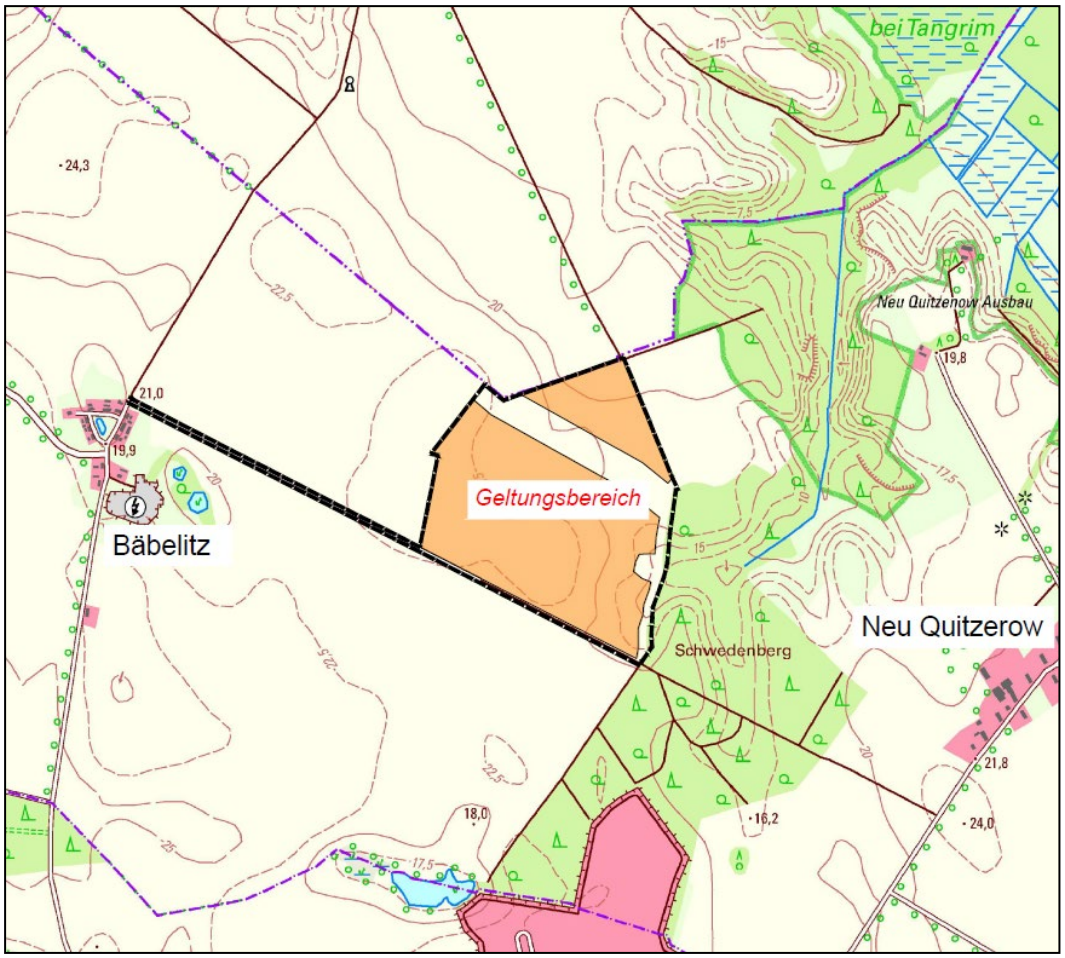
Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025

Gemeinde Behren-Lübchin

# vorhabenbezogen Bebauungsplan
# „Photovoltaikanlage Bäbelitz 4, Zimmermannsweg“




**Begründung**

Entwurf, Januar 2025

MIKAVI PLANUNG GmbH · Mühlenstraße 28 · 17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de · Telefon 0170 236 4906
www.mikavi-planung.de

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



## INHALTSVERZEICHNIS


**1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN 3**

**2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 5**

2.1 Räumlicher Geltungsbereich 5

2.2 Plangrundlagen 5

2.3 Rechtsgrundlagen 5

**3. AUSGANGSSITUATION 6**

3.1 Charakter des Planungsraumes 6

3.2 übergeordnete Planungen 7

**4. PLANUNGSINHALT 14**

4.1 Städtebauliches Konzept 14

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 15

4.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 18

4.4 Örtliche Bauvorschriften 19

4.5 verkehrliche Erschließung 19

**5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG 20**

5.1 Umweltprüfung 20

5.2 Immissionsschutz 21

5.3 Ver- und Entsorgung 22

5.4 Gewässer 23

5.5 Telekommunikation 23

5.6 Abfallrecht 23

5.7 Brandschutz 24

5.8 Denkmalschutz 25

5.9 Flurneuordnungsverfahren 26

5.10 Hinweise 26

**6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES 27**

**7. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG 28**

**8. Umweltbericht** als gesonderter Teil der Begründung

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



## 1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Bundes- und landespolitisch soll eine deutschlandweite sichere, preiswerte und umweltverträgliche Energieversorgung abgesichert werden. Hierbei soll der Anteil erneuerbarer Energie fortwährend steigen.

Die *MaxSolar GmbH* hat bei der Gemeinde Behren-Lübchin die Aufstellung des Bebauungsplans „Photovoltaikanlage Bäbelitz 4, Zimmermannsweg" der Gemeinde Behren-Lübchin beantragt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Photovoltaikanlage Bäbelitz 4, Zimmermannsweg" verfolgt die Zielstellung der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage östlich der Ortslage Bäbelitz und westlich der Ortslage Neu Quitzenow.

Der von der Gemeindevertretung am 21.09.2022 beschlossene Kriterienkatalog zur Errichtung von Solaranlagen auf landwirtschaftlichen Flächen wird in der vorliegenden Planung vollumfänglich erfüllt.

In Kooperation mit dem örtlichen Landwirt und Flächeneigentümer werden dazu Flächen bereitgestellt, die durch ein geringes bis mittleres landwirtschaftliches Ertragsvermögen und einen hohen Abstand zu den umliegenden Wohnbebauungen gekennzeichnet sind. Im Rahmen der Diversifizierung der Landwirtschaft bietet sich mit dem Bebauungsplanverfahren die Möglichkeit, dass auf den einbezogenen Flächen Energie erzeugt wird. Nach der geplanten Nutzungsdauer des Solarparks ist eine landwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich, da der Solarpark schnell und rückstandslos beseitigt werden kann.

Angesichts der zurück liegenden Ernteausfälle kann die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf dazu geeigneten Böden einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung der landwirtschaftlichen Betriebsführung und der damit in Verbindung stehenden Sicherung von Arbeitskräften innerhalb der Gemeinde Behren-Lübchin leisten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden sich alle Flächen trotz oder gerade wegen der geplanten Zwischennutzung für großflächige Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu einem temporären Rückzugsraum für zahlreiche Insektenarten, Kleinsäuger und die Avifauna entwickeln, denn mit dieser Zwischennutzung werden die für die Intensivlandwirtschaft typischen Nutzungserscheinungen, wie Düngung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder eine regelmäßige mechanische Bodenbearbeitung nicht stattfinden.

Um die äußere Erschließung des Geltungsbereichs zu sichern erfolgte im Rahmen der Entwurfserarbeitung die Erweiterung des Geltungsbereichs um den vorhandenen Wirtschaftsweg im Süden des bisherigen Planungsraumes. Die einbezogenen Flächen schließen an die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche an und werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen einer vorliegenden Kostenübernahmeerklärung bereits zur Übernahme sämtlicher Planungskosten sowie zur Vorlage und Abstimmung eines Durchführungsvertrages mit der Gemeinde gemäß § 12 BauGB. Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Gemeinde damit nicht zu erwarten.

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



**Höchstrangiges öffentliches Interesse an Erneuerbare Energien und Klimaschutz im Sinne des § 2 EEG 2023 als Planungsanlass**

Die durch Gemeinde und Investor formulierten Planungsziele haben in zweierlei Hinsicht eine besondere Bedeutung im Sinne des Planerfordernisses gemäß § 1 Abs. 3 BauGB:

Zum einen definiert der Bundesgesetzgeber in Satz 1 des § 2 EEG 2023 der Bestimmung das Interesse [...] als „Überragendes" und damit höchstrangiges öffentliches Interesse; zusätzlich wird das ebenfalls hochrangige Interesse der öffentlichen Sicherheit an dessen Seite gestellt.

Zum anderen bestimmt Satz 2 der Norm, dass aktuell - da allgemeinkundig das Ziel einer nahezu treibhausgasneutralen Stromerzeugung im Bundesgebiet bei weitem noch nicht erreicht ist - die erneuerbaren Energien in Schutzgüterabwägungen Vorrang haben sollen (Soll-Bestimmung), weil die Definition der erneuerbaren Energien als „im überragenden öffentlichen Interesse und der öffentlichen Sicherheit dienend" im Fall einer Abwägung dazu führen, dass das besonders hohe Gewicht der erneuerbaren Energien berücksichtigt werden muss (vgl. Gesetz zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weiteren Maßnahmen im Stromsektor, BT-Drs. 20/1630, 20/1979, 20/2580 (neu), 20/2656).

Es liegt auf der Hand, dass das gesetzgeberische Anliegen, „Sofortmaßnahmen" für einen „beschleunigten" Ausbau der erneuerbaren Energien nur dann greifen kann, wenn die Regelungen des § 2 EEG auch auf der kommunalen Planungsebene zum Tragen kommen.

Jede abweichende Auslegung würde nach Einschätzung der Gemeinde dem gesetzgeberischen Anliegen deutlich widersprechen.

Folgerichtig sieht die Gemeinde Behren-Lübchin das in Rede stehende Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans als auf den weiteren Ausbau der Nutzung der erneuerbaren Energien gerichtete Maßnahme zum Schutz des Klimas, zu dem der Staat nach dem Klimaschutzgebot des Art. 20a GG verpflichtet ist (vergleiche hierzu: BverfG, Beschluss vom 23. März 2022 – 1 BVR 1187/17 -, NVwZ 2022, 861 -, zitiert nach juris Rn.104).

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



# 2. Grundlagen der Planung

## 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1: 2.500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von rund 50,2 ha. Er umfasst in der Gemarkung Bäbelitz, Flur 1 die Flurstücke 26 (tlw.), 28 (tlw.), 29/4, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284 (tlw), 285 (tlw.), 286 (tlw.), 287 (tlw.), 288 (tlw.), 289 (tlw.), 290 (tlw.), 291 (tlw.), 292 (tlw.), 293 (tlw.) und 294 (tlw.).

## 2.2 Plangrundlagen

Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom März 2024, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin.

Lagebezug: ETRS89-UTM33; Höhenbezug: DHHN 2016

Modulbelegungsplan der MaxSolar GmbH, 83278 Traunstein-Wolkersdorf vom Mai 2025

## 2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. 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)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. 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)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270, 351)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Behren-Lübchin in der aktuellen Fassung

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



# 3. Ausgangssituation

## 3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Planungsraum befindet sich ca. 950 m östlich der Ortslage Bäbelitz sowie ca. 1.150 m östlich der Ortslage Neu Quitzenow. Er umfasst intensiv genutztes Ackerland. Das Plangebiet wird durch den südlich verlaufenden Wirtschaftsweg erschlossen.

**Abbildung 1:** Übersichtkarte Geltungsbereich

Der Planungsraum umfasst ein ca. 50,2 ha großes Areal und wird hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet und unterliegt somit einer regelmäßigen Bodenbearbeitung und Düngung. Die verbleibende Fläche des Geltungsbereichs umfasst den bestehenden Wirtschaftsweg, welcher zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung in den Geltungsbereich aufgenommen wurde. Durch die periodische Bodenbearbeitung setzt sich die Ackerbegleit- oder Segetalvegetation aus Arten zusammen, die ihren Vegetationszyklus, d. h. die gesamte Entwicklung, in sehr kurzer Zeit durchlaufen. Hier sind „Allerweltsarten" zu finden, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen. Gebäudestrukturen befinden sich nicht innerhalb des Planungsraumes.

**Abbildung 2:** Luftbild Planungsraum (Quelle: Google Earth, 2024)

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



Im östlichen Randbereich der Vorhabenfläche befinden sich Teile der angrenzenden Waldfläche die als solche durch die Planung erhalten und mit einem entsprechenden Abstand der Baugrenze berücksichtigt werden.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des europäischen Vogelschutzgebietes DE 1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark".

Das Landschaftsschutzgebiet LSG 066f „Trebeltal (Vorpommern-Rügen)" befindet sich nördlich zum Planungsraum. Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1941-301 „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen" sowie das Naturschutzgebiet NSG 185 „Trebeltal" befinden sich ca. 160 m nördlich des Geltungsbereichs.

Weitere Schutzgebiete nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark, Nationale Naturmonumente), 25 (Biosphärenreservat), 27 (Naturpark) und 28 (Naturdenkmäler) des Bundesnaturschutzgesetzes oder europäische Schutzgebiete sind im gesamten Geltungsbereich nicht vorhanden.

## 3.2 übergeordnete Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Behren-Lübchin ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO MV) vom 21.August 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 4 Abs. 1 ROG. Hiernach sind bei raumbedeutsamen Planungen der Gemeinde Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Nach § 3 Nr.6 ROG sind solche Planungen, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden somit die Dimension der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



Gemäß geltender Rechtsprechung trifft das regelmäßig dann zu, wenn infolge der Größe der Planung Auswirkungen zu erwarten sind, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehen (Raumbeanspruchung, Raumbeeinflussung).

Die Gemeinde Behren-Lübchin befindet sich innerhalb der Ländlichen GestaltungsRäume gemäß **3.3.2** des **LEP MV**. Für die Ländlichen GestaltungsRäume gelten dieselben Entwicklungsgrundsätze wie für die Ländlichen Räume. Darüber hinaus bedarf es aber, bezogen auf die besonderen Strukturschwächen dieser Räume, weiterer Maßnahmen, insbesondere zur nachhaltigen Sicherung von Leistungen der Daseinsvorsorge.

Kernelemente dieser Sicherungs- und Stabilisierungsmaßnahmen für die Ländlichen GestaltungsRäume sind

- Information,
- Innovation und
- Kooperation.

Nach **Programmsatz 3.3.1(2) LEP M-V 2016** sollen die Ländlichen Räume so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie u. a.

- einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden,
- dass in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,
- die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.

In der Begründung hierzu heißt es,

„[...] kommt es darauf an, in Ländlichen Räumen nachhaltige Strukturen zu schaffen, mit denen dort, wo die wirtschaftlichen Verhältnisse absehbar schwieriger werden, regionale Wertschöpfung generiert werden kann.

Neben traditionellen Erwerbsquellen (Handwerk, Land- und Forstwirtschaft etc.) kommt dabei dem Tourismus, zunehmend auch der Energieerzeugung, eine maßgebliche Rolle zu. Die in Deutschland eingeleitete Energiewende bietet die Chance, auch dort, wo es ansonsten nur geringe wirtschaftliche Entwicklungspotenziale gibt, am Wirtschaftskreislauf teilzunehmen. [...]“

Im LEP MV sind bereits konkrete Vorgaben für die Entwicklung der Erneuerbaren Energien getroffen worden. Gemäß dem **Programmsatz 5.3 (1) LEP M-V 2016** soll in allen Teilräumen eine sichere, preiswerte und umweltverträgliche Energieversorgung bereitgestellt werden. Der Anteil erneuerbarer Energien soll dabei stetig wachsen. Die erzeugte Energie soll im Sinne dieses Programmsatzes in das öffentliche Netz eingespeist werden und damit eine sichere, preiswerte und umweltverträgliche Energieversorgung absichern.

Bei Planungen und Maßnahmen zum Ausbau erneuerbarer Energien, die zu erheblichen Beeinträchtigungen naturschutzfachlicher Belange führen, ist zu prüfen, ob rechtliche Ausnahmeregelungen aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses angewendet werden können.

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



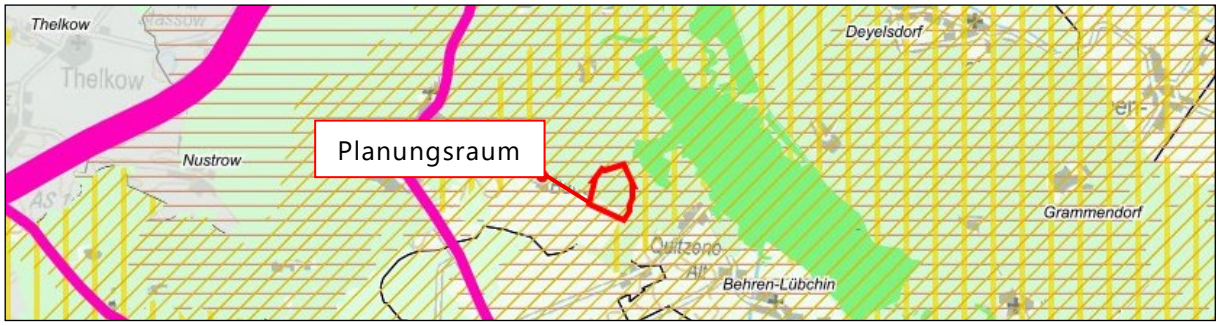



**Abbildung 3:** Festlegung Geltungsbereich im LEP M-V

In der Festlegungskarte des Landesraumentwicklungsprogramm wird der Planungsraum als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

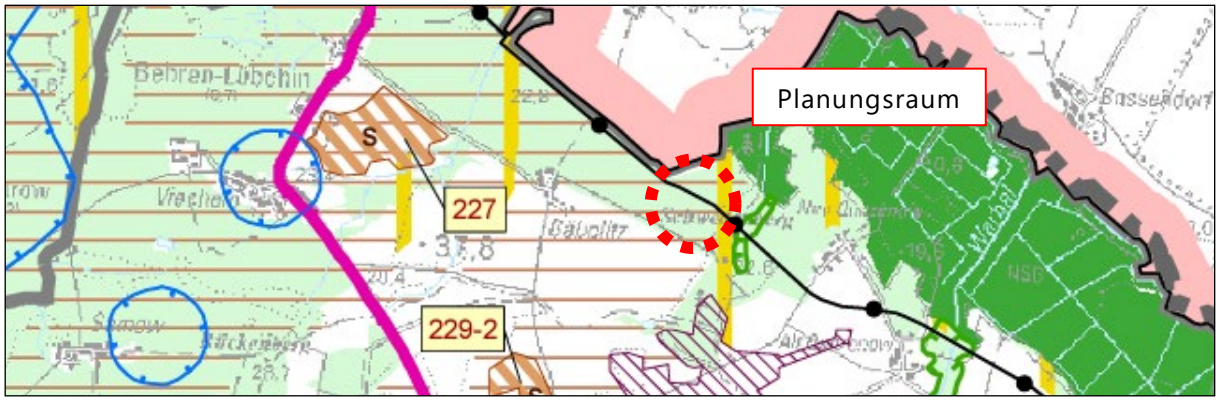



**Abbildung 4:** Festlegung Geltungsbereich im RREP MMR

Gemäß des Regionalen **Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock** befindet sich der Planungsraum innerhalb der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft sowie Naturschutz und Landschaftspflege.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft des LEP sowie des RREP soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Der Grundsatz 3.1.4 (1) besagt, dass in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll.

Bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sollen die lokalen Standortverhältnisse und konkreten agrarstrukturellen Belange besonders berücksichtigt werden.

Die **Fortschreibung des Kapitels 6.5 – Energie einschließlich Windenergie** aus dem Juli 2020 setzt sich mit den regionalplanerischen Gesichtspunkten der Energieversorgung auseinander.

Der Entwicklung und dem Ausbau der Versorgung mit regenerativen Energieträgern kommt damit insgesamt auch unter regionalplanerischen Gesichtspunkten eine besondere Bedeutung zu.

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



Der zu berücksichtigende Grundsatz (5) dieser Fortschreibung besagt, dass großflächige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie vorzugsweise auf solchen Flächen errichtet werden sollen, die aufgrund einer Vornutzung oder Vorbelastung für andere Zwecke nur noch eingeschränkt nutzbar sind und keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild oder die Landwirtschaft haben. Innerhalb der Vorbehaltsgebiete, unterer anderem für die Landwirtschaft, sollen keine großflächigen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden.

Die Kriterien zur Festlegung der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft legen fest, dass Gemeinden grundsätzlich eine Ackerzahl ab 35 erbringen sollen, um ausgewiesen zu werden. Der gewichtete Mittelwert der Ackerzahlen innerhalb des Planungsraumes beträgt allerdings 30. Somit ist das Gemeindegebiet zwar als solches ausgewiesen, der geplante Geltungsbereich selbst erfüllt dieses Kriterium jedoch nicht.

Aufgrund der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen sind die vorliegenden Planungsziele dennoch mit den **Belangen der Landwirtschaft** in Einklang zu bringen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gleichzeitig sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in einem notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 S. 2 BauGB). Diese Grundsätze sollen in die abwägende Entscheidung einbezogen werden. Zu beachten ist, dass sich der Planungsraum nicht innerhalb des durch des LEP MV 2016 (5.3 (9)) festgelegten Flächenkorridors von 110 m entlang von Schienenwegen, Bundesstraßen oder Autobahnen befindet.

In § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG hat der Bundesgesetzgeber dazu definiert, wann eine Zielabweichung zugelassen werden darf. Die durch den Landtag am 10. Juni 2021 beschlossene Drucksache 7/6169 bildet die fachliche Grundlage für die Zulassung einer Zielabweichung. Ein entsprechender Antrag auf Zielabweichung wurde im November 2023 durch die Gemeinde Behren-Lübchin eingereicht.

Um das landwirtschaftliche Ertragsvermögen der einbezogenen Ackerflächen besser bewerten zu können, erfolgte eine Flächenanalyse unter Einbeziehung der amtlichen Ackerzahlen des Landesamtes für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF). Die Bodenzahlen für Acker verdeutlichen die durch Bodenbeschaffenheit (Bodenarten, geologische Herkunft, Zustandsstufen) bedingten Ertragsunterschiede.

Die Ackerzahlen werden durch Zu- oder Abschläge von der Bodenzahl nach dem Einfluss von Klima, Geländegestaltung unter anderen auf die Ertragsbedingungen ausgewiesen.

Für den Geltungsbereich wurde ein gewichteter Mittelwert der Ackerzahlen von 30 ermittelt.

Der betreffende Landwirt partizipiert von einer flächensparenden Energieerzeugung und kann mit neuen Ansätzen des konventionellen oder ökologischen Landbaus im besonderen Maße zu einer Aufwertung des Planungsraumes beitragen.

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



| Photovoltaikflächenanlage Bäbelitz 4 | | | |
|---|---|---|---|
| Flurstück | Ackerzahl | Fläche in m² | |
| 242 | 44 | 20.675 | |
| 243 | 44 | 18.201 | |
| 244 | 37 | 16.811 | |
| 245 | 28 | 22.160 | |
| 246 | 26 | 21.716 | |
| 247 | 23 | 22.405 | |
| 248 | 24 | 20.245 | |
| 249 | 18 | 36.287 | |
| 271 | 26 | 92.109 | |
| 272 | 27 | 19.503 | |
| 273 | 31 | 19.187 | |
| 274 | 31 | 19.056 | |
| 275 | 32 | 19.282 | |
| 276 | 33 | 18.786 | |
| 277 | 35 | 18.811 | |
| 278 | 38 | 18.084 | |
| 279 | 32 | 17.621 | |
| 280 | 36 | 16.478 | |
| 281 | 37 | 17.392 | |
| 282 | 35 | 16.674 | |
| 283 | 31 | 16.474 | |
| 285 | 24 | 6.693 | |
| | | | |
| **Gesamt** | | **494.650** | **30** |

**Abbildung 5:** Berechnung des gewichteten Mittelwertes

Aus den amtlichen Ackerzahlen und den jeweiligen Flächenanteilen innerhalb des Planungsraumes lässt sich ein gewichteter Mittelwert ermitteln, welcher dann als weitere Bewertungsgrundlage des landwirtschaftlichen Ertragsvermögens in die Planung einfließt.

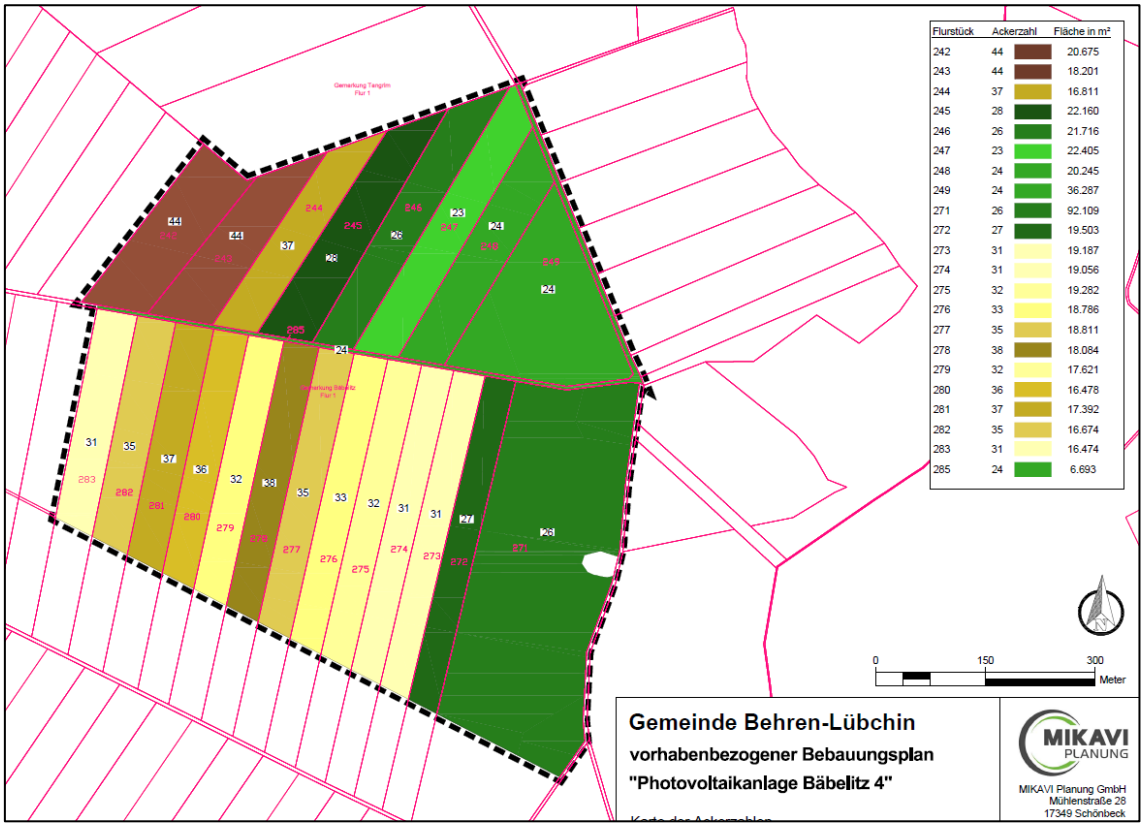



**Abbildung 6:** Karte des landwirtschaftlichen Ertragsvermögens

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



### *Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan dient als vorbereitender Bauleitplan. Er stellt die geplante Art der Bodennutzung des gesamten Gemeindegebietes in seinen Grundzügen dar.

Der entsprechende Aufstellungsbeschluss, Beschluss Nr. 38/2024, hierfür wurde durch die Gemeindevertretung am 30.10.2024 beschlossen. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans stellt die vorhandenen und geplanten Nutzungen innerhalb des Gemeindegebietes nach derzeitigem Kenntnisstand wie folgt dar.

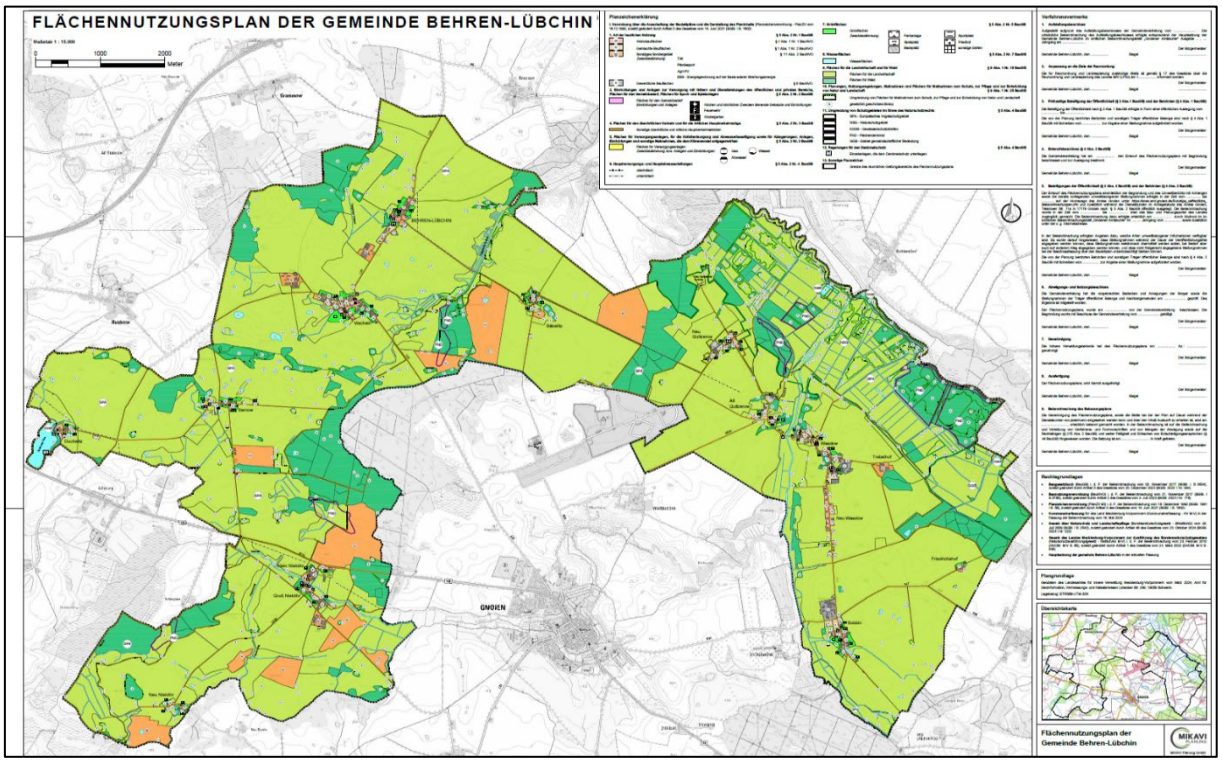



**Abbildung 7:** Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Behren-Lübchin (Stand Dezember 2024)

Dabei erfolgt gemäß des Entwicklungsgebotes § 8 BauGB die Darstellung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans als Sonderbaufläche.

**Abbildung 8:** Ausschnitt des Vorentwurfs des FNP der Gemeinde Behren-Lübchin, Stand Dez. 2024

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



Dies erfolgt vorliegend durch einen vorzeitigen Bebauungsplan. Dieser kann aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient unter anderem dazu, die Errichtung und den Betrieb von Energieerzeugungsanlagen auf der Basis solarer Strahlungsenergie planungsrechtlich zu ermöglichen. Die zeitnahe Errichtung und der Betrieb der geplanten Anlagen liegen im besonderen Interesse der Kommune.

Für die Bereitstellung einer Fläche für das sonstige Sondergebiet spricht zudem, dass hierfür auch unter übergeordneten Gesichtspunkten ein Bedarf besteht.

Eine zeitnahe Realisierung der mit dem Bebauungsplan vorgesehenen Planung ist nämlich angesichts der Zielstellung des Integrierten Energie- und Klimaprogramms (IEKP) der Bundesregierung geboten. Ausgangspunkt ist, dass Mecklenburg-Vorpommern einen essenziellen Beitrag zur Erfüllung des Zieles der gesamten Stromversorgung aus erneuerbaren Energien des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023) der Bundesregierung leisten will. Darauf hinarbeitend soll bis 2030 ein Anteil von mindestens 80 % erreicht werden.

Um dieses Ziel im Jahr 2030 zu erreichen, ist die zügige Umsetzung von Investitionen erforderlich. Für die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes spricht daher neben dem Bedarf an Standortflächen für Erneuerbare Energien im Gemeindegebiet, dass für den geplanten Solarpark ein dringendes öffentliches Interesse besteht. Es sind also erhebliche Nachteile zu befürchten, würde die Gemeinde nicht nach Maßgabe von § 8 Abs. 4 BauGB handeln.

Der Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes stehen ferner auch keine anderweitigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Behren-Lübchin entgegen.

Für den Planungsraum und seine Umgebung liegen keine konkreten Planungs- und Entwicklungsabsichten der Gemeinde Behren-Lübchin vor, die einer Verwirklichung der auf dem Geltungsbereich beabsichtigten Planung entgegenstünden.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB bestünde auch die Möglichkeit der Aufstellung eines selbstständigen Bebauungsplans.

Auch hier ist ein wirksamer Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der selbstständige Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Dieser setzt allerdings voraus, dass ein weiterer Koordinierungs- und Steuerungsbedarf über den Planungsraum des Bebauungsplanes hinaus in der Gemeinde nicht besteht.

Aufgrund der geringfügigen Planungsraumgröße im Verhältnis zur Gesamtgemeindefläche ist der vorliegende Bebauungsplan nicht in der Lage, den städtebaulichen bzw. planungsrechtlichen Koordinierungs- und Steuerungsbedarf der Gemeinde Behren-Lübchin abzudecken.

Durch den derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Behren-Lübchin wird der Planungsraum des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Sonstiges Sondergebiet dargestellt, sodass sich die vorliegende Planung künftig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt.

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



# 4. Planungsinhalt

## 4.1 Städtebauliches Konzept

Zielstellung der Gemeinde Behren-Lübchin ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Mit Verweis auf die abschwächende Wirkung auf den Klimawandels dienen die Modulplatten nicht nur der Energieerzeugung. Mit der durch die Module eintretenden Verschattung der Vegetationsoberfläche wird ebenfalls die Verdunstungsrate der anstehenden Böden gesenkt.

Darüber hinaus erfolgte der Flächenzuschnitt unter Berücksichtigung städtebaulicher Maßstäbe, um eine möglichst geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu verursachen. Der Planungsraum zeichnet sich durch seine ebene Topografie und einen hohen Abstand zu den umliegenden Wohnbebauungen aus. Die bestehende östlich angrenzende Waldfläche verhindert zudem direkte Sichtbeziehungen aus der Ortslage Neu Quitzenow.

Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zusätzlich zu verhindern, erfolgt die Festsetzung der maximalen Höhe der Modultische. Darüber hinaus werden entlang aller übrigen Geltungsbereichsgrenzen Sichtschutzhecken festgesetzt, welche die Einsehbarkeit des Planungsraumes zusätzlich minimieren.

Zudem zeichnet sich der Planungsraum durch das Fehlen von hochwertigen und gesetzlich geschützten Biotopen aus. Zu den Waldflächen wird eine Pufferzone von 30 m freigehalten, die die Zugänglichkeit des Waldes und den Erhalt des Biotopverbundes ermöglicht.

Der insgesamt 100 m breite Korridor entlang der vorhandenen Öl-Pipeline im Geltungsbereich wird ebenfalls als extensive Mähwiese entwickelt und dient somit gleichermaßen als Schutzstreifen, Wildkorridor und Bruthabitat für Offenland brütende Vögel wie der Feldlerche.

***zeitliche Befristung der Energieerzeugung***

Nach der geplanten Betriebsdauer des Solarparks von 30 Jahren soll eine vollständige Rückführung der Flächen in die intensive landwirtschaftliche Nutzung ermöglicht werden.

Dieser Befristungsansatz wird verfolgt, weil man davon ausgehen muss, dass in dieser Zeit neue Technologien zur Energieerzeugung entwickelt werden, die einen deutlich geringeren Flächenverbrauch erfordern.

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



## 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geplant. Die dort gewonnene Energie soll zudem direkt im Geltungsbereich durch entsprechende Energiespeicher gepuffert und zeitlich versetzt in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden können.

*Art der baulichen Nutzung*

Die Photovoltaikanlagen werden ausschließlich innerhalb der **sonstigen Sondergebiete „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie" (SO EBS)** errichtet. Dabei werden überbaubare Grundstücksteile über die Baugrenze festgesetzt.

Photovoltaikanlagen innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie" (SO EBS) sind bodennah aufgeständerte Freiflächen-Photovoltaikanlagen, deren Betriebsfläche als extensive Grünfläche entwickelt wird.

Grundsätzlich sind im Vorfeld der Installation der Solarmodule keine Erdarbeiten zur Regulierung des Geländes erforderlich. Mit dem Baubeginn werden die Solarmodule für die Photovoltaikanlage im Bereich des Baufeldes innerhalb der sonstigen Sondergebietsfläche auf in den Boden gerammten Stützen in Reihen mit einem Abstand von 4 - 6 m aufgestellt.

Die Module werden zu Strängen untereinander verkabelt, welche gebündelt an die Wechselrichter angeschlossen werden.

Innerhalb des festgesetzten **sonstigen Sondergebietes „Energiespeicherung" (SO ES)** am südöstlichen Rand des Planungsraumes ist ein Batteriespeichersystem in Form von Batterie-Containern geplant, welche unter anderem eine wichtige Rolle bei der effizienten Nutzung von erneuerbaren Energien spielen können. Sie können die Stromversorgung stabilisieren und zusätzlich erneuerbare Energien bedarfsgerecht an das Stromnetz abgeben.

*Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Der erforderliche Flächenanteil des Baugrundstückes, der überbaut wird, richtet sich innerhalb der sonstigen Sondergebiete „Energiegewinnung auf Basis solarer Strahlungsenergie" (SO EBS) nach den Abmessungen und der Anzahl der einzelnen Module sowie den nicht überbauten „verschatteten" Zwischenräumen.

Man kann in der Praxis davon ausgehen, dass 50 % der Sondergebietsfläche von den Modultischen überstanden werden und aufgrund der Verschattungswirkung und um ein höchstmöglichen Vorteil für den Naturschutz zu erlangen, eine Freihaltefläche von ebenfalls 50 % erforderlich ist, um eine effektive Energieausbeute erzielen zu können. Entsprechend wurde eine Grundflächenzahl von 0,50 festgesetzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist nicht vorgesehen und wird entsprechend ausgeschlossen.

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass sich die überbaute Fläche nicht mit der geplanten versiegelten Fläche deckt, denn im Sinne des Minimierungsgebotes der erforderlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden wurde eine Bauweise gewählt, die die maßgebenden Bodenfunktionen auch unterhalb der Modultische weitestgehend nicht gefährdet.

Mit Hilfe der Baugrenze wurde innerhalb der Planzeichnung Teil A der Teil des Planungsraumes festgesetzt, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden darf.

Die Batterie-Container, welche innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Energiespeicherung errichtet werden sollen, sind dabei jeweils ca. 6,1 m breit, 2,4 m tief und 2,9 m hoch und verfügen über eine Nennleistung von ca. 4 MW. Um dies zu ermöglichen ist eine Überbauung von bis zu 50 % vorgesehen. Aus diesem Grund wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Zur Zahl der Vollgeschosse (Z) sind keine Festsetzungen erforderlich, weil die Höhe baulicher Anlagen (H) in Metern über dem anstehenden Gelände zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere zur Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes innerhalb der Planzeichnung Teil A festgesetzt wird.

Für die Modultische und die geplanten Nebenanlagen wird nach derzeitigen Planungen eine maximale Höhe von 4,50 m über Geländeoberkante nicht überschritten. Als unterer Bezugspunkt dient das anstehende Gelände. Die Höhenbeschränkung gilt nicht für technische Aufbauten.

Technische Aufbauten sind auf und/oder an den baulichen Anlagen angebrachte technische Geräte, wie Schutz-, Sicherheits- und Überwachungseinrichtungen. Solche technischen Aufbauten sind baulich und optisch kaum wahrnehmbar, benötigen aber typischerweise eine höhere Anbringung.

Nach Fertigstellung des Solarparks erfolgt die Einzäunung mit einem handelsüblichen Stabmattenzaun in Höhen bis maximal 2,20 m.

Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Weitere mögliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der Regelungsabsicht der Gemeinde Behren-Lübchin.

Mit Verweis auf die momentane landwirtschaftliche Nutzung soll der hier geplante Solarpark als Zwischennutzung begrenzt werden. Während dieser Nutzungsdauer ist eine Pflege des Solarparks durch Beweidung oder Mahd möglich.

Bei der Festsetzungssystematik wurde im Sinne von § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB berücksichtigt, dass nach der 30-jährigen Nutzungsdauer als sonstiges Sondergebiet eine Folgenutzung für die Landwirtschaft festgesetzt wird und der Rückbau der Solaranlage erfolgt. Es wird zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass die Errichtung der Anlage bis zum 31.12.2026 erfolgt. Demnach endet die Befristung am 31.12.2056.

Der für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB festgesetzte Folgenutzung für die Landwirtschaft notwendige Rückbau aller Betriebsanlagen wird über eine Rückbaupflicht innerhalb des Durchführungsvertrages gesichert.

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



***Flächenbilanz***

| | |
|---|---|
| Geltungsbereich | 500.673 m² |
| Sonstiges Sondergebiet EBS | 390.634 m² |
| Sonstiges Sondergebiet ES | 4.494 m² |
| öffentliche Verkehrsfläche | 8.985 m² |
| Private Verkehrsfläche | 538 m² |
| Wald | 5.607 m² |
| Maßnahmefläche A | 81.458 m² |
| Maßnahmefläche B | 9.338 m² |

*Folgende Festsetzungen wurden getroffen:*

1. Das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie" (SO EBS) dient im Rahmen einer Zwischennutzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB für einen befristeten Zeitraum bis zum 31.12.2056 der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. Zulässig innerhalb der sonstigen Sondergebiete sind Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Trafostationen, Umspannstationen, Wechselrichterstationen, Wasserspeicher und Zaunanlagen.
   Als Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird Fläche für die Landwirtschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.
2. Das sonstige Sondergebiet „Energiespeicherung" (SO ES) dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Energiespeicherung. Zulässig sind Batteriespeicher, Transformatoren, Umspannstationen, Wechselrichterstationen sowie Zaunanlagen.
3. Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie" (SO EBS) auf 0,50 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.
4. Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet „Energiespeicherung" (SO ES) auf 0,50 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.
5. Die maximale Höhe für die für den Betrieb erforderlichen Modultische mit Solarmodulen, Nebenanlagen, Trafostationen, Energiespeicher und Wechselrichterstationen innerhalb der sonstigen Sondergebiete „Energiegewinnung auf Basis solarer Strahlungsenergie" und „Energiespeicherung" wird auf 4,50 m begrenzt. Die Höhenbeschränkung gilt nicht für technische Aufbauten. Als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.
6. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 3,0 m innerhalb des Sondergebietes zulässig. Einfriedungen sind mit einem Abstand von mindestens 20 cm zum Boden einzurichten.
7. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Vernehmen mit § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



## 4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Gemeinde über § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Die dazu formulierten Festsetzungen bezüglich der Maßnahmen enthalten aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezuges keine Festlegungen zur Erreichung des festgelegten Entwicklungsziels. Diese werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung näher erläutert und die für den Investor verpflichtende Sicherung der Maßnahmen erfolgt innerhalb des Städtebaulichen Vertrages.

Hierzu heißt es im § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, dass anstelle von planerischen Darstellungen und Festsetzungen im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 2 und 3 BauGB auch vertragliche Vereinbarungen gem. § 11 getroffen werden können. Dabei stellt der Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB eine Sonderform des städtebaulichen Vertrages dar.

In § 11 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB ist ausdrücklich bestimmt, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Durchführung des Ausgleiches i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB sein kann. Der Städtebauliche Vertrag setzt insoweit keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen voraus, er macht sie entbehrlich. Die Gemeinde muss durch die vertragliche Regelung sicherstellen, dass der tatsächliche Erfolg der Kompensation hierdurch ebenso sichergestellt wird, wie durch eine ansonsten bauplanerische Festsetzung. Der Vertrag muss zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen.

Die Betriebsfläche der Freiflächenphotovoltaikanlage innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie" (SO EBS) wird durch spontane Begrünung oder Initialsaat mit regionaltypischem Saatgut in extensive Mähwiese umgewandelt.

Die vorliegende Planung sieht eine Belegung mit großen Zwischenmodulflächen vor, welche, zusätzlich zu den ohnehin schon durch die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage zu erwartenden positiven Auswirkungen, zu zusätzlichen vorteilhaften Effekten auf die Flora und Fauna führen.

Das Planungskonzept sieht zudem die vollständige Erhaltung der vorhandenen Waldflächen sowie die Einhaltung des 30 m breiten Abstandes von der Kronentraufkante vor.

Innerhalb der mit „A" gekennzeichneten Flächen erfolgt die Entwicklung einer extensiven Mähwiese, welche als Wildkorridor entlang der Waldkante sowie entlang der Ölpipeline verläuft. Somit wird die Zerschneidungswirkung minimiert und die ökologische Durchgängigkeit gewährleistet. Der 100 m breite Korridor dient darüber hinaus unter anderem bodenbrütenden Vögeln als Bruthabitat.

Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu verhindern, sieht der beschlossene Kriterienkatalog der Gemeinde Behren-Lübchin die Errichtung von Sichtschutz in Form einer Heckenbepflanzung vor. Die mit „B" gekennzeichneten Flächen sind aus diesem Grund als Sichtschutzhecken zu entwickeln.

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



*Folgende Festsetzungen wurden getroffen:*

1. Die Betriebsflächen des festgesetzten sonstigen Sondergebietes „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) sind durch Initialansaat mit regionalem und standorttypischem Saatgut zu begrünen oder der Selbstbegrünung zu überlassen.
2. Die mit „A“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensive Mähwiese zu entwickeln.
3. Die mit „B“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Sichtschutzhecken zu entwickeln.

## 4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Abs. 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Für das in Rede stehende Vorhaben sind in diesem Zusammenhang keine Regelungen erforderlich.

## 4.5 verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich wird von einer bestehenden Wegeverbindung erschlossen, die im Süden des Geltungsbereichs verläuft und an eine Gemeindestraße anschließt. Dieser vorhandene Weg wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und die Erschließung somit gesichert. Zusätzliche Versiegelungen sind hierfür nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig.

Innerhalb des Planungsraumes ist die Anlage von teilversiegelten Erschließungswegen in einem Umfang von ca. 11.105 m² notwendig, um die Betriebsführung zu gewährleisten.

**Abbildung 9:** geplante äußere Erschließung des Geltungsbereichs

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



# 5. Auswirkung der Planung

## 5.1 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgte die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Untersuchung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Zur Grundlagenermittlung erfolgte eine Kartierung des vorhandenen faunistischen Bestands sowie des Zug- und Rastvogelgeschehens durch das Büro „Umweltplanung Blatt+Feder", sowie der Reptilien, Amphibien und Brutvögeln durch „Hendik Sönnichsen – Landschaftsökologie & Umweltplanung".

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Die Planung wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Die bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkintensität ist für die oben formulierten Planungsziele insgesamt als gering einzuschätzen. Geplante Eingriffe beschränken sich auf ein unbedingt notwendiges Maß. Hochwertige Biotopstrukturen werden bewusst nicht überplant.

Die Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten im Bereich des geplanten Baufeldes ist auch aufgrund der intensiven Nutzung erwartungsgemäß sehr gering.

Die Prüfung der Wirkung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahme ist von keiner Beeinträchtigung der relevanten und untersuchten Arten auszugehen. Eine Beeinträchtigung weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar. Während der Betriebsphase sind vorhabenbedingt keine Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



## 5.2 Immissionsschutz

Die nächstgelegene im Zusammenhang bebaute Ortslage Bäbelitz befinden sich etwa 950 m außerhalb des Einflussbereiches des Vorhabens. Den dort befindlichen Wohnnutzungen ist der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes zuzuordnen.

*Blendwirkungen*

Ungewollte Reflexionen können den Wirkungsgrad von Photovoltaik-Modulen mindern.

„Das Sonnenlicht fällt in unterschiedlichem Winkel auf die Oberfläche des Solarmoduls. Ein Teil von dieser Strahlung wird durch die Oberfläche nicht absorbiert, sondern reflektiert.

Das kann sowohl an der Abdeckung des Solarmoduls wie auch im Innern des Solarmoduls erfolgen. Die Reflexionsverluste in Photovoltaik Modulen können bis zu zehn Prozent ausmachen, womit der mögliche Ertrag also erheblich gemindert wird. Die Höhe der Reflexionsverluste hängt von der Oberflächenstruktur ab.

Da es bei allen Solarzellen zu diesen Reflexionsverlusten kommt, wird in jede Solarzelle eine Antireflexionsschicht eingebaut, um die Verluste möglichst klein zu halten.

Alle Antireflexschichten können dennoch die Reflexionsverluste nicht auf Null vermindern.

Aus diesem Grund wird zusätzlich die Oberfläche der Solarzellen texturiert. Durch die Texturierung erhält die Solarzelle eine andere Oberflächenstruktur, die es ermöglicht, dass mehr Photonen genutzt werden können. Die Kombination von diesen Methoden können die Reflexionsverluste auf unter 1 Prozent senken.“[1]

Die nächstliegende Wohnnutzung befindet sich ca. 850 m nordöstlich des Planungsraum. Dabei handelt es sich im ein Einzelgehöft im Außenbereich. Die nächstgelegenen Ortslage Bäbelitz befindet sich westlich des Planungsraumes in einer Entfernung von mindestens 950 m.

Die Module sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung unabhängig davon so zu gestalten, dass keine störenden Blendwirkungen hervorgerufen werden.

Darüber hinaus werden entlang der Geltungsbereichsgrenzen Sichtschutzhecken festgesetzt, die Blendwirkungen zusätzlich verhindern.

Auf Grund der vorhandenen Abstände zu Wohnnutzungen und öffentlichen Verkehrswegen im Zusammenhang mit den vorgesehenen Sichtschutzpflanzungen sind erhebliche Blendungen durch die Umsetzung der Planung nicht absehbar.

*Betriebliche Lärmemissionen*

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) stellt die Grundsätze hinsichtlich des Lärmschutzes dar. Die dort festgelegten Immissionsrichtwerte dürfen grundlegend nicht überschritten werden.

[1] https://www.photovoltaik.org/wissen/reflexionsverluste)

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



| Diese betragen in: | tags | nachts |
|---|---|---|
| Industriegebieten | 70 dB(A) | 70 dB(A) |
| Gewerbegebieten | 65 dB(A) | 50 dB(A) |
| Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten | 60 dB(A) | 45 dB(A) |
| allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten | 55 dB(A) | 40 dB(A) |
| Reinen Wohngebieten | 50 dB(A) | 35 dB(A) |
| Kurgebieten, Gebieten für Krankenhäuser und Pflegeanstalten | 45 dB(A) | 35 dB(A) |

Betriebsbedingte Lärmemissionen können vor allem im Nahbereich der Anlage durch Wechselrichter und Kühleinrichtungen entstehen. Um ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten, werden solche lärmrelevanten Anlagen mit einem ausreichend großen Mindestabstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung errichtet.

Auch für schallempfindliche Säugetierarten, wie Fledermäuse, können Lärmimmissionen relevant sein. Ein Wechselrichter ist ein wichtiger Bestandteil einer Photovoltaikanlage. Die Solarmodule produzieren Gleichstrom, den der Wechselrichter vor der Einspeisung ins öffentliche Stromnetz sowie vor der Verwendung im hausinternen Netz zu Wechselstrom umwandelt. Innerhalb der Hauptaktivitätszeiträume von Fledermäusen (Dämmerung und Nachts) werden die Solarmodule aufgrund der fehlenden Sonneneinstrahlung keinen Strom produzieren. Negative Auswirkungen auf diese schallempfindlichen Arten können dahingehend ausgeschlossen werden.

*Betriebliche sonstige Immissionen*

Eine Beleuchtung des Anlagengeländes ist nicht vorgesehen.

## 5.3 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden die Kabel unterirdisch verlegt, so dass es nicht zu Konflikten mit der Flächennutzung kommt. Ein Anschluss an das Wasserver- und Abwasserentsorgungsnetz ist nicht erforderlich.

Der durch die Solarenergieerzeugung produzierte Strom wird durch Erdkabel bis zum geplanten Einspeisepunkt abgeleitet.

Im Plangebiet befindet sich eine Freileitung sowie die Trasse einer Öl-Pipeline. Zu diesen wird ein entsprechender Abstand eingehalten.

Zu der vorhandenen Freileitung der E.DIS Netz GmbH wird ein Abstand von 5 m eingehalten, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Es handelt sich vorliegend um eine Mittelspannungsleitung.

Durch die Planung ist gemäß Schreiben vom 18.07.2023 der PCK Raffinerie GmbH eine Rohrleitungsanlage zum Transport von Mineralöl - und Mineralölprodukten zwischen den Tankanlagen der Raffinerie in Schwedt/Oder und dem Tanklager in Rostock unmittelbar betroffen.

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



Bei der Rohrleitungsanlage handelt sich um eine erdverlegte Stahlrohrdruckleitung DN 400, PN 72 (Pipeline) und dem dazugehörigen Steuer- und Fernwirkkabel.

Der Zugang zu den PCK-Anlagen und Anlagenteilen muss an jeder Stelle gesichert sein. Im Abstand bis 50 m beiderseits der Rohrleitungsanlage sowie dem Fernmeldekabel dürfen keine stationären Anlagen verlegt (außer Kreuzungen) oder oberirdisch errichtet werden. Der Trassenverlauf der Pipeline wird durch die Planung berücksichtigt und mit einem insgesamt 100 m breiten Schutzstreifen von Bebauung freigehalten.

Hierzu erfolgt im Bereich des Schutzstreifens die Festsetzung einer Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Um die innere Erschließung des nördlichen Baufeldes gewährleisten zu können, wird eine 5 m Verkehrsfläche über den Schutzstreifen festgesetzt.

## 5.4 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich keine Gewässer Oberflächengewässer.

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen. Nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete sowie überflutungsgefährdete Flächen sind nicht vorhanden oder betroffen.

Anfallendes Niederschlagswasser kann innerhalb des Planungsraumes versickern. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht zu befürchten, denn mit der Planung werden keine Stoffe freigesetzt, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

## 5.5 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich gemäß Schreiben der Deutschen Telekom AG vom 12.12.2023 keine Telekommunikationslinien (TK-Linien). Ein Anschluss ist nicht erforderlich jedoch möglich.

## 5.6 Abfallrecht

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Vorsorgepflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

## 5.7 Brandschutz

Die Löschwasserbereitstellung ist ein Teilbereich der bauplanungsrechtlichen Erschließung der Baugrundstücke im Sinne von § 123 BauGB.

Die Zufahrt für die Feuerwehr sowie alle Straßen und Wege im Planungsraum müssen der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ entsprechen.

Die gewalt- und verzögerungsfreie Zugänglichkeit für die Feuerwehr, wird durch eine Feuerwehrdoppelschließung an jeder Toranlage ständig gewährleistet.

Um im Schadensfall die zuständigen Ansprechpartner erreichen zu können, sind am Eingangstor die Erreichbarkeiten des für die bauliche Anlage verantwortlichen Betreibers sowie des Energieversorgungsunternehmens dauerhaft und deutlich angebracht.

Der örtlichen Feuerwehr wird ein Lageplan des Geländes zur Verfügung gestellt. Darin sind die maßgeblichen Anlagenkomponenten von den Modulen über Leitungsführungen zu Wechselrichtern und Transformatoren bis zur Übergabestelle des zuständigen Energieversorgungsunternehmens enthalten. Relativ gefährdete Komponenten von PVA sind Wechselrichter und Transformatoren.

Da die stromführenden Leitungen überwiegend erdverlegt sind, geht von ihnen nur eine geringe Gefahr der Brandweiterleitung aus.

Über die Wege zwischen den Modultischen sowie den Abständen der Modultische untereinander sind Brandschneisen gegeben, die einer evtl. Brandweiterleitung entgegenwirken.

Die örtliche Feuerwehr wird nach Inbetriebnahme der PVA in die Örtlichkeiten und die Anlagentechnik eingewiesen.

Brand- und Störfallrisiken werden durch fachgerechte Installation und Inbetriebnahme der PVA sowie regelmäßige Wartung minimiert.

Im Brandfall sind die "Handlungsempfehlungen Photovoltaikanlagen" des Deutschen Feuerwehr Verbandes unter Verweis auf die VDE 0132 "Brandbekämpfung und technische Hilfeleistung im Bereich elektrischer Anlagen" zu beachten.

Die dortigen Ausführungen betreffen insbesondere die einzuhaltenden Sicherheitsabstände und die Durchführung von Schalthandlungen.

Der Löschwasserbedarf wird auf 24 $m^3$/h über 2 Stunden festgesetzt. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m zu den Bauflächen zu errichten. Die einzelnen Anlagenfelder dürfen max. 10 ha betragen. Die Trennung der einzelnen Anlagenfelder muss durch mindestens 5 m breite befahrbare Streifen erfolgen.

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



Es ist eine komplette Umfahrbarkeit der der Anlage (innerhalb des Zaunes) notwendig, min. 5 m. Dies wird gewährleistet. Die Zufahrt für die Feuerwehr und alle Straßen und Wege im Plangebiet müssen der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" entsprechen.

An den Löschwasserentnahmestellen und Trafostationen sind Bewegungsflächen für die Feuerwehr zu errichten. Diese haben eine Größe von 7x12 m. Die Bewegungsflächen dürfen nicht auf vorhandene Wege-/Straßenbreiten angerechnet werden.

Um den gewaltfreien Zugang für die Feuerwehr zu sichern ist ein Generalschlüssel in einem Feuerwehrschlüsseldepot am Hauptzugang oder in allen Zugangstoren eine Feuerwehrschließung zu installieren

Für die PV-Anlage ist ein Brandschutznachweis zu erstellen und mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230),
- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1).

Für das in Rede stehende Projekt ist die Verfügbarkeit des Löschwasserbedarfs im nachgelagerten Genehmigungsverfahren durch den Vorhabenträger nachzuweisen.

## 5.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsraumes selbst befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Umliegende Kultur- und Sachgüter werden im Rahmen des Umweltberichtes untersucht.

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



## 5.9 Flurneuordnungsverfahren

Der Geltungsbereich befindet sich im räumlichen Zusammenhang mit den beiden Flurneuordnungsverfahren „Bäbelitz".

Gemäß § 34 des Flurbereinigunggesetzes (FlurbG) gelten von der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes unter anderem die folgenden Einschränkungen:

- In der Nutzungsart der Grundstücke dürfen ohne Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde nur Änderungen vorgenommen werden, die zum ordnungsmäßigen Wirtschaftsbetrieb gehören.
- Bauwerke, Brunnen, Gräben, Einfriedungen, Hangterrassen und ähnliche Anlagen dürfen nur mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde errichtet, hergestellt, wesentlich verändert oder beseitigt werden.

Mit Anordnungsbeschluss ergeht eine Veränderungssperre mit Erlaubnisvorbehalt.

§ 188 BauGB regelt hierzu, dass wenn eine Flurbereinigung auf Grund des Flurbereinigungsgesetzes in einer Gemeinde nach Mitteilung der Flurbereinigungsbehörde beabsichtigt oder ist sie bereits angeordnet ist, ist die Gemeinde verpflichtet, rechtzeitig Bauleitpläne aufzustellen, es sei denn, dass sich die Flurbereinigung auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebiets voraussichtlich nicht auswirkt.

Die Flurbereinigungsbehörde und die Gemeinde sind verpflichtet, ihre das Gemeindegebiet betreffenden Absichten möglichst frühzeitig aufeinander abzustimmen. Die Planungen sollen bis zum Abschluss der Flurbereinigung nur geändert werden, wenn zwischen der Flurbereinigungsbehörde und der Gemeinde Übereinstimmung besteht oder wenn zwingende Gründe die Änderung erfordern.

Die vorliegende Planung wurde durch Gemeinde und Vorhabenträger bei dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt als zuständige Flurbereinigungsbehörde angezeigt und die Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde zum Vorhaben wird vor Baubeginn beantragt.

## 5.10 Hinweise

Im Planungsraum befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- *Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.*
- *Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.*

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



*Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung.*

- *Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.*
- *Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.*

## 6. Umsetzung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB an bestimmte Voraussetzungen gebunden:

Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein. Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers im Hinblick auf das Gesamtvorhaben zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden.

Zusätzlich muss der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan erstreckt.

Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Möglichkeit gemäß § 12 Abs. 3a BauGB genutzt werden, eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festzusetzen. Unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB gilt in diesem Zusammenhang, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. Entsprechend umfangreich und detailliert fällt die Vorhabenbeschreibung des Vorhaben- und Erschließungsplans aus. Dieser wird mit dem Satzungsbeschluss der Gemeinde zu einem untrennbaren Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



## 7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. (§ 14 Abs. 1 BNatSchG)

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die folgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in der Neufassung vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (gültig seit 01.06.2018; redaktionell überarbeitet am 01.10.2019).

<u>Flächenbilanz:</u>

| | |
|---|---|
| ***Geltungsbereich:*** | ***500.673 m²*** |
| Sondergebiet SO EBS: | 390.634 m² |
| Sondergebiet SO ES: | 4.494 m² |
| öffentliche Verkehrsfläche: | 8.985 m² |
| private Verkehrsfläche | 538 m² |
| Wald: | 5.607 m² |
| Mähwiese: | 81.458 m² |
| Sichtschutzhecke | 9.338 m² |
| | |
| Netto-Modulfläche: | 187.418 m² |
| Trafos: | 494 m² |
| Batteriespeicher | 30 m² |
| Rammpfosten: | 10 m² |
| Zaunpfähle: | 153 m² |
| Löschwasserkissen | 11.105 m² |
| Innere Erschließung | 187.418 m² |
| Batteriespeicher | 650 m² |

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



**Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes**

Zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes sind zunächst die im Einwirkbereich des Eingriffes liegenden Biotoptypen zu erfassen.

Die Erfassung und Bewertung der vorhandenen Biotope erfolgte auf der Grundlage der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern.

**Ermittlung des Biotopwertes**

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird zunächst aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „Sandacker" (ACS) ist 0. Der durchschnittliche Biotopwert berechnet sich aus 1 abzüglich des Versiegelungsgrades des derzeitigen Biotoptyps.

Biotopwert ACS: 1 – 0 (Versiegelungsgrad) = **1**

**Ermittlung des Lagefaktors**

Sobald der Abstand zu vorhandenen Störquellen weniger als 100 m beträgt, ist ein Lagefaktor von 0,75 anzunehmen. Bei Abständen von 100 m bis 625 m beträgt der Lagefaktor 1,00. Bei Abständen > 625 m beträgt der Lagefaktor 1,25. Als Störquellen sind die Siedlungsbereiche und öffentlichen Verkehrsflächen anzusehen.

Vorliegend befindet sich der Planungsraum innerhalb eines Vogelschutzgebietes und in einem Abstand von mehr als 625 m zu vorhandenen Störquellen, aus diesem Grund wird der **Lagefaktor 1,25** für den gesamten Geltungsbereich berücksichtigt.

**Berechnung des Eingriffs-Flächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)**

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Biotopveränderungen finden innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete „Energiegewinnung auf Basis solarer Strahlungsenergie" sowie dem sonstigen Sondergebiet Energiespeicherung statt.

| Biotoptyp | Fläche des beeinträchtigten Biotops in m² | Biotopwert | Lagefaktor | EFÄ m² = Fläche * Biotopwert * Lagefaktor | Eingriffsflächenäquivalent [m² EFÄ] |
|---|---|---|---|---|---|
| 12.1.1 Sandacker | 395.128 | 1 | 1,25 | 395.128 * 1 * 1,25 | 493.910 |
| **Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:** | | | | | **493.910** |

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



**Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen**

Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich der Anlagen bzw. außerhalb der Baugrenze sind nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

**Ermittlung der Versiegelung und Überbauung**

Es ist biotopunabhängig die teilversiegelte Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,2** zu berücksichtigen. Für die innere Erschließung ist im Bereich der sonstigen Sondergebiete auf Grund der erhaltenen landwirtschaftlichen Nutzung die Anlage von Schotterwegen nicht notwendig.

Die Modultische der Solarmodule werden über Stützen mit einer Grundfläche von je 0,0141 m² im Erdreich verankert. Ebenso werden die Einfriedungen mittels Rammfundamenten errichtet. Zusammengefasst beträgt ihre versiegelte Grundfläche etwa 40 m².

Für Trafostationen, Einfriedungen, Batteriespeicher und sonstige Nebenanlagen werden Vollversiegelungen im Umfang von bis zu 1.337 m² eingeplant. Der Zuschlag für Vollversiegelung beträgt **0,5**.

Es werden für die innere Erschließung Verkehrsflächen erforderlich. Darüber hinaus werden innerhalb des Geltungsbereiches teilversiegelte Fläche als Stellplätze und Rangierbereiche der Nebenanlagen angelegt. Die damit einhergehenden Teilversieglungen haben einen Umfang von insgesamt rund 11.105 m². Ihr Zuschlag beträgt **0,2**.

| Teil-/Vollversiegelte bzw-überbaute Fläche | Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung | EFÄ= Teil-/Vollversiegelte bzw-überbaute Fläche * Zuschlag | Eingriffsflächen-äquivalente EFÄ |
|---|---|---|---|
| 11.105 m² | 0,2 | EFÄ = 11.105 * 0,2 | 2.221 |
| 1.337 m² | 0,5 | EFÄ = 1.337 * 0,5 | 669 |
| **Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:** | | | **2.890** |

**Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs**

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

| m² EFÄ für Biotopbeseitigung | + | m² EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung | + | EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung | Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ] |
|---|---|---|---|---|---|
| 493.910 | | 0 | | 2.890 | 496.780 |
| **Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ**: | | | | | **496.780** |

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



**Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen**

*Maßnahme 8.30: Anlage von Grünflächen auf Photovoltaik-Freiflächenanlagen*

Beschreibung: Die Zwischenmodulflächen sowie die von Modulen überschirmten Flächen werden durch Einsaat begrünt oder der Selbstbegrünung überlassen.

Anforderungen:

- keine Bodenbearbeitung nach Fertigstellung des Solarparks
- keine Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
- höchstens zweimal jährlich Mahd, Abtransport des Mähgutes
- Frühster Mahdtermin 15. Juli
- Anstelle der Mahd kann auch eine Schafbeweidung vorgesehen werden mit einem Besatz von max. 1,0 GVE, nicht vor dem 15. Juli
- Festsetzung der Anerkennungsforderungen im Rahmen der Bauleitplanung bzw. der Vorhabengenehmigung

Wert der Zwischenmodulflächen:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SO EBS** | Zwischenmodulflächen GRZ 0,5 | (50 %) → | 0,8 |
| | Überschirmten Flächen GRZ 0,5 | (50 %) → | 0,4 |

Damit ergibt sich folgende Äquivalenzfläche für die Maßnahme:

| kompensationsmindernde Maßnahme | Fläche in m² | Wertstufe | Fläche * Wert d. kompensationsmindernden Maßnahme = m² FÄ | Flächenäquivalent d. kompens. mindernden Maßnahme [m² FÄ] |
|---|---|---|---|---|
| Anlage von Grünflächen auf Photovoltaik-Freiflächenanlagen (überschirmte Fläche) | 195.317 | 0,4 | 197.570 * 0,4 | 78.127 |
| Anlage von Grünflächen auf Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Zwischenmodulflächen) | 195.317 | 0,8 | 197.570 * 0,8 | 156.256 |
| **Gesamtumfang als Flächenäquivalent für die kompensations-mindernde Maßnahme:** | | | | **234.380** |

Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf wird wie folgt ermittelt:

| Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m² EFÄ) | - | Flächenäquivalent d. kompensationsmindernden Maßnahme (m² EFÄ) | = | Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ] |
|---|---|---|---|---|
| 496.780 | | 234.380 | | 262.420 |
| **Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf:** | | | | **262.420** |

Amt Gnoien - veröffentlicht am Montag, 21. Juli 2025



**Kompensation des Eingriffes**

***Maßnahme A***

Flächenbilanz: Ackerland 81.474 m²

*Maßnahme 2.33:* *Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption:*
*Umwandlung von Ackerflächen in Dauergrünland als einschürige Mähwiese oder einer Mahd in einem zwei- bis dreijährigen Rhytmus*

Beschreibung: Umwandlung der in der Planzeichnung mit „A" gekennzeichneten Fläche durch spontane Begrünung in eine Brachfläche

Anforderungen:

- Fläche vorher mindestens 5 Jahre als Acker genutzt
- Kein Einsatz von Düngemitteln und PSSM
- Mindestbreite 10 Meter
- Mindestgröße der Fläche: 2.000 m²

Nutzungsoption: Auf der Fläche besteht ausschließlich die Möglichkeit der Flächennutzung als einschürige extensive Mähwiese unter Beachtung der folgenden Vorgaben:

- Mahd nicht vor dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes
- Je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mind. Alle 3 Jahre
- Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken

Kompensationswert: 2,0

| Fläche der Maßnahme [m²] | x | Kompensationswert der Maßnahme | x | Leistungsfaktor | Kompensationsflächen-äquivalent [m² KFÄ] |
|---|---|---|---|---|---|
| 81.474 | | 2,0 | | - | 162.948 |
| **Kompensationsflächenäquivalent** | | | | | **162.948** |

**Gesamtbilanzierung**

| multifunktionaler Kompensationsbedarf | - | Maßnahme 1 | = | Kompensationsflächen-äquivalent [m² KFÄ] gesamt |
|---|---|---|---|---|
| 262.420 | | 162.948 | | 99.472 |
| **Kompensationsflächenäquivalent** | | | | **99.472** |

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt **262.420 m² EFÄ**. Die gesamte naturschutzfachliche Aufwertung (Kompensationswert) der Maßnahme A beträgt **162.948 m² KFÄ**. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von **99.472 m² KFÄ.**

Der verbleibende multifunktionale Kompensationsbedarf wird durch zertifizierte Ökokontomaßnahmen innerhalb der Landschaftszone 3 (Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte) des Ökokontos LRO-018 „Errichtung von Naturwaldparzellen im Bereich Gottesgabe, Lühburg, Untersuchungsgebiet 1a" vollständig kompensiert. **Der Eingriff wird vollständig kompensiert.**