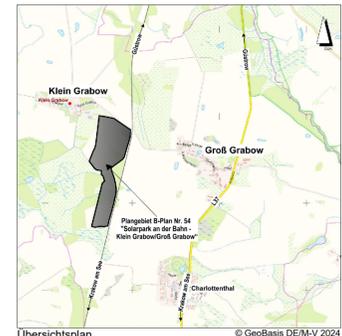


SATZUNG DER STADT KRAKOW AM SEE

über den Bebauungsplan Nr. 54 "Solarpark an der Bahn - Klein Grabow/Groß Grabow"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 3000

Gemeinde Stadt Krakow am See
Gemarkung Klein Grabow
Flur 2



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
SO	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 (1) BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
H max	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
Bauweise, Baugrenzen	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (1) BauNVO
Verkehrsflächen	Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft		
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 (1) Nr. 18 BauGB
Sonstige Planzeichen:		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Trennlinie der Bereiche entspr. LEP, EEG, ZAV	
	BEREICH 1: bis 110 m-Streifen als Gleisbettkante entspr. EEG und Ziellinie LEP ca. 5,9 ha	
	BEREICH 2: ab 110 m bis 200 m-Streifen als Gleisbettkante entspr. EEG 2023 und Ziellinie LEP ca. 11,2 ha	
	BEREICH 3: ab 200 m bis 500 m-Streifen als Gleisbettkante mit Ziellinie LEP ca. 12,0 ha	
	Darstellung ohne Normcharakter	
	Löschwasserentnahmestelle - Leistung 48 m³/h bereitstellen für 2 Stunden	
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 10,00 m	
II. Nachrichtliche Übernahmen		
	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	§ 6 BauGB
	Unterirdische Leitungen	
III. Hinweise		
	Waldfläche	§ 2 LWaldG M-V
	Waldabstand - 30 m gem. § 20 LWaldG M-V	
IV. Sonstige Darstellungen - Bestandsanlagen		
	Flur- bzw. Gemarkungsgrenze	
	Flurstücksgrenze	
	ergänzende Flurstücksgrenze zeichnerische Übernahme aus Kartenportal GAIA	
	z.B. 24 Nummer des Flurstückes	
	Gleisbettkante - hier idealisiert	
	Gebäude Bestand	
	vorhandene Gehölz-/Gewässerstrukturen	
	öffentlicher Straßenraum / Bahnanlagen	

Teil B - Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

1.2 Art der Nutzung im SO
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in elektr. Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, zulässig.
Zulässige bauliche Anlagen und Nutzungen sind im Einzelnen:
- fest aufgeständerte mono- oder polykristalline Photovoltaikmodule
- Wechselrichterstationen
- Trafostationen
- Batteriespeicher
- Einzäunung bis 2,20 m Höhe (auch außerhalb der Baugrenzen)

Nutzungszeitraum / Folgenutzung nach § 9 (2) Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB
Bei der Errichtung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Grundflächen aller baulichen Anlagen anzurechnen. Als anrechenbare Grundfläche der Module gilt die Fläche, die durch die Module überstellt wird.
Die Frist beginnt mit dem Folgebau nach Inbetriebnahme. Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche ackerbauliche Nutzung festgesetzt.

2. Maß zur baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO
Als untere Bezugshöhe der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche. Auf- und Abträge des Geländes sind nicht zulässig.
Als oberster Bezugspunkt gilt die oberste Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.
Die Höhe baulicher Anlagen wird als der senkrecht (lotrecht) gemessene Abstand des obersten Bezugspunktes zur vorhandenen Geländeoberfläche bestimmt.
Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist für technische Anlagen wie z.B. Antennen, Masten für Beleuchtung und Überwachungskameras usw. bis zu einer Höhe von 5,00 m zulässig.

2.2 Zulässige Grundfläche § 19 (2) und (4) BauNVO
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Grundflächen aller baulichen Anlagen anzurechnen. Als anrechenbare Grundfläche der Module gilt die Fläche, die durch die Module überstellt wird.
Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl, GRZ 0,5, ist nicht zulässig.

3. Nebenanlagen nach § 14 (1) Bau NVO
Einfriedungen der PV-Anlage sind bis zu einer Höhe von 2,20 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Einfriedung ist mit einer Bodenfreiheit von 0,20 m auszubilden.

4. Niederschlagswasserableitung
Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB
Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen der Entwurfsplanung unter Berücksichtigung eingehender Stellungnahmen in die Planung aufgenommen.

Textliche Hinweise

Altlastenproblematik
Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekannte Bodenbelastungen, wie
- auffälliger Geruch,
- anomale Färbungen,
- verunreinigte Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Abfälle, alte Ablagerungen u.ä.
angetroffen, hat der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich der Unteren Boden-schutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Rostock zu melden.
Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWVG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Munitions- und Kampfmittelbelastungen
Gemäß § 52 LBauO 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 Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Satzung der Stadt Krakow am See über den Bebauungsplan Nr. 54 „Solarpark an der Bahn - Klein Grabow/Groß Grabow“

Präambel:
Aufgrund
• des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung der Stadt Krakow am See über den Bebauungsplan Nr. 54 „Solarpark an der Bahn - Klein Grabow/Groß Grabow“ für das Gebiet Gemarkung Klein Grabow, Flur 2, Flurstücke 24, 25, 29/1, 29/2, und Teilflächen der Flurstücke 30, 31, 32 und 33 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.

Verfahrensvermerke:

Nr.	Verfahrensvermerk	Beauftragter
1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..07.05.2024...	Krakow am See, den Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß §17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom beauftragt worden.	Krakow am See, den Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Dazu hat der von der Stadtvertretung am ..26.01.2025.. geteilte Vorentwurf in der Zeit vom bis zum zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt.	Krakow am See, den Der Bürgermeister
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Krakow am See, den Der Bürgermeister
5	Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Krakow am See, den Der Bürgermeister
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Krakow am See, den Der Bürgermeister
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Baumt des Amtes Krakow am See gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf Homepage des Amtes Krakow am See unter der Adresse www.amt-krakow-am-see.de sowie im Geodatenportal des Landes unter der Internetadresse https://bplan.geodaten-mv.de einsehbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können am im Bau- und Planungsportal des Landes M-V unter der Internetadresse https://bplan.geodaten-mv.de am Homepage des Amtes Krakow am See auf der Internetadresse www.amt-krakow-am-see.de über den Button „Öffentliche Bekanntmachung“ > Amt Krakow am See und am im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Krakow Seen-Kurier“ ortsüblich bekannt gemacht worden.	Krakow am See, den Der Bürgermeister
8	Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Rostock, den Leiter des Katasteramtes
9	Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Krakow am See, den Der Bürgermeister
10	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurden am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.	Krakow am See, den Der Bürgermeister
11	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausgearbeitet.	Krakow am See, den Der Bürgermeister
12	Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am auf der Homepage des Amtes Krakow am See auf der Internetadresse www.amt-krakow-am-see.de über den Button „Öffentliche Bekanntmachung“ > Amt Krakow am See und am im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Krakow Seen-Kurier“ ortsüblich bekannt gemacht 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. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung wurde in das Internet auf der Homepage des Amtes Krakow am See eingestellt und ist über das Geodatenportal des Landes unter der Internetadresse https://bplan.geodaten-mv.de zugänglich.	Krakow am See, den Der Bürgermeister

Stadt Krakow am See
Landkreis Rostock
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54 „Solarpark an der Bahn - Klein Grabow/Groß Grabow“