

Stadt Zarrentin am Schaalsee

über
Amt Zarrentin
Kirchplatz 8
19246 Zarrentin am Schaalsee
038851-838-0
amt@zarrentin.de



STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE

ORTSTEIL NEUENKIRCHEN

VORHABENBEOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 41 „FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIK NEUENKIRCHEN“

FÜR DEN BEREICH SÜDÖSTLICH DER ORTSLAGE,
ÖSTLICH DER ALTEN DORFSTRASSE, SÜDLICH DES LANDWEGS,
NÖRDLICH UND WESTLICH DER UMGEBENDEN FELDFLUR

BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF

NOVEMBER 2024

PLANWERKSTATT NORD
DIPL.-ING. HERMANN S. FEENDERS
AM MOORWEG 13
21514 GÜSTER
04158-890277
info@planwerkstatt-nord.de

STADT RAUM ● PLAN
BERND SCHÜRMAN
WILHELMSTRASSE 8
25524 ITZEHOE
04821-7796421
stadtraumplan@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass / Planerfordernis	4
2.	Rechtsgrundlagen	5
3.	Beschreibung des Plangebiets	5
4.	Ziele und Zwecke der Planung	7
5.	Übergeordnete Planungen	8
5.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV)	8
5.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm 2011 - RREP	11
5.3	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP) - Auszug	12
5.4	Europäische Schutzgebiete	12
5.5	Biosphärenreservat und Schutzzonen / Schutzgebiete	14
5.6	Gemeindliche Bauleitplanungen	16
5.6.1	Flächennutzungsplan	16
5.6.2	Bebauungspläne oder sonstige Satzungen	18
6.	Vorhabenbeschreibung	18
7.	Erläuterungen zu den Fest- setzungen	20
7.1	Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. BauNVO	21
7.2	Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Bau-NVO.....	21
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen	22
7.4	Umwelt / Natur / Grünflächen	22
7.4.1	Eingrünungen / Durchgrünungen / Maßnahmen	23
8.	Umweltbericht / Artenschutz / Eingriff - Ausgleich	24
8.1	Umweltbericht	24
8.2	Artenschutz	24
8.2.1	Artenschutzfachbeitrag -	24
8.2.2	Sonstiger Artenschutz - Offenlandbrüter (Feldlerche)	25
8.3	Eingriff - Ausgleich	25
9.	Ver- und Entsorgung, Sonstiges	25
9.1	Ver- und Entsorgung	25
9.2	Bodenschutz und Altlasten	25
9.3	Denkmalschutz	26

9.4	Immissionsschutz	26
9.5	Gewässerschutz	26
9.6	Wald	27

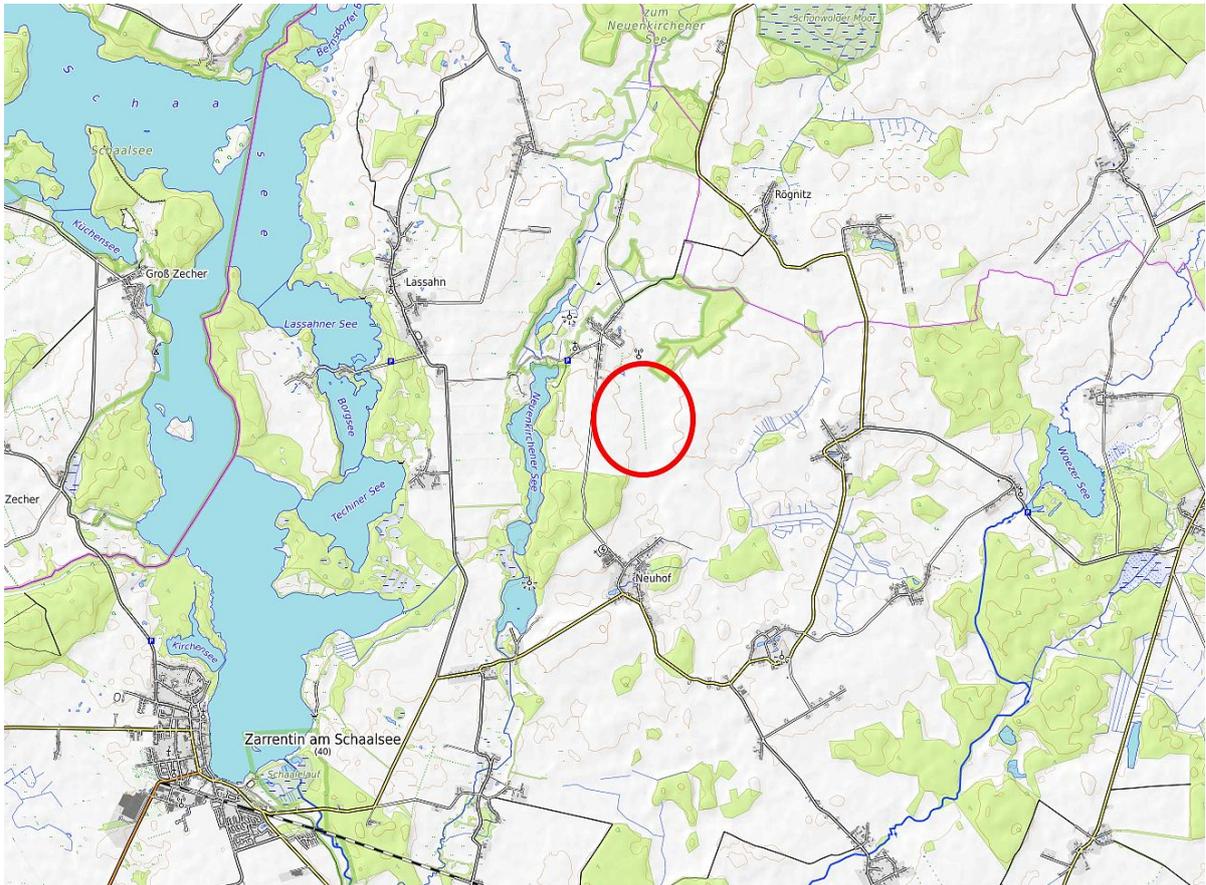
10. Flächenbilanz 27

Anlagen:

- Neuenkirchen (Zarrentin), Errichtung einer PV-Anlage, **Umweltbericht**, VORENTWURF -in Bearbeitung-; Verf.: TGP Trüper Gondesen und Partner mbH, vom 08.11.2024
- Bestandserfassung, **Artenschutzuntersuchung und FFH - Verträglichkeitsprüfung** zu einem B-Plan für eine Freiflächensolaranlage in Zarrentin - Neuenkirchen; Verf.: Dipl.-Biol. Karsten Lutz, vom 05.07.2024
- **Solarparklayout** Neuenkirchen; Verf.: BLG Project GmbH, vom 01.10.2024
- Plan „**Erstellungsdetails**“, Verf.: maxsolar energy concepts, vom 05.11.2024

1. Planungsanlass / Planerfordernis

Die Stadt Zarrentin am Schaalsee beabsichtigt auf landwirtschaftlichen Nutzflächen im Ortsteil Neuhof / Neuenkirchen Planungs- und Baurecht für großflächige Freiflächensolaranlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu schaffen.



Übersichtsplan mit gekennzeichnete Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (ohne Maßstab),
Quelle Plangrundlage: opentopomap.com

Das vorgesehene Plangebiet befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen gehört nicht zu den nach § 35 BauGB privilegierten Vorhaben. Zur Realisierung ist daher ein Bebauungsplan erforderlich. Die Aufstellung erfolgt als vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Nr. 41) und muss im sogenannten „Regelverfahren“ erfolgen - auch der Flächennutzungsplan (10. Änderung) ist für diesen Bereich in einem eigenständigen Aufstellungsverfahren zu ändern. Dies bedeutet, dass sowohl die „frühzeitigen Beteiligungen“ gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wie auch die „Regelbeteiligungen“ gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden müssen.

Die Größe des Plangeltungsbereichs beträgt 108,9 ha, hiervon für Sondergebietsausweisungen „Photovoltaik - Freiflächenanlagen“ ca. 88,8 ha.

Träger des Vorhabens ist die BLG Project GmbH mit Sitz in Wolfshagen - Isthä.

Die Stadt Zarrentin unterstützt das Vorhaben und hat beschlossen, die notwendigen Bauleitplanungen aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 und die 10. Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits im Jahr 2022 durch die Stadtvertretung gefasst. Aufgrund der zwischenzeitlichen Veränderung der Abgrenzung des Plangeltungsbereiches wurde der Aufstellungsbeschluss am 12.12.2024 aktualisiert.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zuletzt geänderten Fassung.

3. Beschreibung des Plangebiets



Luftbild mit gekennzeichnete Lage des Plangeltungsbereichs (ohne Maßstab)

Der Plangeltungsbereich umfasst fast ausschließlich in Nutzung befindliche Flächen für die Landwirtschaft und wird im Westen durch die „Alte Dorfstraße“ und im Norden durch den „Landweg“ begrenzt. Im Süden schließen Waldflächen an.

Als Nutzungsart herrscht intensiver Ackerbau vor. Die Ackerflächen bzw. die Flurstücke tlw. sind durch Knicks oder Baumreihen voneinander getrennt. Im Norden gibt es einen größeren Soll (Teich) sowie zwei zugewachsene Solle südlich des „Landwegs“.

Das Plangebiet wird von Gehölzreihen verschiedener Ausprägung eingerahmt, angrenzend befinden sich Ackerflächen und im Norden und Süden z.T. Waldflächen.

Das Plangebiet ist topographisch als leicht bewegt zu beurteilen. Die Geländeoberflächen befinden sich zwischen ca. 45 m bis 55 m über NHN (Normalhöhennull).

Für die Erschließung der Flächen können insbesondere ein südlich gelegener landwirtschaftlicher Weg (nördlich der Waldflächen, anfahrbar über die „Alte Dorfstraße“) sowie der nördlich angrenzende „Landweg“ herangezogen werden.



Blick von der „Alten Dorfstraße“ auf das Plangebiet
Richtung Nordosten



Blick von der „Alten Dorfstraße“ auf das Plangebiet
Richtung Südosten



Blick auf die südlich gelegenen Waldflächen und
einen landwirtschaftlichen Weg



Blick vom südlich gelegenen Waldrand in Richtung
baumbestandener „Alte Dorfstraße“



Blick in den „Landweg“ am nördlichen
Plangebietsrand Richtung Neuenkirchen



Blick vom „Landweg“ Richtung Südwesten zur
„Alten Dorfstraße“

4. Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 dient der städtebaulichen Neuausrichtung landwirtschaftlich genutzter Flächen. Anlass dazu gibt die Entwicklung der regenerativen Energieerzeugungsanlagen sowie die übergeordneten politischen Zielsetzungen zur Entwicklung regenerativer Energien.

Im Dezember 2015 hat die Bundesregierung das Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 verabschiedet. Das Programm umfasst mehr als 100 Einzelmaßnahmen. Es soll sicherstellen, dass Deutschland sein Ziel erreicht, die Treibhausgasemissionen bis 2020 um mindestens 40 Prozent gegenüber 1990 zu reduzieren. Die Nutzung erneuerbarer Energien trägt bereits heute erheblich zur Vermeidung von Treibhausgas-Emissionen bei. So soll bis 2025 der Anteil der erneuerbaren Energien an der Stromversorgung zwischen 40 und 45 und bis 2035 zwischen 55 und 60 Prozent betragen.

(Quelle: Aktionsprogramm Klimaschutz 2020, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), 3. Dezember 2014 (Kabinettsbeschluss).

Die Bundesregierung hat als erste Regierung weltweit in einem Klimaschutzgesetz ihr nationales Klimaschutzziel verbindlich festgeschrieben. Es ist am 18. Dezember 2019 in Kraft getreten. In § 3 Nationale Klimaschutzziele ist in Abs. 1 folgendes festgesetzt:

Die Treibhausgasemissionen werden im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise gemindert. Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 55 Prozent.

(Quelle: Bundesgesetzblatt Jahrgang 2019 Teil I Nr. 48, ausgegeben zu Bonn am 17. Dezember 2019).

Zu beachten ist weiterhin das Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2017). Ziel dieses Gesetzes ist es, den Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch zu steigern auf

1. 40 bis 45 Prozent bis zum Jahr 2025,
2. 55 bis 60 Prozent bis zum Jahr 2035 und
3. mindestens 80 Prozent bis zum Jahr 2050.

In § 4 Ausbaupfad ist festgelegt, dass dieses Ziel u.a. durch einen jährlichen Brutto-Zubau von Solaranlagen mit einer installierten Leistung von 2 500 Megawatt erreicht werden soll.

(Quelle: Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1719)).

Die Stadt Zarrentin möchte hierzu aktiv tätig werden und mit der Nutzung regenerativer Energien einen Beitrag zur Vermeidung von Treibhausgas-Emissionen leisten.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV)



Planausschnitt LEP MW (ohne Maßstab)
Die Lage des Plangebiets ist rot gekennzeichnet

Das Landesraumentwicklungsprogramm ist mit der Verordnung vom 27.05.2016 in Kraft gesetzt worden.

Im LEP MV (2016) wird das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (beige Horizontalschraffur) und als Vorbehaltsgebiet Tourismus (gelbe Vertikalschraffur) sowie als Teil der ländlichen Räume dargestellt.

Die Flächen des Plangebietes liegen außerhalb der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (grün).

Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen gesondertes Ge-

wicht beigemessen werden soll. Vorbehaltsgebiete haben den Rechtscharakter von Grundsätzen der Raumordnung.

Für die Vorbehaltsgebiete gelten folgende Programmsätze des Landesraumentwicklungsprogramms:

Tourismusentwicklung und Tourismusräume (4.6):

„(4) *In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.*“

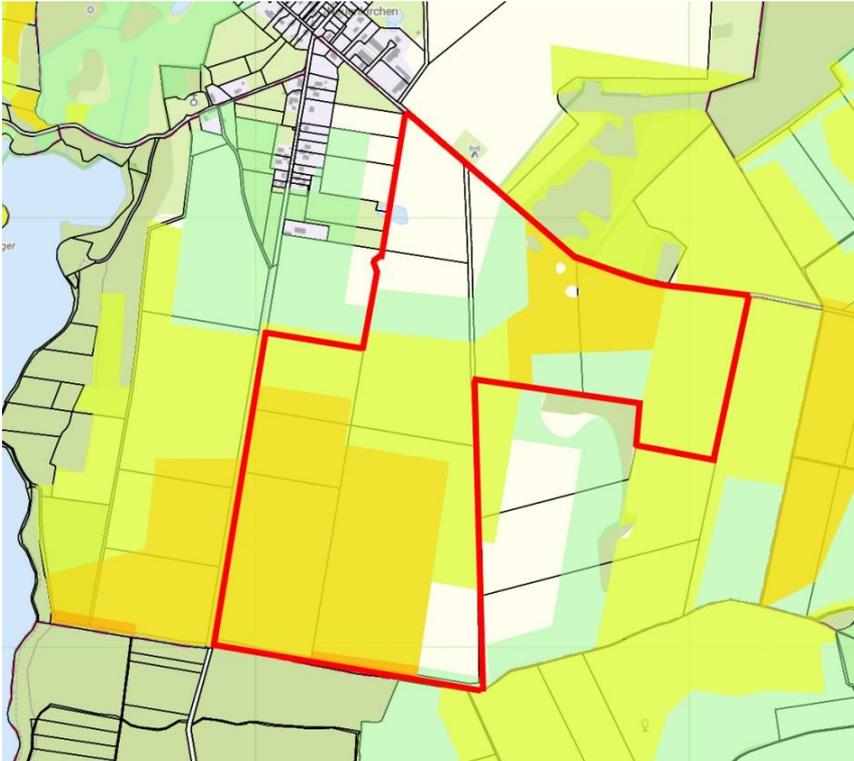
Das Plangebiet befindet sich abseits der touristischen Infrastruktur. Nördlich und westlich des Plangebiets verlaufen überörtliche Rad- und Wanderwege, die jedoch durch die Planung in ihrer Ausgestaltung und Benutzbarkeit nicht beeinträchtigt werden. Relevante sonstige Bereiche und Flächen der touristischen Infrastruktur werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Ebenso sind keine Störungen oder Emissionen zu erwarten, die die touristischen Funktionen in der Umgebung einschränken oder beeinträchtigen.

Darüber hinaus spielt der Geltungsbereich für die Naherholung und den Tourismus eine untergeordnete Rolle. Besucher des Schaalsees oder auch des Neuenkirchener Sees verlassen Neuenkirchen in Richtung Westen und kommen mit dem Geltungsbereich nicht in Berührung. Bei Besuchern aus Neuhof ist es denkbar, dass sie auf dem Weg zu den Seen am Plangebiet vorbeikommen. Weiterhin ist davon auszugehen, dass einzelne Wanderer oder Radtouristen das Gebiet passieren. Da es sich beim Geltungsbereich jedoch um eine weitläufige, zum Teil schwer einsehbare oder begehbbare Ackerflur handelt, bietet er keine besondere Erholungsfunktion.

Der Plangeltungsbereich selbst spielt daher für touristische Nutzungen aufgrund der ausgeübten Landwirtschaft keine Rolle.

Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei (4.5):

„(2) *Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.(Ziel)*



Wertzahlen der landwirtschaftlichen Flächen im Plangeltungsbereich:
gelb = <35, hellgrün = <40, grün = <50
Quelle: www.laiv-mv.de

(Anmerkung: die weiße Fläche im nördlichen Plangebiet umfasst die bisherigen Bereiche für ein Sondergebiet „Golf“ auf Ebene des FNP)

„(3) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.“

In den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen können die Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft den regionalen Besonderheiten angepasst und ergänzt werden.“

Zum Thema Energie wird im LEP MV folgendes ausgeführt:

„(1) In allen Teilräumen soll eine sichere, preiswerte und umweltverträgliche Energieversorgung gewährleistet werden. Um einen substantiellen Beitrag zur Energiewende in Deutschland zu leisten, soll der Anteil erneuerbarer Energien dabei deutlich zunehmen.

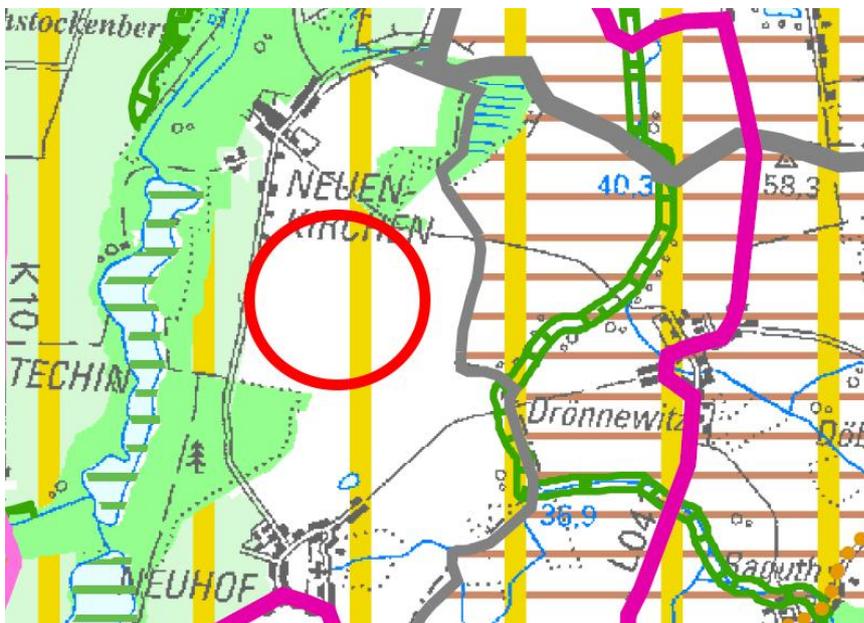
(4) Wirtschaftliche Teilhabe an der Energieerzeugung sowie der Bezug von lokal erzeugter Energie sollen ermöglicht werden. In den Eignungsgebieten für Windenergieanlagen ist betroffenen Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden die Möglichkeit zu geben, sich wirtschaftlich an neu zu errichtenden Windenergieanlagen zu beteiligen. (Z)

- (9) Für den weiteren Ausbau erneuerbarer Energien sollen an geeigneten Standorten Voraussetzungen geschaffen werden. Dabei soll auch die Wärme von Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen sinnvoll genutzt werden. Freiflächenphotovoltaikanlagen sollen effizient und flächensparend errichtet werden. Dazu sollen sie verteilnetznah geplant und insbesondere auf Konversionsstandorten, endgültig stillgelegten Deponien oder Deponieabschnitten und bereits versiegelten Flächen errichtet werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen dürfen nur in einem Streifen von 110 Metern beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden. (Z)“

Die weiteren raumordnerischen Abstimmungen bzgl. des geplanten Vorhabens erfolgen im weiteren Aufstellungsverfahren der Bauleitplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 und 10. Änderung des Flächennutzungsplan).

5.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm 2011 - RREP

Der RREP (2011) stellt die Flächen des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet für den Tourismus (siehe nachfolgende Abbildung). Im Vergleich zum LREP fehlt die Zuordnung zum Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.



Planausschnitt RREP (ohne Maßstab)
Die Lage des Planbereichs ist rot gekennzeichnet

Touristische Funktionen oder Einrichtungen werden nicht beeinträchtigt (vgl. auch Pkt. 4.1 dieser Begründung).

An geeigneten Standorten sollen Voraussetzungen für den weiteren Ausbau der Nutzung der Sonnenenergie zur Erzeugung von Strom und Wärme geschaffen werden. Solarthermie- und Photovol-

taikanlagen sollen vorrangig auf vorhandenen Gebäuden und baulichen Anlagen errichtet werden. Für Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen insbesondere bereits versiegelte und vorbelastete Flächen oder geeignete Konversionsflächen genutzt werden.

5.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP) - Auszug

Der GLRP (LUNG 2008) trifft differenzierte Aussagen zu Schutzgütern und Schutzgebieten. Er beschreibt unter anderem die naturräumliche Gliederung und die heute potenziell natürliche Vegetation. Es folgt eine Teilauflistung der Darstellungen in den Planungskarten:

Karte II „Biotopverbund“: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Biotopverbunds im weiteren Sinne. Dabei handelt es sich um das Biosphärenreservat „Schaalsee an der Boizeniederung“ als Verbindung zum Biosphärenreservat „Flusslandschaft Elbe“. Weiterhin gelten Ergänzungsflächen zum Biosphärenreservat „Schaalsee“ in der Umgebung des Plangebiets als Biotopverbundflächen. (siehe nächste Abbildung).



Flächenkulisse des Biotopverbunds (ohne Maßstab)
gelb = Biotopverbund im weiteren Sinne, türkis = BV im engeren Sinne

Weitergehende Auswertungen des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans - vgl. Umweltbericht.

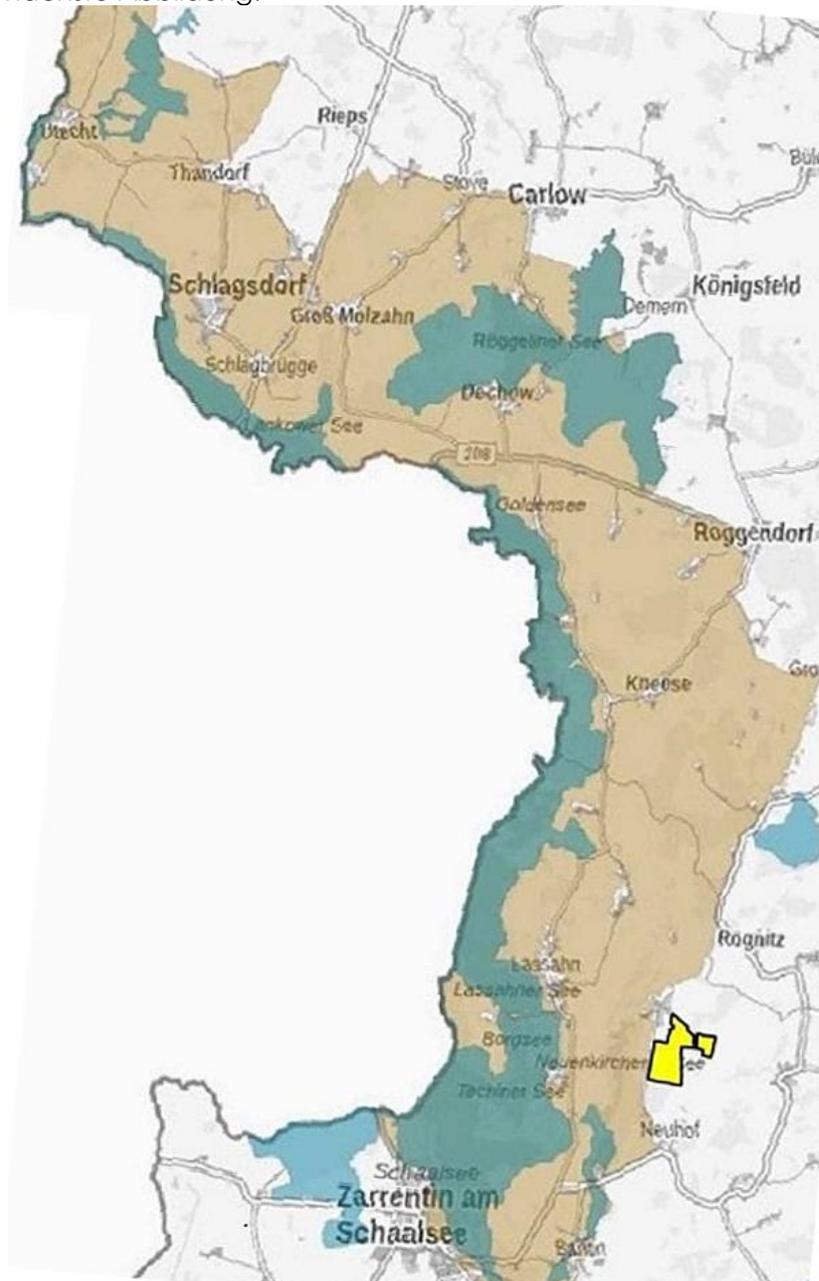
5.4 Europäische Schutzgebiete

Das Netz Natura 2000 stellt ein EU-weites Netz von Schutzgebieten zum Erhalt der in der EU gefährdeten Lebensräume und Arten dar. Es setzt sich zusammen aus den Schutzgebieten der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) und den Schutzgebieten der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992

zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen). Die sogenannten FFH-Gebiete sind in Mecklenburg-Vorpommern auch als Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (kurz GGB) bekannt. Die Begriffe werden synonym verwendet.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Arten oder Lebensräumen, die innerhalb der Natura 2000-Gebietskulisse geschützt sind, sind gemäß § 34 BNatSchG grundsätzlich verboten und nur auf der Basis eines FFH-Ausnahmeverfahrens ausnahmsweise zulassungsfähig.

Der Plangeltungsbereich grenzt im Westen an das Europäische Vogelschutzgebiet Schaalsee-Landschaft (DE 2331-471), siehe nächste Abbildung.



Lage des Europäischen Vogelschutzgebietes (ohne Maßstab),
Quelle: Umweltkarten MV 2024)

Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

5.5 Biosphärenreservat und Schutzzonen / Schutzgebiete

Rechtsgrundlagen der Schutzgebiete bilden das Gesetz über das Biosphärenreservat Schaalsee vom 14. Mai 2002 (betrifft das Biosphärenreservat selbst) sowie die *Verordnung über die Festsetzungen von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Schaalsee* vom 12. September 1990 (kurz: Schutzgebietsverordnung für NSG und LSG).

Das bedeutet, dass das Biosphärenreservat verschiedene NSG und ein LSG mit jeweils verschiedenen Schutzzwecken umfasst. Die Schutzgebiete werden in Schutzzonen II (NSG) und III (LSG) des Biosphärenreservats eingeordnet, Schutzzone I existiert nicht.

Das Plangebiet liegt vollständig im Biosphärenreservat, siehe nächste Abbildung.



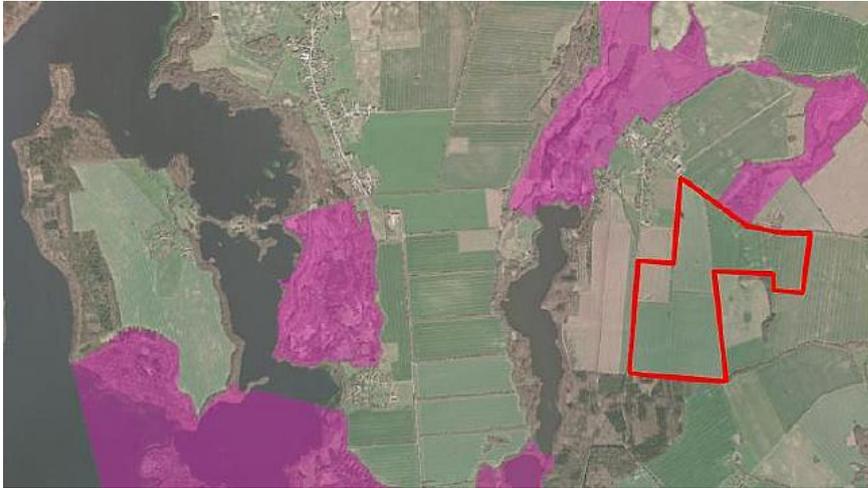
Naturschutzgebiete (Schutzzone II)

Gemäß § 23 BNatSchG sind Naturschutzgebiete (NSG) rechtlich festgesetzte Gebiete, die dem besonderen Schutz von Natur und Landschaft und somit u.a. dem Schutz von Tier- und Pflanzen und deren Lebensräumen dienen.

Naturschutzgebiete werden

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Lebensstätten, Biotopen oder Lebensgemeinschaften bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,

- aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, landeskundlichen Gründen oder
- wegen der Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit festgesetzt.



Lage der NSG's um das Plangebiet (ohne Maßstab)
Quelle Umweltkarten MV 2024

Etwa 900 m südwestlich des Plangebiets befindet sich das Naturschutzgebiet „Boissower See und Südteil des Neuenkirchener Sees“ (NSG 316). Das NSG „Moorrinne von Klein Salitz bis zum Neuenkirchener See“ (NSG 320) grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet, siehe Abbildung oben.

Landschaftsschutzgebiete (Schutzzone III)

Gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG sind Landschaftsschutzgebiete Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
- wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung

erforderlich ist.

Das Plangebiet ist umschlossen vom LSG 065 „Biosphärenreservat Schaalsee“, welches die Schutzzone 3 des Biosphärenreservates darstellt.

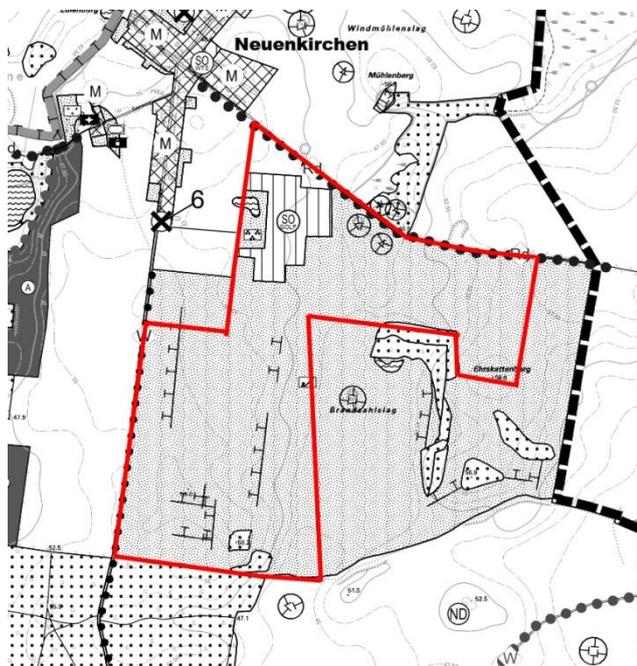


Lage des LSG um das Plangebiet (ohne Maßstab)
Quelle Umweltkarten MV 2024

5.6 Gemeindliche Bauleitplanungen

5.6.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zarentin am Schaalsee weist das Plangebiet bisher als Sondergebiet „Golf“ sowie als Grünfläche - „Zweckbestimmung Golf“ aus. Eine Umsetzung dieser Nutzungsziele erfolgte jedoch nicht. Ein Planverfahren auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht eingeleitet.

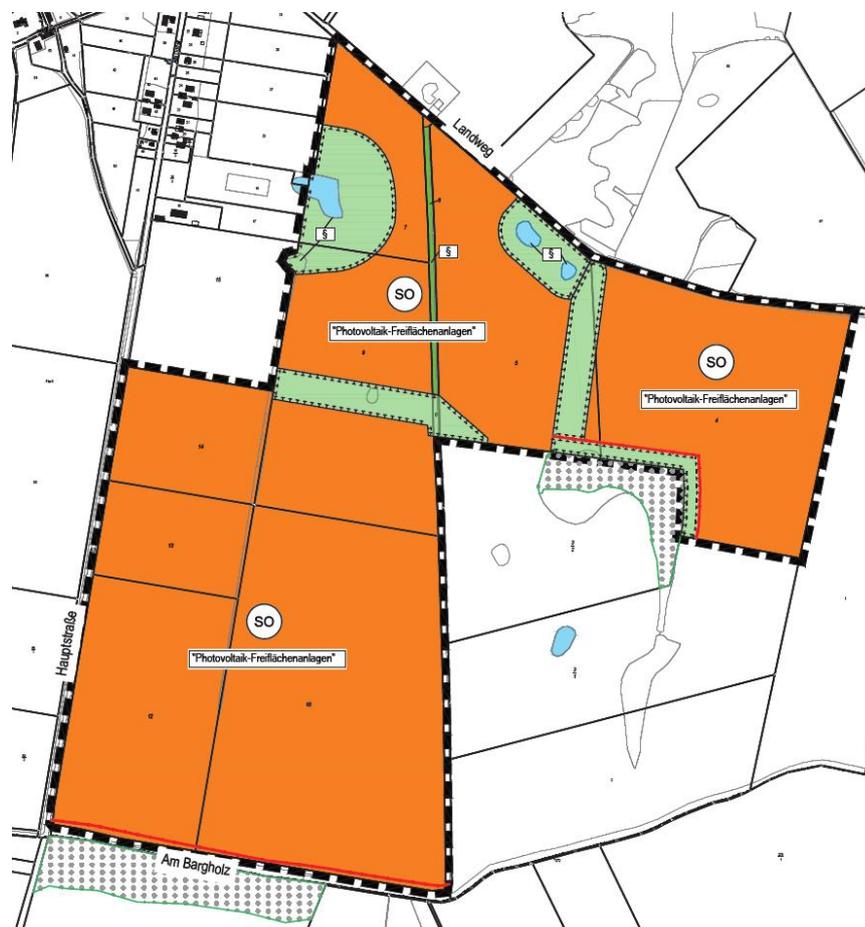


Ausschnitt aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)
Mit gekennzeichnete Lage des Plangeltungsbereichs

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bleibt auch durch die Aufgabe des Planungsziels „Golf“ als großflächige Nutzungseinrichtung weiterhin gewahrt. Nutzungskonflikte oder Störungen der städtebaulichen Ordnung sind auch durch die vorgesehenen Freiflächen - Photovoltaikanlagen nicht erkennbar.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), ist daher der FNP ebenfalls zu ändern (10. Änderung). Dies erfolgt in sogenannten „Parallelverfahren“.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Planzeichnung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zarrentin am Schaalsee.



PLANZEICHENERKLÄRUNG:

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

 sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

 Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlagen"

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

 Umgrenzung von Maßnahmenflächen

Sonstige Planzeichen

 Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächenutzungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

 Waldabstandslinie (30 m nach § 20 Abs. 1 LWaldG)

 gesetzl. geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)

 angrenzende Waldfläche

Planzeichnung der 10. Änderung des FNP (ohne Maßstab)

5.6.2 Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Bebauungspläne wurden für den Planbereich bisher nicht aufgestellt. Ebenso gibt es keine sonstigen Satzungen nach BauGB bzw. Satzungen nach der Landesbauordnung.

6. Vorhabenbeschreibung

Der unten abgebildete „Belegungsplan“ verdeutlicht die geplante konkrete Ausstattung der einzelnen Flächen mit Solarmodulen. Vorgesehen sind drei Teilflächen, die jeweils durch sogenannte „Wildkorridore“ in einer Breite von 60 m voneinander getrennt sind. Ebenso werden größere Schutzzonen um die bestehenden „Sölle“ ausgewiesen und die 30 m breiten Waldabstandszonen im Süden und Südosten berücksichtigt, vgl. nächste Abbildung.



Belegungsplan - Lage der Module, Schutzzonen-Sölle, Wildkorridore und Waldabstandsflächen (ohne Maßstab), Quelle: BLG mit ergänzten Angaben

Die Anlage wird aus reihig angeordneten, aufgeständerten, nicht beweglichen Solarmodulen, die sich sowohl nach Westen wie auch nach Osten orientieren. In der mittleren Belegungsfläche (SO 3), südlich des „Landwegs“ im Bereich des „Negel-Solls“, sind die offengehaltenen Zwischenräume zwischen den Modulen abwechselnd 3 m und 8 m breit, um hier auch Lebensräume für die Feldlerche zu ermöglichen. Die sonstigen Zwischenräume zwischen den Moduleinheiten betragen 3 m.

Zusätzlich sind die erforderlichen Nebeneinrichtungen (Wechselrichter, Trafostationen, Leitungen, Anlagen für die Energiespeicherung, Unterhaltungswege etc.) vorgesehen. Zaunanlagen werden die Anlagenbereiche sichern.

Die Module werden auf Metallgestellen in einem fest definierten Winkel zur Sonne (ca. 15°) angeordnet und aufgeständert (siehe Schnittzeichnung). Die Gestellhöhe beträgt maximal 3,50 m über Geländeoberkante.



Schnittzeichnung - Eingrünung, Reihenabstand

Die Gestelle werden voraussichtlich in den vorhandenen unbefestigten Untergrund gerammt. In Abhängigkeit des Baugrundes sind Fundamente voraussichtlich nicht erforderlich. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet minimiert. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist vorgesehen.

Die Solarmodule können nach Ende der Nutzungsdauer rückstandslos wieder entfernt werden.

Die Teilbereiche werden von einer Zaunanlage umschlossen. Diese ist zwei Meter hoch, samt Übersteigschutz. Des Weiteren hat die Zaunanlage zum Schutz von Kleintieren überwiegend einen Bodenabstand von 20 cm.

Die verkehrliche Erschließung der Freiflächen - Photovoltaikanlagen erfolgt an der westlich gelegenen „Alte Dorfstraße“ über den bestehenden landwirtschaftlichen Weg entlang des Waldrandes im Süden sowie über den nördlich gelegenen „Landweg“ über mehrere Überfahrten zu den Modulflächen.

Die interne Erschließung erfolgt dann über eine Vielzahl von Unterhaltungswegen entlang der Modulflächen.

Der gesamte Plangeltungsbereich wird insbesondere an seinen

Rändern eingegrünt, so dass die Modulflächen optisch von benachbarten Bereichen nicht sichtbar sind. Dies gilt insbesondere für den Verlauf der „Alten Dorfstraße“. Hier sollen die bestehenden Straßenbäume an der östlichen Straßenseite funktional eingebunden werden.

Die bestehenden geschützten Biotope, hier insbesondere die „Sölle“ werden durch großräumigen Grünflächen / Maßnahmenflächen geschützt. Am nordwestlichen Plangebietsrand halten hier die Modulflächen einen Abstand von 100 m zum „Grot-Soll“ ein.

Um Wildwechsel auch zukünftig zu ermöglichen, werden zwei „Wildkorridore“ eingerichtet, die jeweils eine Breite von 60 m haben.

7. Erläuterungen zu den Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 41 schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb von Freiflächen - Solaranlagen.



Planzeichnung - Vorentwurf (ohne Maßstab)

7.1 Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

Die Flächen, auf denen Solarmodule der Freiflächen-PV-Anlage errichtet werden sollen, werden als „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik - Freiflächenanlagen“ festgesetzt. Sie dienen der Stromerzeugung durch Photovoltaik. Hier sind neben den baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie - Module- auch notwendige technische und funktionale Nebenanlagen und Betriebseinrichtungen, wie u.a. Wechselrichter, Trafostationen, Leitungen, Anlagen für die Energiespeicherung, Zuwegungen und Einfriedungen zulässig.

Im sonstigen Sondergebiet „Photovoltaik - Freiflächenanlagen“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO ist die Errichtung und der Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen zulässig.

Die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets wird wie folgt festgelegt: „Das Sonstige Sondergebiet „Photovoltaik - Freiflächenanlagen dient der Energiegewinnung auf Grundlage solarer Strahlungsenergie“.

Zulässig sind im Einzelnen:

- Errichtung von Solarmodulen auf Modultischen
- Für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen (Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und --verarbeitung, Wechselrichterstationen und Zaunanlagen.)
- Zufahrten, Umfahrten und Wartungsflächen
- Masten für Überwachungskameras

7.2 Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch eine GRZ sowie die maximale bauliche Höhenentwicklung der Photovoltaikmodule sowie sonstiger betrieblicher Anlagen.

Die Grundflächenzahl -GR- wird für die Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 4 mit 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, da neben den durch die Pfosten versiegelten auch die unversiegelten, durch die Solarmodule überstellten Flächen bei der Berechnung der Grundflächenzahl mit einbezogen werden müssen. Hier beträgt der Reihenabstand 3 m. Im Bereich des SO 3 - hier beträgt der Reihenabstand zwischen den Solarmodulen abwechselnd 3 m und 8 m. Daraus resultiert eine geringere „Versiegelung“. Hier wird eine Grundflächenzahl -GR- von 0,7 festgesetzt.

Die tatsächliche (ökologisch bodenrelevante) Versiegelung beträgt nur ein Bruchteil davon. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

Für die Solarmodule wird eine maximale Höhe von 3,50 m über

dem Geländeneiveau festgesetzt. Beabsichtigt ist die Errichtung von reihig angeordneten Solarmodulen auf in den Boden gerammten Untergestellen aus Stahl bzw. Aluminium.

Es wird festgesetzt, dass die untere Kante - Traufhöhe mind. 0,6 m zum Boden beträgt, um eine durchgehende Vegetation sicherzustellen.

Die maximale Höhe von Nebenanlagen und Betriebseinrichtungen wird auf ebenfalls 3,50 m begrenzt. Masten für Überwachungskameras dürfen bis zu einer Höhe von 8,0 m im Plangebiet errichtet werden.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich hierbei an der technisch notwendigen Gesamtfläche für die Photovoltaikmodule und umfassen somit nahezu die gesamten Sondergebietsflächen, mit Ausnahme der zu begrünenden Randbereiche

Innere Wegführungen und Umfahrten sind grundsätzlich zulässig, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Dies gilt auch für die festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche des Betriebsgeländes an den westlichen und nördlichen Plangebietsrändern (Anschluss an die „Alte Dorfstraße bzw. Anschluss an den „Landweg“).

7.4 Umwelt / Natur / Grünflächen



Planskizze: Eingrünungen (dunkelgrün), Maßnahmenflächen Waldabstandszonen (hellgrün)

7.4.1 Eingrünungen / Durchgrünungen / Maßnahmen

Zwischen dem Sondergebiet und den umgebenden Straßen und Wegen sowie zu umgebenden Flächen für die Landwirtschaft werden durchgehend 10 m bis 15 m breite Grünflächen mit zusätzlichen Festsetzungen zum Anpflanzen / zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmenflächen festgesetzt.

Parallel zur westlich verlaufenden „Alten Dorfstraße“ wird der Grünflächen - Streifen in einer Breite von 25 m ausgewiesen.

Einerseits soll damit eine grundsätzliche, lückenlose Eingrünung des Baugebietes gewährleistet werden, andererseits kann mit einer entsprechenden Bepflanzung auch der nötige Blendschutz zur „Alten Dorfstraße“ erreicht werden.

Zwei von Nord nach Süd verlaufende bestehende Baumreihen, von denen der nördliche als Biotop geschützt ist, werden ebenfalls als Grünflächen mit Anpflanzungs- / Erhaltungsgebot ausgewiesen. Dies dient einerseits dem Erhalt von landschaftsbildprägenden Baumreihen und gliedert das Baugebiet in sinnvoller Art und Weise.

Diese Grünflächen sind in der letzten Abbildung dunkelgrün hinterlegt.

Maßnahmenflächen werden einerseits aus Gründen des Schutzes von Biotopen ausgewiesen. Dies betrifft die Bereiche um die „Sölle“ im nördlichen Plangebiet. Andererseits werden aufgrund der Großflächigkeit des Sondergebiets Wildwechselzonen (60 m breit) als Maßnahmenflächen festgesetzt, die letztendlich ebenfalls zu einer landschaftsbildverträglichen Gliederung des Sondergebiets beitragen.

Im östlichen Plangebiet, südlich des Bereichs SO 4, wird ein Waldschutzstreifen von 30 m Breite ausgewiesen. Auch im Süden des Gebietes SO 1 ist dieser Waldschutzstreifen einzuhalten, der hier jedoch teilweise außerhalb des Plangeltungsbereichs liegt.

Diese Grünflächen sind in der letzten Abbildung hellgrün hinterlegt.

Zur Ausgestaltung dieser Bereiche, die nicht durch bauliche Nutzungen belegt sind, wurde eine Vielzahl von textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, vgl. hierzu auch die Ausführungen des Umweltberichts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

8. Umweltbericht / Artenschutz / Eingriff - Ausgleich

8.1 Umweltbericht

Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für den Vorentwurf der Bauleitplanung noch als eigenständiges Dokument der Begründung beigefügt.

Im weiteren Verfahren wird dieser dann in die Begründung übernommen.

8.2 Artenschutz

8.2.1 Artenschutzfachbeitrag -

Das Vorhaben grenzt das an Natura 2000 - Gebiet DE 2331-471 „Schaalsee-Landschaft“ (SPA). Eine FFH - Verträglichkeitsprüfung ist daher erforderlich, um zu bestätigen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für dieses Gebiet zu erwarten sind.

Hierzu wurde ein Fachgutachten beauftragt (Bestandserfassung, Artenschutzuntersuchung und FFH-Verträglichkeitsprüfung zu einem B-Plan für eine Freiflächensolaranlage in Zarrentin-Neuenkirchen; Verf.: Dipl.-Biol. Karsten Lutz, vom 03.07.2024), das als Ergebnis Folgende festhält:

Bei Neuenkirchen (Ortsteil von Zarrentin), östlich des Schaalsees, sollen Ackerflächen für eine Freiflächen-Solaranlage genutzt werden. Das Vorhaben soll außerhalb, aber am Rande des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 2332-471 „Schaalsee-Landschaft“ errichtet werden.

Nach einer Bestandsbeschreibung der Brut- und Rastvögel (Kap. 2.2 und 2.3, zusammengefasst Kap. 6.2.2) wird dargestellt, welche Wirkungen von dem Vorhaben auf die Arten des Vogelschutzgebietes ausgehen werden (Kap. 6.4). Die Beeinträchtigungen werden bewertet (Kap. 6.5.4) und ihre Erheblichkeit bzw. Nichterheblichkeit ermittelt (Kap. 6.5.5).

Erhebliche Beeinträchtigungen gehen vom Vorhaben nicht auf das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2332-471 „Schaalsee-Landschaft“ aus. Eine Zulassung nach § 34 Abs. 5 BNatSchG könnte damit erteilt werden.

Das genannte Gutachten ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

8.2.2 Sonstiger Artenschutz - Offenlandbrüter (Feldlerche)

Nach LUTZ (2024) müssen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich 12-24 ha offene magere Grasflur, Extensivacker oder Heide neugeschaffen werden. Auch Rotationsbrachen sind eine Option.

Der Ausgleich für Offenlandbrüter (Feldlerche) ist derzeit mit Feldlerchenfenstern mit Blühstreifen in der direkten Umgebung des Geltungsbereichs geplant. Dazu fanden bereits Absprachen mit den Flächeneigentümern statt. Dabei handelt es sich um 200 m lange kombinierte Blüh- und Brachstreifen (10 m und 5 m breit). Die Streifen werden in einem Abstand von mindestens 200 m zueinander und zu umliegenden störenden Strukturen angelegt, sodass eine Fläche von 200 m x 200 m (40.000 m²) bzw. 4 ha/ Fenster erreicht wird. Mit 8 Fenstern wird der Ausgleich für Offenlandbrüter als ausgeglichen betrachtet.

8.3 Eingriff - Ausgleich

Eine vorläufige Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

9. Ver- und Entsorgung, Sonstiges

9.1 Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung des Plangebietes und der betrieblichen Einrichtungen mit Trinkwasser ist nicht erforderlich.

Eine Schmutzwasserentsorgung ist ebenfalls nicht erforderlich, da innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kein Schmutzwasser anfällt.

Das anfallende Oberflächenwasser soll innerhalb des Plangeltungsbereichs zur Versickerung gebracht werden.

Durch das Vorhaben ist kein Siedlungsabfall zu erwarten. Entstehende Bauabfälle bei der Errichtung der baulichen Anlagen sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Eine Versorgung mit Gas oder Telekommunikationseinrichtungen ist nicht erforderlich.

Bezüglich des erforderlichen Brandschutzes verfügt die Stadt Zarentin am Schaalsee über eine anforderungsgerechte ausgestattete Freiwillige Feuerwehr.

9.2 Bodenschutz und Altlasten

Durch die Errichtung der Photovoltaikanlagen entstehen nur ge-

ringfügige Neuversiegelungen. Die sich entwickelnde Pflanzenbedeckung der Flächen unter und neben den Photovoltaikmodulen sorgt für Schutz vor Wind- und Wassererosion.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll / muss, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 wird besonders hingewiesen.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

9.3 Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange von Baudenkmalen werden nicht berührt. Boden- oder sonstige Kulturdenkmale sind nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden oder auch auffälligen Bodenverfärbungen ist gem. § 11 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

9.4 Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebiets werden keine schützensrelevanten Nutzungen vorbereitet. Vom Plangebiet gehen auch keine wesentlichen schädlichen Emissionen auf die angrenzenden Bereiche aus.

Die in der Nähe befindliche Gemeindestraße „Alte Dorfstraße“ wird durch Gehölzstreifen sowie den festgesetzten 15,0 m breiten privaten Grünflächen vor Blendeinwirkungen geschützt. Die vorgesehenen Photovoltaikanlagen sind von öffentlichen Verkehrsflächen kaum wahrnehmbar. Spezielle Sichtschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

9.5 Gewässerschutz

Beim Aufbau der Photovoltaikanlage können Trafostationen mit wassergefährdenden Stoffen zum Einsatz kommen.

Trafostationen mit ölisierten Transformatoren unterliegen der laufenden Prüfung. Diese ist bei Erstinbetriebnahme sowie durch turnusmäßige Inspektion gegeben. Eine gesonderte Anzeigepflichtung besteht bei fabrikgefertigten Trafostationen nicht. Der Schutz

ist durch eine ausreichend große Ölwanne bzw. durch einen Baukörper mit ölundurchlässiger Wanne gegeben.

Entsprechend § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen werden ölisolierte Transformatoren der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte förmlich angezeigt.

9.6 Wald

Es befinden sich tlw. Waldflächen an den Plangebietsrändern. Der einzuhaltende Waldabstand gemäß Waldabstandsverordnung von 30,0 m bei der Errichtung von baulichen Anlagen wird durch die festgesetzten Baugrenzen / überbaubare Grundstücksflächen im Plangebiet eingehalten.

10. Flächenbilanz

Sondergebiete 4 „Photovoltaik - Freiflächenanlagen“ SO 1 bis SO 4 =	88,8 ha
Grünflächen (in Kombination mit Maßnahmenflächen sowie Flächen für Anpflanzungen und zum Erhalt) =	<u>20,1 ha</u>
Gesamter Plangeltungsbereich =	108,9 ha