

Gemeinde Gülzow-Prüzen

Landkreis Rostock

Bebauungsplan

"Solarpark Grüne Aue"

- Entwurf -

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Gülzow-Prüzen, den

Bürgermeisterin

Bearbeitungsstand: 09.07.2025

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1	Aufgabenstellung/ Erfordernis der Planaufstellung2
2	Planungsrechtliche Situation2
2.1	Städtebauliches Erfordernis2
2.2	Vorgaben der Raumordnung - Landesraumentwicklungsprogramm/ Regionales Raumentwicklungsprogramm3
2.3	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.....4
2.4	Grundlagen der Planung4
3	Lage und räumlicher Geltungsbereich6
4	Festsetzungen, Art und Maß der baulichen Nutzung.....7
4.1	Art der baulichen Nutzung7
4.2	Örtliche Bauvorschriften nach §86 LBauO M-V7
4.3	Maß der baulichen Nutzung7
4.3.1	Grundflächenzahl7
4.3.2	Höhe der baulichen Anlagen8
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche8
5	Erschließung des Planungsgebietes9
5.1	Verkehrerschließung9
5.2	Ver- und Entsorgung9
5.2.1	Niederschlagswasserentsorgung.....9
5.2.2	Elektroenergie9
5.2.3	Leitungstrassen anderer Betreiber10
5.3	Wasserschutz.....11
5.4	Brandschutz11
6	Schutzgebiete.....12
7	Immissionsschutz13
8	Gewässerschutz.....14
9	Bodenschutz / Altlasten.....14
10	Denkmalschutz.....15
11	Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz.....16
11.1	Eingriffe in Natur und Landschaft16
11.2	Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes16
12	Kosten.....16
13	Flächenbilanz17
14	Alternativenprüfung des Standortes.....17
15	Verfahrensablauf.....17

1 Aufgabenstellung/ Erfordernis der Planaufstellung

Die Solarpark Grüne Aue GmbH beabsichtigt im Einklang mit der Gemeinde Gülzow-Prützen, auf einer insgesamt 145,6 ha großen Fläche in und um die Ortschaft Wilhelminenhof, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau und Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (FF-PVA) zu schaffen.

Gegenstand der Planung ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage zur Umwandlung von Solarenergie in elektrischen Strom und dessen Einspeisung in das öffentliche Netz durch einen Betreiber. Das Vorhaben leistet einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen und zur Umsetzung der Energiewende, indem es erneuerbare Energien fördert und die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern verringert.

Da sich das Vorhaben nicht im 200 m Korridor einer Autobahn oder entlang von Schienenwegen des übergeordneten Netzes mit mindestens zwei Hauptgleisen befindet, stellt es kein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne des § 35 BauGB dar. Aufgrund der Art, des Umfangs und der Lage des Vorhabens im Außenbereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um das Baurecht zu schaffen.

Die vorliegende Planung verfolgt daher das Ziel, unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Klimaschutzes sowie des Landschaftsbildes, das Planungsgebiet als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 der BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festzusetzen. Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie als aufgeständertes System inklusive der zugehörigen Nebenanlagen.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Städtebauliches Erfordernis

Im Interesse des Klima- und Umweltschutzes und einer nachhaltigen Entwicklung der Energieversorgung gehört der Ausbau der erneuerbaren Energien zu den zentralen strategischen Zielen der deutschen Energiepolitik.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) sieht zur Erreichung der Klimaziele eine Verdreifachung der bisherigen Geschwindigkeit der Emissionsminderung vor (Eröffnungsbilanz Klimaschutz vom 13.01.2022). Der am 24. Februar 2022 begonnene Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine hat die energie- und sicherheitspolitische Bewertung der Abhängigkeit von Energielieferungen aus dem Ausland zusätzlich in den Fokus gerückt.

Die vor diesem Hintergrund veranlasste Novellierung des EEG 2023 trat zum 01.01.2023 in Kraft.

Ziel dieses Gesetzes ist, im Interesse des Klima- und Umweltschutzes die Transformation zu einer nachhaltigen und treibhausgasneutralen Stromversorgung zu ermöglichen, die vollständig auf erneuerbaren Energien beruht. Der Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch im Bundesgebiet soll bis 2030 auf mindestens 80 Prozent gesteigert werden (§ 1 EEG 2023).

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht

werden (§ 2 EEG 2023).

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Solarpark Grüne Aue“ ermöglicht dem Betreiber die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaikanlage und bietet der Gemeinde Gülzow-Prützen die Möglichkeit, die Nutzung erneuerbarer Energien weiter in die kommunale Planung zu integrieren. Damit trägt die Gemeinde zur Erreichung der quantitativen Ziele zum Ausbau der erneuerbaren Energien in Mecklenburg-Vorpommern bei.

Die geplante Photovoltaikanlage leistet durch die Nutzung von solarer Strahlungsenergie zur Stromerzeugung einen wichtigen Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels, indem sie die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen verringert und durch die Umnutzung zu extensivem Grünland die Einlagerung von klimaaktivem CO₂ fördert.

2.2 Vorgaben der Raumordnung - Landesraumentwicklungsprogramm/ Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) liegt in der bekanntgemachten Fassung vom 2016-06-09 vor und wird für die einzelnen Regionalräume Mecklenburg-Vorpommerns durch die jeweiligen Regionalen Raumentwicklungsprogramme untersetzt.

Die Gemeinde Gülzow-Prützen ordnet sich in die Planungsregion Rostock ein, deren Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R) seit dem 20.08.2011 rechtskräftig ist. Ergänzende Festlegungen zur Planung von Freiland-Solaranlagen enthält die Fortschreibung des Raumentwicklungsprogrammes für die Region Rostock vom Juni 2020, die mit Landesverordnung vom 15. März 2021 für verbindlich erklärt wurde.

Das LEP M-V 2016 und das RREP MM/R sehen vor, dass Freiflächenphotovoltaikanlagen flächensparend und verteilnetznah an geeigneten Standorten geplant werden, vorzugsweise auf Konversionsflächen oder Flächen mit eingeschränkter Nutzbarkeit, die keine besondere Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild oder Landwirtschaft haben. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen jedoch nur in einem 110 m Korridor beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen für solche Anlagen genutzt werden (LEP Ziffer 5.3 (9) Abs. 2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst Ackerflächen, die sich nicht in einem 110 m Korridor von o.g. Verkehrswegen befinden. Vor diesem Hintergrund wurde am 06.02.2023 ein Zielabweichungsverfahren (ZAV) gemäß § 6 Abs. 2 ROG durch die Gemeinde Gülzow-Prützen über das Amt Güstrow Land eingeleitet, um von dieser raumordnerischen Zieldefinition abzuweichen. Der aktuelle Status des ZAV ist „in Bearbeitung beim Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit Mecklenburg-Vorpommern“ (Stand April 2025).

Zur Überwindung solcher Zielkonflikte sieht die Landesregierung die Nutzung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 ROG vor, wie im Beschluss vom 10.06.2021 festgelegt.

Ein entsprechender Antrag wurde durch die Gemeinde Gülzow-Prützen über das Amt Güstrow Land am 06.02.2023 gestellt.

Die Stellungnahme des Ministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit MV vom 30.09.2022 zur „*Gesetzliche Vorrangentscheidung zugunsten erneuerbarer Energien — Hinweise zur Umsetzung des § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes in Planungs- und*

Genehmigungsverfahren des Landes Mecklenburg-Vorpommern“ betont jedoch die Tatsache, dass die in § 2 EEG zum Ausdruck gebrachte grundsätzliche Priorisierung zugunsten der erneuerbaren Energien eine grundlegende, neue gesetzgeberische Weichenstellung bedeutet und die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien fortan kraft Gesetzes im überragenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen (vgl. Kap. 2.1). Sie sind in allen Abwägungsentscheidungen der Fachbehörden als vorrangiger Belang zu berücksichtigen.

2.3 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Die Gemeinde Gülzow-Prüzen verfügt seit April 1994 über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Basis FNP), der bislang nicht geändert wurde. Das Plangebiet wird im FNP als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Da das Vorhaben eine Nutzung als Sondergebiet „Photovoltaik“ vorsieht, widerspricht es den Zielen des FNP, weshalb das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht eingehalten wird. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dennoch zu schaffen, wird die Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet, wobei die Dauer durch vertragliche Nutzungsverträge zwischen der Solarpark Grüne Aue GmbH und den Flächeneigentümern geregelt ist. Diese Verträge sichern den vollständigen und schadlosen Rückbau der PV-Anlage zum Ende der Betriebszeit, um die Folgenutzung als landwirtschaftliche Fläche gemäß FNP zu gewährleisten. Zur Absicherung des Rückbaus ist eine Rückbaubürgschaft abzuschließen, wie in der frühzeitigen Beteiligung (IHK, Stellungnahme 27.7) gefordert. Die zeitliche Befristung und der Rückbau ermöglichen es, den FNP langfristig einzuhalten, weshalb die Gemeinde keine Änderung des FNP plant. Die Fläche steht nach Rückbau uneingeschränkt für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung, wie im Antrag auf Zielabweichungsverfahren (ZAV) festgehalten, um die langfristige Sicherung der Landwirtschaft zu unterstützen. Das Vorhaben wirkt sich nicht auf andere Gemeindeflächen aus. Da der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt wurde, bedarf er nach § 10 Abs. 2 BauGB einer Genehmigung durch die obere Landesplanungsbehörde, wobei das überragende öffentliche Interesse (§ 2 EEG 2023) die Genehmigung unterstützt.

2.4 Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

Bundesrecht

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 406) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden

ist.

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 191) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 406) geändert worden ist.
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 406) geändert worden ist.
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 191) geändert worden ist.
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 191) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 406) geändert worden ist.

Landesrecht

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), die zuletzt durch das Gesetz vom 20. Juli 2023 (GVOBl. M-V S. 546) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S.66), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546) geändert worden ist.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVO M-V S. 383, 392)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Juli 2023 (GVOBl. M-V S. 546).
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz LWaldG) vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M.V S. 870), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790) geändert worden ist

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V 2016) vom 09. Juni 2016

3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Plangebiet: Landkreis: Rostock
 Gemeinde: Gülzow-Prüzen
 Gemarkung: Wilhelminenhof

Plangeltungsbereich:

SO Flurstücke: 47/31, 63 (anteilig), 64, 71, 100/4 (anteilig), 111,
 114, 117 (anteilig), 119, 123, 129/1, 130
 Flur: 1

Das Planungsgebiet gehört verwaltungsseitig zum Amt Güstrow Land, Landkreis Rostock. Das Vorhabengebiet befindet sich ca. 800 m östlich bzw. südöstlich der Ortslage Gülzow, unmittelbar südlich und westlich der Ortslage Wilhelminenhof und ca. 1,0 km westlich der Ortslage Parum.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 145,6 ha und wird wie folgt begrenzt:

Norden:	die Güstrower Straße sowie die Flurstücke 44/1, 137/1, Flur 1, Gemarkung Wilhelminenhof
Osten:	die Neue Straße sowie die Flurstücke 1/4, 24/10, 44/5, 47/38, 56, 87/2, 100/4, 109, 117, Flur 1, Gemarkung Wilhelminenhof
Süden:	die Flurstücke 62 und 112, Flur 1, Gemarkung Wilhelminenhof
Westen:	die Flurstücke 33/1, 35, Flur 2, Gemarkung Gülzow und das Flurstück 113, Flur 1, Gemarkung Wilhelminenhof

Das Plangebiet wird hauptsächlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wald und einigen Seen umschlossen. In westlicher Richtung befindet sich die Ortschaft Gülzow-Prüzen, in östlicher Richtung die Ortslage Parum.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Als Planungsgrundlage dienten die aktuellen Vermessungsdaten des Büros Manthey & Schmidt (Stand 08.02.2023), die eine präzise und rechtssichere Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans bieten. Diese wurden durch die Planzeichnung der S.I.G. DR.-ING. Steffen GmbH ergänzt. Der Bebauungsplan wurde im Maßstab 1:5.000 dargestellt. Sofern in Stellungnahmen zusätzliche Elemente (z. B. Hecken oder Biotope) genannt wurden, die in den Vermessungsdaten nicht abgebildet sind, wurden diese nach Prüfung nicht in die Planzeichnung übernommen, da die Vermessungsdaten die maßgebliche Grundlage für die Planung darstellen. Falls erforderlich, werden solche Elemente im weiteren Verfahren, z. B. durch ergänzende Fachbeiträge, geprüft und berücksichtigt.

4 Festsetzungen, Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

In der vorliegenden Planung wird das Baugebiet als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 der BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (SO Photovoltaik) festgesetzt. Das Sondergebiet umfasst eine zusammenhängende Fläche, die aus den ehemaligen Teilflächen SO 2 und SO 3 besteht, nachdem SO 1 aufgrund naturschutzrechtlicher Belange aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde.

Zulässig sind im Einzelnen fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus:

- Photovoltaikmodulen
- Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion)
- technische Einrichtungen und Nebenanlagen zum Betrieb von Photovoltaikmodulen (z.B. Transformatoren, Wechselrichter, Schaltanlagen)
- die für die Erschließung der Photovoltaikanlagen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einrichtungen und Nebenanlagen für die Wartung, Instandsetzung, den Service sowie zur technischen Überwachung der Photovoltaikanlagen, einschließlich der Einfriedung des Sondergebiets
- Zuwegung und innere Erschließung
- Betriebsgebäuden und Nebenanlagen, die der Speicherung und Umwandlung von Energie dienen

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend dem geplanten Vorhaben. Die textliche Festsetzung der Beschränkung auf fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art gibt dem Betreiber genügend Spielraum zur Festlegung des wirtschaftlichsten Anlagentyps.

4.2 Örtliche Bauvorschriften nach §86 LBauO M-V

Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt besteht die Notwendigkeit einer Einfriedung. Die Höhe der Geländeeinzäunung (inkl. Übersteigschutz) darf maximal 2,5 m über Geländeneiveau betragen, wobei Einfriedungen über 2 m Höhe nicht näher als 30 m an Waldflächen gemäß § 20 LWaldG M-V stehen dürfen, wie vom Landesforstamt gefordert. Die Einfriedung muss den Durchlass von Kleintieren gewährleisten, um den Austausch von Populationen innerhalb und außerhalb des umzäunten Bereichs zu ermöglichen. Die Zugänglichkeit der Waldflächen wird durch das Vorhaben nicht eingeschränkt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt (siehe Planzeichnung Teil A und textliche Festsetzungen Teil B).

4.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich gemäß § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO durch Division der

mit baulichen Anlagen überdeckten Fläche durch die anrechenbare Grundstücksfläche und beträgt im Sonstigen Sondergebiet „Photovoltaik“ maximal 0,60, womit bis zu 60 % der Gesamtfläche überbaubar sind. Sie umfasst die für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen Anlagen, wie auf Gestellen installierte PV-Module, Nebenanlagen, Gebäude für elektrische und sonstige Betriebseinrichtungen sowie wasserdurchlässige Wartungswege. Die Photovoltaikmodule werden in mehrreihigen Modulreihen in einem weitestgehend verschattungsfreien Abstand mit einer optimalen Neigung (ca. 15-30°) mittels Unterkonstruktion aufgeständert. Maßgeblich für die Ermittlung der Grundfläche ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Modultische. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.

4.3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen für die Solaranlage (SO Photovoltaik) wird auf maximal 6,0 m für die PV-Gestelle, einschließlich Nachführsystemen (Tracker) in Ost-West-Ausrichtung, sowie Nebenanlagen, Gebäude und sonstige elektrische Betriebseinrichtungen festgesetzt, um eine gleichmäßige Stromproduktion und Netzverträglichkeit zu gewährleisten. Kamera-masten für Überwachungssysteme dürfen eine Maximalhöhe von 5,0 m erreichen. Die Höhe wird relativ zur Geländeoberkante (GOK) gemessen und gilt für das gesamte Baufeld. Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzungen der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) bestimmt, die sich zum einen an den Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und zum anderen an den vorhandenen und zu erhaltenden Moorsöllen orientiert. Waldflächen werden mit einem einzuhaltenden Mindestabstand zu den baulichen Anlagen nach § 20 Landeswaldgesetz (LWaldG) M-V von 30,0 m beachtet. Zu den Gehölz-, Feucht- und Gewässerbiotopen sowie den Moorsöllen wird ein Abstand von 10,0 m eingehalten. Die Darstellung der Biotope und sonstiger Elemente in der Planzeichnung basiert auf den Vermessungsdaten des Büros Manthey & Schmidt (Stand 08.02.2023). Elemente, die in Stellungnahmen genannt, aber in den Vermessungsdaten nicht enthalten sind (z. B. bestimmte Hecken), wurden nach Prüfung nicht in die Planzeichnung übernommen.

Durch das Sondergebiet verläuft ein Wildtierkorridor, welcher die ungehinderte Wanderung des Wildes zum nordöstlich angrenzenden Moorwald sichert (vgl. Planzeichnung Teil A). Der mindestens 45 m breite Streifen ist von den Photovoltaikanlagen durch deren Umzäunung abgegrenzt.

Durch das Plangebiet verlaufen verschiedene Leitungstrassen (Gas, Rohstoffpipeline, Trinkwasser, 20kv, 110 kV) zu denen unterschiedlich große Sicherheitsabstände einzuhalten sind. Die Schutzstreifen sind von Bebauung freizuhalten und in der Planzeichnung dargestellt.

Zusätzlich wird zu Flurstücken mit Bebauung ein Abstand von mindestens 30 m eingehalten.

Anlagen und Anlagenteile sowie Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

5 Erschließung des Planungsgebietes

5.1 Verkehrerschließung

Das Sondergebiet wird über die Güstrower Straße, die Neue Straße und die Kreisstraße GÜ12 erschlossen.

Mit einem vorhabenbedingten Verkehrsaufkommen ist ausschließlich während der Bauzeit der Photovoltaikanlage (max. 12 Monate) zu rechnen.

Der Betrieb der Anlage erfolgt vollautomatisch. Nur zur Wartung bzw. bei Reparaturen wird ein Anfahren der Anlage - vornehmlich mit Kleintransportern bzw. PKW - erforderlich. Die daraus resultierende Belastung umfasst ca. 50 Fahrzeuge pro Jahr bei maximal 2 Fahrzeugen pro Tag.

Die innere Verkehrerschließung beschränkt sich auf wasserdurchlässige Wartungswege, die dem Bau, der Wartung und dem Betrieb der Anlage dienen. Eine Festlegung in der Planzeichnung erfolgt nicht, da sich die Wege der Zweckbestimmung des Sondergebiets unterordnen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Im Hinblick auf die Nutzung der Fläche als Photovoltaikanlage wird keine Trinkwasser- und Abwasserentsorgung sowie Gasversorgung benötigt.

Durch den Betrieb des Solarparks fällt kein Abfall an, sodass keine Abfallentsorgung notwendig ist. Die während der Baumaßnahme entstehenden Abfälle (Verpackungsmaterial) werden ordnungsgemäß über die Abfallentsorgung des Landkreises Rostock entsorgt.

5.2.1 Niederschlagswasserentsorgung

Unbelastetes Niederschlagswasser, das auf Verkehrsflächen, Zufahrten und Nebenanlagen anfällt, versickert gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz natürlich am Anfallort innerhalb des Plangebiets, da die Versiegelung durch Ramppfosten unter 1 % liegt. Dies ist in den textlichen Festsetzungen (Teil B) festgelegt. Das auf den Photovoltaikmodulen anfallende Niederschlagswasser fließt über die Abtropfkanten ab und versickert im Untergrund, ohne den Gesamtwasserhaushalt zu verändern. Die Versickerung am Anfallort erhält die Grundwasserneubildungsrate, weshalb keine zentrale Regenwasserableitung erforderlich ist.

5.2.2 Elektroenergie

Die WEMAG Netz GmbH fungiert als Netzbetreiber für die 20 kV-Freileitungen, während die E.DIS Netz GmbH die 110 kV-Leitung und zwei neu zu errichtende Umspannwerke betreibt, über die der erzeugte Solarstrom eingespeist wird. Eine positive Netzaussage der E.DIS liegt vor, und die Planung wurde frühzeitig mit E.DIS abgestimmt, wie durch das vorliegende Angebot für die Umspannwerke bestätigt wird. Die genaue Lage der Umspannwerke wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt und in den Bauantragsunterlagen dargestellt. Die Umspannwerke sind Bestandteil des Sondergebiets „Photovoltaik“ und unterliegen den Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. Teil B). Ihre Positionierung erfolgt unter Berücksichtigung der Schutzabstände und der Anforderungen der Netzbetreiber, um eine effiziente und sichere Netzanbindung zu gewährleisten.

Dies gewährleistet eine zuverlässige und effiziente Netzanbindung. Zur Stabilisierung des Netzes und Optimierung der Netzdienlichkeit sind Batteriespeicher auf den Flächen der

Umspannwerke geplant, die Schwankungen ausgleichen und Spitzenlasten abfedern. Die Solarmodule werden in einer Ost-West-Ausrichtung installiert, um eine gleichmäßigere Stromproduktion über den Tagesverlauf zu ermöglichen, was die Netzverträglichkeit weiter verbessert. Zudem unterstützt der erzeugte Strom die regionale Wasserstoffproduktion der APEX Group, die über Bilanzierung erfolgt, sowie die Versorgung umliegender Gemeinden mit erneuerbarer Energie. Durch einen Sicherheitsabstand bzw. Baufreiheit links und rechts der 20 kV- und 110 kV-Freileitungen wird eine Umverlegung der Leitungen vermieden, da sie nicht über- oder unterbaut werden. Nach Fertigstellung wird eine Revision der Planungsunterlagen für die Leitungsdokumentation durchgeführt, wie in den textlichen Festsetzungen (Teil B) geregelt.

5.2.3 Leitungstrassen anderer Betreiber

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen Leitungstrassen verschiedener Betreiber, die in der Planzeichnung dargestellt sind.

Rohstoffpipeline Rostock – Bohlen (RRB)

Zur Leitung RRB einschließlich Steuerkabel der Firma DOW Olefinverbund GmbH ist ein Schutzstreifen von 20 m (10 m beidseitig) definiert. Arbeiten im Schutzstreifen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung des Unternehmens. Der Schutzstreifen ist auch während der Bauphase freizuhalten, sodass er jederzeit begehbar, befahrbar und sichtbar bleibt. Das Überfahren der Leitungen bedarf der Abstimmung. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Kennzeichnung des Leitungsverlaufs erforderlich. Für Instandhaltungsarbeiten an der Pipeline ist ein Arbeitsstreifen von 20 m freizuhalten; die Gründung der Unterkonstruktion muss mindestens 20 m von der Leitungstrasse entfernt liegen.

Stadtwerke Güstrow - Gas

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich eine Mitteldruckgasleitung, die parallel zur Güstrower Straße verläuft. Die Schutzstreifenbreite beträgt 6 m, der Abstand der Baugrenze beträgt entlang des Trassenverlaufs mindestens 3 m. Der Schutzstreifen ist von Bebauung freizuhalten, und der Zugang zur Leitung muss jederzeit gewährleistet sein. Arbeiten in der Nähe der Leitung dürfen nur per Handschachtung erfolgen, und Überfahrten sind mit Lastverteilung (z. B. Stahlplatten) in Abstimmung mit den Stadtwerken zu sichern. Freigelegte oder gefährdete Leitungen sind in Abstimmung mit den Stadtwerken zu schützen und dürfen nicht befahren oder betreten werden. Vor Baubeginn wird eine örtliche Einweisung der ausführenden Firmen durch die Stadtwerke durchgeführt.

WEMAG Netz – Strom

Im Plangebiet befinden sich 20 kV-Freileitungen der WEMAG Netz GmbH und 110 kV-Freileitungen der E.DIS Netz GmbH. Durch einen Sicherheitsabstand bzw. Baufreiheit links und rechts der Freileitungen wird eine Bebauung des Schutzstreifens vermieden, sodass die Leitungen nicht über- oder unterbaut werden. Eine Nachbebauung ist jedoch möglich, sobald die Ertüchtigung der 110 kV-Leitung erfolgt ist. Die Zufahrtsmöglichkeiten zur Leitungstrasse sind dauerhaft zu gewährleisten, z. B. durch eine Doppelschließung, zwei Zufahrten mit 4 m breiten Toren oder eine Wendemöglichkeit mit 15 m Radius.

Wasser- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg

Zu der durch den Geltungsbereich verlaufenden DN 400 Trinkwasserleitung ist ein beidseitiger Abstand von 3 m einzuhalten. Für die Dauer des Bestehens der Leitung dürfen in einem festgesetzten Schutzstreifen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden könnten. Dazu gehört insbesondere die Bepflanzung mit Bäumen und Hecken, die im Schutzstreifen unzulässig ist. Die Armaturen entlang der Güstrower Straße dürfen nicht umzäunt werden, und die Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet sein. Diese Nutzungsbeschränkungen sind in den textlichen Festsetzungen (Teil B) festgelegt.

Wasser- und Bodenverband Nebel

Zu den durch den Geltungsbereich verlaufenden Leitungen des Wasser- und Bodenverbandes Nebel sind die Schutzstreifen und Sicherheitsabstände gemäß den textlichen Festsetzungen (Teil B) einzuhalten und von baulichen Anlagen freizuhalten. Die Leitungen sind während der Bauphase jederzeit zugänglich zu halten. Der Entwässerungsgraben entlang der Wohnbebauung (westlich, Flurstücke 119, 117) ist von der Baugrenze der Photovoltaikanlage weit genug entfernt, sodass die Anforderungen des Wasser- und Bodenverbands Nebel (mind. 8 m) erfüllt sind und der Graben durch die Einfriedung zugänglich bleibt. Nach Fertigstellung wird ein digitaler Bestandsplan übermittelt, wie in den textlichen Festsetzungen (Teil B) geregelt.

5.3 Wasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow bzw. des Wasserwerks Rostock. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist einzuhalten. Die Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung sind in den textlichen Festsetzungen (Teil B) festgelegt. Der Entwicklungskorridor des Wasserkörpers wird frei von Bebauung gehalten, und Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) unterstützen die Ziele des Maßnahmenpakets für den Grundwasserkörper WP_WA_6_16, insbesondere durch den Verzicht auf Pestizide und Dünger. Dieser Verzicht reduziert Schadstoffeinträge (z. B. Nitrat, Ammonium) in das Grundwasser, die durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung verursacht wurden, und trägt zur Verbesserung der Wasserqualität bei, wie im Umweltbericht (Abschnitte 3.6 und 5.6) dargelegt. Während der Bauphase wird der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 40 AwSV der zuständigen Behörde angezeigt, und geeignete Auffangvorrichtungen verhindern Schadstoffeinträge in Grund- und Oberflächenwasser, wie in den textlichen Festsetzungen (Teil B) geregelt. Der Verzicht auf Pestizide und Dünger trägt zudem zur Verbesserung der Wasserqualität bei, indem Schadstoffeinträge in das Grundwasser reduziert werden.

5.4 Brandschutz

Photovoltaik-Freiflächenanlagen bedingen kein erhöhtes Brandrisiko. Sowohl die Module als auch die Unterkonstruktion bestehen aus weitgehend nicht brennbaren Materialien. Bei den Wechselrichtern und Trafostationen in Kompaktbauweise handelt es sich gleichermaßen um bauartenzugelassene Komponenten.

Hinsichtlich des allgemeinen Brandschutzes gelten die Anforderungen und Regeln für Einsätze an elektrischen Anlagen bzw. für die Anwendung von Löschmitteln in Gegenwart

elektrischer Spannung.

Grundlage bilden die GUV-I 8677 „Elektrische Gefahren an der Einsatzstelle“ und die DIN VDE 0132 „Brandbekämpfung und Hilfeleistung im Bereich elektrischer Anlagen“. Geeignete Löschmittel sowie deren zu beachtende Einsatzbedingungen sind der DIN VDE 0132, Punkt 6.2 „Anwendung von Löschmitteln“ zu entnehmen.

Die Solarpark Grüne Aue GmbH wird für die PV-Anlage einen Brandschutznachweis erstellen, der im Rahmen der Bauantragsunterlagen auf Grundlage der Ausführungsplanung mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Rostock abgestimmt wird. Diese Vorgehensweise wurde von der Immissionsschutzbehörde und der Brandschutzdienststelle abgesegnet. Die Gemeinde ist für die Löschwasserbereitstellung zuständig, wie in den textlichen Festsetzungen (Teil B) geregelt.

6 Schutzgebiete

Das Sondergebiet befindet sich südlich und westlich des EU-Vogelschutzgebiets *Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz* (SPA DE 2137-401) (siehe Abbildung 1). Die ursprünglich geplante Teilfläche SO 1, die vollständig im Vogelschutzgebiet lag, wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen, um die Planflächen außerhalb dieses Schutzgebiets zu positionieren.

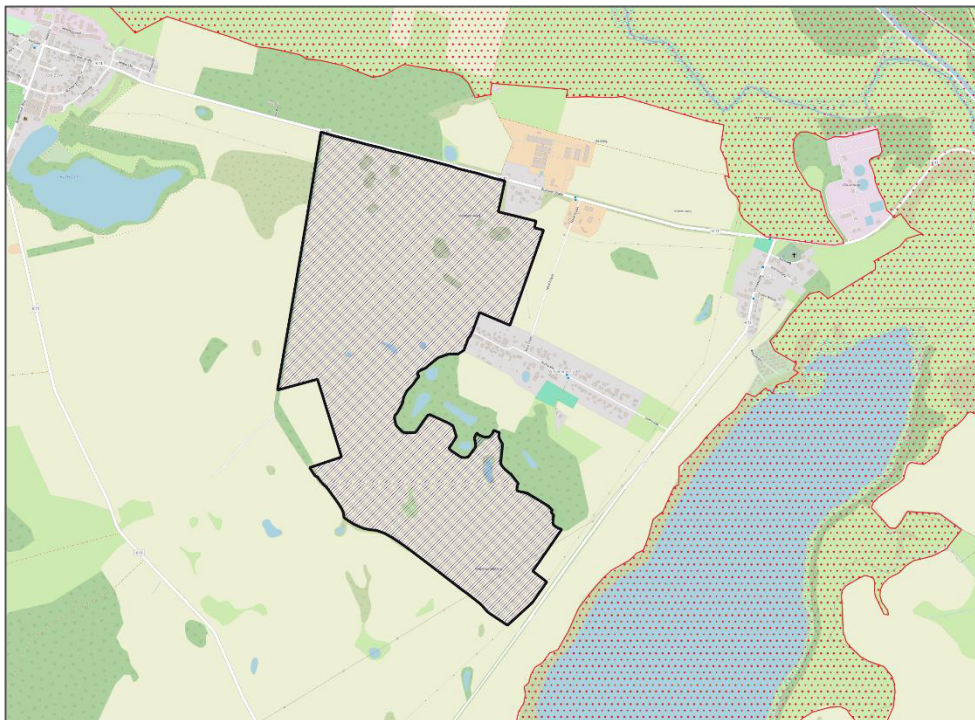


Abbildung 1: Darstellung des Geltungsbereiches und des betreffenden Vogelschutzgebiets

Nördlich und östlich des Plangebietes befindet sich das Fauna-Flora-Habitat (FFH-Gebiet) *Nebetal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern* (DE 2239-301) (siehe Abbildung 2).

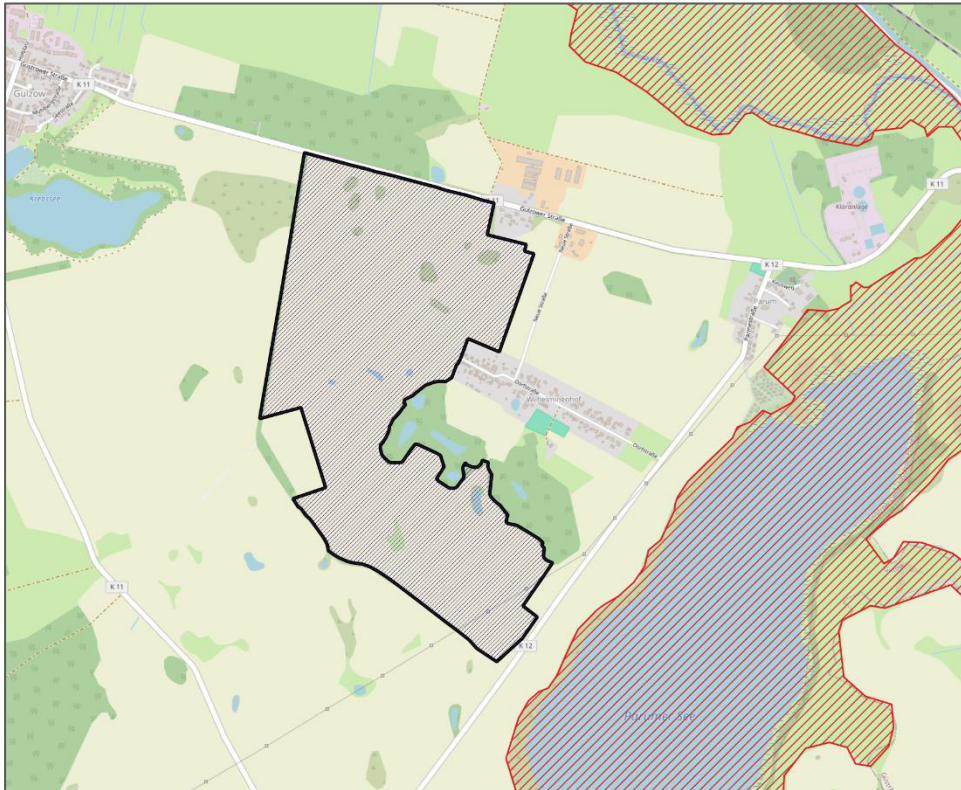


Abbildung 2: Darstellung des Geltungsbereiches und des betreffenden Fauna-Flora-Habitats

Innerhalb des Sondergebiets befinden sich zudem einige geschützte Gewässerbiotope sowie in den Randbereichen Gehölzbiotope. Diese Biotope sind in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt, und die erforderlichen Abstände werden im Umweltbericht (UB) und Artenschutzfachbeitrag (AFB) berücksichtigt.

7 Immissionsschutz

Der Betrieb der Photovoltaikanlage verläuft emissionsfrei. Es kommt zu keinen Lärm-, Staub- oder Geruchsbeeinträchtigungen. Der Baustellenverkehr und die Montagearbeiten beschränken sich ausschließlich auf die Bauphase.

Eine Freisetzung von boden-, wasser- oder luftgefährdenden Schadstoffen ist ausgeschlossen. Die Installation der PV-Anlage verursacht keine relevanten Spiegel- bzw. Blendeffekte, da die Strahlungsenergie zum größten Teil adsorbiert wird.

Es werden blendarme Module nach dem Stand der Technik eingesetzt, um potenzielle Blendeffekte zu minimieren. Im Zuge der Ausführungsplanung wird ein fallspezifisches Blendgutachten erstellt, um relevante Blendeffekte – insbesondere für die Wohnbebauung und den Straßenverkehr – auszuschließen und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Beeinträchtigungen von Vögeln durch Widerspiegelungen bzw. Reflexionen der Solarmodule sind nicht zu erwarten.

Die elektrischen und magnetischen Felder wirken sich nicht negativ auf umliegende

Schutzgüter aus, da die Gleich- bzw. Wechselstromfelder nur sehr schwach in unmittelbarer Umgebung der Wechselrichter und Trafostationen auftreten. Störungen der Flora und Fauna sind nicht zu erwarten. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist sichergestellt. Das Vorhaben beeinträchtigt bestehende Unternehmen in der Umgebung nicht, da keine relevanten Immissionen zu erwarten sind. Zudem ist eine Anfälligkeit der PV-FFA für schwere Unfälle und Katastrophen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben, da weder Brände (siehe Abschnitt 5.4) noch andere Risiken (z. B. Emissionen) zu erwarten sind.

8 Gewässerschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Solarpark Grüne Aue“ liegt vollständig innerhalb des Wasserschutzgebietes „Warnow-Rostock“ (Zone 3; MV_WSG_1938_08).

Zum Schutz des Grundwassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V in Verbindung mit § 62 des WHG der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock anzuzeigen. Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde und sind ebenfalls anzuzeigen. Aufgefundene Leitungssysteme (z. B. Meliorationsanlagen, Drainagerohre) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen oder anzubinden, um Beeinträchtigungen des Gewässerschutzes zu vermeiden. Diese Anforderungen sind in den textlichen Festsetzungen (Teil B) festgelegt.

Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) fördern die Ziele des Maßnahmenpakets für den Grundwasserkörper WP_WA_6_16, insbesondere durch den Verzicht auf Pestizide und Dünger, die in der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung Schadstoffeinträge (z. B. Nitrat, Ammonium) verursacht haben. Dies trägt zur Verbesserung der chemischen Qualität des Grundwassers bei, wie im Umweltbericht (Abschnitte 3.6 und 5.6) dargelegt. Die Versiegelung durch die PV-Anlage bleibt mit unter 1 % minimal, sodass die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt wird. Während der Bauphase verhindern geeignete Auffangvorrichtungen Schadstoffeinträge in Grund- und Oberflächenwasser, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird gemäß § 40 AwSV angezeigt, wie in den textlichen Festsetzungen (Teil B) geregelt. Der Verzicht auf Pestizide und Dünger trägt zur Verbesserung der Wasserqualität bei, indem Schadstoffeinträge in das Grundwasser reduziert werden.

9 Bodenschutz / Altlasten

Für das Vorhandensein von gefahrenrelevanten Sachverhalten liegen bisher keine Hinweise vor.

Sofern während der Bauarbeiten dennoch Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffälliger Geruch, anormale Färbung oder Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten, auftreten, sind die entsprechenden bodenschutz- und abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Verunreinigte Böden oder Altablagerungen, die bei Baumaßnahmen aufgefunden werden, sind ordnungsgemäß zu entsorgen, wobei der Grundstückseigentümer die Entsorgung und Nachweispflicht gemäß den gesetzlichen Vorgaben (z. B. Kreislaufwirtschaftsgesetz) sicherzustellen hat.

Bei Baumaßnahmen anfallende Überschussböden oder eingebrachtes Bodenmaterial sind gemäß den bodenschutzrechtlichen Vorgaben zu behandeln, um schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, wie in den textlichen Festsetzungen (Teil B) geregelt.

Besondere Beachtung gilt der Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG sowie dem im § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Grundsatz zum schonenden und sparsamen Umgang mit Boden, um Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zur Umsetzung dieses Grundsatzes wird ein Bodenschutzkonzept erstellt, und die Bauarbeiten werden durch eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) überwacht, um schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Die Materialwahl für Ständerbauwerke und Wegebauten erfolgt gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung, um das Risiko stofflicher Emissionen auszuschließen. Nach Ablauf der Betriebszeit ist ein vollständiger Rückbau der PV-Anlage (einschließlich Leitungen und Fundamente) sicherzustellen, um die Rückkehr zur landwirtschaftlichen Nutzung gemäß Flächennutzungsplan zu ermöglichen. Diese Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen (Teil B) festgelegt. Betroffene Landwirtschaftsbetriebe werden frühzeitig über Einschränkungen informiert.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Boden – einschließlich des Ist-Zustands, der Wirkfaktoren, der Prognose der Auswirkungen, der Prüfung von Planungsalternativen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen – werden im Umweltbericht (Abschnitt Bodenschutz) detailliert behandelt und dokumentiert.

Sofern im Zuge der künftigen Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie von Mecklenburg-Vorpommern meldepflichtig (§§ 6 und 8 Geologiedatengesetz (GeolDG)). Für weitere Planungen wird das Merkblatt zur Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte beachtet, und Aufnahmepunkte sind zu schätzen, wie in den textlichen Festsetzungen (Teil B) geregelt.

10 Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes sind bei der Planung gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V zu berücksichtigen, da Denkmale einen geschichtlichen, künstlerischen oder wissenschaftlichen Wert haben.

Im Geltungsbereich sind blaue Bodendenkmale vorhanden, deren Lage in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich dargestellt ist. Es handelt sich dabei um Denkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn maßgeblicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale durch eine anerkannte archäologische Grabungsfirma sichergestellt wird. Abgesehen von den blauen Bodendenkmalen, befinden sich im Geltungsbereich keine weiteren Sach- oder Kulturgüter, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten.

Bergung und Dokumentation sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen und müssen vor Beginn maßgeblicher Erdarbeiten sichergestellt sein. Die Kosten für Bergung und Dokumentation trägt der Verursacher des Eingriffs, wie in den textlichen Festsetzungen (Teil B) geregelt.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu

erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

11 Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz

11.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum sowie die potenziell zu erwartenden Auswirkungen, einschließlich der geplanten Kompensationsmaßnahmen, werden im beigefügten Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie im Fachbeitrag Artenschutz (s. Anlage 1) erläutert. Der Untersuchungsumfang umfasst die Erfassung der Biotoptypen, Brutvögel, Amphibien in Kleingewässern und Gräben, Fledermäuse in Leitstrukturen und Jagdhabitaten sowie die Ermittlung von Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen, um Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren. Die zuständige Naturschutzbehörde ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock.

11.2 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes

Nach den Anforderungen von § 1a Abs. 3 BauGB sind durch Bauleitpläne ermöglichte Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Der Eingriffsumfang sowie die Kompensationsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Umweltbericht erläutert. Zur Minimierung der Eingriffe ist die Nutzung des Sondergebiets zeitlich befristet, wobei die Dauer gemäß den vertraglich geregelten Nutzungsverträgen festgelegt ist (siehe Abschnitt 2.3). Geschützte Gewässer- und Gehölzbiotope innerhalb und an den Randbereichen des Sondergebiets werden durch festgesetzte Abstände (z. B. 10 m) geschützt, die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt sind. Waldflächen werden in der Biotopkartierung erfasst und in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt. Die geringe Höhe der PV-Anlage (max. 6,0 m, einschließlich Nachführsystemen) beeinflusst das Landschaftsbild nur minimal, und die Ortsteile bleiben zugänglich, da die Planfläche nahezu von Gehölzen umrandet ist und keine direkte Anbindung an Verkehrsstraßen im Westen besteht, sodass keine Einkesselung vorliegt. Ein 45 m breiter Wildtierkorridor zwischen den ehemaligen Teilflächen SO 2 und SO 3 ermöglicht eine ungehinderte Querung der Planfläche und fördert die Biodiversität, indem er die Wanderung von Großsäugern und die Vernetzung von Lebensräumen unterstützt. Die überplanten Flächen sind Ackerflächen, keine Freizeitflächen der Bevölkerung sind betroffen, da die Planfläche nicht als Erholungsfläche genutzt wird, der südliche Feldweg kein Ausflugsziel verbindet und die Kreisstraßen keinen Fahrrad- oder Fußweg haben, sodass Menschen die Flächen meist im Auto passieren, ohne zu verweilen; daher sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Es sind keine kumulativen Wirkungen mit benachbarten Plangebieten zu erwarten, da die Planfläche in einem Außenbereich liegt, der durch Ackerflächen und Gehölze geprägt ist, und keine weiteren Vorhaben in der unmittelbaren Umgebung bekannt sind.

12 Kosten

Die Kosten für Planung und Realisierung werden ausschließlich von einem privaten Betreiber, der Solarpark Grüne Aue GmbH, getragen. Der Gemeinde Gülzow-Prüzen entstehen keine

Kosten. Die Kostenübernahme wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Betreiber geregelt.

13 Flächenbilanz

Tabelle 1: Geplante Flächennutzung des Sondergebietes

Einzelflächen	Flächengröße
Geltungsbereich	145,70 ha
maximal zu bebauende Fläche (Baugrenze)	ca. 116,05 ha
von der Bebauung freizuhaltende Flächen	ca. 29,65 ha

14 Alternativenprüfung des Standortes

Die Alternativenprüfung für Standorte zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen berücksichtigt folgende Kriterien:

- Wirtschaftlichkeit und Vergütungsfähigkeit
- Gegebene Einschränkung der Nutzbarkeit der Fläche für sonstige Vorhaben
- Erschließung der Fläche inkl. Einspeisemöglichkeiten und -bedingungen
- Integrierbarkeit des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild
- naturschutzfachlicher Wert der Fläche
- Geländelage und -beschaffenheit sowie ungehinderte Sonneneinstrahlung

Die Bodenpunkte von durchschnittlich 37,95 Punkte belegen eine schlechte bis mittlere Bodenqualität. Die Flächen sind damit für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geeignet. Für die Standortwahl spricht zudem die weitgehend ungehinderte Sonneneinstrahlung und die günstige Geländebeschaffenheit. Die Lage im Außenbereich sorgt dafür, dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering bleiben, da die Flächen nahezu vollständig von Gehölzen umgeben sind und somit kaum einsehbar bleiben.

Für die Standortwahl sprechen zudem die weitgehend ungehinderte Sonneneinstrahlung und die günstige Geländebeschaffenheit. Die Lage im Außenbereich sorgt dafür, dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering bleiben, da die Flächen nahezu vollständig von Gehölzen umgeben sind und somit kaum einsehbar bleiben.

15 Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gülzow-Prützen hat am 02.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Solarpark Wilhelminenhof“ für die Flurstücke 47/31 (teilweise), 63, 71, 100/4 (teilweise), 111, 114, 119 (teilweise), 123, 129/1, 130, Flur 1, Gemarkung Wilhelminenhof gefasst (DS-Nr. 37/22). Im Zuge der Vorentwurfserstellung wurde Flurstück 290

ergänzt, jedoch später entfernt. Der Beschluss wurde im Amtskurier „Güstrow-Land“ vom 1.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Im Zuge der Vorentwurfserstellung erfolgte auf Wunsch des Vorhabenträgers eine Umbenennung des Bebauungsplans in „Solarpark Grüne Aue“. Der Geltungsbereich wurde angepasst: Die Flurstücke 47/31 und 119 wurden vollständig in den Geltungsbereich aufgenommen. Ein ergänzender Aufstellungsbeschluss vom 28.11.2024 (DS-Nr. 25/24) passte den Geltungsbereich entsprechend der geänderten Flächenkulisse an: Die Flächen nördlich der Güstrower Straße (ehemals SO 1), bestehend aus den Flurstücken 288, 289, 290, 292 und 298, Flur 1, Gemarkung Wilhelminenhof, wurden aufgrund ihrer Lage im Vogelschutzgebiet aus dem Geltungsbereich herausgenommen, wobei der Geltungsbereich um die Flurstücke 64 (vollständig) und 117 (teilweise) erweitert wurde. Die Hinweise der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgefragt und in die Planung eingearbeitet.

Beschluss der Gemeindevertretung am:

D. Kainz

Bürgermeisterin

Siegel