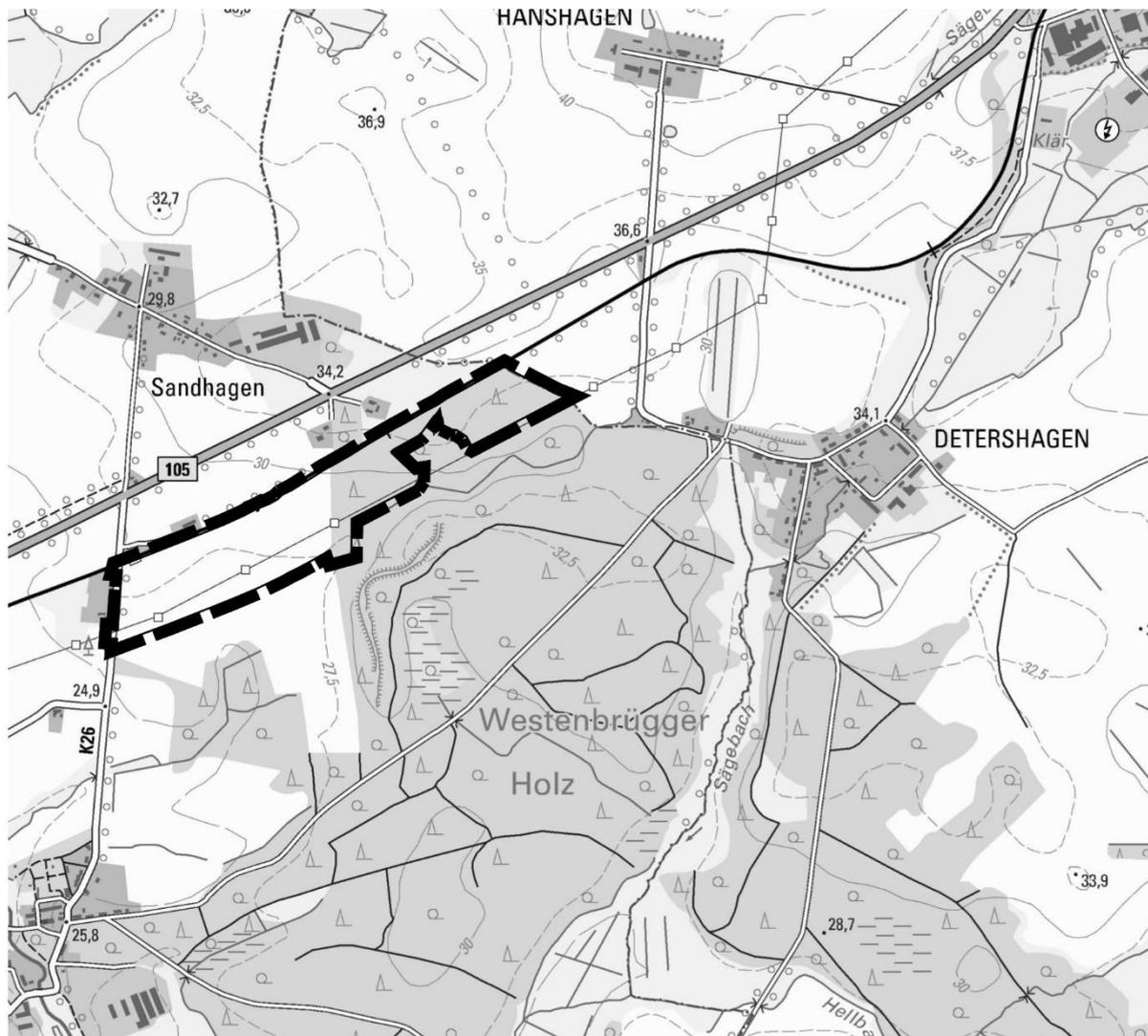


Übersichtplan



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

SATZUNG DER GEMEINDE BIENDORF

über den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2

"Solarpark Bahnlinie Sandhagen"

BEGRÜNDUNG

Geänderter Entwurf

Bearbeitungsstand 01.07.2025

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil 1 - Begründung	2
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Plangrundlagen, Planverfahren	3
1.4 Raumordnung und Flächennutzungsplanung	5
2. Planungskonzept	7
2.1 Ausgangssituation	7
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.3 Verkehrserschließung	10
2.4 Flächenbilanz	11
3. Ver- und Entsorgung	11
3.1 Elektroenergie, Gasleitungen	11
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	12
3.3 Trink- und Löschwasserversorgung	12
3.4 Abfallentsorgung, Altlasten	12
4. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	13
5. Immissionsschutz	13
6. Sonstiges	14
Teil 2 - Umweltbericht	separates Dokument

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 "Solarpark Bahnlinie Sandhagen" möchte die Gemeinde Biendorf die Voraussetzungen schaffen, auf förderfähigen Flächen nach dem EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) entlang der Schienenstrecke eine Freiflächenphotovoltaikanlage (PV-Anlage) zu errichten. Damit werden Flächenpotentiale für PV-Anlagen im Territorium von Sandhagen genutzt. Daher hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 23.05.2023 den Beschluss gefasst, ein Bauleitplanverfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen südlich der Bahntrasse Wismar-Rostock im Bereich Sandhagen einzuleiten.

Die Photovoltaikanlage soll für einen Zeitraum von ca. 25 - 30 Jahren betrieben werden. Der dafür vorgesehene Bereich umfasst derzeit Ackerflächen und ist zu diesem Zweck planungsrechtlich als Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ festzusetzen, auch wenn die landwirtschaftliche Nutzung als Weidefläche oder Mähwiese in extensiver Weise beibehalten werden kann.

Vorhabenträger ist die East Energy GmbH, Goethestraße 19, 18055 Rostock.

Des Weiteren sind die naturschutzfachlichen Belange zu regeln und die Erschließung ist zu sichern.

Durch das Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG) soll die klima- und umweltschonende Energiegewinnung durch Wind- und Wasserkraft, Sonnenenergie, Biomasse, Geothermie usw. gefördert werden. Fossile Energieträger wie Kohle und Öl sollen künftig mehr und mehr vermieden und der CO₂-Ausstoß deutlich verringert, langfristige und nachhaltige Technologien zur Erzeugung von Strom weiterentwickelt und die volkswirtschaftlichen Kosten der Energiegewinnung verringert werden. Mit dem EEG wird das Ziel verfolgt, bundesweit den Anteil erneuerbarer Energien an der Stromversorgung bis zum Jahr 2030 auf 80 % zu erhöhen. Für Freiflächen- Photovoltaikanlagen gilt dabei als Voraussetzung, dass es sich z.B. - wie in diesem Fall - um Flächen handelt, die längs von Autobahnen und Schienenwegen in einer Entfernung bis zu 200 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bzw. des befestigten Schienenweges (Kante des Gleisbettes) liegen. Damit sollen vorwiegend vorbelastete Flächen für diese Zwecke genutzt werden.

Mit der Planung nutzt die Gemeinde die Möglichkeit, ihren Beitrag zur umweltfreundlichen Energieerzeugung zu leisten.

Durch die Nutzung von Flächen entlang von Verkehrsachsen, die bereits verlärt und durch Leitungstrassen zerschnitten sind, werden die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft von vornherein reduziert. Diese Gebiete sind daher anderen Flächen im Gemeindegebiet vorzuziehen. Trotzdem ist ein besonderes Augenmerk auf die Belange von Natur und Landschaft zu legen, da zum einen landwirtschaftliche Flächen beansprucht werden und sich das Plangebiet zum anderen am Rand des Europäischen Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Westenbrügger Holz“ befindet. Diese Aspekte sollen bei der vorliegenden Planung besonders berücksichtigt werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Der insgesamt ca. 21 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südlich der Ortslage von Sandhagen, südlich der B 105 und südlich der eingleisigen Bahnstrecke von Wismar nach Rostock. Er wird begrenzt im Norden durch das Grundstück der Bahntrasse, im Westen durch die Bahnhofstraße, im Süden durch Acker- und Waldflächen und im Osten durch die Gemeindegrenze nach Kröpelin, Gemarkung Detershagen.

1.3 Planungsrecht, Plangrundlagen, Planverfahren

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen dienen ein Lage- und Höhenplan, Höhenbezug DHHN2016, Vermessungsbüro MAB Vermessung Vorpommern, Greifswald, Stand: 21.11.2023; die digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2023 sowie eigene Erhebungen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Biendorf hat am 23.05.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 "Solarpark Bahnlinie Sandhagen" beschlossen. Vorausgegangen war ein Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung, ein Bauleitplanverfahren zur Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen einzuleiten.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 17.08.2023 wurden die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden durchgeführt. Aus diesen Beteiligungen und der weiteren Bearbeitung von Gutachten ergaben sich folgende, wesentliche Änderungen und Ergänzungen für den vorliegenden Entwurf:

- Der Umweltbericht wurde fertig gestellt (Dr. Brietzke, KAWO Ing GmbH, Wendorf, April 2024).
- Zur Bewertung der Blendwirkungen durch Reflexion durch die PV-Anlagen wurde ein Blendgutachten erstellt (Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie e.V., Berlin, April 2024).

- Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Bodens wurde ein Bodenschutzkonzept erstellt (GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, Jan. 2024).
- Der Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt (Dr. Brietzke, KAWO Ing GmbH, Wendorf, April 2024)
- Ein vereinfachtes Zielabweichungsverfahren (vgl. Kap. 1.4) wurde beantragt.
- Übermittelte Leitungsverläufe und Abstandsflächen wurden ergänzt und korrigiert.
- Ergänzung der Festsetzungen / Hinweise / Erläuterungen in der Begründung zu:
 - Artenschutz, Ausgleich, landschaftsplanerischen Aspekten
 - Aufnahme von Wildkorridoren
 - Nutzung nach Beendigung der PV-Nutzung
 - Trinkwasserschutzzone
 - Bodendenkmalen
 - Löschwasserversorgung
 - Waldabständen.

Zur grundsätzlichen Prüfung der Machbarkeit des Vorhabens war im Vorfeld der Bebauungsplanung eine Flora-Fauna-Habitat-(FFH-)Vorprüfung bezüglich des Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung GGB DE 1936-301 „Westenbrügger Holz“ sowie ergänzend bezüglich des GGB DE 1936-302 „Kleingewässerlandschaft südlich von Kröpelin“ durchzuführen. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung lag mit Datum vom 29.06.2023 (ergänzt April 2024, Dr. Brietzke, KAWO Ing GmbH, Wendorf) mit dem Ergebnis vor, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen der Gebiete zu erwarten sind.

Nach der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung mit dem Entwurf im Juni/Juli 2024 ergaben sich Änderungen in der Planung, die gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung erforderlich machen. Diese betreffen:

- Der Umweltbericht und der Artenschutzfachbeitrag wurden fertiggestellt (Dr. Brietzke, KAWO Ing GmbH, Wendorf, 24.06.2025, ergänzt). Eingriff und Ausgleich wurden abschließend in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bilanziert. Der Ausgleich erfolgt im Wesentlichen durch die Flächenstilllegungen im Plangebiet. Die Freihaltetrassen im Verlauf von Leitungen und die Abstandsflächen zu Straßen sowie die Flächen unter den PV-Modulen werden flächendeckend als Mähwiesen ausgebildet. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird der Ausgleich im Durchführungsvertrag verbindlich auf Basis des Umweltberichts und eines Grünplans geregelt. Der Grünplan wurde als Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen. Er ist ebenfalls Bestandteil des Umweltberichts.
- In diesem Zusammenhang werden die Mähwiesen, die für die o.g. Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, nicht mehr als Grünflächen in der Planzeichnung dargestellt, sondern als Teil der Sondergebietsflächen.
- Der Wildkorridor wurde in Abstimmung mit der örtlichen Jägerschaft verschoben.
- Übermittelte Leitungsverläufe wurden aktualisiert. Die geplante Umverlegung einer Gasleitung der Stadtwerke Rostock wurde berücksichtigt, dadurch ergibt sich eine bessere Ausnutzung der PV-Flächen.
- Außerdem wurde der Belegungsplan der PV-Module mit Standorten von Trafos, Feuerwehraufstellflächen, Löschkissen, Wegen usw. als Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, sollen die Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen eingeholt werden. Nur von den Änderungen betroffene TÖB sollen beteiligt werden. Nach § 4 Abs. 3 BauGB kann in der erneuten Beteiligung die Veröffentlichung in verkürzter Frist erfolgen. Bisher wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben.

1.4 Raumordnung und Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet befindet sich raumordnerisch nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittlers Mecklenburg/Rostock von 2011 im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und im Tourismusentwicklungsraum im Küstenhinterland am überregionalen Straßen- und Schienennetz.

Der Ausbau erneuerbarer Energien sowie die Begrenzung des CO₂-Ausstoßes und des Klimawandels sind zentrale, globale Zukunftsziele. Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) von 2016 „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. Zum Schutz des Klimas und der Umwelt soll der Ausbau erneuerbarer Energien auch dazu beitragen, Treibhausgasemissionen so weit wie möglich zu reduzieren.“ (S. 70). „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.“ Dieser Fall liegt hier vor. Die Gewerbesteuer soll zu 100 % in Biendorf verbleiben und kommt dem Finanzhaushalt der Gemeinde zugute. Gemäß EEG sind außerdem 0,2 ct je erzeugter kW/h an die Gemeinde abzugeben. Die Wartung der Anlagen und Pflege der Wiesen sollen durch lokale Unternehmen erfolgen.

Ein weiteres Ziel nach dem Landesraumentwicklungsprogramm 2016: „Landwirtschaftlich genutzte Flächen dürfen nur in einem Streifen von 110 Metern beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden.“ (S. 71). Für den Bereich 110 m bis 200 m (orientiert an der förderfähigen Flächenkulisse von 200 m entlang der Randstreifen von Autobahnen und Schienenwegen nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz von 2021) wurde daher im Sinne der Energiewende ein vereinfachtes Zielabweichungsverfahren nach den Vorgaben des Landes M-V beantragt. Die Genehmigung des Zielabweichungsverfahrens wurde mit Schreiben vom 17.06.2025 vom Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit MV erteilt. Insofern ist eine Vereinbarkeit mit den Belangen der Raumordnung gegeben.

Raumordnerisch sollen in touristischer Hinsicht die Küstenrandgebiete weiterentwickelt werden, um die Küstenzentren zu entlasten. Das Plangebiet südlich der Bahntrasse und der B 105 spielt hierbei allerdings keine Rolle.

Die landwirtschaftliche Nutzung ist ebenfalls von raumplanerischer Relevanz und wird bei der Planung mit einem besonderen Gewicht berücksichtigt. Der Planungsraum ist großräumig durch Ackerflächen gekennzeichnet. Hochwertige Böden sollen möglichst erhalten und die Versiegelung begrenzt werden. Mit dem Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 wurde als raumordnerisches Ziel aufgenommen, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer Bodenwertzahl ab 50 nicht mehr in andere Nutzungsarten umgewandelt werden dürfen. Im Plangebiet sind im nordwestli-

chen Bereich Flächenanteile von ca. 8000 m² betroffen, die nach der Reichsbodenschätzung einen Wert von 50 aufweisen. Die Inanspruchnahme von Ackerflächen mit Bodenwertzahlen über 50 ist allerdings gemäß Rundschreiben des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V bis zu einer Größe von 5 ha zulässig. Ansonsten liegen die meisten Flächenanteile bei Werten zwischen 17 und 31 sowie in einem Bereich bei 48.

Die Flächen unterhalb und zwischen den PV-Anlagen sollen durch Sukzession und regelmäßige Mahd in extensiver landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben.

Die landwirtschaftliche Nutzung kann also langfristig eingeschränkt erhalten bleiben. Es wird lediglich eine zeitlich begrenzte Nutzung auf der Fläche etabliert. Nach der Nutzung als PV-Anlage können die Flächen wieder ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden. Die Böden werden nicht beeinträchtigt, sondern können sich durch die vorübergehende Extensivierung vom Nitrat- und Pestizideintrag erholen und renaturieren. Damit einher geht eine Verbesserung des Grundwasserkörpers sowie der Situation für Kleintiere. Eine Beeinträchtigung benachbarter Gehölz- oder Gewässerbiotope erfolgt nicht.

Somit steht die Nutzung durch PV-Anlagen der Bodenwertklausel nicht entgegen und landwirtschaftliche Flächen werden nicht dauerhaft der Nutzung entzogen.

Darüber hinaus sollen nach den raumordnerischen Vorgaben Wälder mit ihren forstwirtschaftlichen und ökologischen Funktionen erhalten werden. Dies wird durch die Einhaltung des Waldabstandes zu den südöstlich gelegenen Waldflächen berücksichtigt. Die Waldabstandsflächen soll als Extensivwiesen für Ausgleichszwecke und z.T. als Wildkorridor genutzt werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Biendorf von 1999 weist die betreffenden Flächen für die Landwirtschaft aus. Weiterhin sind die querenden Gas- und Stromleitungen dargestellt.

Parallel zur Bearbeitung des B-Planes wird daher der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Biendorf gemäß §§ 2 und 5 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB geändert, um dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB zu entsprechen und die Genehmigungsfähigkeit der Planung zu erreichen. Das Aufstellungsverfahren wurde parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 am 23.05.2023 eingeleitet.

Die Fläche für die Landwirtschaft soll in der Änderung des Flächennutzungsplanes analog zum B-Plan in ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung für Photovoltaikanlagen geändert werden.

Mögliche Alternativen für die Inanspruchnahme der im Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen wurden geprüft, sind jedoch im Gemeindegebiet nicht vorhanden bzw. nicht verfügbar. Größere Brachflächen, nennenswerter Leerstand landwirtschaftlicher Anlagen, versiegelte Flächen, Deponien, Konversionsflächen oder andere Flächenpotentiale nach den Vorgaben des EEG oder mit geringen Bodenpunkten nach dem LEP bestehen in den Ortsteilen oder im Außenbereich für eine sinnvolle Nutzung durch PV-Anlagen nicht.

Insofern soll auf die bahnbegleitenden Flächen zurückgegriffen werden. Dabei ist zu beachten, dass die von der vorliegenden Planung betroffenen landwirtschaftlich genutzten Flächen bereits vorbelastet sind, da sie von Verkehrsflächen, Gas- und Stromtrassen berührt werden. Außerdem verbleiben die Ackerflächen, wie oben ausgeführt, in landwirtschaftlicher, extensivierter Nutzung. Zudem erfolgt nur eine vorübergehende Nutzung als PV-Anlage, danach können die Flächen wieder als Ackerflächen bzw. weiterhin als Grünlandflächen genutzt werden. Somit werden die Ackerflächen nicht

dauerhaft entzogen und während der PV-Nutzung extensiv genutzt, was - durch die fehlende Intensiv-Bewirtschaftung - einer Bodenverbesserung zu Gute kommt.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst Ackerflächen zwischen der Bahnlinie Wismar - Rostock im Norden und der 110-KV-Freileitung im Süden. Des Weiteren verlaufen zwei Gasleitungen quer durch das Plangebiet. Im Westen befinden sich westlich der Bahnhofstraße einige Wohnhäuser, nordöstlich des Bahnübergangs liegt der Bahnhofsteilpunkt Westenbrügge. Östlich der Bahnhofstraße steht eine lückige Lindenreihe.

Im Osten wird ein Waldstück ausgespart, welches einen nördlichen Ausläufer des Westenbrügger Holzes darstellt.

Den nordöstlichen Abschluss bildet eine Pappelreihe an der Grenze zur Gemarkung Detershagen auf Kröpeliner Seite.

Die Ackerflächen befinden sich im sehr flach geneigten Moränenland mit Höhen zwischen ca. 34 m im äußersten Nordosten ca. 26 m ü.DHHN2016 im Südwesten, stellen dabei aber relativ ebene, ausgeräumte Flächen dar. Sie weisen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine entsprechende Vorbelastung der Böden durch Nitrate und Pestizide sowie Drainierung der Ackerflur auf.

Im mittleren nördlichen Bereich befindet sich ein gehölzbestandenes Ackersoll als geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V.

Die Zufahrt zum gesamten Plangebiet erfolgt derzeit über eine Feldzufahrt von der Bahnhofstraße aus, kurz hinter dem Bahnübergang.

Das Landschaftsbild ist außer durch die Verkehrsanlagen der Bahn durch die 110 KV-Hochspannungs-Leitungstrasse mit den Stromleitungen und -masten beeinträchtigt, die das Plangebiet von West nach Ost durchqueren.

Zur Bestandserfassung vgl. auch Angaben im separaten Umweltbericht.



Luftbild: Geltungsbereich (rote Linie) © GeoBasis DE/M-V 2023

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der Planung soll Baurecht für die Errichtung von großflächigen Freiflächen-Photovoltaikanlagen geschaffen werden. Zu diesem Zweck werden Sondergebietsflächen nach § 11 BauNVO (Sonstige Sondergebiete) mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" (SO-PV) festgesetzt, die der Nutzung der Sonnenenergie mittels Solarzellen in Photovoltaikanlagen dienen.

Folgende Arten der baulichen Nutzung sind zulässig:

- Photovoltaik-Modultische mit einer lichten Höhe von maximal 4,0 m (OK) und einem Abstand vom hergestellten Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 0,8 m (UK),
- Gebäude und Anlagen für den technischen Betrieb (wie Batteriespeicher, Wechselrichter, Steuerungs- und Überwachungseinrichtungen, Löschwasseranlagen u.ä.),
- wasserdurchlässige Wege zur Sicherstellung der inneren Erschließung,
- Maschendraht-, Gitter- oder Stabstahlmattenzäune mit einer maximalen Höhe von 2,5 m mit Übersteigschutz und Kameraüberwachung sowie mit einem unteren Abstand vom hergestellten Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 0,15 m.

Nach Beendigung der Nutzung zur Stromerzeugung sind alle baulichen Anlagen innerhalb der Sonstigen Sondergebiete Photovoltaik (SO-PV) zurückzubauen. Die Rückbauverpflichtung ist im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB des Vorhabenträgers mit der Gemeinde zu regeln. Dadurch stehen die Flächen nach der vorübergehenden extensiven Wiesen- bzw. Weidewirtschaft auch wieder einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Diese Festsetzung erfolgt auch nach § 9 Abs. 2 BauGB im Teil B – Text.

Um die optimale Ausnutzung der Fläche für die Photovoltaikanlagen zu ermöglichen, verläuft die Baugrenze in 200 m Abstand zur Kante des Gleisbettes der Bahnschie-

ne. Südlich des Bahngrundstücks wird eine Wiesenfläche als Abstandsbereich angelegt. Innerhalb des SO liegt die Baugrenze zudem in einem Abstand von 4 - 5 m zur Plangebiets-, Grundstücks- bzw. Baugebietsgrenze, um hier eine Umfahrt um die PV-Module angelegen zu können; damit wird der Mindestabstand der Modultische zu den Gleisanlagen der Bahn eingehalten.

Außerdem ist nach § 20 LWaldG M-V ein Abstand der Baugrenze von 30 m zu den Waldkanten gemäß Waldabstandsverordnung M-V einzuhalten. Im Bereich zwischen den Waldrändern und dem Baugebiet erfolgt die Ansaat einer Wiesenmischung in einer Breite von 25 m. Die Wiesenbereiche werden regelmäßig gemäht. Die vorhandene Biotopfläche wird nachrichtlich übernommen und erhalten. Nicht nutzbare Trassenbereiche der Leitungen sollen als Mähwiesen für den Ausgleich zur Verfügung stehen. (Vgl. Grünplan im Umweltbericht und auf der Planzeichnung).

Für einen Wildkorridor wird nach Nordosten im Plangebiet ein 10 m breiter Grünstreifen als Mähwiese freigehalten. Zusammen mit der Baumreihe und einem weiteren, 20 m breiten Streifen, der im anschließenden, vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7 der Stadt Kröpelin für die dortige PV-Anlage freigehalten wird, entsteht so ein 30 m breiter Bereich, der von PV-Anlagen und einer Umzäunung freigehalten wird. Ein zusätzlicher, 30 m breiter Wildkorridor wird weiter westlich, in Verbindung zum Biotop, freigehalten. Die Freihaltetrassen wurden mit der örtlichen Jägerschaft abgestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die durch die Solarmodule überschirmte Fläche (=fiktiv überbaute Fläche) einschließlich der technischen Nebenanlagen beträgt 0,5. Eine tatsächliche Versiegelung des Geländes erfolgt allerdings nicht bzw. nur durch die Stützen der Modultische, die als offene Stahlprofile in die Erde gerammt werden. Darüber hinaus sind die Zaunfundamente, ebenfalls als Punktfundamente, zu nennen. Trafo- bzw. Wechselrichterstationen werden in einer Größe von jeweils ca. 15 m² Grundfläche benötigt. Die restliche Bodenfläche - auch für Mittelgänge - bleibt offen und vegetativ verfügbar. Die Umfahrungswege werden wassergebunden befestigt.

Innerhalb des Plangebietes wurden die Modulflächen optimiert, um eine maximale Energieerzeugung auf der Fläche unter Beachtung der freizuhaltenden Leitungstrassen zu erzielen, aber auch, um die angrenzenden Biotopflächen nicht zu beeinträchtigen (vgl. Belegungsplan der PV-Module mit Standorten von Trafos, Feuerwehraufstellflächen, Löschkissen, Wegen usw. als Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf der Planzeichnung).

Die geplante Umverlegung einer Gasleitung der Stadtwerke Rostock in Richtung Süden wurde berücksichtigt, dadurch ergibt sich eine bessere Ausnutzung der PV-Flächen.

Im Plangebiet wird eine maximale Oberkante (OK) der Modultische, Trafo- bzw. Wechselrichterstationen usw. von 4,0 m festgesetzt. Als Oberkante wird der höchste, lotrecht ab Geländeoberkante gemessene Punkt der baulichen Anlagen definiert. Als Mindesthöhe über dem Bezugspunkt werden 0,80 m für die Unterkante (UK) der Modultische festgesetzt. Dadurch wird eine Grünlandnutzung und Beweidung mit Schafen für die überbauten Fläche durchgängig möglich sowie eine Nutzung durch Kleinsäuger gesichert.

Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Höhe der Geländeoberfläche festgesetzt.

Maschendraht-, Gitter- oder Stabstahlmattenzäune sind mit einer maximalen Höhe von 2,5 m mit Übersteigschutz und Kameraüberwachung sowie mit einem unteren Abstand vom hergestellten Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 0,15 m zulässig. Durch den Mindestabstand vom Boden können Kleintiere die Zäune unterqueren.

Die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage wird nach aktuellen technischen und baulichen Standards errichtet. Es werden ausschließlich kristalline Module aus ungiftigem Silizium-Material verwendet. Die spezielle Oberfläche sorgt für eine maximale Anti-Reflektion, um das einfallende Sonnenlicht möglichst komplett einzufangen. Zur Prüfung möglicher Blendwirkungen wurde ein Blendgutachten erstellt (Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie e.V., Berlin, April 2024). Im Ergebnis wurden aufgrund der teilweise geplanten Ost-West-Ausrichtung der Modultische z.T. Überschreitungen der zulässigen Blendwirkungen von max. 30 Min./Tag bzw. 30 Std./Jahr an der Bahnlinie festgestellt. Wohnbebauung ist nicht mit unzulässigen Werten betroffen. Im Bereich der im Blendgutachten gekennzeichneten Streckenabschnitte (s. Beiplan auf der Planzeichnung) sollen daher die ohnehin vorgesehenen Zäune in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m mit Blendschutz ausgestattet werden.

Das gerammte Halterungssystem für die Modulreihen besteht aus verzinktem Stahl. Somit wird auf eine Betongründung verzichtet, wodurch sich die geringe Versiegelung ergibt.

Die einzelnen Modulreihen sind durch Mittelgänge getrennt. Die elektrische Leistung wird per Strangkabel zu den Wechselrichtern geführt. Von den Wechselrichtern wird die elektrische Energie zur Trafostation geleitet und dort auf 20 kV hochtransformiert. Vom Trafogebäude aus werden Anschlusskabel bis zum Übergabepunkt des Netzbetreibers verlegt.

Als Nutzungsdauer wird ein Zeitraum von 25 – 30 Jahren erwartet. Die Solarmodule sowie die komplette Unterkonstruktion sind demontierbar und können recycelt werden. So ist ein rückstandloser Rückbau möglich. Zur Absicherung des Rückbaus wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Betreiber und der Gemeinde abgeschlossen.

2.3 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt aus Richtung Norden von der B 105 über die Bahnhofstraße als Kreisstraße 26. Südlich des Bahnüberganges kann die vorhandene Ackerzufahrt auch künftig für das Plangebiet genutzt werden. Eine Beeinträchtigung der Bahnanlagen ist auszuschließen. Eine weitere Zufahrtmöglichkeit ergibt sich in der lückigen Baumreihe unterhalb der Freihaltetrasse der Stromleitung.

Zur Kreisstraße ist ein Bereich von 20 m ab Fahrbahnkante von baulichen Anlagen freizuhalten.

Ggf. sind auf dem Ackerboden stabilisierende Vorkehrungen für die Zeit der Baumaßnahme zu treffen. Nach Abschluss der Materialtransporte zu den Photovoltaikanlagen wird sich die verkehrliche Frequentierung auf wenige Kontroll- und Pflegefahrten pro Jahr bzw. die Fahrten zur landwirtschaftlichen Nutzung beschränken.

Zur inneren Erschließung ist eine Umfahrung an den Plangebietsrändern und zwischen den Modulreihen sowie unter der Freihaltetrasse der Hochspannungsleitung möglich.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 beträgt etwa 21,2 ha. Die Fläche unterteilt sich wie folgt:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²
Sonstige Sondergebiete Photovoltaikanlage (SO-PV) davon bebaubare Flächen	200 280 115 315
Grünflächen privat / Biotopflächen:	10 456
Straßenverkehrsflächen	553
Plangebiet gesamt	211 289

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Elektroenergie, Gasleitungen

Über den Geltungsbereich verläuft eine 110 kV-Hochspannungs-Freileitung der e.dis AG von Südwesten nach Nordosten. Dafür ist ein Freihaltbereich beidseitig von jeweils 23 m ab Mastmitte zu beachten, der nicht mit PV-Anlagen bebaut werden kann und als Ausgleichsfläche – Mähwiese – genutzt wird.

Zur Erschließung der Sonstigen Sondergebiete sind Anschlüsse zur Einspeisung der erzeugten Energie in das Stromnetz und ein Anschluss zur Versorgung der betriebsnotwendigen Anlagen erforderlich. Versorgungsträger ist die edis AG, an die der Antrag zum Anschluss der Stromerzeugungsanlagen gestellt worden ist.

Die elektrische Leistung der einzelnen Modulreihen wird per Strangkabel zu den Wechselrichtern geführt. Von den Wechselrichtern wird die elektrische Energie zur Trafostation geleitet. Vom geplanten Umspannwerk südlich des Plangebiets erfolgt die Einspeisung in die 110 KV-Leitung.

Weiterhin queren zwei Gasleitungen das Plangebiet von Südwesten nach Nordosten. Die nördliche Leitung DN 500 mit zwei begleitenden Drainageleitungen wird von der Ontras, die südliche DN 300 von den Stadtwerken Rostock betrieben. Zwischen dem Vorhabenträger und den Stadtwerken wurde vereinbart, die bisherige Gasleitung weiter nach Süden umzuverlegen. Daher ist die Gasleitung in diesem Bereich in der Satzung als künftig fortfallend gekennzeichnet worden. Dadurch lassen sich die Baufelder effektiver nutzen.

Zu Gasleitungen ist beidseitig ein Abstand von jeweils 4 m (Ontras) bzw. 3 m (Stadtwerke) entsprechend der eingetragenen Leitungsrechte einzuhalten.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das in den Sonstigen Sondergebieten für Photovoltaikanlagen anfallende Niederschlagswasser soll wie bisher auf den Flächen direkt versickert werden. Dies ist durch die freien Flächen zwischen den Modulreihen, die örtlichen Voraussetzungen in Bezug auf den Geländeverlauf und die Ausbildung der Flächen als extensive Grünflächen sichergestellt. Der Erosion wird ebenfalls durch die Ausbildung als extensive Grünflächen und die aktive Bewirtschaftung begegnet. Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken, insbesondere auch der Böschungsbeiche der Bahnlinie, sind dadurch ausgeschlossen.

Die vorhandenen Entwässerungsanlagen im Plangebiet sind zu schützen. Sammel- und Drainageleitungen sind im Plangebiet möglich, die es zu beachten gilt.

Schmutzwasser fällt im Betrieb der Anlagen nicht an.

3.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Eine Trinkwasserversorgung ist für das Plangebiet nicht notwendig.

Der östliche Teil des Plangebietes befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet IV der Grundwasserfassung Kröpelin. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten. Es sind keine negativen Auswirkungen mit der Errichtung der PV-Anlage verbunden.

Aufgrund der verwendeten Baumaterialien ist die Wahrscheinlichkeit eines Brandfalls der PV-Anlagen sehr gering. Dennoch sind Störfälle durch Kurzschluss als Brandursache nicht völlig auszuschließen. Der Löschwasserbedarf von 96 m³/h über 2 Stunden wird durch Löschwasserkissen im Plangebiet realisiert. Das Brandschutzkonzept wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Feuerwehr und mit dem Sachgebiet Brand-, Katastrophen- und Zivilschutz des Landkreises abgestimmt. Die Zufahrten müssen den Anforderungen an die Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

3.4 Abfallentsorgung, Altlasten

Die bei der Errichtung und der späteren Demontage der Photovoltaikanlagen anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Die Nachweise sind der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen. Um die Entsorgung der Anlagen zu erleichtern, werden vorwiegend recyclingfähige Materialien verwendet. Außerhalb der Bauzeit und bei der landwirtschaftlichen Nutzung fallen keine zu entsorgenden Abfälle an.

Das Plangebiet ist nicht als Altlastenverdachtsfläche bekannt. Werden bei den Arbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten,

Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Landkreis Rostock wird hingewiesen.

4. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in mit Ausnahme der Straßenflächen in Privatbesitz und werden an den Betreiber der Photovoltaikanlage verpachtet. Es erfolgt ggf. eine Unterverpachtung an den Landwirt zum Zwecke der Mahd.

Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Die Gemeinde wird von allen zusätzlichen Kosten der Planung freigestellt. Zwecks Sicherung der Kostenübernahme für die Planung und Erschließung des Standortes und die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen sowie den Rückbau wird der Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zwischen dem Vorhabenträger, der East Energy GmbH, Goethestraße 19, 18055 Rostock und der Gemeinde geschlossen.

5. Immissionsschutz

Die Photovoltaikanlagen arbeiten hinsichtlich Geräuschen, Abgasen oder Gerüchen emissionslos.

Von den modernen Photovoltaik-Modulen gehen i.d.R. nur sehr geringe Blendwirkungen aus, die nachhaltig negative Wirkungen auf den Schienenverkehr, die Straße oder auf Menschen oder Tiere haben. Zur Wohnbebauung an der Bahnhofstraße wird ein 10 m breiter Grünstreifen neben die vorhandene Baumreihe gesetzt. Incl. zusätzlichem Abstand zur Baugrenze und incl. Straßenraum ergibt sich ein Abstand von den Gebäuden zu den ersten Modulen von ca. 34 m.

Laut Bundesimmissionsschutzgesetz und der daraus resultierenden Licht-Leitlinie sind technische Anlagen, die das Sonnenlicht reflektieren können, so auszuführen, dass es bei Anwohnern und Verkehrsteilnehmern nicht zu erheblichen Störungen kommt.

Die PV-Module nutzen das Sonnenlicht zur Erzeugung von Strom. Daher soll möglichst viel Licht von den PV-Modulen absorbiert und nicht reflektiert werden. Die Materialforschung hat mit speziell strukturierten Glasoberflächen und Antireflexions-schichten den Anteil des reflektierten Lichts auf 2-6 % reduzieren können.

Hinsichtlich möglicher Blendwirkungen wurde ein Blendgutachten erstellt (Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie e.V., Berlin, April 2024). Im Ergebnis wurden aufgrund der teilweise geplanten Ost-West-Ausrichtung der Modultische z.T. Überschreitungen der zulässigen Blendwirkungen von max. 30 Min./Tag bzw. 30 Std./Jahr an der Bahnlinie festgestellt. Wohnbebauung ist nicht mit unzulässigen Werten betroffen. Im Bereich der im Blendgutachten gekennzeichneten Streckenabschnitte (s. Beiplan auf der Planzeichnung) sollen daher die ohnehin vorgesehenen Zäune in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m mit einem Blendschutz ausgestattet werden.

6. Sonstiges

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Bau- und Kunstdenkmale bekannt.

Im Geltungsbereich der Satzung sind Bodendenkmale bekannt, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) genehmigt werden kann. Die unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock hat mit Schreiben vom 24.08.2024 mitgeteilt, dass auf eine archäologische Begleitung beim Rammen der Pfähle für die PV-Anlagen verzichtet werden kann. Eine archäologische Begleitung ist allerdings bei der Anlage von Wegen und Gräben von mehr als 0,3 m Breite im Bereich der Bodendenkmale erforderlich.

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich 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 der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Auch wenn das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als nicht kampfmittelbelastet bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutete kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Neubukow-Salzhaff, Panzower Landweg 1 in 18233 Neubukow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende, geänderte Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Es wird auf den Umweltbericht als separaten Bestandteil dieses Bebauungsplanes verwiesen (Dr. Brietzke, KAWO Ing GmbH, Wendorf, 24.06.2025, ergänzt).

Biendorf, den

Die Bürgermeisterin