

A: Planliche Festsetzungen

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

1.1. Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

SO
0,5
4 m
400 m²

2.2 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
2.2 Höhe baulicher Anlagen (Modulhöhe)
2.3 Baumasse für Trafostationen/Übergabestationen/Energiespeicher insgesamt in m³

Nutzungsschablone für die Modulflächen

1 = Art der baulichen Nutzung
2 = maximale Modulhöhe (MH) in m
3 = Baumasse für Trafostationen/Übergabestationen/Energiespeicher insgesamt in m³

1	2
3	

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

Baugrenze für Solarmodule (Modulfläche) und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1. Zufahrt



4.2. festgesetzte Grundstückszufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

5.1. Energiespeicher (Lage wie planliche Darstellung)

5.2. Trafostation, Übergabestation (Lage wie planliche Darstellung)

6. Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6.2. Einfriedung, Planung

6.3. Toranlage, Planung

B: Textliche Festsetzungen

(Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen)

1. Festsetzungen entsprechend des BauGB und der BauNVO

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (§ 11 Abs. 2 BauNVO):
- Solarmodule mit Aufstandsrichtung
- Trafostationen, Energiespeicher
- Einfriedung, Toranlage

1.2. Rückbau und Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Anlage (alle Bestandteile im Geltungsbereich) ist nach Nutzungsaufgabe innerhalb von sechs Monaten zurückzubauen und nach den geltenden Regeln zu entsorgen. Als Folgenutzung ist eine landwirtschaftliche Nutzung wiederherzustellen

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

1.3.1. Zulässige Grundfläche, Baumasse
- PV-Modulaufstellfläche, Trafo- und Übergabestationen, Energiespeicher (innerhalb der Baugrenzen, Grundfläche): maximal 8.900 m², in Reihen mit Abständen
- Baumasse (Trafostation, Energiespeicher): maximal 300 m³

1.3.2. Höhe baulicher Anlagen (Module)
Es gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum oberen Abschluss der Modulkonstruktion - maximal 4,0 m

1.4. Abstandsflächen
Es gelten die Vorgaben der LBauO M-V (jeweils gültige Fassung)

2. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 LBauO M-V)

2.1. Einfriedung
Maschendrahtzaun/ Industriegitterzaun/ Metallzaun mit Übersteigschutz; der Abstand der Einzäunung zum Boden muss mindestens 15 cm betragen, damit sie keine Barriere für Niederwild darstellt. Die maximale Höhe wird mit 2,0 m festgesetzt

2.2. Sockel
Sockel sind unzulässig

2.3. Gründung
Im Fall von unzureichend tragfähigem Boden, dürfen, falls dies statisch erforderlich ist, an Stelle der sonst üblichen Rammfundamente auch einzelne Punktfundamente und unterirdische Behilfswerke umgesetzt werden. Es ist in jedem Fall auf das Oberflächenabdichtungssystem der Deponie zu achten, es sollte zu keinen Beschädigungen führen

3. Abgrabungen und Aufschüttungen
Geländeunterschiede sind als natürliche Böschung auszubilden. Stützmauern sind unzulässig. Abgrabungen und Auffüllungen dürfen mit einer max. Böschungsneigung von 1:1,5 erfolgen, sie müssen bepflanzt oder befestigt werden

4. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Neu anzulegende Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten

5. Sichtfelder
Sichtfelder (Ausfahrten) sind von Bewuchs (Wuchshöhe über 0,8 m) freizuhalten. Eine Ausnahme stellen Bäume als Hochstämme dar. Diese müssen auf eine lichte Höhe von 4,5 m über der Straßenoberkante entastet sein

C: Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1. Der Ausgleich der Maßnahme erfolgt über eine zertifizierte Ökologemaßnahme innerhalb der gleichen Landeszone (MSE-044): Extensive Mähwiese mit Hecken bei Wendorf - Hauptmaßnahme: Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen

2. Festsetzungen für die internen Wiesenflächen (innerhalb der Umzäunungen)

2.1. Ausgangssituation - Grünland, ehemalige Deponiefläche

2.2. Maßnahmen
Die Zwischenmodulflächen sowie die von Modultischen überdeckten Flächen werden mit autochthonem Saatgut (mindestens 50% Krautanteil, entsprechend UG 3 - Nordostdeutsches Tiefland) übersät bzw. Mähgutübertragung von geeigneten Flächen

2.3. Entwicklungsziel
Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland zur Erhöhung des Nahrungsangebots für diverse Tier- und vor allem Insektenarten

2.4. Pflege
Die Flächen werden extensiv durch Mähen gepflegt. Es erfolgen maximal zwei Mahden unter Abraum des Mahdguts, der früheste Schnitt darf ab dem 1. Juli durchgeführt werden. Eine Beweidung (maximal 1,0 GVE/ha) verbunden mit den erforderlichen Reinigungsmaßnahmen ist alternativ zulässig, auch hier darf nicht vor dem 1. Juli begonnen werden. Mahden haben unter Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk (z. B. 10-15 cm hochgestelltes Mähwerk) zu erfolgen. Der Einsatz von Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt, ebenso die Bodenbearbeitung der betroffenen Fläche

3. Festsetzungen für die Wiesenflächen außerhalb der Einfriedungen (entlang Einfriedungen, zwischen Gehölzpflanzungen)

3.1. Ausgangssituation - Grünland, ehemalige Deponiefläche

3.2. Maßnahmen

Es erfolgt eine Übersaat mit einer autochthonen Saatgutmischung (mindestens 50% Krautanteil, entsprechend UG 3 - Nordostdeutsches Tiefland) bzw. Mähgutübertragung von geeigneten Flächen

3.3. Entwicklungsziel

Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland zur Erhöhung des Nahrungsangebots für diverse Tier- und vor allem Insektenarten

3.4. Pflege

Die Flächen werden extensiv durch Mähen gepflegt. Es erfolgen maximal zwei Mahden unter Abraum des Mahdguts, der früheste Schnitt darf ab dem 1. Juli durchgeführt werden. Die Mahden haben unter Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk (z. B. 10-15 cm hochgestelltes Mähwerk) unter Abraum des Mahdguts zu erfolgen. Der Einsatz von Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt, ebenso die Bodenbearbeitung der betroffenen Fläche

4. Allgemeine Festlegungen

4.1. Die Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten

4.2. Sämtliche Pflanzungen bzw. Ansaaten sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen (über 15%) ist eine Nachpflanzung bzw. Nachsaat in der bis dahin erreichten Größe durchzuführen

4.3. Landschaftsfremde hochwüchsige Pflanzenarten (mit auffälliger Laub-/Nadelfärbung oder bizarren Wuchsformen) wie z. B. Thujen, Zypressen, Edelfichten, alle Trauer- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden

4.4. Vollzug der Maßnahmen

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen hat die Vorhabensträgerin vollständig in der auf die Baufertigstellung der Freiflächen-Photovoltaik-Anlage folgenden Vegetationsperiode - spätestens jedoch innerhalb eines Jahres nach der Baufertigstellung - auf ihre Kosten fachgerecht auszuführen und abzuschließen.

Die Vorhabensträgerin und der Grundstückseigentümer verpflichten sich ferner, nach erstmaliger Herstellung der geforderten Grün-/Heckenflächen auf diesen Flächen keine Änderungen oder Nutzungen vorzunehmen, die den Festlegungen dieses Bebauungsplans und dem Zweck des Naturschutzes und der Landschaftspflege widersprechen

4.5. Schutz heimischer Insekten
Stromkabel Beleuchtung der Freiflächen ist unzulässig. Eine Beleuchtung der Flächen darf nur in Sonderfällen (z. B. bei akuten Wartungsarbeiten) stattfinden. Es sind für diese Notbeleuchtung ausschließlich gerichtete, insektenfreundliche Leuchtmittel (LED, langwellig, warmweiß, Farbtemperatur < 3.000 Kelvin) zu verwenden

4.6. Beweidung
Stromkabel müssen so verlegt und Solarmodule so beschaffen sein bzw. so hoch angebracht werden, dass eine mögliche Verletzung der Weidetiere ausgeschlossen wird. Zudem werden dadurch auch Wildtiere geschützt

4.7. Monitoring
Sowohl für das Anlegen als auch für die Pflege der Flächen ist ein ausreichend qualifizierter Ansprechpartner zu benennen und vertraglich zu verpflichten. Dieser Partner übernimmt dann auch das jährliche Monitoring mit dem Umweltamt (Laufzeit fünf bis zehn Jahre)

4.8. Abweichungen von den Festsetzungen
Abweichungen von den festgesetzten Pflegegrundsätzen für die Grün- und Heckenflächen sind mit schriftlicher Zustimmung des Umweltamts möglich, um auf unerwartete Entwicklungen auf den Flächen schnell reagieren zu können

D: Planliche Hinweise

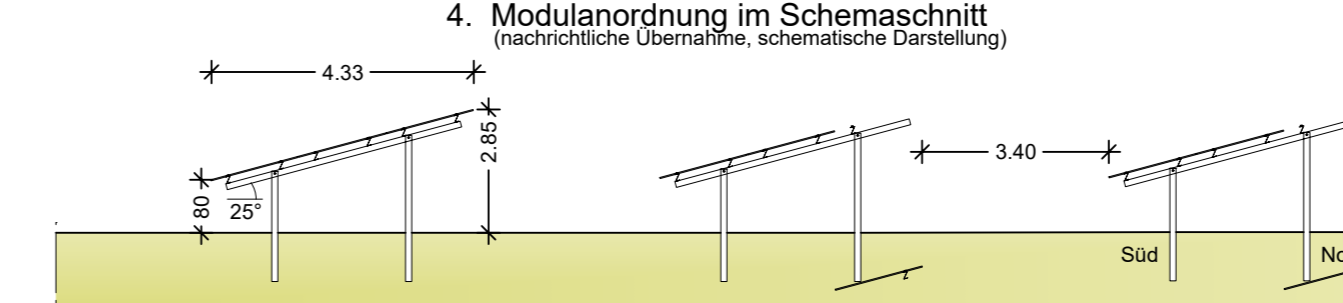
1. Flurstücksgrenze im Bestand

2345

2. Nummer des Flurstücks

3. Modulordnung im Lageplan (nachrichtliche Übernahme, schematische Darstellung)

4. Modulordnung im Schemaschnitt (nachrichtliche Übernahme, schematische Darstellung)



E: Textliche Hinweise

1. Landwirtschaft im Umfeld
Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden. Der Betreiber hat Emissionen hieraus (Steinschlag, Verschmutzungen aus der Landwirtschaft, Staub, Windwurf (Äste) u. ä.) entschädigungslos hinzunehmen. Dadurch bedingte mögliche Verunreinigungen der Solarmodule müssen vom Betreiber toleriert werden. Dies schließt einen möglichen erhöhten Reinigungsaufwand mit ein. Eine Haftung der angrenzenden Landwirtschaft ist ausgeschlossen. Dies wird mit einer Haftungsfreistellung untereinander privatrechtlich geregelt, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet. Eine Verunkrautung der überplanten Flächen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Auskommen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Flächen in der Nachbarschaft vermieden werden

2. Zugänglichkeit der Gesetze, Vorschriften und Normblätter
Gesetze, Arbeitsblätter, technischen Vorschriften und DIN-Normen, auf welche dieser Bebauungsplan in seinen Festsetzungen verweist, werden im Rahmen der Auslegung zur Einsicht bereit gelegt

3. Denkmalschutz
Das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommerns (DSchG M-V) gibt vor, dass im Bereich von Bodendenkmälern Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 DSchG M-V bedürfen. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß § 11 DSchG M-V an das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft und Kultur Mecklenburg-Vorpommern oder die Bauaufsicht (Denkmalpflege) zu melden

4. Zinkbelastung im Boden
Die Verwendung von wirkstablen Korrosionsschutzlegierungen für Montage und Befestigung (Rampfpfähle) der Module und sonstige oberirdische Befestigungselemente (Zink-Magnesium-Aluminium-Legierungen, z. B. Magnelis®, WZM® Wuppermann, o. a.) wird empfohlen. Damit kann einer erhöhten Zinkbelastung im Boden vorgebeugt werden

Präambel

Die Gemeinde Pragsdorf, über Amt Stargarder Land, 17094 Burg Stargard erlässt auf Grundlage
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des § 86 der Mecklenburg-Vorpommerschen Bauordnung (LBauO M-V)
- des § 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO Freiflächen-PV-Anlage Pragsdorf" als Satzung. Die vorgenannten Grundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

§1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "Freiflächen-PV-Anlage Pragsdorf", ist die Planzeichnung M 1/1.000 maßgebend.

§2 Bestandteile dieser Satzung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Freiflächen-PV-Anlage Pragsdorf" besteht aus:
- Planzeichnung M 1/1.000 mit zeichnerischem Teil, ergänzt durch eine Übersichtskarte M 1/5.000 sowie den planlichen und textlichen Festsetzungen, Hinweise vom 19.03.2026
- Anlage 1: Begründung mit Umweltbericht vom 19.03.2026

§3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft

Pragsdorf, den _____ (S)

Ralf Opitz
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freiflächen-PV-Anlage Pragsdorf"

1. Aufstellungsbeschluss
Aufstellungsbeschluss vom 19.03.2025; ortsüblich bekannt gemacht am 30.04.2026 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

2. Frühzeitiges Unterrichten der Öffentlichkeit
Frühzeitiges Unterrichten der Öffentlichkeit zum Entwurf vom 19.03.2026 in der Zeit vom 05.05.2026 bis 06.06.2026 durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

3. Frühzeitiges Beteiligen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Frühzeitiges Unterrichten der Behörden/Träger öffentlicher Belange zum Entwurf vom 19.03.2026 in der Zeit vom 05.05.2026 bis 05.05.2026 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

4. Öffentliches Auslegen
Öffentliches Auslegen (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfs vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____; ortsüblich bekannt gemacht am _____ und durch Veröffentlichung auf der Internet-Homepage der Gemeinde Pragsdorf

5. Beteiligen der Träger öffentlicher Belange
Beteiligen der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____

6. Satzungsbeschluss
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) am _____ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom _____. Die Richtigkeit vorstehender Verfahrensvermerke wird bestätigt und der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Freiflächen-PV-Anlage Pragsdorf" wird hiermit ausgefertigt

Pragsdorf, den _____ (S)

Ralf Opitz
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan bei der Gemeinde Pragsdorf eingesehen werden kann. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Außerdem wurde auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 bis 42 BauGB hingewiesen

Pragsdorf, den _____ (S)

Ralf Opitz
Bürgermeister

Diese Zeichnung nebst den zugehörigen Anlagen, Beschreibungen, Berechnungen, usw. und ihr Inhalt sind unser geistiges Eigentum. Sie dürfen nur mit unserer schriftlichen Zustimmung vervielfältigt oder Dritten zur Einsicht überlassen werden. Sie sind auf Verlangen zurückzugeben. Für nachträglich übernommene Inhalte (Planungen, Gutachten, usw.) wird von uns keine Gewähr übernommen. Rücktritte auf die Baugrundverhältnisse können weder aus Zeichnungen, Texten oder amtlichen Karten entnommen oder abgeleitet werden.

Vorhaben:	"SO Freiflächen-PV-Anlage Pragsdorf"	Anlage:	
Verfahrensführerin:	Gemeinde Pragsdorf über Amt Stargarder Land Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard	Plan-Nr.:	
Vorhabensträgerin:	Bachmaier Projekt GmbH Wilhelm-Schiedermaier-Straße 2 84347 Pfarrkirchen	Bearbeitung:	Vorentwurf
Maßstab:	1/1000 1/5000	Planbezeichnung:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Entwurfsverfasser:	PONGRATZ INGENIEURBÜRO EIN NEUES PLANEN GMBH & CO. KG	Fünftelener Straße 12 · D-84320 Krienleiten Telefon: 08727/910332 e-mail: ingenieurbuero-pongraz@treenet.de Info: www.lb-pongraz.de
--------------------	--	--

Kronleiten, 19.03.2026	entw.	10/2025	A.-M. Gerhager
	gez.	10/2025	A.-M. Gerhager
	gepr.	01/2026	J. Pongratz

H/B = 594 / 890 (0.53m²) Allplan 2026



Planzeichnung
"Solarpark Pragsdorf"
M 1/1.000