuger  
Zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger während der Bau- und Betriebsphase ist der Abstand der Zaununterkante mindestens 15 cm über dem Gelände zu halten.
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CE1) - Entwicklung einer Grünlandfläche  
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird für die Dauer der Bauphase eine Grünlandfläche als Ersatzhabitat für Feldlerchen und Jagdhabitat für Fledermäuse geschaffen.
- Zaunbegrünung  
In Bereichen mit freier Sicht auf den Bauzaun wird eine Zaunbegrünung angelegt.

## Hinweise u. Nachrichtliche Übernahmen §9 Abs. 6 BauGB

- Denkmalschutz:**  
Wenn während der 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 Mitarbeitern oder Bauauftragern des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.
  - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG):**  
Es darf zu keiner Beeinträchtigung durch Blendwirkung der Solarmodule kommen. Auf das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) wird hier ausdrücklich hingewiesen.
  - Reinigung der Module:  
Die Reinigung der Module hat mit Klarwasser ohne Zusatzstoffe zu erfolgen.
  - Gewässerschutz (Gewässer 2. Ordnung):** Gräben und Rohrleitungen (verrohrte Gräben):  
An offenen Gewässern sind die Gewässerrandstreifen auf einer Breite von mindestens acht Metern von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
Dieser Plan wurde in der Zeit vom 28.04.2025 bis 02.06.2025 im Internet eingestellt. Dieser Plan hat in der Zeit vom 28.04.2025 bis 02.06.2025 öffentlich ausliegen. Dieser Plan wurde in der Zeit vom 28.04.2025 bis 02.06.2025 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.

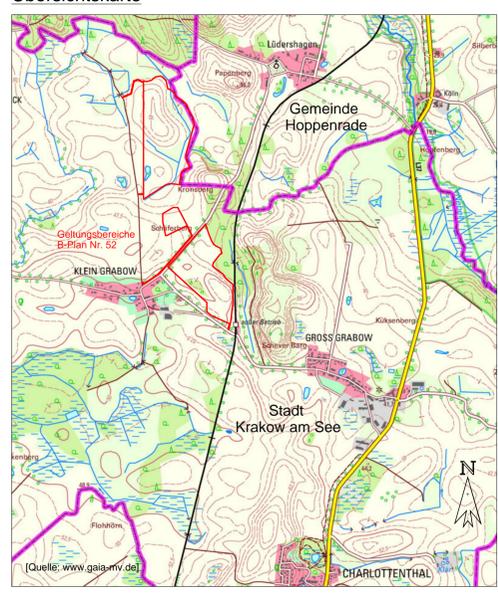
## Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung hat am 21.04.2020 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Satzung zum Bebauungsplan der Stadt Krakow am See beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte auf der Internetseite des Amtes Krakow am See, unter <https://www.amt-krakow-am-see.de/de/oeffentliche-bekanntmachungen/stadt-krakow-am-see/oeffentliche-auslegung.php> und zusätzlich örtlich am 15.05.2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Krakower Seen-Kurier“ Nr. 05/2020.  
Krakow am See, . . . 2025 Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 LPiG M-V mit Schreiben vom 22.05.2023 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 20.06.2023.  
Krakow am See, . . . 2025 Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom . . . 2025 bis zum . . . 2025 auf der Internetseite des Amtes Krakow am See unter <https://www.amt-krakow-am-see.de/de/oeffentliche-bekanntmachungen/stadt-krakow-am-see/oeffentliche-auslegung.php> erfolgt. Darüber hinaus war die Einsichtnahme in o. g. Zeitraum im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.goedaten-mv.de/Baufeldplanung> möglich. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die genannten Vorhabenunterlagen durch Auslegung (während folgender Dienststunden: Di, von 13:30 bis 18:00 Uhr; Do, von 08:30 bis 12:00 Uhr und Fr, von 08:30 bis 12:00 Uhr oder nach telefonischer Absprache) im Amt Krakow am See (Markt 2, 18292 Krakow am See) zur Verfügung gestellt. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, örtlich im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Krakower Seen-Kurier“ Nr. vom . . . 2025 erfolgt.  
Krakow am See, . . . 2025 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom . . . 2025 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am . . . 2025 gemäß §2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.  
Krakow am See, . . . 2025 Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am . . . 2025 den Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Krakow am See, . . . 2025 Der Bürgermeister
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 Satz 1 BauGB der Entwurfsunterlagen ist in der Zeit vom . . . 2025 bis zum . . . 2025 auf der Internetseite des Amtes Krakow am See unter <https://www.amt-krakow-am-see.de/de/oeffentliche-bekanntmachungen/stadt-krakow-am-see/oeffentliche-auslegung.php> erfolgt. Darüber hinaus war die Einsichtnahme in o. g. Zeitraum im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.goedaten-mv.de/Baufeldplanung> möglich. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die genannten Entwurfsunterlagen durch Auslegung (während folgender Dienststunden: Di, von 13:30 bis 18:00 Uhr; Do, von 08:30 bis 12:00 Uhr und Fr, von 08:30 bis 12:00 Uhr oder nach telefonischer Absprache) im Amt Krakow am See (Markt 2, 18292 Krakow am See) zur Verfügung gestellt. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, örtlich im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Krakower Seen-Kurier“ Nr. vom . . . 2025 erfolgt.  
Krakow am See, . . . 2025 Der Bürgermeister

## 7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom . . . 2025 nach §4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am . . . 2025 gemäß §2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

- Krakow am See, . . . 2025 Der Bürgermeister
- Krakow am See, . . . 2025 Der Bürgermeister
- Krakow am See, . . . 2025 Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am . . . 2025 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Greifswald, . . . 2025 ObVl Frank
- Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgetriggert.  
Krakow am See, . . . 2025 Der Bürgermeister
- Nach der örtlichen Bekanntmachung am . . . 2025 auf der Internetseite unter <https://www.amt-krakow-am-see.de/de/oeffentliche-bekanntmachungen/stadt-krakow-am-see/oeffentliche-auslegung.php> und im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.goedaten-mv.de/Baufeldplanung>, tritt der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Ablauf des . . . 2025 in Kraft. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die genannten Unterlagen im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt „Krakower Seen-Kurier“ Nr. vom . . . 2025 veröffentlicht. In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist bekannt gemacht worden und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) und auf die Bestimmung des §5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.  
Krakow am See, . . . 2025 Der Bürgermeister

## Übersichtskarte M 1 : 20.000



VORENTWURF zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 52 Sondergebiet „Photovoltaikanlage Klein Grabow“ der Stadt Krakow am See