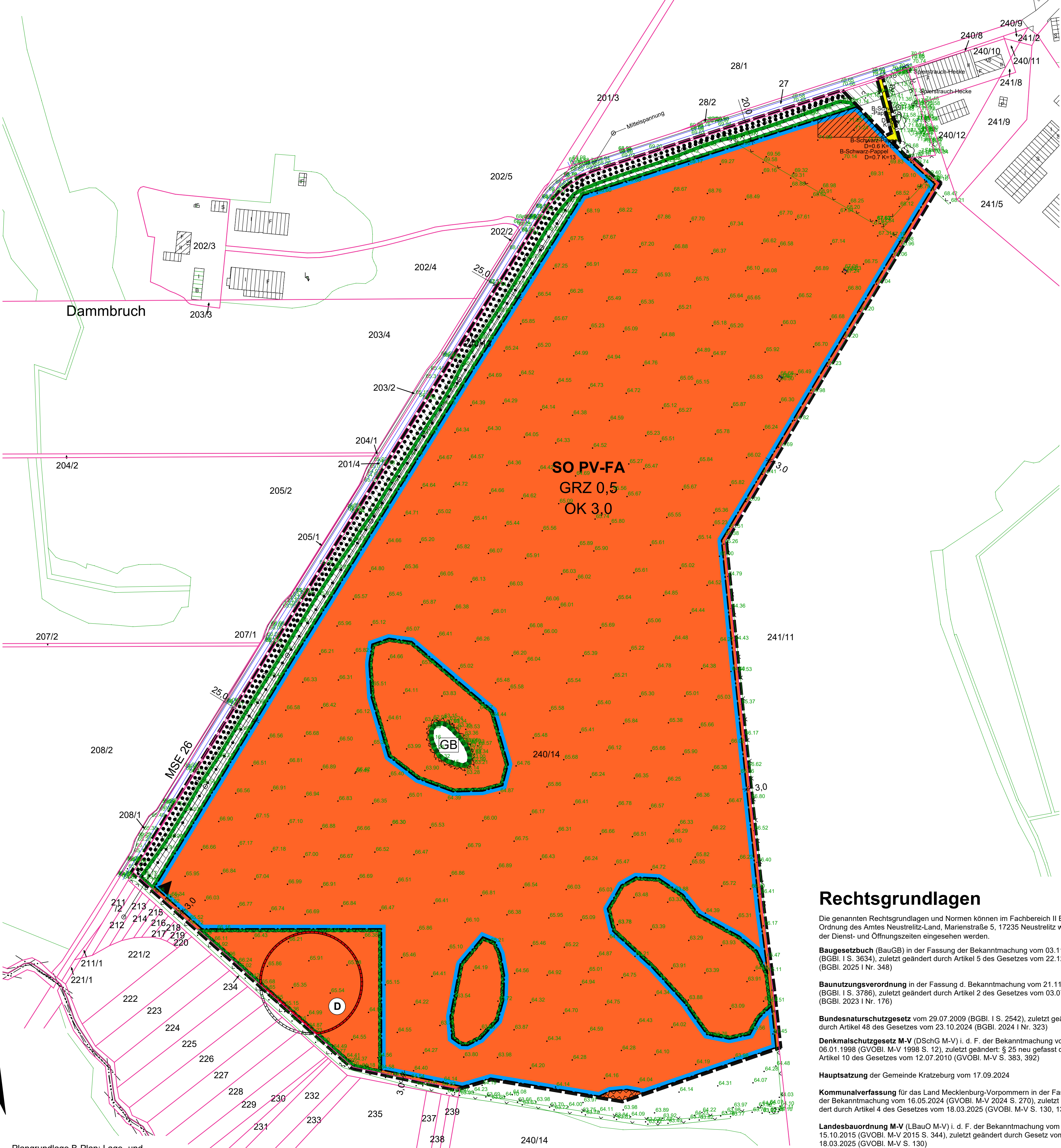


Satzung der Gemeinde Kratzburg über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Dalmsdorf"

Teil A - Planzeichnung

PRÄAMBEL

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kratzburg vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Dalmsdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Plangrundlage B-Plan: Lage- und Höhenplan vom ÖbVI Gunther Herrmann, 17192 Waren (Müritz) vom 21.10.2025

Rechtsgrundlagen

Die genannten Rechtsgrundlagen und Normen können im Fachbereich II Bau und Ordnung des Amtes Neustrelitz-Land, Marienstraße 5, 17235 Neustrelitz während der Dienst- und Öffnungszeiten eingesehen werden.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Baunutzungsverordnung in der Fassung d. Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 12), zuletzt geändert; § 25 neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

Hauptsatzung der Gemeinde Kratzburg vom 17.09.2024

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.05.2024 (GVOBl. M-V 2024 S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)

Landesbauordnung M-V (LbauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen

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

SO PV-FA sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage mit Batteriespeicher (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

GRZ 0,5 Grundflächenzahl
OK 3,0 maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern (Oberkante Solarmodul bzw. der baulichen Anlage)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Stromfreileitung (Mittelspannung)

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

Fläche für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (genauere Angaben werden im Entwurf des B-Planes ergänzt)
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodendenkmal (§ 5 Abs. 2 DSchG M-V)
Anbauverbotszone (20 m) entlang der Kreisstraße MSE 26 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3. Darstellungen ohne Normcharakter/ Hinweise

240/14 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
GB geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)
3,0 Geländehöhe in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN2016
3,0 Fläche für Batteriespeicher und zugehörige technische Komponenten
3,0 Bemaßung in Metern
3,0 vorhandener Zaun

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11, 14, 16, 18, 19, 23 BauNVO)

1.1 Das sonstige Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO PV-FA) wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung der Energiegewinnung und -speicherung auf Grundlage solarer Strahlungsenergie festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage und der Speicherung des erzeugten Stroms. Allgemein zulässig sind eine Photovoltaik-Freiflächenanlage, Batteriespeicher, Transformatoren, Wechselrichter, Ersatzteilkontainer, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Einfriedungen, Überwachungsanlagen, Zufahrten, Baustraßen, Wartungs- und Betriebsflächen.

1.2 Bauliche Anlagen sind grundsätzlich auf den mit einer Baugrenze umschlossenen, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einfriedungen, Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, mit Ausnahme der Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße MSE 26. In dieser Anbauverbotszone sind nur Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen zulässig; unter der Voraussetzung, dass die Unterhaltung und Pflege der baulichen Nebenanlagen der Kreisstraße gewährleistet bleibt.

1.3 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,0 m beschränkt. Den unteren Bezugspunkt stellen die Geländehöhen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN2016 dar, und zwar der zu der entsprechenden baulichen Anlage am nächsten liegende Höhenbezugspunkt. Der obere Bezugspunkt ist die obere Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.

2. Dauer der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die baulichen Anlagen und Nutzungen als Photovoltaik-Freiflächenanlage mit Batteriespeicher (PV-FA) sind für 20 Jahre nach Inbetriebnahme und zusätzlich für max. zwei Verlängerungszeiträume von je fünf Jahren zulässig. Nach Beendigung der Nutzung zur Stromerzeugung und -speicherung sind die Anlagen der PV-FA u. die Batteriespeicher vollständig zu entfernen. Als Folgenutzung ist ausschließlich eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen für die PV-FA zulässig.

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

Die von den Solarmodulen überschirmten Flächen, die Zwischenmodulflächen und die Randflächen sind durch Einsaat zu begrünen oder der Selbstbegrünung zu überlassen. Auf den genannten Flächen ist eine Bodenbearbeitung nicht zulässig. Nicht zulässig auf diesen Flächen ist die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln. Die genannten Flächen dürfen maximal zweimal jährlich nicht vor dem 1. Juli gemäht werden. Das Mahdgut ist zu entfernen. Aus Brandschutzgründen und bei drohender Verschattung ist ausnahmsweise auch ein früherer Mahdtermin zulässig.

Hinweise

1. Tierartenschutz

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Diese befinden sich noch in der Erarbeitung; sie werden im Entwurf der Planzeichnung enthalten sein.

2. Bodendenkmale

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeitenden oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für die entdeckende Person, die leitende Person der Arbeiten, die Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Solarpark Dalmsdorf" wurde durch die Gemeindevertretung Kratzburg am 26.06.2023 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Internet und an der Bekanntmachungstafel.

Kratzburg, den (Bürgermeister)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V und Anzeigerlass mit Schreiben vom über die Aufstellung des B-Planes "Solarpark Dalmsdorf" informiert worden.

Kratzburg, den (Bürgermeister)

3. Der Vorentwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan "Solarpark Dalmsdorf" mit der Begründung wurde am von der Gemeindevertretung Kratzburg gebilligt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist durch Einstellung der Planunterlagen in das Internet (Internetseite des Amtes Neustrelitz-Land, Bau- und Planungsportal M-V) und zusätzlich durch öffentliche Auslegung vom bis einschließlich während der Dienstzeiten im Fachbereich II Bau und Ordnung des Amtes Neustrelitz-Land durchgeführt worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Internet und an der Bekanntmachungstafel ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom um die Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen B-Planes gebeten worden.

Die Gemeindevertretung Kratzburg hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen B-Planes "Solarpark Dalmsdorf" am geprüft und abgewogen.

Kratzburg, den (Bürgermeister)

5. Die Gemeindevertretung Kratzburg hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes "Solarpark Dalmsdorf" mit der Begründung und dem Umweltbericht gebilligt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch Einstellung der Planunterlagen in das Internet (Internetseite des Amtes Neustrelitz-Land, Bau- und Planungsportal M-V) und zusätzlich durch öffentliche Auslegung vom während der Dienstzeiten im Fachbereich II Bau und Ordnung des Amtes Neustrelitz-Land durchgeführt worden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Internet und an der Bekanntmachungstafel ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden.

Die Gemeindevertretung Kratzburg hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Kratzburg, den (Bürgermeister)

6. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen 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.

..... den (ÖbVI Dipl.-Ing.)

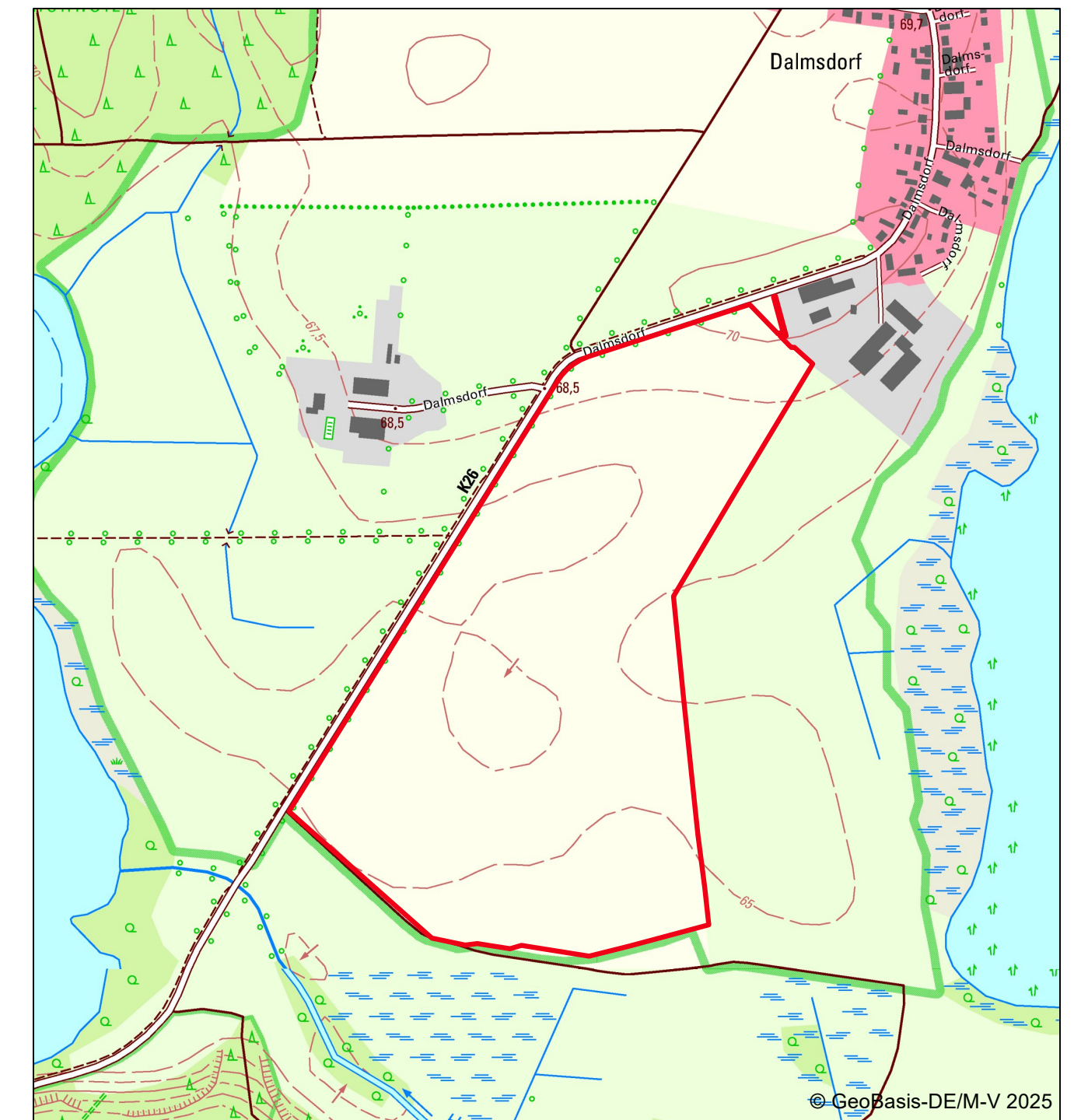
7. Der vorhabenbezogene B-Plan "Solarpark Dalmsdorf" wurde am von der Gemeindevertretung Kratzburg als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Die Genehmigung des vorhabenbezogenen B-Planes "Solarpark Dalmsdorf" wurde mit Verfügung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom erteilt. Der vorhabenbezogene B-Plan "Solarpark Dalmsdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Kratzburg, den (Bürgermeister)

8. Die Erteilung der Genehmigung und die Stelle, bei der der vorhabenbezogene B-Plan "Solarpark Dalmsdorf" auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Internet und an der Bekanntmachungstafel ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene B-Plan "Solarpark Dalmsdorf" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Kratzburg, den (Bürgermeister)



GEMEINDE KRATZBURG			Plan-Nr.: 30222/001
VORHABENBEZOGENER B-PLAN "SOLARPARK DALMSDORF"			21.01.2026
VORENTWURF			M. 1:2000
			Gez.: TS

Knoche & Pulkenat - Landschaftsarchitekten und Ingenieure PartGmbH
Fritz-Reuter-Straße 32 17139 Gielow Tel. 039957/ 2510 Fax 039957/ 25125

G:\PROJEKTE\BIB-Plan\Dalmsdorf\PV-FA\PanelB-Pl. PV Dalmsdorf_Plan_Vorentw. 2026_01_21_01_Vorentwurf