

Gemeinde Lützow

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet “Freiflächenphotovoltaik-Anlage Speicherstraße”

Entwurf zum Verfahren nach § Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Juli 2025

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

Träger des Planverfahrens	Gemeinde Lützow vertreten durch: Bürgermeister Herr Waldrapp über Amt Lützow-Lübstorf Dorfmitte 24 19209 Lützow
Vorhabenträger	Becken Erneuerbare Energien GmbH Langen Brützer Weg 2 19067 Cambs
Bauleitplanung	Stadtplanungsbüro Beims Friedensstraße 51 19053 Schwerin
Umweltplanung:	PfaU GmbH – Kooperatives Ingenieurbüro Planung für alternative Umwelt Vasenbusch 3 18337 Marlow, OT Gresenhorst

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines.....	5
1.1 Einführung	5
1.2 Verfahrensverlauf	5
1.3 Kartengrundlage und Verortung	5
1.4 Rechtsgrundlagen	5
1.5 Bestandteile der Planung	6
2. Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Bestandsstrukturen.....	6
3. Planerfordernis / Ziel und Zweck des Bebauungsplans	7
3.1 Planerfordernis	7
3.2 Ziel des Bebauungsplans	8
3.3 Zweck des Bebauungsplanes.....	8
4. Planungshintergrund	8
5. Übergeordnete Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
5.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)	9
5.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011)	10
5.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	12
6. Alternativenprüfung	13
7. Vorhabenbeschreibung.....	14
8. Erschließung	14
8.1 Äußere verkehrliche Erschließung	14
8.2 Innere verkehrliche Erschließung.....	14
8.3 Ver- und Entsorgung	15
9. Umweltschutz.....	15
10. Planinhalt und Festsetzungen.....	16
10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	16
10.2 Maß der baulichen Nutzung	17
10.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Grünflächen	18

10.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	18
10.5 Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen	19
10.6 Nachrichtliche Übernahme	20
11. Hinweise	20

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung

(ausgearbeitet von: PfaU GmbH, Juni 2025)

Anlage: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PfaU GmbH, September 2024

1. Allgemeines

1.1 Einführung

Die Gemeinde Lützow beabsichtigt für einen Standort an der Speicherstraße in Lützow, nördlich der Schweriner Straße und östlich der Bahnstrecke Rehna - Schwerin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen zu schaffen.

Die Gemeinde hat per Beschluss vom 11.04.2024 einem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Planverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nebst eines zugleich vorgelegten Lage-/Modulplans zugestimmt.

Der Bauleitplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Damit wird die Zulässigkeit des Vorhabens bestimmt.

Vorhabenkonkrete Darstellungen erfolgen im Vorhaben- und Erschließungsplan, der die Art und den Umfang des Vorhabens und die Infrastruktur bzw. Erschließung konkretisiert.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind letztlich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.2 Verfahrensverlauf

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 07.05.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Freiflächenphotovoltaik-Anlage Speicherstraße“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach dem BauGB aufgestellt.

1.3 Kartengrundlage und Verortung

Als Planunterlage dient ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Thomas Harnisch, ÖbVI, im Maßstab 1:1000, Bezugssystem Lage ETRS UTM 33, Bezugssystem Höhe DHHN 16, August 2023.

1.4 Rechtsgrundlagen

Wesentliche Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Freiflächenphotovoltaikanlage Speicherstraße“ sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, die zuletzt durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVObI. M-V S. 130) geändert worden ist.

1.5 Bestandteile der Planung

Die vorhabenbezogene Planung umfasst folgende Bestandteile:

- vorhabenbezogener Bebauungsplan nebst Begründung / Umweltbericht
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger

Hinweis: Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss von der Gemeindevertretung zu beschließen.

2. Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Bestandsstrukturen

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Lützow, Flur 1 und umfasst das Flurstück 132/1 (tlw.).

Das Flurstück 132/1 befindet sich in privatem Eigentum des Vorhabenträgers.



Abb.: Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Lützow (Grundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2023, DTK 100 2023)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch bestimmt.

Die Größe des Plangeltungsbereiches umfasst rd. 3,8 ha.

Umgrenzt wird das Plangebiet wie folgt:

- | | |
|------------|--|
| im Norden: | landwirtschaftlich genutzte Lagerhallen und Grünland |
| im Süden: | landwirtschaftliche Nutzflächen und einem Grabengewässer |
| im Osten: | Pferdekoppeln |
| im Westen: | Speicherstraße und Bahnstrecke Rehna - Schwerin |

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine Konversionsfläche, die zum überwiegenden Teil mit Betonplatten versiegelt ist. Die Fläche wurde als temporäre Lagerfläche für diverse Materialien genutzt (Steine, Rohre, Holz, Schutt), die regelmäßig wechselten.

Der Boden im Plangebiet besteht aus Hochflächensanden und Sanden in und unter den Grundmoränen, z. T. mit Grundwassereinfluss.

Das Relief ist eben bis wellig.

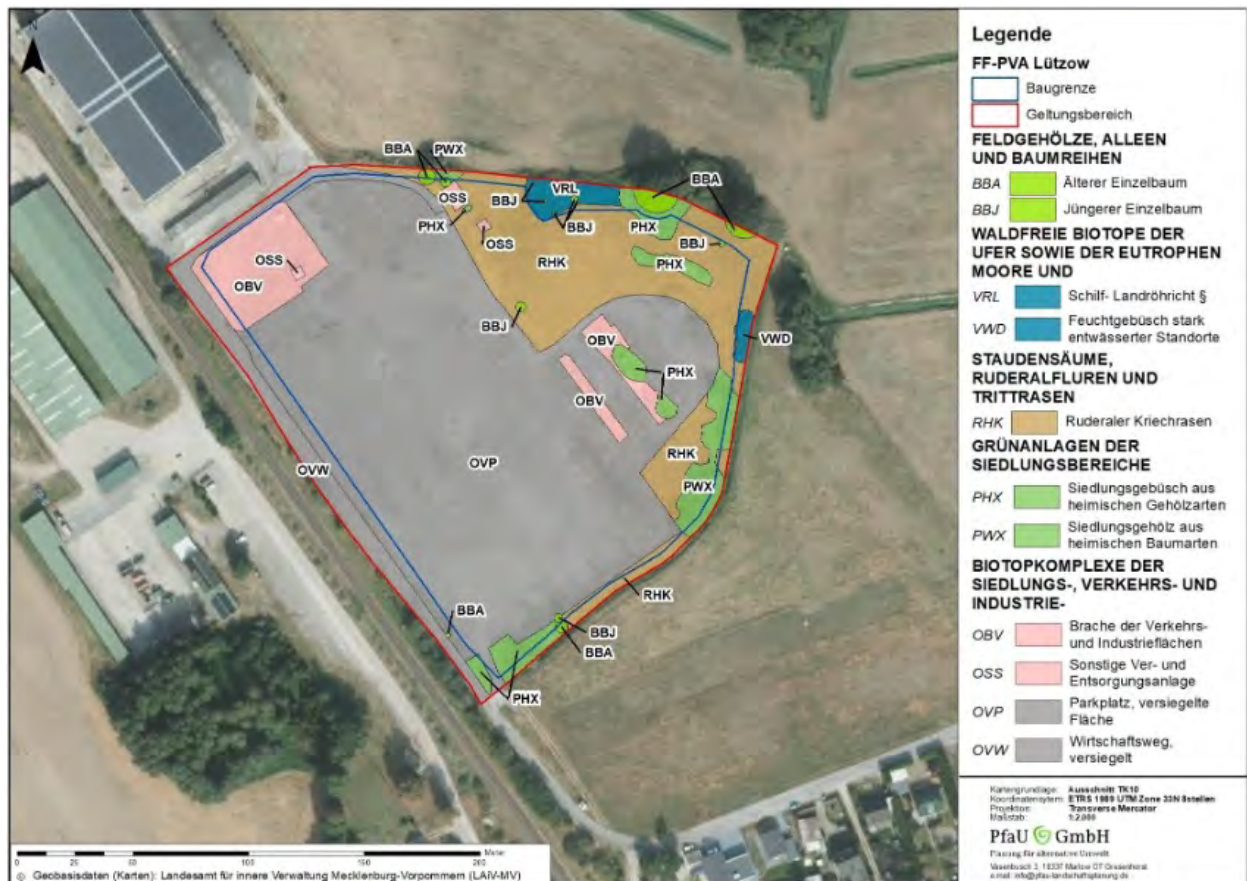


Abb.: Biotopkartierung im Plangebiet des B-Plans Nr. 9 „Freiflächenphotovoltaikanlage Lützow an der Speicherstraße“, Pfau GmbH

Im Plangebiet befindet sich ein Schilf-Landröhricht und ein naturnahes Feldgehölz. Hinzu sind gesetzlich geschützte Einzelbäume kartiert worden.

Ausgehend von der Nutzung der Fläche als Lagerfläche, ist diese stark durch die Bodenversiegelung und Stoffeinträge beeinträchtigt und nicht von hohem ökologischem Wert.

3. Planerfordernis / Ziel und Zweck des Bebauungsplans

3.1 Planerfordernis

Nach § 1 Absatz 3 BauGB müssen Bauleitpläne aufgestellt werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit der Planaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 ergibt sich aus dem öffentlichen Interesse an dem Vorhaben (hier: Transformation zu einer nachhaltigen und treibhausgasneutralen Stromversorgung), dessen Planung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung folgen muss.

3.2 Ziel des Bebauungsplans

Vor dem Hintergrund der Beförderung einer nachhaltigen, umweltfreundlichen Energieversorgung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen geschaffen werden.

Die zulässigen Anlagen und Einrichtungen sollen der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie dienen. Der erzeugte Strom soll zum einen in das öffentliche Netz eingespeist und zum anderen soll Strom per Direktleitung an einen in Gadebusch ansässigen Fertigungstechnikbetrieb geliefert werden.

3.3 Zweck des Bebauungsplanes

Der Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt in der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Sicherstellung der funktionalen Nutzung der Fläche begründet.

4. Planungshintergrund

Die Bundesregierung strebt mit ihrem 2012 verfassten Energiekonzept den Ausbau der erneuerbaren Energien an, um langfristig die Versorgungssicherheit innerhalb der Bundesrepublik zu erhalten und um einen Beitrag zum Klimaschutz zu gewährleisten.

Aufgrund der Nuklearkatastrophe von Fukushima hat die Bundesregierung im Juni 2011 die Energiewende und damit den Ausstieg aus der Atomenergie beschlossen. In der Konsequenz sind alle Atomkraftwerke abgeschaltet worden. Die Bundesregierung bzw. der Bund hat letztendlich die gesellschaftliche Grundentscheidung getroffen, seine Energieversorgung in Zukunft im Wesentlichen aus erneuerbaren Quellen zu gewinnen. Auch wird nach Vollendung des Kohleausstiegs die Treibhausgasneutralität der Stromversorgung angestrebt.

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

Das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern verfügt über ein großes Potenzial zur Gewinnung erneuerbarer Energien in den Bereichen Bioenergie, Solarenergie, Geothermie sowie Windenergie (On- und Offshore). Die Nutzung dieser Potenziale wird aus Gründen der Verknappung fossiler Rohstoffe, des Klimaschutzes sowie der Energiewende intensiv vorangetrieben.

Das Landesenergiekonzept M-V wurde im Februar 2015 beschlossen. Demnach soll die Solarenergienutzung in Mecklenburg-Vorpommern ausgebaut werden. Die regionale Wertschöpfung wird partiell durch die Teilhabe von Bürgern sowie Gemeinden gesteigert. Somit wird auch ein Beitrag zur Daseinsvorsorge geleistet.

Zuletzt soll das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) dazu beitragen, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes die Transformation zu einer nachhaltigen und treibhausgasneutralen Stromversorgung zu befördern.

5. Übergeordnete Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

5.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Die Karte des LEP M-V enthält bezüglich des Planungsgebiets folgende Darstellung:

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

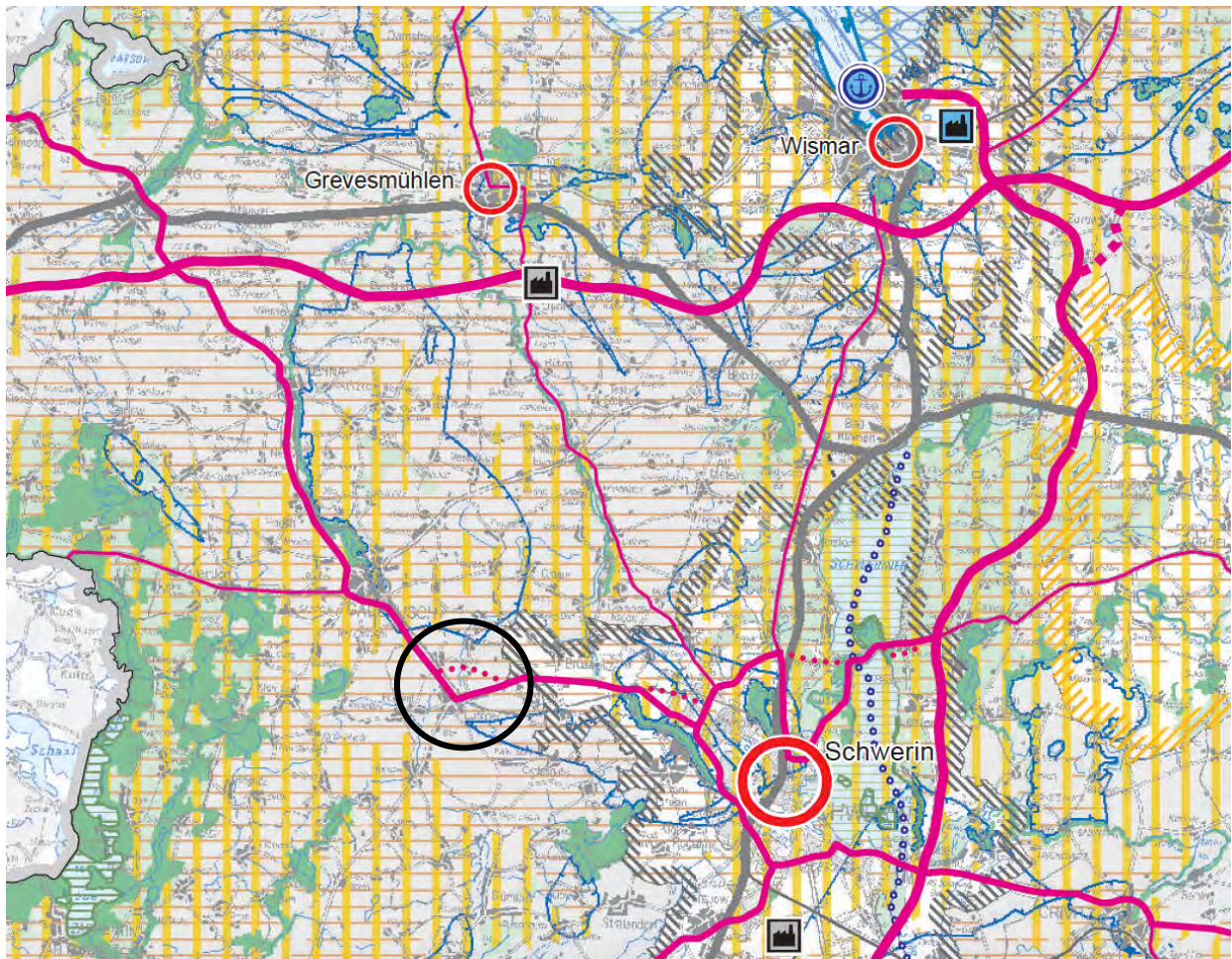


Abb.: Auszug aus dem LEP M-V 2016

Das LEP M-V 2016 führt u. a. folgendes zum Thema „Energie“ unter 5.3 des Textteils aus:

„(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.

(2) Zum Schutz des Klimas und der Umwelt soll der Ausbau der erneuerbaren Energien auch dazu beitragen, Treibhausgasemissionen so weit wie möglich zu reduzieren. Weitere Reduzierungen von Treibhausgasemissionen sollen insbesondere durch Festlegung von Maßnahmen zur Energieeinsparung, der Erhöhung der Energieeffizienz, der Erschließung vorhandener Wärmepotenziale z. B. durch Nutzung der Geothermie sowie der Verringerung verkehrsbedingter Emissionen in der Regional- und Bauleitplanung sowie anderen kommunalen Planungen erreicht werden.

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. (Z)“

(3) Der Ausbau der erneuerbaren Energien trägt zur Steigerung der regionalen Wertschöpfung und regionaler Wertschöpfungsketten bei. Die zusätzliche Wertschöpfung soll möglichst vor Ort realisiert werden und der heimischen Bevölkerung zugutekommen.

(4) Wirtschaftliche Teilhabe an der Energieerzeugung sowie der Bezug von lokal erzeugter Energie sollen ermöglicht werden.

(...)

(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)“

5.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011)

Die Karte des RREP WM 2011 enthält bezüglich des Planungsgebiets folgende Darstellung:

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

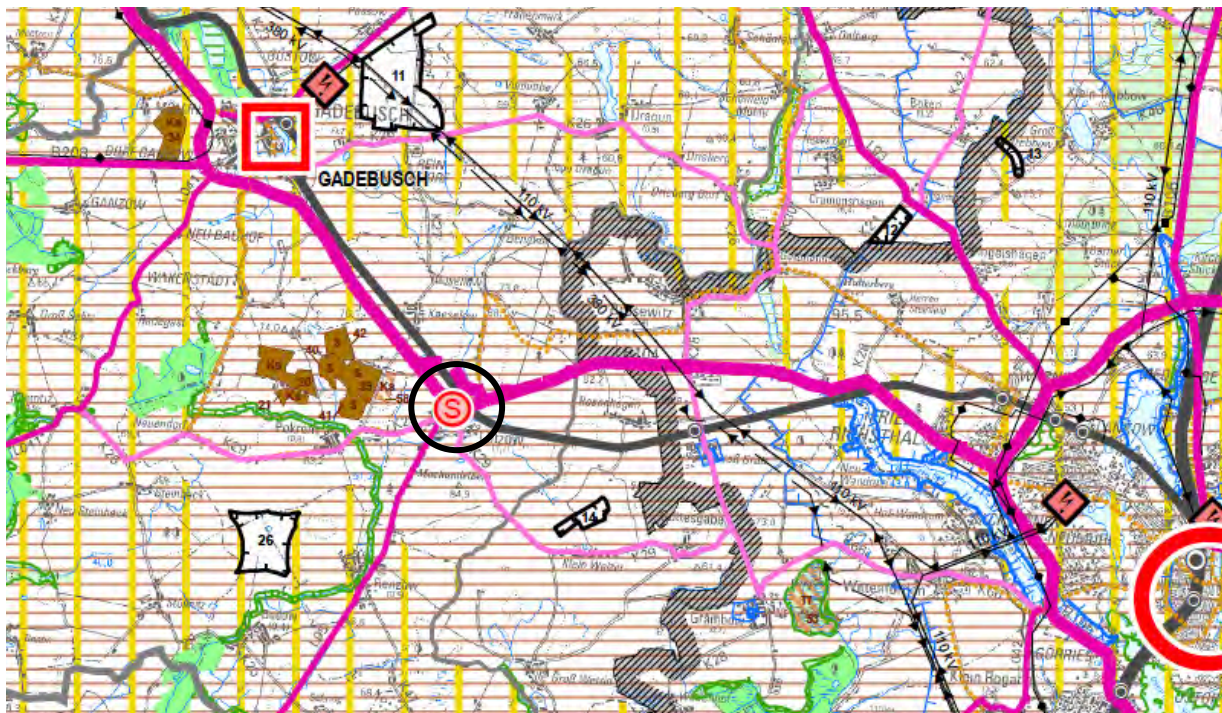


Abb.: Auszug aus dem RREP WM 2011

Der Regionale Planungsverband Westmecklenburg schreibt seit 2013 das Kapitel 6.5 Energie des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM) fort. Die Teilfortschreibung beinhaltet Festlegungen zur räumlichen Steuerung der zukünftigen Energieversorgung in der Planungsregion Westmecklenburg, (...).

Die Fortschreibung befindet sich derzeit im Beteiligungs- und Abstimmungsprozess. Sie ist insofern noch nicht in Kraft, bietet aber einen aktuellen Ausblick auf künftige Rahmenbedingungen im Umgang mit dem Thema „Energie“.

Die Fortschreibung führt unter 6.5 im Textteil folgendes aus:

(8) Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sollen vorrangig auf vorhandenen Gebäuden und baulichen Anlagen errichtet werden.

Die Errichtung von raumbedeutsamen Freiflächensolarparks ist auf räumlich nicht geeigneten Standorten auszuschließen. Auf allen übrigen Standorten ist die Raumverträglichkeit zu prüfen. (Z) Auf eine vertiefte Prüfung kann verzichtet werden, wenn der Vorhabenstandort einem der Kriterien gemäß Abbildung 21 entspricht.

(...)

(11) Die Erschließung von Anlagen zur Produktion erneuerbarer Energien hat flächensparend zu erfolgen. Zuwegungen und Leitungstrassen sowie Leitungen und Umspannwerke für den Netzanschluss sind durch die Vorhabenträger gemeinsam zu nutzen. Sollte eine gemeinsame Nutzung nicht möglich sein, ist dies glaubhaft zu begründen. (Z)

(...)

(13) Zukünftige Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von erneuerbarer Energie und dem Ausbau der Leitungsnetze sollen möglichst im vom Eingriff betroffenen Raum umgesetzt werden.

Die oben benannte Abbildung 21 gibt einen Überblick über Vorzugsstandorte für Solarparks. Demnach kommen in Betracht:

- Bereits versiegelte, vorbelastete oder technisch vorgeprägte Flächen, wie z.B. Konversionsflächen, bergbaulich abgeräumte Tagebauflächen, stillgelegte Deponien oder Deponieabschnitte, im Bereich von Infrastrukturtrassen, in Anbindung an Gewerbe- und Industriegebieten unterhalb von WEA bzw. in deren räumlicher Nähe
- Flächen mit Bodenwertzahlen unter 25
- Flächen, auf denen eine gute Netzintegrationsfähigkeit gegeben ist

Die Vermeidung der Blendwirkung ist anlagentechnisch im Genehmigungsverfahren festzulegen.

Fazit:

Im Hinblick auf das Plangebiet bleibt festzustellen, dass es sich bei dem Standort speziell um eine bereits großflächig versiegelte Flächen (hier: brachliegende, befestigte Lagerflächen) handelt. Insofern steht eine nachhaltige Verwendung dieser Flächen i. S. einer Konversion in Rede.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat mit Schreiben vom 28.05.2025 mitgeteilt, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

5.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar.

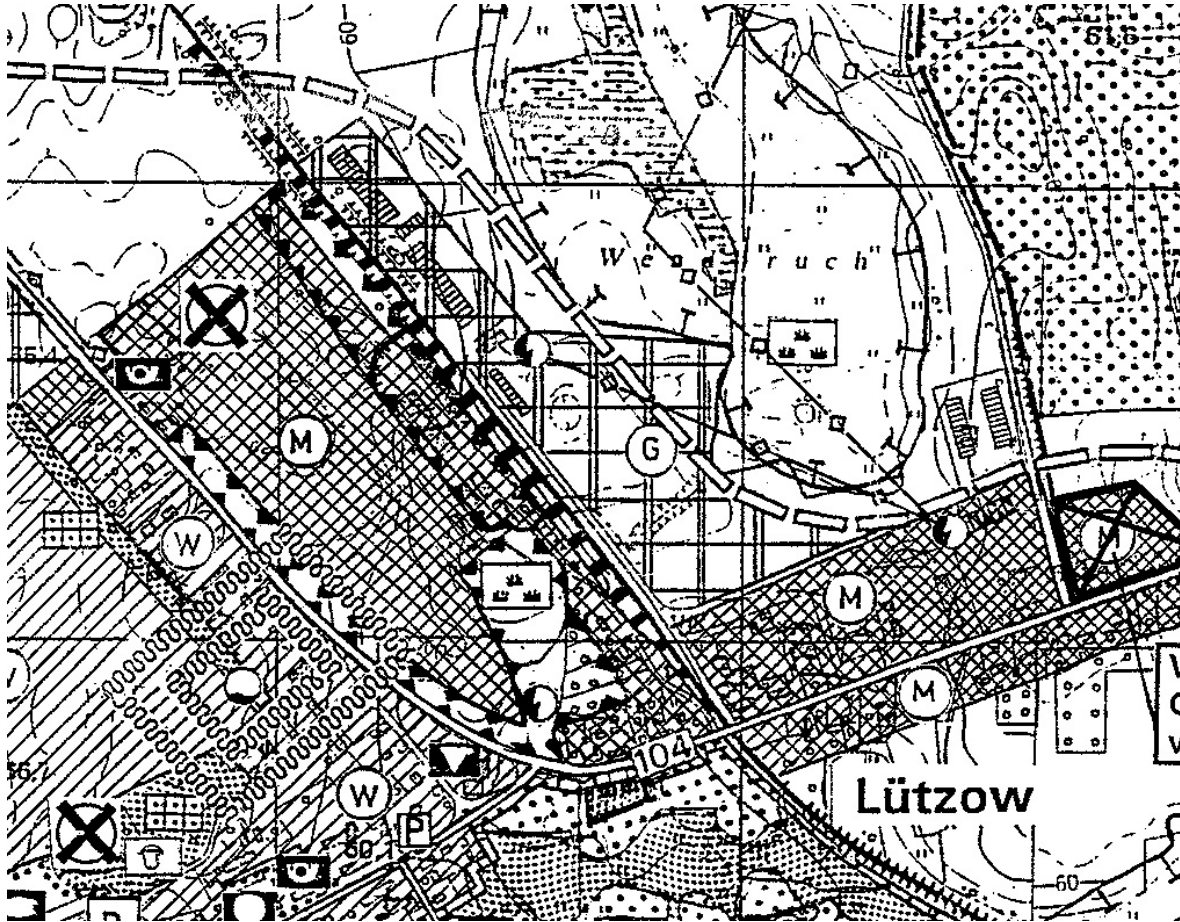


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lützow

Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 9 entwickelt sich objektiv aus den Nutzungsdarstellungen des wirksamen FNP, da PV-Freiflächenanlagen als „Gewerbebetriebe aller Art“ anzusehen sind und die Anlagen gewerblich betrieben werden. Die Grundkonzeption des FNP hinsichtlich einer grundsätzlich gewerblichen Entwicklung wird insofern nicht angetastet.

Der B-Plan konkretisiert und verdeutlicht letztendlich die inhaltliche Ausrichtung der gewerblichen Nutzung i. S. einer nunmehr vorhabenkonkreten Sondergebietsausweisung.

Eine Festsetzung als Gewerbegebiet ist nicht möglich, da solche Gebiete typischerweise der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben mit einem entsprechend möglich Emissionsverhalten dienen und PV-Freiflächenanlagen dieser typischen Ausrichtung wegen ihres deutlich geringeren Störpotenzials und dem massiveren Flächenverbrauch konkret nicht mehr entsprechen.

Die im FNP dargestellte (geplante) Umgehungsstraße B 104 durchquert hingegen das Plangebiet des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 9. Laut dem Projektinformationssystem zum Bundesverkehrswegeplan 2030 ist jedoch keine ortsnahe Umgehung vorgesehen, sondern vielmehr eine weitläufigere Umgehung um die Siedlungslage von Lützow herum.



aus: Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030, Projekt B 104 OU Lützow
https://www.bvwp-projekte.de/strasse/B104-G10-MV-T1-MV/B104-G10-MV-T1-MV.html#h1_ergaenzung

Zugleich stellt der LEP M-V einen entsprechenden Trassenverlauf dar.

Hieraus wird ersichtlich, dass die gemeindliche Planung (hier FNP) auf übergemeindlicher Ebene nicht entsprechend verfolgt wird. Die Gemeinde geht insofern davon aus, dass die Trassendarstellung im FNP keine vollzugskonkrete Planung darstellt. Sie wird sich im Rahmen ihrer künftigen Entwicklungsplanung mit dieser Thematik weiter beschäftigen.

6. Alternativenprüfung

Die Gemeinde hat sich grundsätzlich mit der Standortfrage von Freiflächenphotovoltaikanlagen im Gemeindegebiet auseinandergesetzt. Im Resultat dessen, sind gegenwärtig keine weiteren Flächen oder Planungen vorhanden bzw. vorgesehen, die sich städtebaulich hinsichtlich der Flächennutzung „Freiflächenphotovoltaikanlagen“ aufdrängen und wo das Plangebiet bereits versiegelt und vorbelastet ist.

Aufgrund der Vorbelastung durch eine vollversiegelte Lagerfläche drängt sich zudem auch keine Alternative zur Planung im Plangebiet selbst auf. Die Eingriffe konzentrieren sich auf Flächen, die nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweisen.

7. Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben dient der Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Demzufolge sind auf Freiflächen Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sowie Speicherstationen für die Energiespeicherung zulässig.

Hinzutreten untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen. Hierzu gehören u. a. betriebsbedingte technische Anlagen und Einrichtungen, z. B. Wechselrichter, Trafo- und Übergabestationen sowie Leitungen, Anlagen und Einrichtungen zur technischen Überwachung und zur Sicherheitsüberwachung, Anlagen und Einrichtungen zur Löschwasserversorgung, Einfriedungen und Erschließungswege.

Das Vorhabengebiet soll unter Beachtung der Verschattungsabstände intensiv mit Photovoltaikmodulen-/gestellen bestückt werden. Der lichte Reihenabstand beträgt rd. 2,20 m. Die Module werden auf Stahlgerüsten in einem weitestgehend verschattungsfreien Abstand mit einer möglichst optimalen Neigung (ca. 15-30°) befestigt.

Das Plangebiet besteht aus 3,77 ha Sondergebietsfläche, davon 3,33 ha als Baugebietsfläche sowie 0,44 ha private Verkehrs- und Grünflächen sowie Biotopfläche. Bereits versiegelte Flächen (hier vorhandene Lager- und Straßenfläche) bleiben – bis auf einen Eingriff durch Ramm-posten – unverändert.

Die Fläche des Plangebiets ist zu 100 % durch den Vorhabenträger gesichert. Die eigentumsrechtliche Verfügung ist durch den Vorhabenträger gegeben.

Bei der Freiflächenphotovoltaikanlage handelt es sich - entgegen einer sonstigen Bebauung - aufgrund der zeitlich begrenzten Nutzungs- und Betriebsdauer von rd. 30 Jahren um eine temporäre Flächennutzung. Die Fläche geht langfristig hingegen nicht für anderweitige Nutzungen / Planungen verloren. Eine Verpflichtung zum Rückbau der zulässigen Anlagen nach Beendigung der Betriebszeit wird im Durchführungsvertrag vereinbart.

Eine Folgenutzung wird nicht bestimmt. Nach Rückbau der Anlagen und Einrichtungen sind letztlich verschiedenartige Nutzungen möglich. Auf Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes können hier weiterhin gewerbliche Nutzungen entwickelt werden. Dafür wird allerdings ein B-Plan mit dann geänderten Nutzungsinhalten erforderlich.

8. Erschließung

8.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Der Anschluss des Plangebiets an die nächstliegende öffentliche Straße erfolgt über die (hier private) Speicherstraße. Die Privatstraße mündet in eine öffentliche Straße.

Eigentümer der Privatstraße ist der Vorhabenträger.

8.2 Innere verkehrliche Erschließung

Ausgehend von der Speicherstraße werden Zufahrten zum Sondergebiet angelegt, welche so gleich der Erreichbarkeit und dem Einsatz der Feuerwehr dienen. Im nördlichen Plangebiet wird hierfür ein bereits vorhandener Weg in das Erschließungssystem einbezogen.

Die innere Verkehrserschließung beschränkt sich im Weiteren auf Wartungswege. Diese dienen dem Bau, der Wartung und dem Betrieb der Anlage. Eine Befahrung der Anlage zur Wartung bzw. für Reparaturen ist vornehmlich mit Kleintransportern bzw. PKW erforderlich. Die daraus resultierende Belastungszahl umfasst ca. 20 Fahrzeuge pro Jahr bei maximal 2 Fahrzeugen pro Tag.

Eine Festlegung in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt nicht, da sich die Wege der Zweckbestimmung des Sondergebiets unterordnen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden können.

Innere Erschließungsflächen auf bisher unversiegelten Flächen sollen sogleich wasserdurchlässig gestaltet werden.

8.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt.

Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe/-unternehmen.

Alle relevanten Einzelheiten zur Ver- und Entsorgung werden im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und im Durchführungsvertrag geregelt.

Einspeisung der erzeugten Energie

Zur Erschließung des Plangebiets ist der Anschluss zur Einspeisung der erzeugten Energie an das öffentliche Stromnetz notwendig. Der Anschluss erfolgt über Erdkabel von den Wechselrichtern bis zur vorgesehenen Netzübergabestation.

Zum anderen soll Strom per Direktleitung an einen in Gadebusch ansässigen Fertigungstechnikbetrieb geliefert werden.

Technische Details werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird durch ein frostsicheres Löschwasserkissen mit einem Volumen **von mindestens 100 m³/h** für zwei Stunden im Weg-/Laufradius von 300 m sichergestellt.

Da auch Energiespeicher zulässig sind, ist der Bedarf an Lösch- bzw. Kühlwasser gegenüber einer Planung ohne Energiespeicher entsprechend höher. Ohne Energiespeicher läge der Bedarf bei 48 m³/h für zwei Stunden.

Freiflächenphotovoltaikanlagen haben eine eher geringere Brandlast und sind nicht zu vergleichen mit Aufdachanlagen, bei denen z. B. die Gebäudekonstruktion oftmals aus brennbaren Materialien besteht. Sie bestehen in der Regel aus nicht brennbaren Gestellen, den Solarpaneelen und Kabelverbindungen. Als Brandlast können hier Kabel und Teile der Solarmodule angenommen werden. Zudem könnte es noch zu einem Freiflächenbrand unter den Modultischen kommen.

Wie bereits oben erwähnt, stellen die zulässigen Energiespeicher jedoch eine deutlich höhere Brandlast dar.

Seitens des Vorhabenträgers wird im Weiteren ein Brandschutzkonzept beigebracht.

Die „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 findet Anwendung.

Niederschlagswasser

Das anfallende, unschädliche Niederschlagswasser soll im Plangebiet versickert werden.

9. Umweltschutz

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vermieden und ausgeglichen werden und dass dem Klimaschutz Rechnung getragen werden soll. Mögliche Beeinträchtigungen entstehen im Zusammenhang mit Maßnahmen, die aus städtebaulichen Gründen in diesem Plan festgesetzt sind.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Umwelt- und Artenschutzbericht sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt worden.

Im Rahmen des Umweltberichts wurde der derzeitige Umweltzustand erfasst. Eine Untersuchung über ggf. zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter wurde durchgeführt.

Die Prüfung der Wirkung der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage ergab, dass die zu betrachtenden Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die Umweltbelange sind konkret in dem Umweltbericht dargelegt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Unter Einhaltung der beschriebenen und festgesetzten Maßnahmen mit Blick auf den Artenschutz ist von keiner Beeinträchtigung der relevanten und untersuchten Arten auszugehen. Eine Beeinträchtigung weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind konkret in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

Betriebs- und lagebedingt sind durch die Photovoltaikanlagen keine signifikanten Immissionsbelastungen zu erwarten.

Eine Beleuchtung des Geländes und an Gebäuden ist insektenfreundlich auszuführen. Darauf ist bei Umsetzung der Planung zu achten.

Oberflächen von Solarpanels sind mit Antireflexbeschichtungen oder mit einem entsprechend speziellen, reflektionsarmen Glas zulässig, um Blend- und Reflektionswirkungen zu minimieren. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen westlich und östlich des Plangebietes befinden sich in mehr als 300 m Entfernung. Damit liegt die Entfernung deutlich über den kritischen Abständen hinsichtlich einer Blendwirkung. Die Deutsche Bahn AG teilte zudem mit, dass Photovoltaik- bzw. Solaranlagen blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzu gestalten sind. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. **Im Weiteren wird ein Blendgutachten seitens des Vorhabenträgers beigebracht.**

Das Planungsgebiet befindet sich in der Nähe zu mehreren Denkmalen oder Denkmalbereichen im Sinne der Raumwirksamkeit auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes M-V.

Aus ortshistorischer Sicht ist nachvollziehbar, dass hier insbesondere der denkmalgeschützte Bahnhof bzw. das Bahnhofsensemble ins Blickfeld gerät. Dieser liegt unweit des Plangebietes in einem bebauten, innerörtlichen Bereich, entfaltet seine Wirkung jedoch überwiegend über die heranführenden Straßen, öffentlichen Vorplatzflächen sowie die Bahntrasse.

Hingegen liegen weiterhin bekannte Baudenkmale, wie das Gutshaus Lützow mit Park, das Theodor-Körner-Denkmal in den Rosenower Fichten und die Kirche in Pokrent in weiter Entfernung zum Plangebiet und entfalten keine Ausstrahlung in Richtung des Plangebietes. Das Plangebiet steht insbesondere in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den Baudenkmalen, zumal dazwischen weitestgehend Bebauungsstrukturen oder Grünkulissen vorherrschen. Zudem handelt es sich im Planbereich um einen bereits baulich vorgeprägten Bereich, der u. a. durch große Hallen gekennzeichnet ist. Eine massive bauliche Entwicklung ist in diesem Bereich bereits prägend. In die Abwägung ist sogleich einzustellen, dass der wirksame F-Plan der Gemeinde für das Plangebiet gewerbliche Baufläche darstellt, so dass hier von einer baulichen Entwicklung auszugehen ist.

10. Planinhalt und Festsetzungen

10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Flächen, auf denen die Freiflächenphotovoltaikanlagen nebst Energiespeicher und Nebenanlagen errichtet werden sollen, werden als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, da sich diese spezielle Nutzung von den vorgezeichneten Baugebieten in der BauNVO unterscheidet.

Das Sonstige Sondergebiet dient der Nutzung solarer Strahlungsenergie. Dementsprechend sind Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zulässig.

Darüber ist die Errichtung von Energiespeichern (Speicherstationen in Containerform) zwecks effizienter Nutzung der gespeicherten Energie vorgesehen. Darin wird die entsprechende Speichertechnologie untergebracht. Eine robuste Containerhülle schützt die Technik vor äußeren Einflüssen und gewährleistet durch integrierte Sicherheits- und Brandschutztechnik auch einen sicheren Betrieb. Durch die „Einhausung“ und die Lage der Speicherstationen sind Lärmbeeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Neben den eigentlichen Solarmodulen, die den größten Teil der Fläche einnehmen, sind auch technische Einrichtungen wie z. B. Transformatoren, Wechselrichter, die für die Verteilung und Ableitung der gewonnenen Energie notwendig sind, sowie Anlagen für die Instandhaltung, Wartung, Service und Pflege im untergeordneten Sinne zulässig. Sie dienen dem Nutzungszweck des Gebietes.

Im Weiteren sind die für die Erschließung und Wartung benötigten Wege sowie ober- und unterirdische Versorgungsleitungen und –anlagen zulässig, um das Gebiet erschließen zu können.

Zur Sicherung der Anlagen und Einrichtungen vor unbefugtem Zutritt und aus versicherungstechnischen Gründen besteht zudem die Notwendigkeit einer Einfriedung. Weiterhin ist es evident, dass die Einfriedungen auch Zugangsmöglichkeiten zu den Photovoltaikanlagen, z.B. in Form von Toren, enthalten müssen und dürfen.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird die Errichtung von Anlagen für die Energieerzeugung mittels Photovoltaik ermöglicht und dem Entwicklungsziel einer nachhaltigen und ökologischen Energieerzeugung Rechnung getragen.

Da von den zulässigen Nutzungen keine schädlichen Emissionen ausgehen, ist das Plangebiet mit seiner Umgebung verträglich.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche

Um die Versiegelung des Bodens sowie die bauliche Dichte insgesamt zu begrenzen und zugleich eine betriebswirtschaftlich tragfähige Nutzung der Fläche nach den Plänen des Vorhabenträgers zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl sowie zudem eine Höhenbegrenzung baulicher Anlagen festgesetzt.

Zur Herleitung der Grundflächenzahl (GRZ) ist die Fläche zu ermitteln, die von baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich entsprechend § 17 BauNVO mittels Division der mit baulichen Anlagen überdeckten Fläche durch die anrechenbare Grundstücksfläche. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 beträgt der maximal überbaubare Flächenanteil des Sondergebiets 60. Die GRZ begründet sich aus den für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen Anlagen und Einrichtungen, %, auch inklusive aller Nebenanlagen.

Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 5 BauNVO durch die Grundflächen von Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie im geringfügigen Ausmaß überschritten werden, z. B. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen hingegen nicht überschritten werden. Die Gemeinde kann - ungeachtet von § 19 Abs. 5 BauNVO - die Grundflächen für Nebenanlagen usw. abweichend bestimmen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Für eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen besteht kein städtebauliches Erfordernis; die Nebenanlagen sind in die zulässigen GRZ von 0,6 bereits mit eingerechnet.

Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die getroffenen Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen bzw. für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen baulichen Anlagen (hier höchstens 3,75 m) ist die Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 (hier: 58,25 m über NHN). Der festgesetzte Bezugspunkt spiegelt das vorhandene Gelände wieder. Von diesem Bezugspunkt darf bis zu 1,50 m abgewichen werden (hier: zulässige Unter- oder Überschreitung, um die topografischen Höhen im Gelände rechnerisch ausgleichen zu können).

Die Photovoltaik-Module bzw. Gestelle haben gem. Vorhaben- und Erschließungsplan eine Oberkante von 2,68 m.

Die Unterkante der Photovoltaik-Module im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen muss eine Höhe von mindestens 0,70 m über der Geländeoberkante in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 aufweisen. Damit kann eine angemessener Frei-/Nutzungsraum unter den Gestellen erreicht werden.

Masten für Anlagen und Einrichtungen zur technischen Überwachung und zur Sicherheitsüberwachung sind bis zu einer Oberkante von höchstens 7,00 m über dem unteren Bezugspunkt zulässig. Dieses trägt zur Sicherheit der Gesamtanlage bei, ohne eine überdimensionierte Höhenentwicklung der spezifischen Anlagen (Masten) zu erzeugen.

Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt besteht die Notwendigkeit einer Einfriedung. Die Höhe der Geländeeinzäunung als Nebenanlage darf maximal 2,50 m betragen. Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist eine „Bodenfreiheit“ von mindestens 10 cm eingehalten.

10.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Grünflächen

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen festgesetzt.

Bauliche Hauptanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Grünflächen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt im Norden, Osten und Süden des Plangebiets gebietsumgreifend private Grünflächen fest. Sie dienen als eine Art Puffer zum umliegenden Landschaftsraum. Auf ihnen sind Grasfluren anzulegen.

Innerhalb der privaten Grünflächen können sinnvollerweise sogleich Zäune zwecks Einfriedung errichtet werden.

10.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen im besonderen Maßnahmen dem Schutz, der Vermeidung und der Minderung aus artenschutzrechtlicher Sicht.

Mit diesen Maßnahmen wird erreicht, dass artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG der Umsetzung des Bebauungsplans nicht dauerhaft entgegenstehen.

Die Maßnahmen sind im Artenschutz- und Umweltbericht umfänglich dargelegt.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, welche die technische und bauspezifische Umsetzung der Bauleitplanung betreffen, wie bspw. der einwandfreie Zustand von Baufahrzeugen und Geräten, Vermeidung von Fallen usw. nicht der Ebene der Bauleitplanung, die ausschließlich den Zweck zur Steuerung der Bodennutzung zu erfüllen hat, zugänglich sind, sondern dem Vorhabenträger obliegen, der letztendlich für den Vollzug der Planung verantwortlich zeichnet. Dabei ist dieser grundsätzlich, auch unter

Berücksichtigung fachgutachterlicher Kontrollen, an die naturschutzrechtlichen Maßgaben und Regelwerke gebunden.

10.5 Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen

Ziel einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung ist es, einen räumlichen ökologischen Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich zu schaffen. Das bedeutet nicht, dass ein Ausgleich direkt neben oder am Standort des Eingriffs stattfinden muss. Der räumliche Zusammenhang ist zudem erfüllt, wenn ein ökologisch vertretbarer Zusammenhang zwischen den Faktoren, die vom Eingriff betroffen sind, zwischen Eingriffs- und Ausgleichsort entsteht.

Die Kompensationsmaßnahmen werden im Umweltbericht aufgezeigt bzw. dargelegt.

Eine Kompensationsmaßnahme soll auf dem Flurstück 200, Flur 1 der Gemarkung Lützow umgesetzt werden. Hier ist die Maßnahme „Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese“ vorzunehmen.

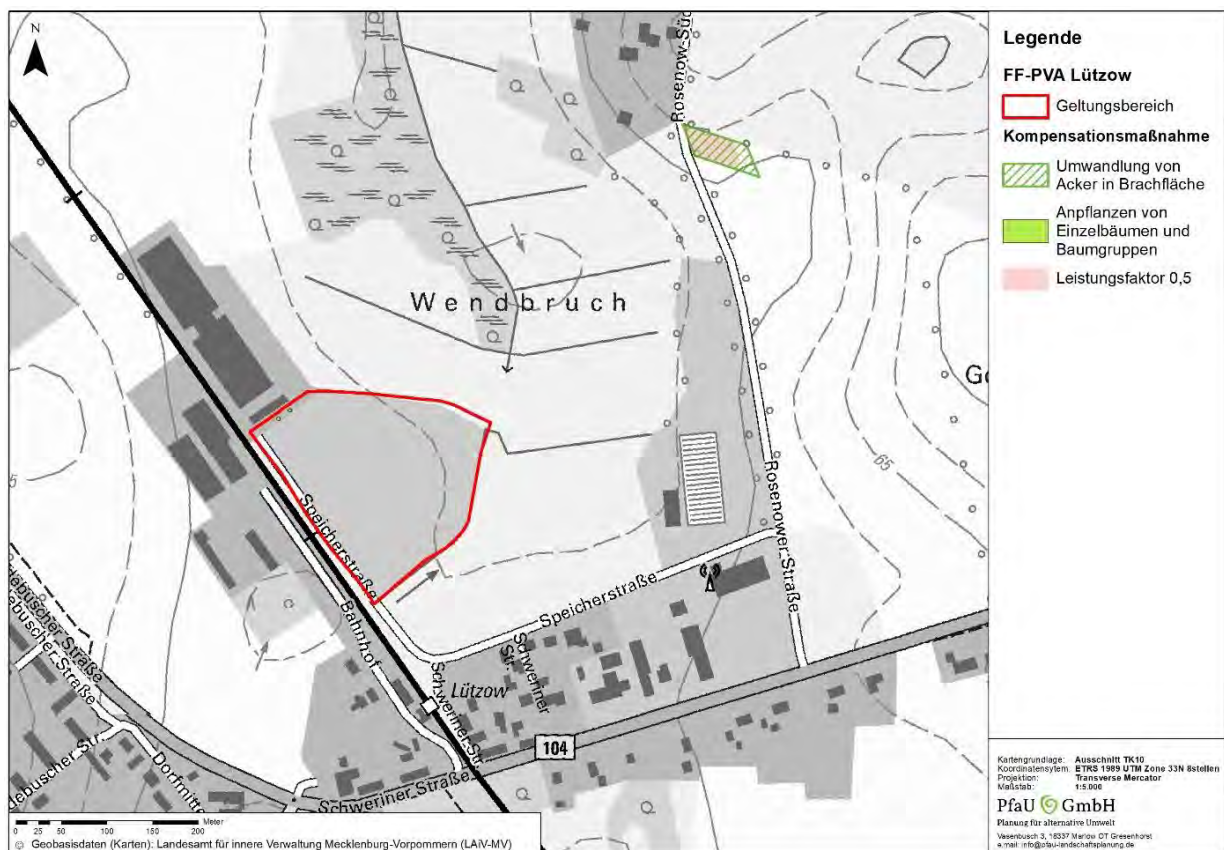


Abb.: Lage der Kompensationsflächen, Umweltbericht, PfaU GmbH

Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von 13.560 m² Eingriffsflächenäquivalenten. Der Kompensationsbedarf ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landesausführungsgesetz MV sowie entsprechend der Kompensationsverordnung immer im funktionalen Zusammenhang zu erbringen. D. h. der hier entstandene Eingriff soll in der Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte über das Ökokonto

- LUP-048: Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald mit dauerhaftem Nutzungsverzicht (verfügbare Äquivalente 559.514 m²)

ausgeglichen werden.

Im Rahmen der Flächenberäumung auf der Lagerfläche (ehemaligen landwirtschaftlichen Konversionsfläche) wurden mehrere Gehölze bereits entnommen. Eingriffe in Gehölze, die bereits durch die zwischenzeitliche Beräumung der Fläche erfolgt sind oder auch noch erfolgen, wurden nach Baumschutzkompensationserlass bilanziert. Für den Ausgleich fortgefallener sowie künftig fortfallender Bäume sind auf dem Flurstück 138, Flur 1 der Gemarkung Lützow (hier: nördlich des vorhandenen Hallenkomplexes) sieben standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Die Anpflanzung hat mit dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von 2 m und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm, gemessen in einem Meter Höhe, zu erfolgen.

Die Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind. Der Ausgleich und die Durchsetzung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Die oben benannten Maßnahmen sind ausreichend, um den entstandene Eingriff vollständig ausgeglichen.

10.6 Nachrichtliche Übernahme

Ein vorhandenes, gesetzlich geschütztes Schilflandröhricht-Biotop ist nachrichtlich in die Planung übernommen worden. Es bleibt erhalten.

11. Hinweise

Es bleibt letztendlich darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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.

Die auf der Planzeichnung verorteten Hinweise sind bei der weiterführenden Planung sowie dem Vollzug der Planung relevant und gem. den geltenden Vorschriften und Regelwerken zu berücksichtigen.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Gewässer II. Ordnung 171 in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz-Maurine (WBV). Es sind -lt. Stellungnahme des WBV - keine Beeinträchtigungen zur ungehinderten Durchführung der Gewässerunterhaltung erkennbar.

Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lützow am gebilligt.

Lützow,

.....
(Bürgermeister)