

**Bebauungsplan Nr. 7**  
**„Solarpark Wusterhusen zwischen Konerow und Pritzwald“**  
**Gemeinde Wusterhusen**  
**Begründung**  
**Entwurf**

Bearbeitet durch: IPO Freiraum und Umwelt GmbH

im Auftrag der IPO Unternehmensgruppe GmbH (IPO)

Gemeinde Wusterhusen im Amt Lubmin

Kontakt: Frau Martina Hoffmann

Tel.: 038354 / 35040

Stand: August 2025

## 1. Inhalt

1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN	2
2. GELTUNGSBEREICH	2
3. ZIEL DER PLANUNG	4
4. BISHERIGE PLANUNGEN/ BEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN	4
5. ÜBERGEORDNETE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	5
6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	7
7. ERLÄUTERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	9
8. VER- UND ENTSORGUNG	19
<i>Regenentwässerung</i>	19
<i>Löschwasser</i>	19
9. IMMISSIONSSCHUTZ	19
10. KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	19
11. ARTENSCHUTZ	19
12. FLÄCHENBILANZ	20

### Anlagen:

- 4: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 5: Muster beschränkte persönliche Dienstbarkeit
- 6: Landwirtschaftliches Nutzungskonzept
- 7: Stellungnahme StALU zum landwirtschaftlichen Nutzungskonzept 20.06.2023

## *1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 mit letzter Änderung durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), geändert zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)
- Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5) m.W.v. 12.01.2023

## *2. GELTUNGSBEREICH*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 7 „Solarpark Wusterhusen zwischen Konerow und Pritzwald“ Gemeinde Wusterhusen umfasst das in der Planzeichnung umgrenzte Gebiet. Es schließt Flächen südlich der Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Konerow und Pritzwald ein.

Der Geltungsbereich umfasst

Gemarkung Konerow,

Flur 1,

vollständig die Flurstücke 7, 14, 15/1

Gemarkung Pritzwald,

Flur 1,

vollständig die Flurstücke 211, 210/13, 210/11, 209

sowie teilweise das Flurstück 200.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 76 ha.

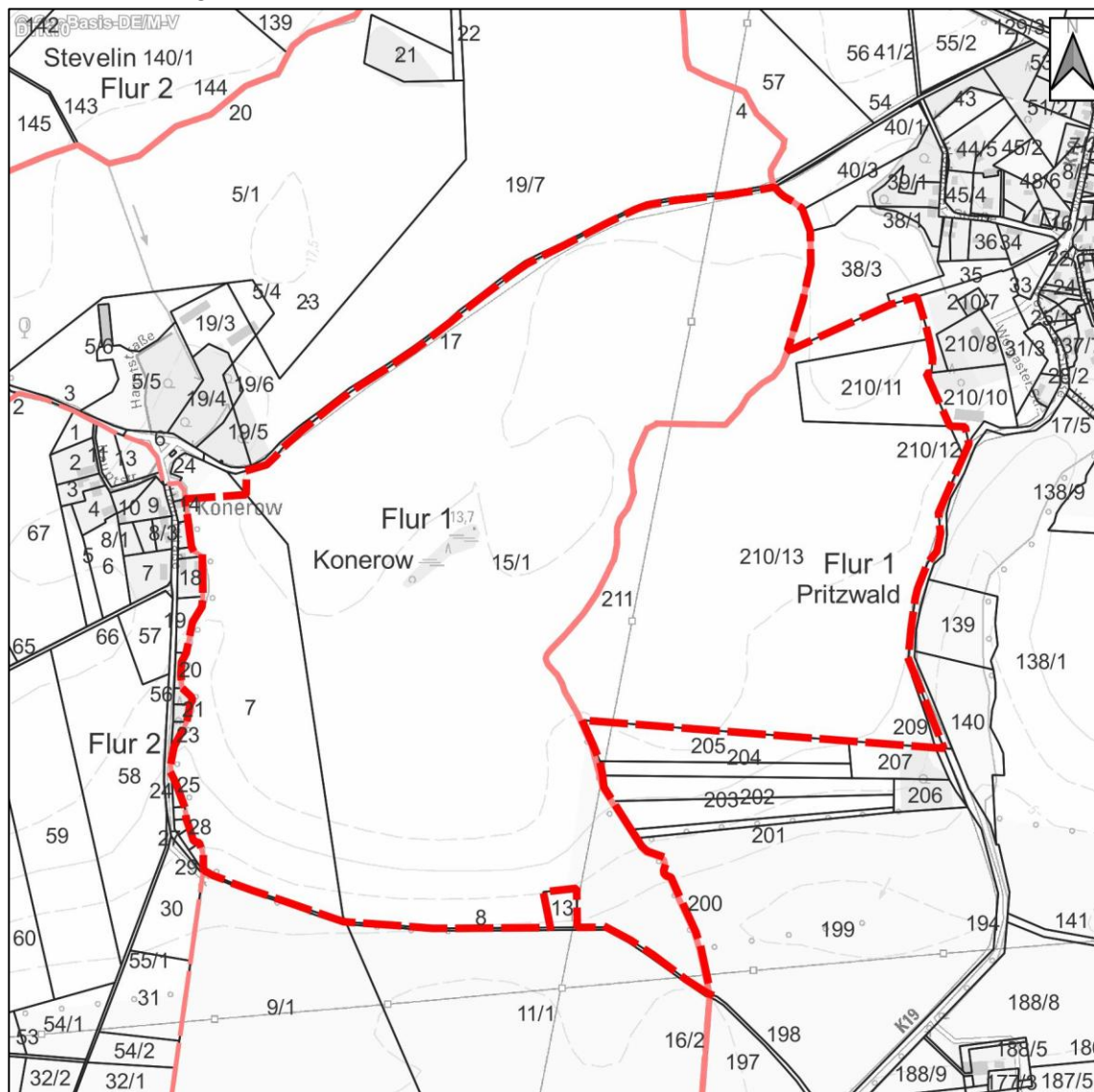


Abbildung 1 Geltungsbereich (gestrichelt) über topografischer Karte des Landes Mecklenburg-Vorpommern (1:10.000) und Auszug aus dem ALKIS; ©GeoBasis-DE/M-V 2025

### 3. ZIEL DER PLANUNG

Ziel des Bebauungsplan Nr. 7 „Solarpark Wusterhusen zwischen Konerow und Pritzwald“ Gemeinde Wusterhusen ist es, Planungsrecht für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaik-Anlage unter Beibehaltung einer landwirtschaftlichen Flächennutzung zu schaffen sowie alle damit einhergehende Belange sachgerecht zu ermitteln und ggf. mit geeigneten Planungsinstrumenten zu lösen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 Gemeinde Wusterhusen soll der Flächennutzungsplan (FNP) Gemeinde Wusterhusen in einer 1. Änderung angepasst werden.

Die Belange des Naturschutzes sollen ausreichend berücksichtigt werden. Zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange soll die Ausführung als Agri-Photovoltaikanlage gem. DIN SPEC 91434 (Agri-Photovoltaik-Anlagen – Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung) errichtet werden. Über diese spezielle Nutzungsform soll weiterhin eine Flächennutzung durch landwirtschaftliche Betriebe gem. § 201 BauGB gewährleistet werden. Die Ausgestaltung der landwirtschaftlichen Nutzung ist durch ein beigefügtes Nutzungskonzept hinterlegt.

### 4. BISHERIGE PLANUNGEN/ BEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN

Die Gemeinde Wusterhusen verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan (FNP) mit einer 1. Änderung mit Inkrafttreten vom 28.01.2017. Der Flächennutzungsplan stellt bisher überwiegend nur Flächen für die Landwirtschaft dar. Diese Flächen bleiben aufgrund der angestrebten Nutzung als Agri-PV der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten. Trotzdem sollte die gleichzeitige Nutzung als Photovoltaik-Anlage ebenfalls im FNP dargestellt werden.

Am 01.12.2022 wurde der Beschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Solarpark Wusterhusen zwischen Konerow und Pritzwald“ Gemeinde Wusterhusen wurde ebenfalls in der Gemeindevertreter-Sitzung vom 01.12.2022 zur Aufstellung beschlossen.

Mit Schreiben vom Dezember 2022 erfolgte die Planungsanzeige.

Der Vorentwurf lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB zwischen 26.06.2023 und dem 28.07.2023 aus für die Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.05.2023 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen war ein Entwurf ausgearbeitet worden. Der ausgearbeitete Entwurf wurde mit Schreiben vom 01.11.2023 und im Auslegungszeitraum zwischen dem 15.11.2023 und 20.12.2023 gem. §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Satzungsbeschluss wurde in der Sitzung vom 23.08.2024 gefasst. Der eingereichte Genehmigungsantrag wurde mit Schreiben vom 15.01.2025 versagt.

Im März 2025 wurde ein überarbeiteter Entwurf durch den Bauausschuss der Gemeinde Wusterhusen für eine erneute Beteiligung bestimmt. Im August 2025 wurde eine erneute Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## 5. ÜBERGEORDNETE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

### a. Landes- und Regionalplanung

Im Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2016) ist die Fläche des Plangebiets ausgewiesen als „Vorbehaltsgebiet Leitungen“ sowie als „Vorbehaltsgebiet Grundwassersicherung“ und „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern aus dem Jahr 2010 (RREP 2010) weist die Fläche als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ aus. Das Plangebiet ist vom Hochspannungsleitungsnetz durchquert.

Bei dem Plangebiet handelt es sich weder um Flächen eines 110 m breiten Korridors entlang von Verkehrsflächen des Bundes, noch handelt es sich um Konversionsstandorte vormalig aufgegebenener Nutzungen. Deshalb sieht das Vorhaben aus, als gäbe einen Zielkonflikt mit den Zielen 5.3 (9) des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 und 6.5 (8) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms der Planungsregion Vorpommern 2010.

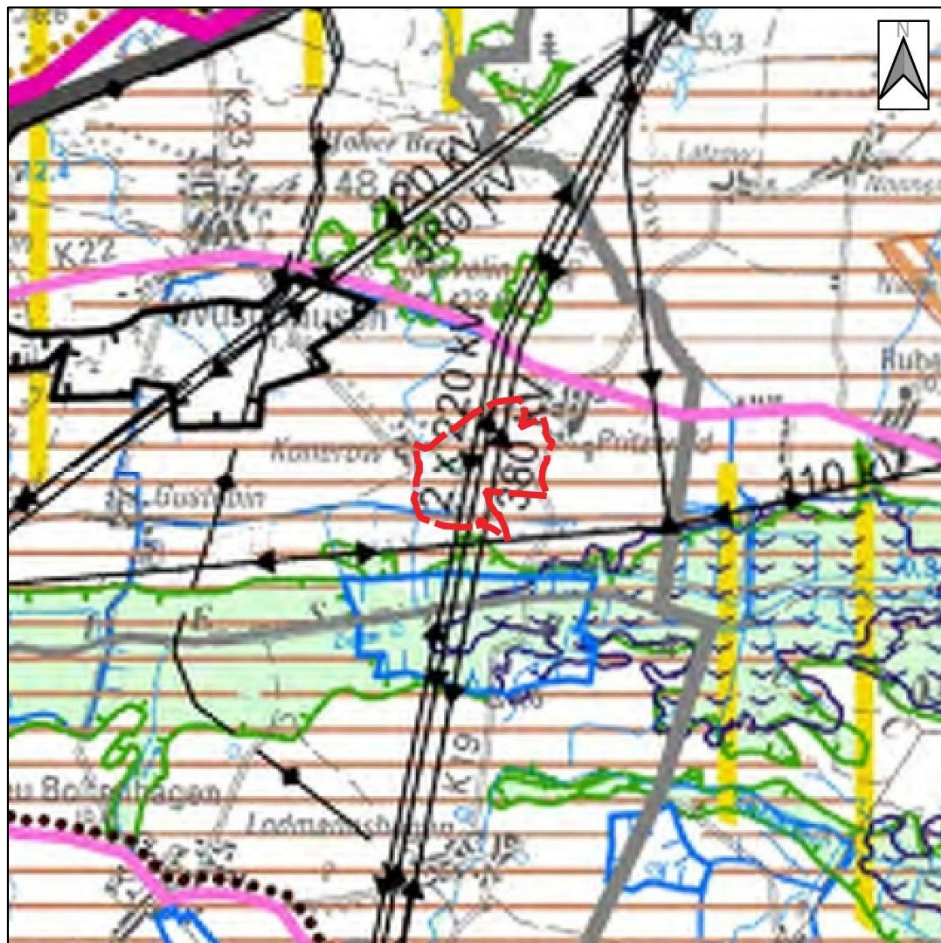


Abbildung 2 Ausschnitt aus RREP 2010, Plangebiet (rot umrandet), 1:50.000



Aufgrund der Ausführung als Agri-Photovoltaik geht jedoch unwesentlich landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Vielmehr wird der landwirtschaftlichen Nutzung eine weitere Nutzung hinzugefügt.

Unter diesen Gesichtspunkten werden die Ziele der Raumordnung in die Planung integriert.

#### *b. Flächennutzungsplanung*

Für die Gemeinde Wusterhusen liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vom 19.01.2001 sowie einer 1. Änderung mit Wirksamkeit vom 28.01.2017 vor. Diese 1. Änderung betrifft die Fläche des Bebauungsplans Nr. 3 Gemeinde Wusterhusen.

Für das Plangebiet sind verschiedene Darstellungen maßgeblich.

Der überwiegende Anteil der Fläche wird für die Landwirtschaft ausgewiesen. Des Weiteren befinden sich Flächen geschützter Biotope sowie ein „Schutzgebiet für Grund bzw. Quellwassergewinnung“ im Plangebiet.

Von Nord nach Süd queren zwei 220kV- und eine 380 kV-Elektrofreileitungen. Lineare Grünverbindungen sind am nördlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches im FNP dargestellt.

Als Punktsignaturen sind 4 Bodendenkmäler dargestellt. Über das weitere Vorgehen wird sich mit dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege abgestimmt werden.

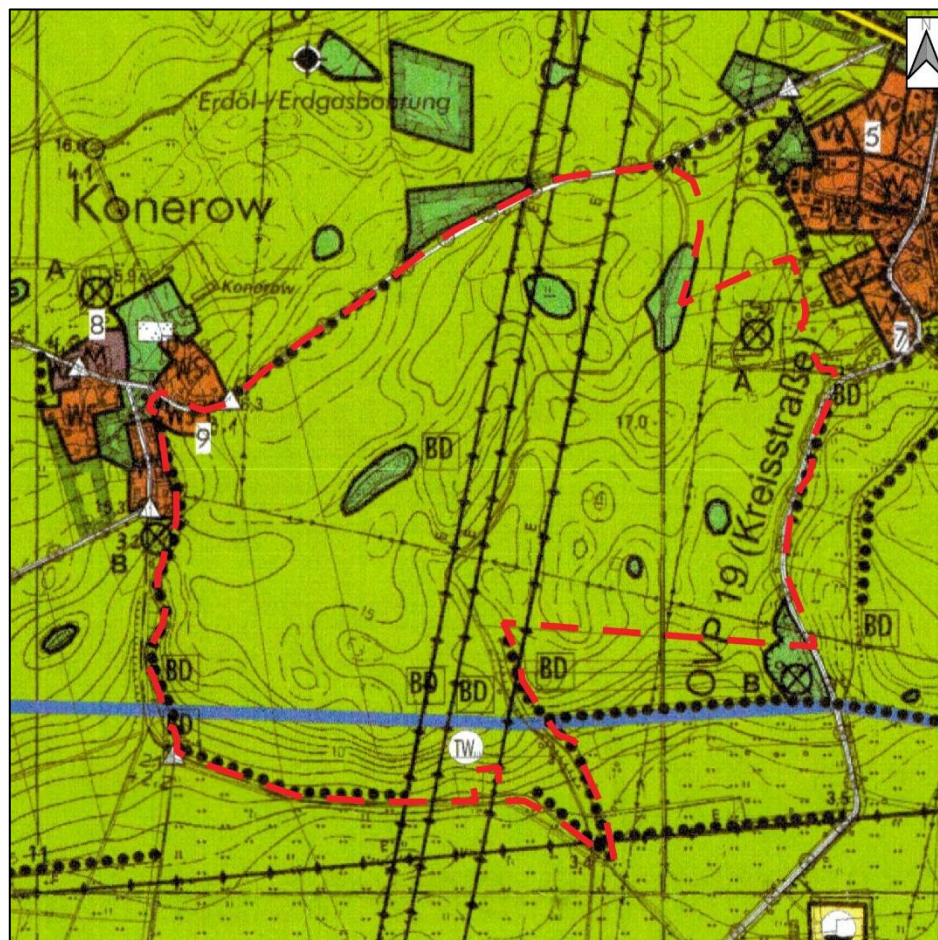


Abbildung 3 Lage des Geltungsbereiches (rot) im FNP Gemeinde Wusterhusen, 1:10.000

Mit Beschluss der Sitzung der Gemeindevertreter vom 01.12.2022 wurde ein Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung Flächennutzungsplan i.V.m. Bebauungsplan Nr. 7 Gemeinde Wusterhusen gefasst. Aufgrund des Charakters der Agri-Photovoltaik als landwirtschaftliche Hauptnutzung mit ergänzender Nutzung in Übereinstimmung mit der Darstellung im Flächennutzungsplan Gemeinde Wusterhusen als Fläche für die Landwirtschaft wird das Verfahren zur 4. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Wusterhusen nicht weiterverfolgt. Die Planung des Bebauungsplans Nr. 7 Gemeinde Wusterhusen lässt sich aus dem Flächennutzungsplan Gemeinde Wusterhusen entwickeln.

### *c. Verbindliche Bauleitpläne*

In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich folgende rechtskräftige Satzungen:

- Bebauungsplan Nr. 3 „Sondergebiet Windenergiepark Wusterhusen“ Gemeinde Wusterhusen mit Rechtskraft vom 06.05.1998
- und seiner 1. Änderung vom 30.01.2017

In Aufstellung befindet sich der Bebauungsplan Nr. 6 „Zentrale Wohnbebauung mit Parkanlage im Ortsteil Konerow“ Gemeinde Wusterhusen mit Aufstellungsbeschluss vom 22.09.2022. Diese in Aufstellung befindliche Satzung grenzt unmittelbar an das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 7 Gemeinde Wusterhusen und soll für das Deutsche Rote Kreuz ein Mischgebiet entwickeln.

## **6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### Denkmalschutz

Vom Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern (LUNG) werden im Flächennutzungsplan dargestellte Bodendenkmale nachrichtlich übernommen. Es handelt sich dabei ausnahmslos um Blaue Bodendenkmale.

### Geschützte Biotope

Vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern bereitgestellte Daten zu geschützten Biotopen und Fließgewässern werden nachrichtlich übernommen und nicht überplant. Zu den geschützten Biotopen und den Fließgewässern werden zudem umgrenzende Entwicklungstreifen/ Gewässerentwicklungstreifen in unterschiedlichen Breiten aufgenommen.

### Fließgewässer

Die Daten der Fließgewässer werden von den Wasser- und Bodenverbänden bzw. deren Fachinformationssystem über das LUNG M-V ebenfalls direkt übernommen und mit einem fünf Meter breitem Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG versehen. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird ab der Böschungsoberkante bzw. ab der



Rohrleitungsachse bei den Gewässern ein 5 Meter breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt, der der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Gewässerunterhaltung dient. Im Gewässerrandstreifen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Zäune dürfen die Unterhaltung gem. § 29 Absatz 3 Satzung WBV „Ryck-Ziese“ nicht erschweren. Die Zuwegung mit maschineller Technik zu den Gewässern (offen oder verrohrt) muss erhalten bzw. gegeben sein. Querbäume müssen im Bereich der Unterhaltungstrasse ein Tor mit einer Mindestdurchfahrbreite von 4 m aufweisen. Wenn diese verschlossen sind, muss der Verband einen Schlüssel erhalten. Die gesetzlich festgelegten Duldungspflichten für Gewässerunterhaltungsarbeiten sind zu beachten. Dazu zählen das Betreten und die vorübergehende Nutzung von Grundstücken durch den Verband und deren beauftragten Unternehmen.

#### Wald

Die Flächen für Wald wurden aus der Forstgrundkarte Stand August 2023 übernommen und der gem. § 20 LWaldG definierte Waldabstand von 30 m in die Planzeichnung übertragen.

#### Trinkwasserschutzgebiet

In etwa 800 m Luftlinie südlich des Geltungsbereichs befindet sich das Wasserwerk Lodmannshagen. In diesem Wasserwerk wird Trinkwasser für die umliegenden Ortschaften und für die Insel Usedom gefördert. Um die einzelnen Förderbrunnen herum sind Trinkwasserschutzgebiete ausgewiesen. Das Plangebiet überlagert sich mit den Trinkwasserschutzgebieten der Stufe III und IV. Innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets gilt die Schutzzonenordnung für die Wasserfassung Lodmannshagen, Nummer MV\_WSG\_1947\_03 (Beschluss des Kreistages 61-14/81 vom 17.09.1981) und daraus resultierende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Die Grenze dieses Schutzgebiets wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

#### Leitungen

Durch das Plangebiet verlaufen nachweislich Leitungen des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Boddenküste, der 50Hertz GmbH, der E.DIS AG sowie der Deutschen Telekom. Die Angaben des ZWAB sind mit Bezeichnung in die Planung übernommen worden.

Die 50Hertz GmbH betreibt eine 380 kV Elektro-Freileitung, welche von Nordost nach Südwest das Plangebiet quert. In einem Korridor 23m beidseitig der Leitungsachse ist ein Freileitungsschutzstreifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Um die Maststandorte ist ein Kreis mit Radius von 35m durch Festsetzung freizuhalten. Ein Freileitungsbereich mit 50m beidseitig der Leitungsachse ist nachrichtlich in Planzeichnung und Text übernommen. Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsbereich und bei Bau- und Pflanzmaßnahmen ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers beim Regionalzentrum Nord, Rostocker Chaussee 18, 18273 Güstrow (E-Mail: leitungsauskunft-rznord@50hertz.com) einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, z. B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc., sind

möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.

Die E.DIS AG quert das Plangebiet in einem kleinen Abschnitt im äußersten Süden des Plangebiet mit einer 110KV Elektro-Freileitung. Bei dieser Leitung wurde ebenfalls beidseitig der Leitungsachse ein 23m breiter Freileitungsschutzstreifen festgesetzt. Auch im Bereich dieser Leitung wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Anlagenbetreibers festgesetzt.

Die Angaben der Deutschen Telekom waren sehr ungenau und sind in ihrer Lage mit großen Unsicherheiten behaftet. Teilweise wurden in diesem Bereich auch genehmigte Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Bei der Erschließung muss darauf besondere Rücksicht genommen werden.

## **7. ERLÄUTERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

### **a. Städtebauliche und verkehrsplanerische Konzeption**

Die zukünftige Nutzung des Plangebietes soll die bisherige landwirtschaftliche Nutzung sichern und mit einer Freiflächenphotovoltaik-Anlage ergänzen. Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung in der angrenzenden Ortsteilen Konerow und Pritzwald soll vermieden werden. Zu Wohnhäusern ist deshalb ein Mindestabstand von 150 m zeichnerisch festgesetzt. An einsehbaren öffentlichen Flächen sind Flächen für Sichtschutzhecken festgesetzt worden. (Siehe Gestaltungsmaßnahme G1) Als weitere landwirtschaftliche Hauptnutzung ist eine extensive Beweidung mit Schafhaltung vorgesehen. Diese dient der Lammfleischerzeugung und Landschaftspflege.

Zur Gewährleistung der angesprochenen ergänzenden Nutzung sind weitere bauliche Nebenanlagen vorgesehen.

Es werden folgende bauliche Anlagen vorgesehen:

- *Wechselrichter,*
- *Einfriedungen,*
- *Trafostationen,*
- *Zufahrten*
- *Löschwasserentnahmestellen und*
- *Wartungsflächen,*

die dem Nutzungszweck der Photovoltaikanlage dienen. Die Photovoltaik-Anlagen werden auf Ständern angebracht, welche als Pfähle in den Boden gerammt werden. Die Höhe dieser Aufständigung ermöglicht eine weitere Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Grünflächen werden zur Gliederung des Geltungsbereiches und zur Kompensation eingeplant. Das Relief im Plangebiet fällt von Norden nach Süden in Richtung Ziese ab. Ebenso ist ein Gefälle von Nordwesten nach Südosten vorhanden.

Westlich und östlich des Plangebiets befinden sich die ländlichen Siedlungen Konerow und Pritzwald. Zur Vermeidung optischer Beeinträchtigungen der dortigen Wohnnutzung wurden Abstände durch Grünflächen geschaffen. Entlang der nördlich verlaufenden Verbindungsstraße wurde ebenfalls über Grünflächen ein Abstand eingeplant. Ergänzend zu den grünen Abstandsflächen ist auf einer sieben Meter

breiten Fläche die Pflanzung einer Hecke zwischen der nördlichen Baugrenze und der Verbindungsstraße vorgesehen. Die Hecke dient gleichermaßen als Sichtschutz und kann zur Kompensation des Eingriffs herangezogen werden.

Das Plangebiet wird von Norden nach Süden durch eine 110 kV Freileitung gequert. Von der Leitungsachse sind zu beiden Seiten 23 Meter freizuhalten. In die Planzeichnung ist dieser Abstand als Grünfläche eingegangen.

Auch in dieser Ausrichtung befindet sich ein verrohrter Graben, welcher im Süden auch offen zutage tritt. Entlang des nachrichtlich übernommenen Verlaufs sind mit einem beidseitigen Abstand von fünf Metern Flächen vorgesehen, die von Bebauung freizuhalten ist.

Die innerhalb und an den Grenzen des Plangebiets verlaufenden geschützten Biotope werden im Bestand erhalten und nicht überplant. Um ihre Grenzen wurde ein fünf Meter breiter Abstand eingeplant. Für die Orientierung wurde das Sonstige Sondergebiet Agri-PV in vier einzelne Flächen unterteilt.

## Legende

AL	landwirtschaftlich nutzbare Fläche
AN	landwirtschaftlich nicht nutzbare Fläche
h2	lichte Höhe über 2,10m
1	Beispiele zu Solarmodulen
2	Verstrebung
3	Aufständerung
4 bis 7	Beispiele landwirtschaftlicher Kulturen

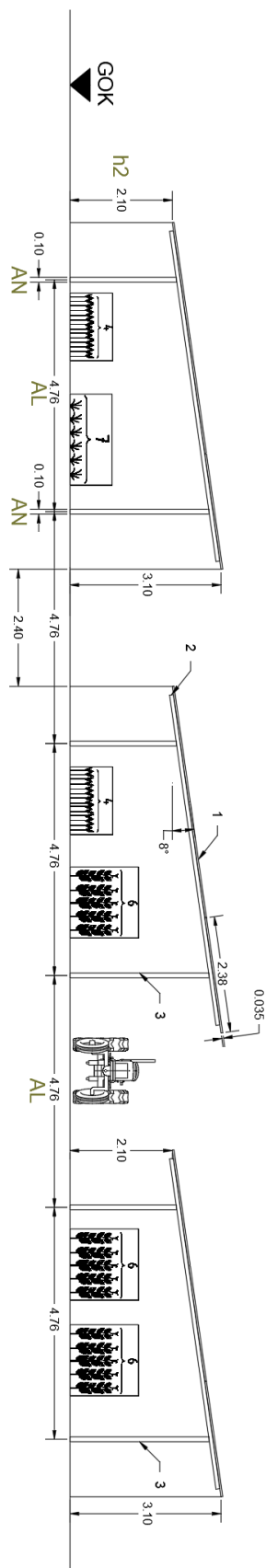


Abbildung 4 Nutzung der Agri-PVA (schematisch), Quelle: Anumar Solar GmbH

Die Erschließung erfolgt von Norden über die Verbindungsstraße zwischen Konerow und Pritzwald. Des Weiteren kann die verkehrliche Erschließung über die Kreisstraße VG K19 erfolgen. Diese Straßen befindet sich nicht vollständig auf den vorgesehenen Wegeflurstücken bspw. 17, Flur 1, Gemarkung Konerow. Deshalb sind öffentliche Verkehrsflächen zur Abbildung des tatsächlichen Verlaufs im Plangebiet festgesetzt. Die überplanten Flurstücke befinden sich in Dauerpacht des Vorhabenträgers. Eine Erschließung ist dadurch auf allen Teilflächen gewährleistet.

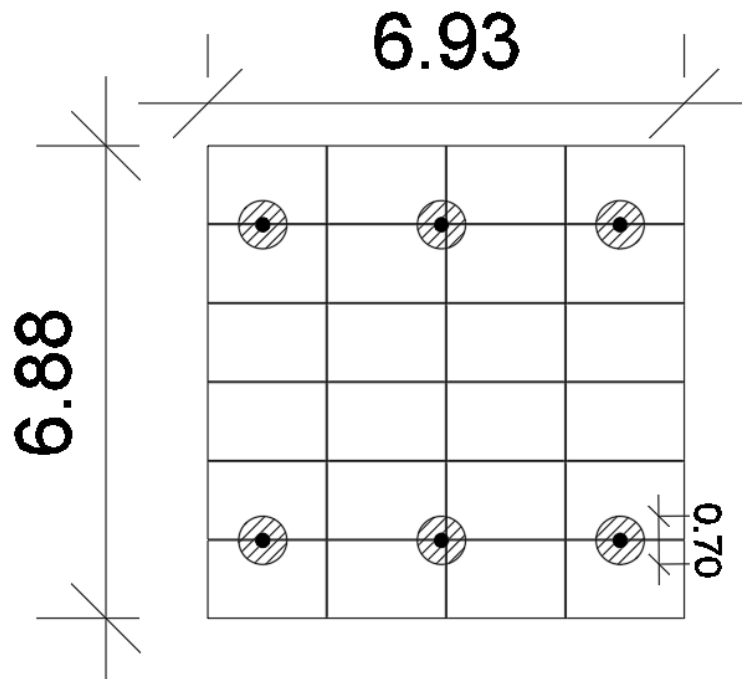
#### *b. Erhalt landwirtschaftliche Nutzung*

Die Anerkennung einer Nutzung durch Agri-PV in den gleichnamige Sonstigen Sondergebieten setzt voraus, dass mindestens 90% der Flächen SO Agri-PV auch einer landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen muss. In diesem Fall wird eine parallele Nutzung durch Schafhaltung angestrebt.

Die SO1 bis SO4 Agri-PV umfassen ca. 48,2 ha und werden von verschiedenen baulichen Anlagen in Anspruch genommen. Neben den Modultischen ist ein weiterer Flächenverlust durch Trafo-Häuschen zu erwarten.

Die Festsetzungen erlauben eine Überdeckung von 80 % der SO1 bis SO4 Agri-PV. Bei der o.g. Flächengröße wären ca. 38,6 ha mit baulichen Anlagen überdeckbar. Der größte Flächenanteil wird durch die Modultische belegt. Auf die Modultische entfallen ca. 23,1 ha. Bei dieser Flächengröße kann mit ca. 23 Trafohäuschen gerechnet werden.

Die kleinste Einheit der Reihen an Modulflächen besteht aus 3 Pfostenpaaren. Diese 6 Pfosten bieten die Grundlage für die Modultische. Auf den Modultischen können ca. 48 m<sup>2</sup> an Photovoltaikmodulen angebracht werden.



**Abbildung 5 Kleinste Einheit der PV-Modulreihen und Flächenverlust durch Pfosten (schwarz) und einen angenommenen Pufferbereich (schraffiert), schematisch**



Um die Pfosten kann bei Parallelnutzung durch Pflanzenanbau noch ein Puffer von ca. 30 m angenommen werden. Im Falle einer Schafbeweidung muss kein Puffer angenommen werden. Die Pfosten weisen einen Durchmesser von 0,1 m auf. Die Summe der durch Pfosten und Pufferbereich angenommenen Fläche einer kleinsten Moduleinheit entspricht ca. 2,3 m<sup>2</sup> oder 4,8%. Mit diesem Wert kann der Flächenverlust für die gesamte Modulfläche hochgerechnet werden. Zusammen mit dem Flächenverlust durch die Trafo-Häuschen ergibt das einen Wert von ca. 2,8 %. Die näheren Flächenermittlungen sind in Tabelle 1 zusammengefasst.

**Tabelle 1 Flächenverluste durch Agri-PV an der Landwirtschaftsfläche**

Nr.	Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
1	SO1 bis SO4 Agri-PV	386.000	100
2	Kleinstes PV-Einheit	48	
3	Verlust durch Pfosten von Nr. 2	max. 2,3	
4	PV-Module	ca. 231.360	
<b>5</b>	<b>Verlust durch Nr.4 gesamt</b>	<b>10.990</b>	
6	Trafo	33,3	
<b>7</b>	<b>23 Trafo gesamt</b>	<b>766</b>	
<b>Summe</b>		<b>11.756</b>	<b>2,85</b>

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Vorgaben zur Nutzung als Agri-PV damit eingehalten werden.

### *c. Festsetzungen*

#### Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

*„Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaik unter Beibehaltung der landwirtschaftlichen Hauptnutzung - SO Agri-PV (gem. 11 Abs. 2 BauNVO)*

*Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaik unter Beibehaltung der landwirtschaftlichen Hauptnutzung - SO Agri-PV (gem. 11 Abs. 2 BauNVO)*

*1.1 Die SO Agri-PV dienen der Gewinnung elektrischer Energie aus Sonnenenergie und der gleichzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen.*

*1.2 Zulässig sind bauliche Anlage, die dem Nutzungszweck unter 1.1 dienen. Dazu zählen insbesondere Modultische mit Solarmodulen, Wechselrichter, Einfriedungen, Trafostationen, Zufahrten, Löschwasserentnahmestellen und Wartungsflächen. Auf den Flächen innerhalb der Trinkwasserschutzzone Lodmannshagen sind ausschließlich Trockentransformatoren oder estergefüllte Transformatoren zulässig. Die*

*Auffangwannen sind als WGS-Wanne auszuführen und so zu bemessen, dass im Falle einer Havarie das gesamte Volumen der flüssigen wassergefährdenden Stoffe zurückgehalten werden kann.*

### *1.3 Landwirtschaftliche Nutzfläche*

*Zulässig in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 4 sind alle Formen landwirtschaftlicher Nutzungen gem. § 201 BauGB i.V.m. DIN SPEC 91434 Agri-Photovoltaik-Anlagen - Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung.“*

In dieser Größenordnung sind PV- Anlagen im Außenbereich nicht privilegiert. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan notwendig. Großflächige PV-Anlagen sind in keinem der Baugebiet § 2-§ 10 BauNVO vorgesehen. Deshalb muss diese Nutzung als ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden. Die zukünftige landwirtschaftliche Hauptnutzung der Flächen im Plangebiet ist ausdrücklich vorgesehen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 BauGB

*„2.1 Die Flächen der SO1 bis SO4 Agri-PV müssen zu mindestens 90% der Fläche eine parallele Nutzung durch Landwirtschaft zulassen. Für die Bedeckung durch bauliche Anlagen zur Gewinnung elektrischer Energie aus Sonnenenergie wird eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die GRZ für die SO1 bis SO4 Agri-PV ist mit 0,8 zulässig.“*

Die hier getroffene Festsetzung ist das Ergebnis verschiedener Vorgaben. Ziel der Planung ist die Vorhabenzulassung gem. § 30 Abs. 1 BauGB. Zu diesem Zweck sind Festsetzungen zur Art und das Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und örtlichen Verkehrsflächen zu treffen. Bei der überbaubare Grundstücksfläche ist die Projektion von oben auf das Plangebiet maßgeblich. Diese als GRZ festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche spiegelt jedoch nicht den Flächenverlust und auch nicht den Biotopverlust wider. Gleichzeitig sollen die Vorgaben der DIN SPEC 91434 „Agri-Photovoltaik-Anlagen – Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung“ zur Kategorie I eingehalten werden.

*„2.2 Die maximal zulässige Höhe Oberkante der Trafos im SO wird auf 5,00 m über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 festgesetzt.“*

Die festgesetzte Höhe dieser baulichen Anlagen beruht auf der technischen Vorplanung zu den notwendigen Nebenanlagen. Bezugspunkt dieser Angaben ist die Geländehöhe. Sie wurde aus einem Digitalen Geländemodell entnommen und ist als Netz aus Höhenpunkten in die Planzeichnung eingegangen.

*„2.3 Die maximal zulässige Höhe der Modultische im SO wird auf 4,50 m über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 festgesetzt.“*

*2.4 Die Unterkante der Photovoltaik-Module im SO muss eine Höhe von mindestens 2,10 m über der Geländeoberkante über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 haben.*

*2.5 Unterer Bezugspunkt für die Höhe der, für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen baulichen Anlagen im SO, ist die Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 der jeweilig zu errichtenden baulichen Anlage.“*

Durch die festgesetzte Mindesthöhe wird die angestrebte Nutzung als Agri-Photovoltaik-Anlage vorgegeben.

*„3. Zulässigkeit der Festsetzungen für einen bestimmten Zeitraum  
Die festgesetzte sonstige Nutzung "Photovoltaikanlagen" des Bebauungsplanes ist zeitlich begrenzt bis 35 Kalenderjahre ab Satzungsbeschluss bis zum ..... zulässig. Unmittelbar anschließend wird Zulässigkeit der festgelegten sonstigen Nutzung für einen bestimmten Zeitraum (9 Abs. 2 Satz 1 BauGB) neu geregelt.*

*4. Folgenutzung  
Im unmittelbaren Anschluss an die Nutzung der PV-Freiflächenanlage wird die Folgenutzung neu geregelt. Wird keine andere Nutzung von der Gemeindevertretung beschlossen, muss die alleinige landwirtschaftliche Nutzung wiederhergestellt werden.“*

Hiermit wird der Nutzungsdauer des Vorhabens konkret eingegrenzt und der Zeitraum, für die Nachnutzung bestimmt. Der genaue Zeitpunkt der Begrenzung wird an dieser Stelle ausreichend konkret eingetragen, wenn der Satzungsbeschluss bekannt sein wird.

*„5. Verkehrsflächen  
Die Verkehrsflächen bilden den Bestand ab und sind als öffentliche Verkehrsflächen zulässig.“*

Die Verkehrsflächen bilden den Bestand ab und sind als öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

*„6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche umfassen das Recht der Versorgungsträger und Verbände, die im Plangebiet befindlichen Leitungen und Gräben verkehrlich zu erschließen und die entsprechenden Anlagen zu unterhalten.“*

Durch zeichnerisch und textlich festgesetzten Nutzungsrechte ist die verkehrliche Erschließung der unterhaltungspflichtigen Anlagen und der Gewässer gesichert.

„6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### *Kompensationsmaßnahmen*

*M1 Auf den Flächen M1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß HzE Pkt. 2.31 durch Selbstbegrünung extensive Mähwiesen auf Acker zu entwickeln. Das Grünland ist außerhalb der Brutzeit zu mähen. Aus der Verschneidung üblicher Pflegerverfahren mit den Vorgaben der HzE resultiert für die extensive Mähwiese folgender Pflegeplan:*

##### *Allgemeine Vorgaben*

- nach Ersteinrichtung Verzicht auf Umbruch und Ansaaten
- kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln
- kein Schleppen, Walzen und Striegeln der Flächen in der Zeit vom 1.3. bis 15.9.
- Mahd mit Messerbalken
- Mahd mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante

*Bei vermehrtem Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes oder anderer konkurrenzstarker Arten sollen mit der UNB frühere Madtermine vereinbart und durchgeführt werden.*

*Durchführung eines floristischen und ornithologischen Monitorings nach dem 2., 5. und 10. Jahr einschließlich Biotoptypenkartierung, Erfassung von Kenn-, Dominanz- und Störungsarten, Beurteilung der Maßnahmenentwicklung sowie Pflegemaßnahmen*

##### *Arbeitsschritte*

- vom 1. bis 5. Jahr:  
2x jährliche Aushagerungsmahd ab 01.09
- ab 6. Jahr  
1 x jährliche Mahd ab 01.09

*M2 Als Ersatz für den Verlust von 41 Einzelbäumen sind 80 Stück hochstämmige Obstbäume alter heimischer Sorten aus heimischer Herkunft in der Qualität Hochstamm; 2 x verpflanzt; Stammumfang 10 bis 12 cm gemäß Anpflanzfestsetzung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibock und Schutz gegen Wildverbiss. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. Zu verwenden sind mindestens je 10 Stück folgender Sorten von: Kirschen (z.B. Große Schwarze Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Karneol, Morina) Pflaumen (z.B. Hauszwetschge, Nancy-Mirabellen, Wangenheim); Apfelbäume (z.B. Pommerscher Krummstiel,*

*Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel); Birnen (z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern); Quitten (z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte)*

Die aufgeführten Maßnahmen M1 und M2 sollen den Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen. Die bestehende Ausgleichsmaßnahme MB 6877 „Anpflanzung naturnaher Feldgehölzer“ wird unter den nachrichtlichen Darstellungen geführt.

CEF-Maßnahmen (§ 44 BNatSchG)

*„CEF 1*

*Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind, als Ersatzhabitat für Bodenbrüter insbesondere für Feldlerche und Kranich, durch Selbstbegrünung extensive Mähwiesen auf Acker zu entwickeln. Diese sind maximal 2x jährlich ab dem 01.09. unter Beseitigung des Schnittgutes mit Messerbalken auf mind.10 cm über Geländeoberkante zu mähen. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz ist zu verzichten sowie auf Schleppen, Walzen und Striegeln der Fläche in der Zeit vom 1.3. bis 15.09. Die Flächen sind von der Umzäunung auszusparen.“*

Die bisherigen CEF-Maßnahmen wurden an geänderte Planungsvorgaben angepasst. Nähere Angaben sind im Umweltbericht sowie dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abgehandelt.

## 7. Grünordnung

*„Vermeidungsmaßnahmen*

- V1 Bei einer Bauzeit zwischen 01.März und 31. August ist eine Anlage von Brutn durch Vogelarten durch Vergrämnungsmaßnahmen ab dem 01.März bis Baubeginn zu verhindern. Zur Vergrämnung von Bodenbruten erfolgt entweder eine regelmäßige Befahrung der Fläche (mindestens 2mal pro Woche) oder durch das Aufstellen von ca. 2 m hohen Stangen mit daran befestigten Flatterbändern oder Fahnen, Abstand 25 m. Auf der Grünfläche kann alternativ auch durch regelmäßige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes der Aufwuchs begrenzt werden.*
- V2 Bodenumbrucharbeiten und das Befahren landwirtschaftlich nutzbarer Flächen darf nur außerhalb des Zeitraumes vom 01.März.bis zu 01. August erfolgen. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz ist zu verzichten.*
- V3 Vor Baumfällung sind die zu fällenden Bäume ab Mai des Jahres vor Baubeginn auf Besatz durch Fledermäuse und höhlenbewohnende Vogelarten untersuchen zu lassen. Weiterhin ist die Baumreihe auf eine Funktion als Leitlinie zu überprüfen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat den Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur*



*Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an UNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der UNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen UNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.*

- V4 *Alle Strukturen im Bereich der Biotope sind zu erhalten.*
- V5 *Gemäß Anpflanzfestsetzung in der Planzeichnung sind 3 m breite Sichtschutzhecken, ausschließlich aus Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese dürfen zur Schaffung einer Zufahrt unterbrochen werden. Empfohlen werden folgende Pflanzen: Heister der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Strauchhasel. Ein Rückschnitt der Sträucher außerhalb der Brutzeit, nach vorheriger Beantragung und Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) ist zulässig, wenn die Leistung der Anlage durch die Gehölze beeinträchtigt wird.*
- V6 *Es sind nur Module zu verwenden, die während des Betriebes keine Schadstoffe in die Umwelt entlassen.*
- V7 *Bauarbeiten und Bewirtschaftungen (Mahd) im 500 m Umkreis des Kranichbrutplatzes sind vom 01. Oktober bis zum 01. Februar durchzuführen.“*

Diese Maßnahmen dienen insbesondere dem Artenschutz von Bodenbrütern und anderen Brutvögeln. Eine Bodenfreiheit der Umzäunung ist aufgrund der angestrebten Schafhaltung und der Lage in Wolfsgebiet nicht möglich.

Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung gem. § 86 LBauO M-V

#### *„Gestaltungsmaßnahmen*

*G1 Auf den Flächen für Anpflanzungen sind 3 m breite Sichtschutzhecken, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt in einem Abstand von 2,00 m. Empfohlen werden folgende Pflanzen: Heister der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Strauchhasel. Ein Rückschnitt der Sträucher außerhalb der Brutzeit, nach vorheriger Beantragung und Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB), ist zulässig, wenn die Leistung der PV- Anlage durch die Gehölze beeinträchtigt wird.“*

Diese Gestaltungsmaßnahme soll die Plangebiete des Sonstigen Sondergebiets nach außen einhegen.

## 8. VER- UND ENTSORGUNG

### *Regenentwässerung*

Aufgrund der geringen Versiegelung durch die Pfosten der Modultische wird das anfallende Niederschlagswasser wie bisher zum größten Teil versickern.

### *Löschwasser*

Für die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser sind zur Abdeckung der Baugebiete mindestens neun Entnahmestellen mit einem 300 m Radius vorzuhalten.

Mögliche Entnahmestelle können genehmigungspflichtig als Brunnen an das Grundwasser angeschlossen oder über Löschwassertanks bzw. Löschwasserkissen bereitgestellt werden.

## 9. IMMISSIONSSCHUTZ

Es werden keine erheblichen Emissionen durch das Vorhaben im Plangebiet erwartet. Die Module werden nach Süden ausgerichtet werden. Innerhalb des Plangebiets besteht ein reliefbedingtes Gefälle. Das Sonstige Sondergebiet SO Agri-PV wird durch einen mindestens 70,0 m breiten Streifen Grünfläche von Verkehrsfläche der Verbindungsstraße Konerow-Pritzwald getrennt. Von einer Störung durch Blendung wird deshalb nicht ausgegangen und ein Blendgutachten zunächst nicht erstellt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzgebiete III und IV des Wasserwerks Lodmannshagen auf der südlichen Seite der Ziese. Die Vorgaben der nachrichtlichen Übernahme zum Trinkwasserschutzgebiet sind zu berücksichtigen.

## 10. KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Mögliche Kompensationsmaßnahmen und Hinweise zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Grundsätzlich werden im Plangebiet die etwa 25 ha an Grünflächen festgesetzt, welche auch zur Kompensation verwendet werden können. Über die Höhe und genauen Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht genauere Aussagen getroffen.

## 11. ARTENSCHUTZ

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden Kartierungen für die Artengruppen:

- *Brutvögel*
- *Rastvögel*
- *Reptilien*
- *Amphibien*

durchgeführt. Nähere Angaben sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengetragen.

### *12. FLÄCHENBILANZ*

Plangebiet gesamt:	75,6 ha
davon	
Verkehrsflächen:	0,5 ha
Sonstiges Sondergebiet:	48,2 ha
Flächen für die Landwirtschaft	19,4 ha
Grünflächen:	6,3 ha
Gräben/ Wald/ Sölle	1,3 ha