

<b>Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Agri-Photovoltaikpark Karrin Hof westlich der L262“ Gemeinde Kröslin hier: Beteiligung als Nachbargemeinde</b>	
<i>Beschlussvorlagen-Nr.:</i>	<i>Vorlagenart.:</i>
GVMö/038/2024	<b>Beschlussvorlage</b>
<i>Datum:</i>	<i>Vorlagenstatus:</i>
05.12.2024	öffentlich
<i>Fachamt:</i>	<i>Bearbeiter:</i>
Bauamt	Daniel Hunger
<i>beteiligtes Fachamt:</i>	<i>Verfasser.:</i>
	D. Hunger

<i>Beratungsfolge</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Gewerbe der Gemeinde Mölschow (Entscheidung)

### **Beschlussvorschlag:**

Belange der Gemeinde Mölschow werden durch den o.g. Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Agri-Photovoltaikpark Karrin Hof westlich der L262“ der Gemeinde Kröslin nicht berührt.

### **Sachvortrag:**

Die Gemeindevertretung Kröslin hat auf der Sitzung am 04.06.2024 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18 „Agri-Photovoltaikpark Karrin Hof westlich der L262“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Agri-Photovoltaikpark Karrin Hof westlich der L262“ der Gemeinde Kröslin liegt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.12.2024 bis 20.01.2025 im Bauamt des Amtes Lubmin, Geschwister Scholl Weg 15 in 17509 Lubmin, Zimmer 12 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die Planungsabsichten sind den beigefügten Vorentwurfsunterlagen zu entnehmen.

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Anbei erhalten Sie die Vorentwurfsunterlagen mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

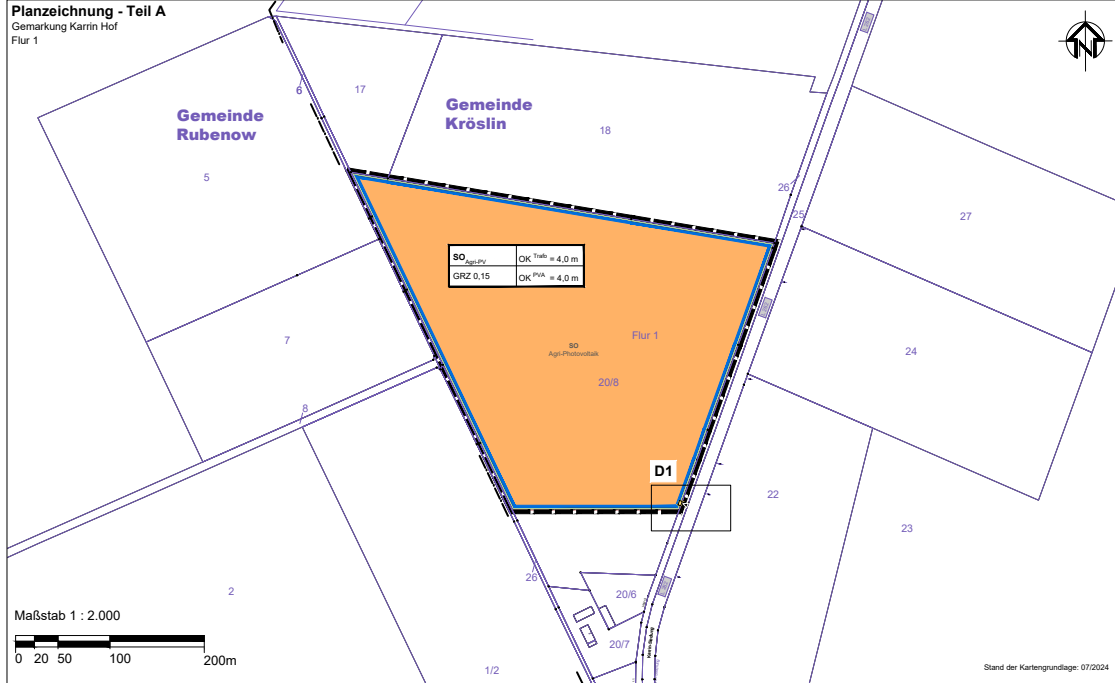
#### **Anlage/n**

1	2024_10_14_PLANZ_BPlan18KRSLN (öffentlich)
2	2024_10_14_BGR_AGRIPV_Kröslin (öffentlich)
3	2024_10_14_UWB_BPlan_Kröslin (öffentlich)

# SATZUNG DER GEMEINDE KRÖSLIN

## über den Bebauungsplan Nr. 18 "Agri-Photovoltaikpark Karrin Hof westlich der L262"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs 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) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V, S.1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 "Agri-Photovoltaikpark Karrin Hof westlich der L262", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



**Kartengrundlage**  
Als Kartengrundlage dient die digitale amtliche Flurkartenzugabe der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landesvermessungsamtes (LVA) Mecklenburg-Vorpommern (LVA-MV) vom 15. März 2021 (GVBl. M-V S. 1033).  
Mühenstraße 43 in 17389 Anklam, mit Stand von Juli 2024.

**Räumlicher Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich teilweise auf das Flurstück 208 der Flur 1 der Gemarkung Karrin Hof.

**Text - Teil B**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, § 11 BauNVO)**

TF1  
Die Sonstige Sondergebiet "Agri-Photovoltaik" (AG-APV) dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen ausschließlich den zu deren Wartung und Betrieb erforderlichen technischen Anlagen und Schutzmaßnahmen sowie baulichen Anlagen des Nutzungszweckes unter 1,1 denen sind untergeordnete Nebenbauten und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugesetz vorgesehenen Art des Baugrubens selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Auf der zeitlich festgesetzten Fläche SO\_Agri-Photovoltaik sind folgende Nutzungen zulässig:

- bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie, bestehend aus Photovoltaikmodulen, den Modellschalen und deren Unterkonstruktionen und Bodenverankerungen
- Elektroanlagen/Verkabelungen
- Wechselstromtransmissionen
- Monitoring-Container
- Batteriepeicher
- Kammern
- Innere Erschließungs- und Wartungswege (unbefestigt)

**2. Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 und § 17, 18 BauNVO)**

TF2  
Die Bebauungshöhe bis zur Baugrubensohle ist die mittlere Höhe der Oberkante in Metern des amtlichen Höhenbezugsystems DHN 2016 dar an den Baugrubensohle angeordneten, gemessenen Vertikalfächern der L262, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrubensstückes.

Die in der Planzeichnung für die SO\_Agri-Photovoltaik festgesetzte Höhe hat als Bezugspunkt die Höhe der Straße L262 angeordnet zur Einfahrt zum Flurstück 1/2 der Bebauungshöhe ... m (wie im weiteren Verfahren ergibt die amtlichen Höhenbezugsysteme DHN 2016).

Die untere Kante der Modellschale muss einen Abstand von mindestens 0,8 m über der Bebauungshöhe einhalten. Die obere Kante der Modellschale darf höchstens 4,0 m über der Bebauungshöhe betragen. Für technische Anlagen zur Überwachung sowie für die Nebenbauten des Umspannwerkes und Leistungsmasten ist eine Überhöhung der festgesetzten Bauhöhe zulässig.

**3. Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

TF3  
Für die verkehrliche Erschließung des SO\_Agri-Photovoltaik sind eine Ein- und Ausfahrt an den angrenzenden öffentlichen Wegen zweiseitig festgesetzt.

**4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Verb. mit § 1a Abs. 2 BauGB und der Eingriffsregelung nach BImSchG)**

TF4  
Wie im weiteren Verfahren ergibt:

### II. Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO-M-V) i. V. m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)/Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 5 LbauO-M-V sind Einfriedungen durch Zuanenlagen und Ton außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig.

Untere Bezugspunkt für die Höhe der Zuanenlagen ist die Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugsystems DHN 2016. Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 5 LbauO-M-V sind Zuanenlagen bis zu einer max. Höhe von 2,0 m (amtlichen Höhenbezugsystem DHN 2016). Zu den Nachbargrundstücken sind folgende Einfriedungen zulässig: Maschendraht- oder Drahtgitterzaun bis zu einer Höhe von 2,00 m über OK Gelände mit einem angrenzenden Baugrubensohle bis 0,50 m Höhe. Zusätzlich Zuanenanker und Geländehöhe ist entsprechend der Geländehöhe mit einem Abstand von mindestens 20 cm vorgehalten. Die Zäume sind ohne durchdringende Zwischenst. Es sind hölzerne Pfostenanker für die Zapfenlöcher erlaubt. Unter Berücksichtigung umgebungsbezogener Belange soll mit der Höhenfestsetzung verhindert werden, dass die Anlage aufgrund einer zu großen Höhenwirkung eine ungewünschte Fernwirkung entfaltet.

### III. Hinweise

**1. Bodenschutzvorschriften**

**Maßnahmen zur Sicherung von Bodenschichten**

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauerwerk, Mauerreste, Fundamente, verstreute Gebeine, Verfallenen von Gräben, Brunnenbauten, verfallene Laternen- und Abfallbehälter, gemauerte Fluchtwege und Erdverfestigungen (Hinweise auf verfallene Gräben, Gräben, Photovoltaik-Brandschutzelemente oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Holz-, Holzstrukturreste, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spezialwerkzeuge, Kleinfunde, Schindeln) Bestände zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DMSchG-MV unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DMSchG-MV für alle Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundbesitzer oder zulässige Zweige, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

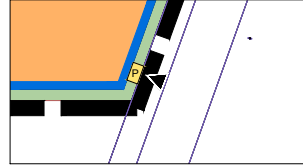
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 2 DMSchG-MV in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt der Wegnahme nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche, die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des zumutbaren verlängern, wenn eine sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmälern erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 45, 19055 Schwerin.

### Anschlussvorschriften Hinweise sowie Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG)

Zur Einhaltung des Vermeidungs- und Tätigkeitsverbotes darf die Baufeldräumung grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Steuerung der Bauzeit außerhalb der Brutzeit der Feldvögel und damit kein Baubetrieb zwischen Mitte März bis Ende August. Soll die Baufeldräumung in der Zeit vom 1. März bis Ende September erfolgen, so sind in März geeignete Vergütungsmassnahmen zum Beispiel Überspannung der Fläche mit Flatterbänden oder Bearbeitung des Oberbodens im wöchentlichen Abstand durchzuführen.

Detailansicht D 1 - Maßstab 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
	sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Agri-Photovoltaikanlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	
0,15	Grundflächenzahl § 16, 17, 19 BauNVO
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO
<b>Verkehrsrflächen</b>	
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsrflächen § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB
	private Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	
	Grünfläche - Erntungsplanland § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Maßnahmenfläche M1 - Entwicklung von naturnahem Grünland (wie in weiteren Verfahren ergibt) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, S. 383, 392
<b>sonstige Planzeichen</b>	
	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches Bauplanungs § 9 Abs. 7 BauGB
<b>Darstellung ohne Normcharakter</b>	
	Bestandslinie nach DIN EN 12192
	Flurstücksgrenzen mit Nummer
	Fluggrenze
	Gemarkungsgrenze
	Gemeindegrenze

### VERFAHRENSVERMERKE

- Die Bauplanzeichnung der Gemeinde Kröslin hat am 22.05.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 18 "Agri-Photovoltaikpark Karrin Hof westlich der L262" beantragt. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 24.08.2024 im Internet auf der Internetseite des Amtes Lübnitz oder beim Amt für Bauverwaltung der Gemeinde Kröslin unter <https://www.amtlubnitz.de/aktuelle-ereignisse/2024/08/24/2024-08-24-01> bekannt gemacht.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPlG-MV beteiligt worden.
- Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ..... 2024 im Internet und im Anhang an der Behördenschaltstelle bekannt gemacht. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom ..... 2024 bis am .....
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden Kröslin wurde am ..... 2024 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die von der Planung betroffenen Baubereiche und Anlagen öffentlicher und am ..... 2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB orientiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kröslin, den ..... Bürgermeister

Kröslin, den ..... Bürgermeister

Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden ist am ..... 2024 den Entwürfen des Bebauungsplans Nr. 18 "Agri-Photovoltaikpark Karrin Hof westlich der L262" beantragt. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 "Agri-Photovoltaikpark Karrin Hof westlich der L262" besteht aus der Planzeichnung, dem Umweltbericht sowie dem wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen. Der Entwurf ist am ..... 2024 im Internet auf der Internetseite des Amtes Lübnitz oder beim Amt für Bauverwaltung der Gemeinde Kröslin unter <https://www.amtlubnitz.de/aktuelle-ereignisse/2024/08/24/2024-08-24-01> bekannt gemacht.

Zusätzlich konnte der Entwurf im Amt Lübnitz ..... an der Öffentlichkeit ausgestellt werden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Internet auf der Internetseite und durch Auslegung an der Behördenschaltstelle bekannt gemacht worden.

Kröslin, den ..... Bürgermeister

Die Gemeindevorstellung hat am ..... die Abwägung der förmlich vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitfolgend worden.

Die Gemeindevorstellung hat am ..... den Bebauungsplan Nr. 18 "Agri-Photovoltaikpark Karrin Hof westlich der L262" der Gemeinde Kröslin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text-Teil B, erlassen. Die Satzung gemäß § 9 BauGB beschließt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum fertig.

Kröslin, den ..... Bürgermeister

Der katasträmliche Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der geringfügigen Darstellung der Grenzlinie gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur ergibt, ob die Lagebestimmungen durch Digitalisierung des analogen Bestandes bestätigt ist. Repräsentative können nicht abgebildet werden.

den ..... amtliche Vermessungsstelle

### RECHTSGRUNDLAGEN

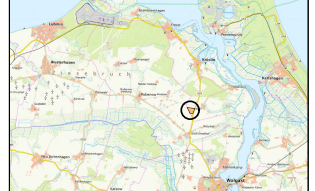
- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
  - BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1900 (BGBl. 1901 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 Nr. 153)
  - Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) vom 27. März 2013 (GVBl. I Nr. 43), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl. I/21, Nr. 71)
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altstätten (Bundes-Bodenrechtsgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. 07. 2009 (BGBl. I S. 2055), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
  - Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 Nr. 151)
  - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuchs (BaugesetzAusführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. März 2021 (GVBl. M-V, S. 270, Nr. 5, 1008)
  - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V, S. 344, 2016, S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVBl. M-V, S. 110)
  - Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVBl. M-V, S. 503), zuletzt mehrfach geändert sowie § 9 angefügt durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVBl. M-V, S. 149)
  - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NaturschutzAusführungsgesetz-NatSchG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVBl. M-V, S. 546)
  - Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVBl. M-V, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2019 (GVBl. M-V, S. 383, 392)
  - Gesetz über die Umweltschutzgesetzgebung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2016 (GVBl. M-V, S. 362)
  - Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V/2011, S.370), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVBl. M-V, S. 790, 794)
  - Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Erhaltung des Altlandes bauchler Anlagen zum Wald (Waldaltlandsverordnung - WaldAltV M-V) vom 20. April 2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 1. Dezember 2019 (GVBl. M-V, S. 888)
  - Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) vom 4. Juni 2011 (GVBl. M-V/2011, S. 759), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVBl. M-V, S. 219)
  - Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVBl. M-V, S. 12, 243), geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2019 (GVBl. M-V, S. 383, 392)
  - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWag M-V) vom 30. November 1992 (GVBl. M-V, S. 88), BGBl. M-V-Komp. Nr. 1, Nr. 753-2), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVBl. M-V, S. 154, 184)
  - Kommunalarbeitsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KArb M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2004
- Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufhebung des Plans.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt.

10. Die Satzung des Bebauungsplans, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer verbleibende Denkmalschriften vorgenommen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wird am ..... veröffentlicht. Soweit genehmigt werden, ist die Bekanntmachung ist auf der Gemeindehomepage und in Verbindung von Verfahren und Verordnungen zum Inhalt der Satzung sowie auf der Internetseite (2118 - Bauplan) und einer separat und Erlassenen Verordnungsblätter (54 BauGB) und auf der Internetseite des § 5 Abs. 9 BauGB veröffentlicht werden. Die Satzung ist am ..... im Internet gelistet.

Kröslin, den ..... Bürgermeister

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Quelle: Geoportal MV Stand November 2022

### VORENTWURF

**Bebauungsplan Nr. 18**  
"Agri-Photovoltaikpark Karrin Hof westlich der L262" der Gemeinde Kröslin

Auftraggeber: Gemeinde Kröslin  
Der Bürgermeister  
am  
Amt Lübnitz  
Geschwister-Scholl-Weg 15  
17509 Lübnitz

städtische Planung: secureenergy solutions AG  
Kurlandendamm 40 - 41  
10719 Berlin  
Tel: +49 (0) 30 868 00 1070

Planet A, M 1, 2 000 Datum: 14.10.2024

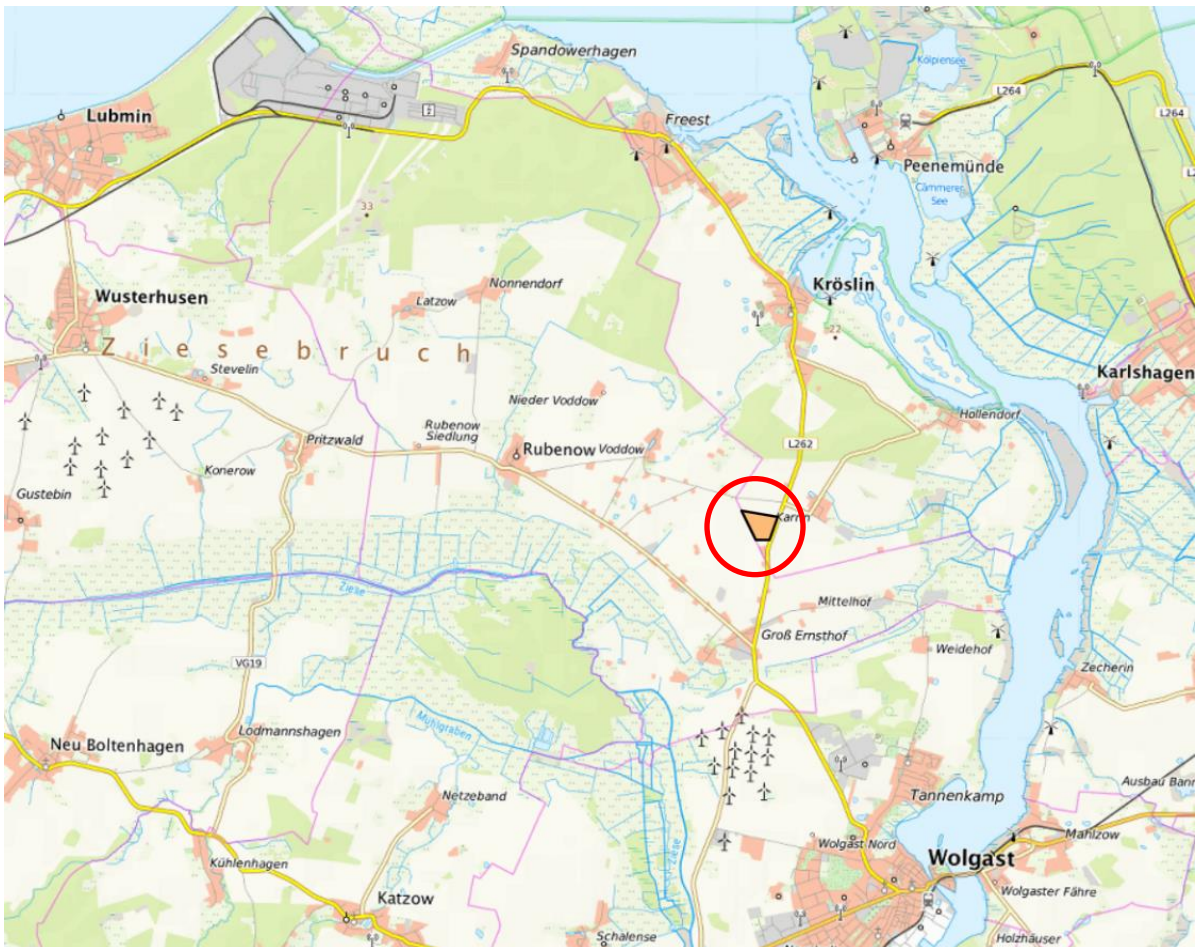
# Gemeinde Kröslin

Amt Lubmin

Landkreis Vorpommern-Greifswald

## Bebauungsplan Nr. 18

„Agri-Photovoltaikpark Karrin Hof westlich der L262“



Lage der Fläche im Plangebiet, Quelle: GeoPortal VG, 06/2024

## Vorentwurf

## Begründung

Stand: 14.10.2024

**Bebauungsplan Nr. 18  
„Agri-Photovoltaikpark Karrin Hof westlich der L262“****B E G R Ü N D U N G**

---

<b>Träger des Planverfahrens</b>	<b>Gemeinde Kröslin</b>  Der Bürgermeister, Herr Holger Dinse über  Amt Lubmin Geschwister-Scholl-Weg 15 17509 Lubmin  Bauamt: Leiterin Bauamt, Frau Hoffmann <a href="mailto:m.hoffmann@amtlubmin.de">m.hoffmann@amtlubmin.de</a>
<b>Bauleitplanung:</b>	<b>secureenergy solutions AG</b>  Kurfürstendamm 40-41 10719 Berlin  Bauleitplanung Freiflächen PV  Büro: Johannesstraße 1 17034 Neubrandenburg  Tel.: 030 868 00 10 70 E-Mail: <a href="mailto:bauleitplanung@secureenergy.de">bauleitplanung@secureenergy.de</a>
<b>Ansprechpartner:</b>	Christian Bartusch  <b>secureenergy solutions AG</b> Bauleitplanung Freiflächen PV  Büro Neubrandenburg: Johannesstraße 1 17034 Neubrandenburg  Tel.: 0172 757 07 03 E-Mail: <a href="mailto:bauleitplanung@secureenergy.de">bauleitplanung@secureenergy.de</a>
<b>Grünordnungsplanung:</b>	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>

## **Teil I**

---

### **Begründung**

**Bebauungsplan Nr. 18**

**„Agri-Photovoltaikpark Karrin Hof westlich der L262“**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Allgemeines.....</b>	<b>7</b>
1.1 Einführung .....	7
1.2 Angaben zur Gemeinde/Lage im Raum.....	8
1.3 Verfahren .....	8
1.4 Rechtsgrundlagen .....	9
1.5 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	10
1.6 Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	11
1.7 Eigentumsverhältnisse .....	11
1.8 Städtebaulicher Vertrag.....	11
<b>2. Planungserfordernis/Ziele und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b> .....	<b>12</b>
<b>3. Planungskonzeption .....</b>	<b>13</b>
<b>4. Rahmenbedingungen/übergeordnete Planungen .....</b>	<b>15</b>
4.1 Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg- Vorpommern (LEP M-V) .....	15
4.2 Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern- Greifswald.....	15
4.3 Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/Entwicklungsziele der Gemeinde .....	16
4.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung .....	16
<b>5. Bestandsanalyse .....</b>	<b>17</b>
5.1 Lage des Plangebietes .....	17
5.1.1 Darstellung der zu betrachtenden Planungsalternativen .....	17
5.2 Vorhandene Bestandsstrukturen .....	18
5.3 Schutzgebiete.....	19
<b>6. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen .....</b>	<b>20</b>
6.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) .....	20
6.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) .....	20

6.3	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, Sport, Freizeit, Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).....	20
6.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).....	21
6.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.....	21
6.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB) .....	21
6.7	Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege .....	21
6.7.1	Ausgleichsflächen.....	21
6.7.2	Bodenschutz .....	21
6.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	22
6.9	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) .....	25
6.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB).....	25
6.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	25
6.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).....	25
6.13	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) .....	25
6.14	Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).....	26
<b>7.</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>27</b>
7.1	Kartengrundlage.....	27
7.2	Örtliche Bauvorschriften nach Bauordnungsrecht in Mecklenburg- Vorpommern .....	31
7.3	Hinweise als Teil des Planinhaltes / nachrichtliche Übernahmen.....	32
<b>8.</b>	<b>Weitere Hinweise .....</b>	<b>33</b>
8.1	Altlasten und Bodenschutz .....	33
8.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft.....	33
8.3	Denkmalpflege .....	34
8.4	Straßenverkehrswesen.....	35
8.5	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken .....	35
8.6	Kampfmittel .....	35
8.7	Wasserwirtschaft .....	36
8.8	Waldabstand .....	36
8.9	Mitteilungen der Versorgungsunternehmen .....	36

<b>9. Hinweise für die Bauphase .....</b>	<b>38</b>
<b>10. Flächenbilanz .....</b>	<b>38</b>
<b>11. Anlagen .....</b>	<b>38</b>

## 1. Allgemeines

### 1.1 Einführung






In der Gemeinde Kröslin soll 3 km östlich vom Ortskern Rubenow entfernt und ca. 2,7 km südlich vom Ortskern Kröslin ein Agri-Photovoltaikpark (*nachfolgend abgekürzt: Agri-PV*) errichtet werden. Im Osten verläuft die Landstraße L262. Auf der Fläche ist die Nutzung der Ländereien für die Errichtung eines Agri-Photovoltaikparks mit einer Leistung von insgesamt ca. 12,0 Megawatt geplant. Ein Teil der planerischen Vorbereitung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Gemeinde Kröslin beabsichtigt durch die Auswahl geeigneter Flächen, die Nutzung regenerativer Energiequellen, hier die Solarenergienutzung in Verbindung mit Agri-PV, unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen in ihrem Gemeindegebiet zu fördern.

Agri-Photovoltaik (Agri-PV) ermöglicht die gleichzeitige Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen sowohl für die landwirtschaftliche Produktion (Hauptnutzung) als auch für die Stromerzeugung (Sekundärnutzung) mittels einer Photovoltaikanlage. Dieses Konzept trägt dazu bei, den Flächenkonflikt zwischen Landwirtschaft und erneuerbaren Energien zu lösen.

Als landwirtschaftliche Flächen im Sinne eines AGRI-PV-Projektes gelten Ackerland, Dauergrünland, Dauerweideland oder mit Dauerkulturen genutzte Flächen.

Im Geltungsbereich ist die landwirtschaftliche Fläche als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik“ festgesetzt. Die Nutzungskategorien bleiben erhalten. Die landwirtschaftliche Flächennutzung ist weiterhin möglich. Die Möglichkeit zur Doppelnutzung der Fläche bietet verschiedene Vorteile:

-  Effiziente Landnutzung: Agri-PV optimiert die Flächennutzung, indem es Anlagen neben und über landwirtschaftlichen Kulturen platziert. Dies führt zu einer effizienteren Nutzung des verfügbaren Raums; wodurch die Landwirtschaft profitiert.
-  Ertragssteigerung: Der Schatten, den die Solarmodule erzeugen, kann dazu beitragen, die Pflanzen vor extremen Wetterbedingungen zu schützen und den Wasserverbrauch zu reduzieren. Dies kann zu höheren landwirtschaftlichen Erträgen führen.
-  Nachhaltige Energieerzeugung: Die Solarmodule erzeugen saubere, erneuerbare Energie, die in das Stromnetz eingespeist werden kann. Dies trägt zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen und zur Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung bei.
-  Förderung der Biodiversität: Agri-PV kann die Biodiversität fördern, indem sie Lebensraum für Insekten und andere Tiere bietet.
-  Homogene Wasserverteilung: Die Module werden mit einem Spalt von 20 mm installiert, sodass eine homogene Regenwasserverteilung unterhalb der Modulreihen gewährleistet und das Pflanzenwachstum dadurch unterstützt wird.

Da sich der Standort derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet und Agri-Photovoltaikanlagen bedingt privilegierte Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB darstellen, ist im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

## 1.2 Angaben zur Gemeinde/Lage im Raum

Die Gemeinde Kröslin liegt im Landkreis Vorpommern-Greifswald und besteht aus fünf Ortsteilen: Kröslin, Freest, Spandowerhagen, Hollendorf und Karrin.

Das nächstgelegene Grundzentrum ist Lubmin. In Lubmin befindet sich zudem der Sitz der Amtsverwaltung. Lubmin liegt etwa 12 km westlich von Kröslin. Das Mittelzentrum Wolgast liegt südlich in etwa 10 km Entfernung.

Die Gemeinde umfasst eine Fläche von insgesamt 22,39 km<sup>2</sup> und zählt 1.728 Einwohner (Stand: 30.06.2023, Quelle: <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten>).

## 1.3 Verfahren

Das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 18 „Agri-Photovoltaikpark Karrin Hof westlich der L262“ ist zweistufig und besteht aus einer frühzeitigen und einer förmlichen Behördenbeteiligung.

Die Bauleitplanung wird im 2-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt. Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	22.05.2024
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	24.06.2024
3.	Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung	
4.	Frühzeitige öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
5.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	
6.	Abstimmung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	
7.	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
8.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
9.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
10.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	
11.	Abwägungsbeschluss	
12.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	
13.	Bekanntmachung der Satzung	
14.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung	

*Die Daten werden entsprechend dem Verfahrensfortschritt ergänzt.*

## 1.4 Rechtsgrundlagen

Die Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

### Bundesrecht

- **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. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- **Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung NatSchZustV)** vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43) zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl. II/21, [Nr. 71])
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BbodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 BGBl. 2023 I Nr. 409
- **Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023)** vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)

### Landesrecht

- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V)** vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. März 2021 (GVOBl. M-V, S. 270, ber. S. 1006)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344, 2016, S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S. 503), zuletzt mehrfach geändert sowie § 9a eingefügt durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V, S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V, S. 12ff), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 392)



## 1.6 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage (Planteil) zeichnerisch dargestellt. Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich teilweise auf das Flurstück 20/8 der Flur 1 der Gemarkung Karrin Hof.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 9,9 ha. Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wie folgt:

- im Norden: durch landwirtschaftliche Flächen
- im Süden: durch landwirtschaftliche Flächen
- im Osten: durch die Landesstraße L262
- im Westen: durch landwirtschaftliche Flächen

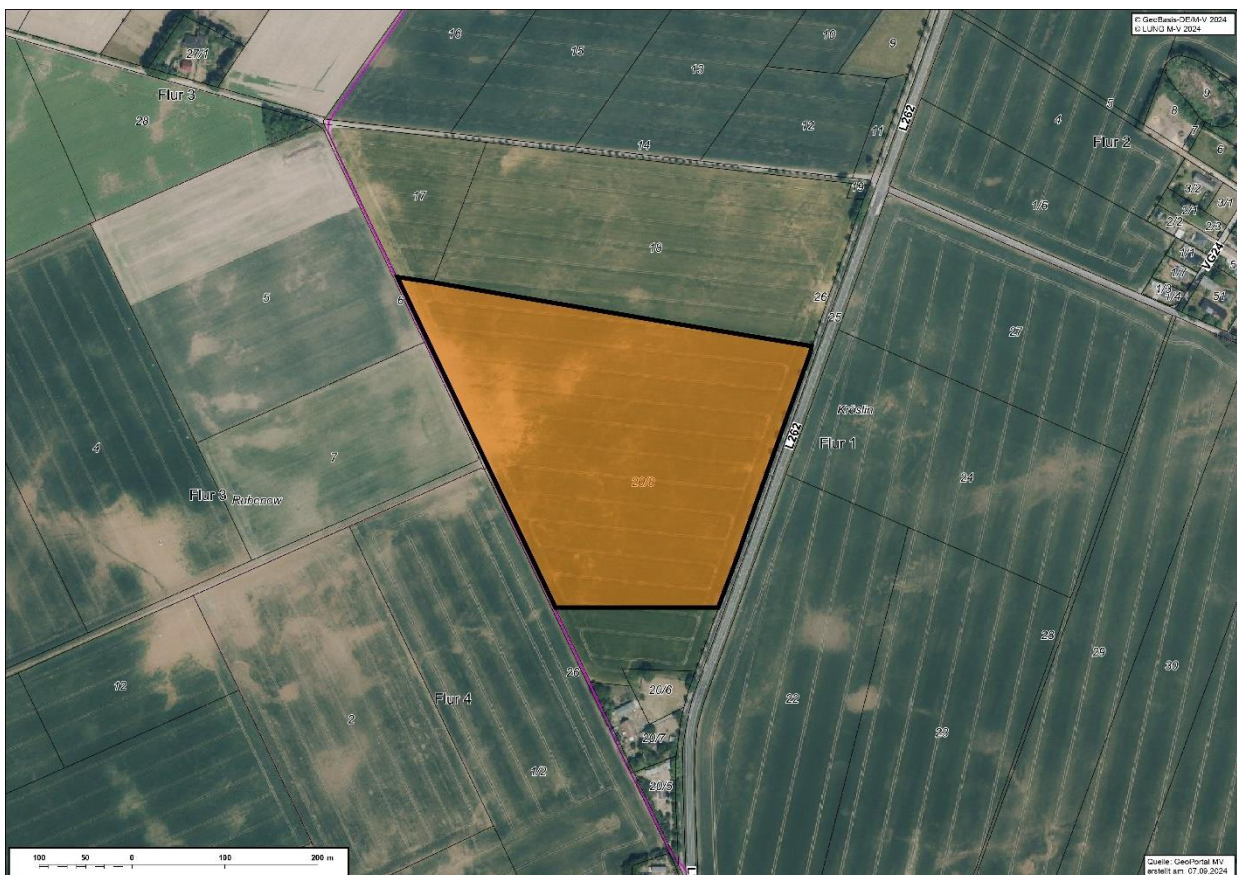


Abbildung 1: Geltungsbereich mit angrenzenden Nutzungen

## 1.7 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück befindet sich im privaten Eigentum.

Eine Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers über die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes ist durch einen langfristigen Pachtvertrag gesichert.

## 1.8 Städtebaulicher Vertrag

Mit dem Vorhabenträger wird vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem dieser sich unter der Tragung sämtlicher Kosten verpflichtet, innerhalb einer festgelegten Frist das Vorhaben und die dafür notwendige Erschließung zu verwirklichen.

## 2. Planungserfordernis/Ziele und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Mit dem „Agri-Photovoltaikpark Karrin Hof westlich der L262“ soll die Stromversorgung langfristig gesichert und die klimafreundliche Stromgewinnung gestärkt werden. Gemäß § 2 EEG 2023 liegen die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromversorgung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

Die Bebauungsplanung ist neben der Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Agri-Photovoltaikanlage (Ausweisung als Sondergebiet Agri-Photovoltaikanlage) die Gewährleistung einer geordneten Entwicklung des Plangelandes. So soll mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen einerseits eine möglichst effiziente Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche, andererseits die mit der Aufstellung der Anlagen verbundenen negativen Auswirkungen beispielsweise die Eingriffe in den Naturhaushalt sowie auf das Landschaftsbild minimiert werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kröslin hat mit Beschluss vom 24.06.2024 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung beschlossen sowie die frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB nach den gesetzlichen Vorgaben durchzuführen.

Der Vorhabensträger beabsichtigt dazu einen Bebauungsplan zu erarbeiten, der den Rahmen für die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächensolaranlage mit landwirtschaftlicher Nutzung darstellt. Die Flächengröße des Vorhaben- und Erschließungsplans beträgt ca. 9,9 ha.

Die Gesamtleistung der Agri-PV-Anlage soll im Endausbau eine Leistung von ca. 80.000 kW/ 91.999,8 kWp umfassen. Die Realisierung ist in den Jahren 2025/2026 geplant.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Agri-Photovoltaikpark Karrin Hof westlich der L262“ der Gemeinde Kröslin soll der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kröslin in einer 8. Änderung angepasst werden. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung wurde parallel zum Bebauungsplan gefasst.

Die Belange des Naturschutzes und des Verkehrs entlang der Landesstraße L262 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. Es werden u. a. im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung die Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen geprüft und erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit festgelegt. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie die dafür notwendigen Flächen werden festgesetzt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu klären, inwieweit Einwirkungen auf die Schutzgüter bestehen. Der Bebauungsplan Nr. 18 „Agri-Photovoltaikpark Karrin Hof westlich der L262“ der Gemeinde Kröslin trifft gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 3a BauGB ausschließlich Aussagen und Festsetzungen für das im Rahmen der festgesetzten allgemeinen Art der baulichen Nutzung vorgesehene Vorhaben (Nutzung einer Agri-Photovoltaikfreiflächenanlage). Zur Durchführung trifft die Gemeinde eine vertragliche Regelung mit dem Anlagenbetreiber.

### 3. Planungskonzeption

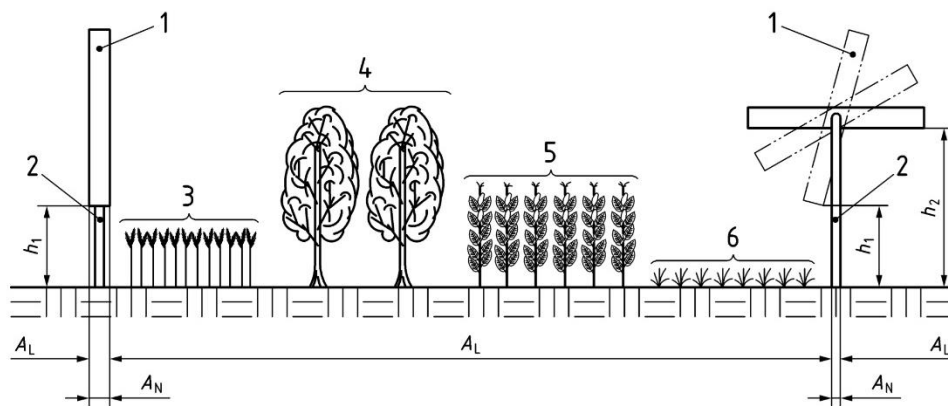
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Agri-Photovoltaikanlage westlich der Ortslage Karrin geschaffen. Die zukünftige Nutzung des Gebietes soll entsprechend der Zulässigkeiten eines Sonstigen Sondergebietes „Agri-Photovoltaik“ ermöglicht werden.

In der Ausprägung als Agri-Photovoltaik soll die Landwirtschaft als Hauptnutzung bestehen bleiben.

Der Agri-Photovoltaikpark Karrin Hof westlich der L262 ist so geplant, dass eine gute co-existentielle Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche und Photovoltaik erfolgt. Auf der Vorhabenfläche wird nur ein kleiner Teil ausschließlich für die Photovoltaik genutzt. Die deutlich größeren Zwischenräume von mindestens 10 m werden als Ackerflächen bewirtschaftet. Der Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche durch Aufbauten und Unterkonstruktion beträgt höchstens 15 % der Sonstigen Sondergebietsfläche. Direkt unterhalb der Modulreihen wird jeweils ein 1 m breiter Blühstreifen auf Ackerflächen angelegt.

Es handelt sich bei der Anlage um das Agrar-PV-System nach *DIN SPEC 91434 Kategorie II, Variante 2* als solares Nachführsystem. Die landwirtschaftliche Bearbeitung der Fläche ist durch den Reihenabstand zwischen den Modulreihen und mit mindestens 3 m Abstand zu Gehölzstrukturen gegeben. Es werden somit alle Anforderungen an eine Agri-Photovoltaikanlage gemäß DIN SPEC 91434 erfüllt. Die Modulreihen werden in einer Ost-West-Ausrichtung installiert. Die Solarmodule werden beweglich auf dem Montagegestell montiert. Die Gestellkonstruktion wird über wartungsarme Spindel- oder Zahnradantriebe hemisphärisch nachgeführt. Die Module folgen somit tagsüber dem Sonnenverlauf und generieren somit eine deutlich höhere Leistung.

Bild 3 — Darstellung zu Kategorie II, Variante 1



#### Legende

- $A_L$  landwirtschaftlich nutzbare Fläche
- $A_N$  landwirtschaftlich nicht nutzbare Fläche
- $h_1$  lichte Höhe unter 2,10 m
- $h_2$  lichte Höhe über 2,10 m
- 1 Beispiele zu Solarmodulen
- 2 Aufständerung;
- 3 bis 6 Beispiele landwirtschaftlicher Kulturen

Bild 4 — Darstellung zu Kategorie II, Variante 2

Genauere Ausführungen zur landwirtschaftlichen Tätigkeit auf den Agri-PV-Flächen werden in einem landwirtschaftlichen Nutzungskonzept festgehalten. Die DIN SPEC 91434 verweist darauf, dass in der Planungsphase vor dem Bau der Agri-PV-Anlage das Nutzungskonzept erstellt werden muss, welches im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens ergänzt wird .

#### Betriebskonzept/Rückbau

Die Nutzung erfolgt durch die SES (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*) als Betreibergesellschaft.

Die Fläche wird zum Betrieb einer Photovoltaik-Freianlage (PVA) mit Nebenanlagen genutzt. Es sind der Betrieb, die Wartung und die Erneuerung vorgesehen. Zufahrtswege zur Unterhaltung der Anlage werden geschaffen.

Nach der Doppelnutzung als sonstiges Sondergebiet „Agri-Photovoltaik“ erfolgt der komplette Rückbau. Dieser wird privatrechtlich geklärt und ist finanziell abgesichert.

#### Heckenkonzept

*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*

## **4. Rahmenbedingungen/übergeordnete Planungen**

### **4.1 Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)**

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern beinhaltet für das Planungsgebiet folgende Vorgabe.

#### **Vorbehaltsgebiet Tourismus**

Programmsatz 4.6 Tourismusentwicklung und Tourismusräume

(04) „In den Vorbehaltsgebieten Tourismus<sup>108</sup> soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.“

#### Berücksichtigung in der Planung

Für den Tourismus hatten diese Flächen in der Vergangenheit auch aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine hervorgehobene Bedeutung. Im Einzugsbereich des Vorhabens werden darüber hinaus keine touristischen Belange berührt.

### **4.2 Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern-Greifswald**

Im RREP sind für das Planungsgebiet Vorgaben getroffen worden.

#### **3.1.3. Tourismusräume**

(6)

„Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.“

#### Berücksichtigung in der Planung:

Die Vorgaben der Programmsätze 3.1.3. (6) werden erfüllt.

Für den Tourismus hatten diese Flächen in der Vergangenheit auch aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine hervorgehobene Bedeutung. Daher ist ein Anschluss als Ergänzungsraum für Tourismusschwerpunkträume ausgeschlossen.

Im Einzugsbereich des Vorhabens werden darüber hinaus keine touristischen Belange berührt.

### **4.3 Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/Entwicklungsziele der Gemeinde**

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient als behördeninternes Handlungsprogramm einer Gemeinde oder Stadt. Beispielsweise bildet der Flächennutzungsplan den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 Satz1 BauGB bestimmt ist.

Die Gemeinde Kröslin verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft aus. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kröslin wird im Zuge eines Parallelverfahrens geändert und um die „Sonderbaufläche“ ergänzt. (8. Änderung des FNP der Gemeinde Kröslin)

#### Entwicklungsziel der Gemeinde

Die Gemeinde ist im Interesse der Allgemeinheit aber auch zum Nutzen für die Bürger an der Nutzung regenerativer Energien interessiert.

Die Gemeinde hat sich im Zuge der Planaufstellung mit den Zusammenhängen zur Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes auseinandergesetzt. Es sind gegenwärtig keine flächenrelevanten Planungen zu sehen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 18 „Agri-Photovoltaikpark Karrin Hof westlich der L262“ sind folgende Ziele verbunden:

- Schaffung eines Beitrages zum Klimaschutz
- Erzeugung von Elektroenergie aus regenerativen Quellen
- Partizipation an der gewerblichen Nutzung eines privaten Betreibers
- Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs

### **4.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung**

Eine landesplanerische Stellungnahme ist in diesem Verfahren erforderlich und wird angefordert. Der Inhalt der Stellungnahme wird mit Vorlage der landesplanerischen Stellungnahme in der Begründung ergänzt.

## 5. Bestandsanalyse

### 5.1 Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Kröslin, in der Nähe des Ortsteils Karrin und ist weitestgehend von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Es befindet sich zwischen der Landesstraße 262 im Osten und der Gemeindegrenze der Gemeinden Rubenow und Kröslin im Westen.

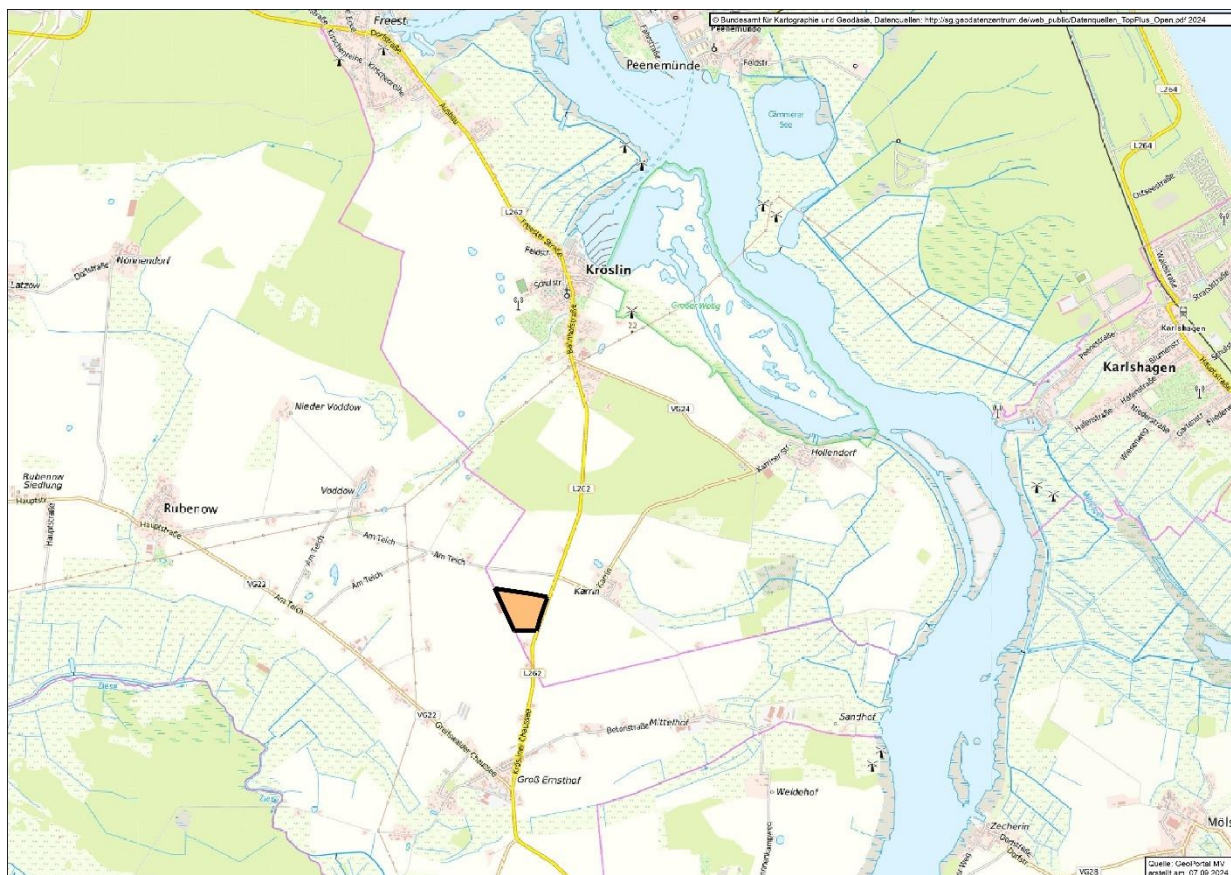


Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet

#### 5.1.1 Darstellung der zu betrachtenden Planungsalternativen

Investoren sind hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit von Agri-Photovoltaikanlagen auf großflächige, landwirtschaftliche Flächen angewiesen. Mit der Realisierung und dem Betrieb einer großflächigen Agri-Photovoltaikanlage in der Gemarkung Karrin Hof soll ein weiterer Beitrag zur Erzeugung von umweltfreundlichem Strom und zur Reduzierung des CO<sup>2</sup>-Ausstoßes erbracht werden.

Die Ermittlung potenziell geeigneter Flächen für Photovoltaik innerhalb der Gemeinde Rubenow kann nur in Verbindung mit dem o. g. Vorhaben und mit Abwägung der lokalen Betroffenheiten, angepasst an die vorliegenden Investitionsabsichten, erfolgen. Zwingend erforderlich ist der Wille der Flächeneigentümer zur Umnutzung der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen.

## Standortwahl

Die Gemeinde Kröslin und der Vorhabenträger secureenergy solutions AG haben im Vorfeld potenzielle Standortalternativen innerhalb des Gemeindegebiets sondiert. Aufgrund der hohen landschafts-räumlichen und naturschutzfachlichen Wertigkeit der überwiegenden Flächen der Gemeinde kommt der alternativen Prüfung im Rahmen der Umweltprüfung ein hoher Stellenwert zu.

Der Standort „Kröslin“ wurde u. a. aus folgenden Gründen gewählt:

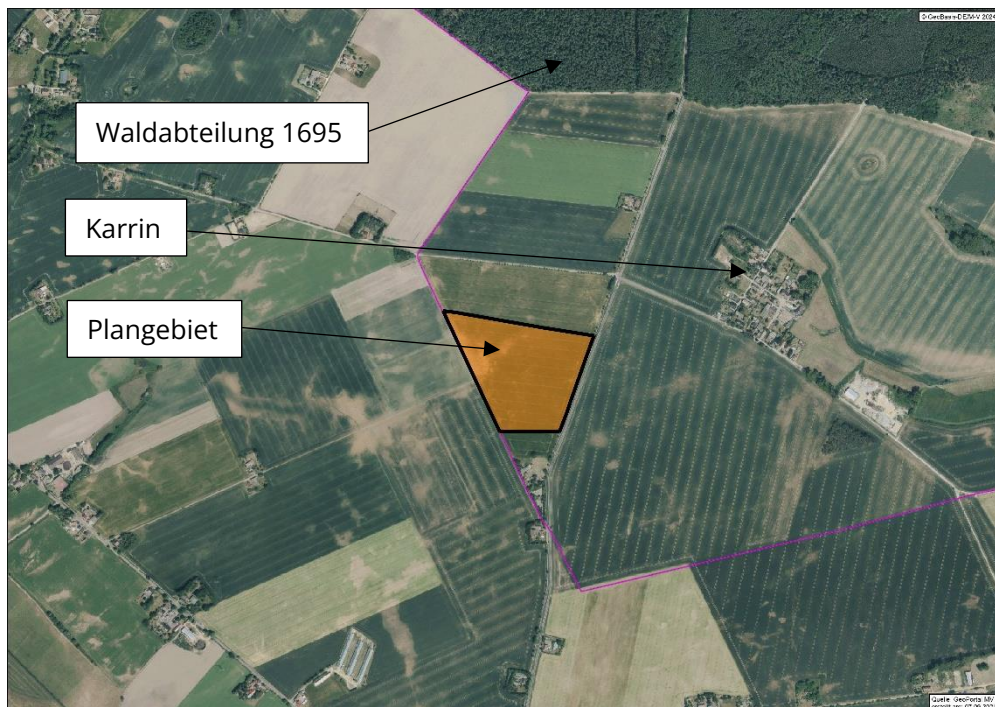
- ✓ Flächenverfügbarkeit gesichert; Flurstücke bleiben im Eigentum der späteren Bewirtschafter; Verpachtung an secureenergy solutions AG
- ✓ ausreichende Entfernung zu Ortsteilen; daher keine Konflikte mit Anwohnern zu erwarten
- ✓ Zuwegung vorhanden; Einspeisung ins Stromnetz zugesichert
- ✓ für Solarertrag günstige Topografie (südexponiert, geringe Verschattung durch Bäume)

Durch die Errichtung des Agri-Photovoltaikparks wird es zu keiner nennenswerten Versiegelung kommen. Die Aufständigung der Solarmodule erfolgt im Regelfall mittels betonfreier Ramppfähle, sodass von einer Flächenbebauung von weniger als 1% ausgegangen werden kann. Der Boden wird durch die angestrebte Planung nicht wesentlich verändert und damit der Wasserhaushalt kaum beeinträchtigt. Eine Bodenaustrocknung wird durch den reduzierten Wind auf der Fläche und durch eine Teilverschattung verhindert, sodass gleichzeitig eine landwirtschaftliche Nutzung möglich ist.

## **5.2 Vorhandene Bestandsstrukturen**

### Gegenwärtige Nutzungen

Das Plangebiet ist eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Es werden derzeit wechselnde Ackerkulturen angebaut.



Luftbild vom Plangebiet „Agri-Photovoltaikpark Karrin Hof westlich der L262“



## **6. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen**

### **6.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)**

Während der Bau- bzw. Abbauphase ist mit verstärktem Lärm zu rechnen. Dieser entsteht vorwiegend durch Baustellen- und Fahrzeuggeräusche sowie durch das Rammen der Trägerkonstruktionen. Da diese Störungen jedoch nur temporär für wenige Wochen auftreten, sind die Immissionen nicht erheblich.

Während des Betriebes der geplanten Freiflächenanlage ist generell nicht mit erheblichem Lärm zu rechnen. Die Anlage funktioniert geräuschlos. Lediglich von den Trafostationen können Geräusche ausgehen. Diese wirken jedoch lediglich kleinräumig begrenzt und sind sehr gering.

Photovoltaikanlagen erzeugen im Betrieb sowohl statische als auch elektrische und magnetische Felder. Die Stärke der Felder ist abhängig von der Konstruktion des Wechselrichters, von der Leistung der Anlage und davon, in welchem Maße die Module in Reihe oder parallel verschaltet sind. Elektrische Felder dringen kaum in Gebäude ein und lassen sich daher gut abschirmen. Magnetische Felder wirken in einem Abstand von rd. 1 m um die Photovoltaikanlage. Da sich keine Wohngebäude in dieser Nähe zur Anlage befinden, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Betriebs- und lagebedingt sind durch die Photovoltaikanlagen keine signifikanten Immissionsbelastungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

#### Blendung

Betriebs- und lagebedingt sind durch die Photovoltaikanlagen keine signifikanten Immissionsbelastungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten, da die Solarmodule eine eher matte Oberfläche aufweisen. Eventuelle Sonnenreflexionen sind lediglich als hellerer Bereich auf den ansonsten dunklen Solarmodulen wahrzunehmen.

Die Auswirkungen der geplanten PV-Freiflächenanlage wird bzgl. Lichtimmissionen (Blend- und Störwirkung) mittels gutachterlicher Überprüfungen bewertet.

Die Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit berücksichtigt werden.

### **6.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)**

Die Belange der Wohnbedürfnisse und Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden mit der Planung einer Freiflächenphotovoltaikanlage nicht berührt.

### **6.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, Sport, Freizeit, Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)**

Die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Sport, Freizeit sowie Erholung werden mit der Planung einer Freiflächenphotovoltaikanlage nicht berührt.

#### **6.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)**

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden mit der Planung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage nicht berührt.

#### **6.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### **6.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)**

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden mit der Planung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage nicht berührt.

#### **6.7 Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege**

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren dient u.a. der Sammlung planungsrelevanter Informationen und damit auch der Vervollständigung des Materials für die vorgeschriebene Umweltprüfung, die im Umweltbericht nach § 2a BauGB zusammengeführt wird. Der Umweltbericht wird nach Abschluss des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens fertiggestellt und im Zuge des zweiten Beteiligungsdurchgangs (Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) zur Einsichtnahme und Stellungnahme öffentlich ausgelegt sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange übermittelt.

##### **6.7.1 Ausgleichsflächen**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

##### **6.7.2 Bodenschutz**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

##### GRZ/Überdeckung

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Berechnung der Grundflächenzahl bezieht sich auf die dargestellte Sondergebietsfläche. Im Regelfall gibt die Grundflächenzahl den Versiegelungsgrad eines Grundstückes wieder. Dies ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht der Fall. Die lotrechte/orthogonale Projektion der oberen und unteren Modulkante auf das darunter befindliche Terrain ergibt, multipliziert mit der Modultischreihen-Länge, die Berechnungsgrundlage der fiktiv überbauten Fläche. Das Grundstück wird zwar durch die Solarmodule überdeckt, so dass diese Flächen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen sind, aber nicht versiegelt. Die Versiegelung erfolgt nur durch die Grundflächen der Trafogebäude und der inneren wegemäßigen Erschließung. Die von den Modulen überdachte Fläche soll als extensive Weidefläche entwickelt werden. In § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt der Orientierungswert der Grundflächenzahl für Sondergebiete 0,8. Diese Obergrenze wird mit diesem B-Plan bei weitem nicht ausgeschöpft. Vielmehr wird entsprechend der tatsächlichen Planungsabsicht die geringere Grundflächenzahl von 0,15 festgesetzt. Bei Solarparks muss deutlich zwischen der Überbauung (bzw. Überschilderung) der

Bodenfläche, welche durch das Bestimmen der Grundfläche geregelt wird, und der tatsächlichen Bodeninanspruchnahme durch Versiegelung unterschieden werden.

## **6.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)**

### Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)

Im Regelfall sind mit der Umsetzung von Solarparks und dem damit verbundenen Bau der einzelnen Bestandteile der Anlage wichtige Impulse für die örtliche Bauwirtschaft zu erwarten. Die Wirtschaftskraft in der Region wird gestärkt.

Mit der Realisierung der geplanten Anlage sind positive Aspekte der Energiewirtschaft zu erwarten. Viele Haushalte können mit dem produzierten Strom versorgt werden.

### Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die umliegenden Flächen können auch weiterhin mit Umsetzung der Planung uneingeschränkt bewirtschaftet werden. Die Erschließung erfolgt über das Plangebiet.

### Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB)

Die Planung trägt zum Neuentstehen von Arbeitsplätzen in der Region bei.

### Post- und Telekommunikationswesen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)

Für das Sonstige Sondergebiet werden keine Anlagen der Telekommunikation benötigt. Die Belange sind nicht berührt.

### Versorgung/Infrastruktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)

Als notwendige Infrastruktur sind Verkabelungen erforderlich. Diese werden entlang der Reihen an der Unterseite der Module verlegt. Üblicherweise werden diese Kabel mit Hilfe eines sogenannten Kabelpflugs in ca. 1 m Tiefe verlegt. Im gesamten sonstigen Sondergebiet ist die Verlegung von Erdkabeln zulässig.

Strom – Die Ableitung des erzeugten Stroms erfolgt über Erdkabel. Der Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist. Der dafür geeignete Einspeise- bzw. Anschlusspunkt (Verknüpfungspunkt) für die Erzeugungsanlage (EZA) ist geklärt. Das dafür vorgesehene Umspannwerk (UW) befindet sich im Ort Lübbenstedt.

### Netzkarte

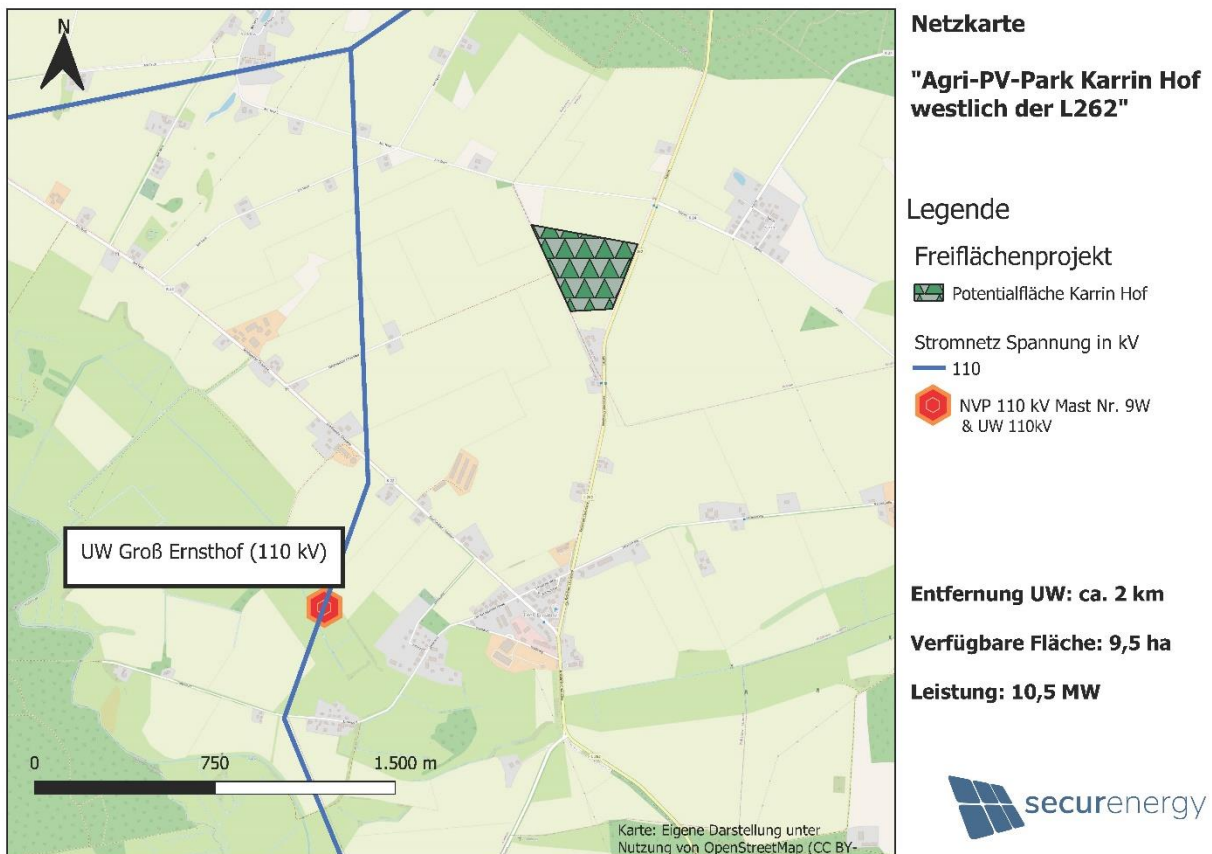


Abbildung 3: Übersichtskarte inklusive Vorhabenfläche und Standort des Umspannwerkes

### Trink- und Abwasser, Müllentsorgung

Im Plangebiet fällt kein Abwasser an. Auch ein Anschluss an die Trinkwasser- und Abwasserentsorgung sowie die Müllentsorgung ist nicht erforderlich.

Eine weitere Erschließung, z.B. Wasserver- und entsorgung, ist für das Plangebiet nicht erforderlich, da in der aufsichtslosen Anlage keine Gebäude mit Räumen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen zulässig sein sollen und somit auch keine Sanitärräume entstehen werden. Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser wird breitflächig auf dem jeweiligen Grundstück über die geschlossene Vegetationsdecke und belebte Bodenzonen dem Boden- und Wasserhaushalt zugeführt. Somit wird der natürliche Wasserkreislauf nicht beeinträchtigt. Es sind keine Anlagen zur Ableitung des Regenwassers notwendig. Die Versickerungsleistung des Bodens kann durch das erstellte Gutachten als gut bewertet werden.

### Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser kann über die belebte Bodenzone versickern. Somit wird der natürliche Wasserkreislauf nicht beeinträchtigt.

### Löschwasserversorgung

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist durch die Gemeinde sicherzustellen.

Detailausführungen, z.B. der Feuerwehr-Stellplätze, Brandschutz- und Wundstreifen, regelt ein Feuerwehrrplan, der im Zuge des Bauantrages erstellt und mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt wird. Die Löschwasserversorgung wird entsprechend der Brandschutzvorschriften hinsichtlich Menge und Zeitdauer durch einen Löschwasservorrat bzw. durch die vorhandene Beregnungsanlage auf der vorhandenen Fläche sichergestellt.

Die Zufahrt für die Feuerwehr wird direkt über die überörtlichen Straßen L262 und VG24 ermöglicht.

Die Module der Photovoltaikanlage werden auf einem Trägersystem aus Stahl und Aluminium (nicht brennbar) montiert, deren Pfosten in den Boden gerammt werden. Die Brandgefahr geht daher nicht von der Anlage, sondern von der darunter befindlichen Vegetation aus. Diese wird durch die mehrmalige Mahd pro Jahr vom Eigentümer der Anlage gepflegt. Somit soll einer Brandentstehung von vornherein entgegengewirkt werden.

Die Belange der sozialen Infrastruktur sind nicht berührt.

Ein Vorkommen von Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen) im Gebiet ist nicht bekannt. Altlastenfunde oder Hinweise auf solche sind dem Landkreis unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Erste Abstimmungsgespräche bezüglich des Brandschutzes für den o. g. Solarpark wurden bereits mit der zuständigen Fachabteilung getätigt.

### Unterirdische Leitungen

Im Plangebiet ist kein Verlauf unterirdischer Leitungstrassen bekannt.

### Freileitungen

Im Plangebiet ist kein Verlauf einer Freileitung bekannt.

## **6.9 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes gemäß §9 Abs.1 BauGB eine private Straßenverkehrsfläche fest.

Nach § 30 BauGB ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn die Erschließung auch gesichert ist. Sicherung der Erschließung meint dabei nicht, dass im Zeitpunkt der Prüfung der Zulässigkeit die erforderlichen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sein müssen. Es genügt vielmehr und bedarf einer Prognose, ob das Vorhaben „im Zeitpunkt seiner Fertigstellung und der Nutzungsaufnahme an die erforderlichen Erschließungsanlagen technisch angeschlossen werden kann und diese dann ordnungsgemäß benutzbar“ sind (BVerwG, BauR 1986, 305).

### Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird direkt von der Straße *Krösliner Chaussee / L262* erfolgen.

### Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Agri-Photovoltaikparks erfolgt über unbefestigte (Schotter-)Wege. Wartungs- und Reparaturarbeiten werden voraussichtlich nur selten durchgeführt und Die zukünftige Doppelnutzung (PVA und Landwirtschaft) erfordert keinen weiteren Ausbau der inneren Wegeführung.

## **6.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)**

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden mit der Planung einer Freiflächenphotovoltaikanlage nicht berührt.

## **6.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)**

Die Gemeinde Kröslin sichert über ihre Gremien auf verschiedene Weise die Wohn- und Lebensqualität ihrer Bürgerinnen und Bürger. Die Belange der Stadtentwicklung werden durch den Bau des „Agri-Photovoltaikpark Karrin Hof westlich der L262“ nicht berührt.

## **6.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets.

Die Realisierung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage ermöglicht die Oberflächenentwässerung im Geltungsbereich. Das anfallende Niederschlagswasser kann ungehindert im Boden versickern, da die Versiegelung sehr gering ist. Versiegelte Bereiche bestehen lediglich im Bereich der Trafostationen. Der Ausbau des Erschließungsweges ist in wasserdurchlässiger Bauweise vorgesehen.

Das Planvorhaben befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

## **6.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)**

Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden werden mit der Planung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage nicht berührt.

**6.14 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)**

Die Realisierung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage sichert durch die geringe Versiegelung den Bestand von Grün- und Freiflächen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse bleibt, unabhängig von der vorliegenden Planung, die beanspruchte Fläche in Privatbesitz und damit der Öffentlichkeit unzugänglich.

## 7. Planinhalt und Festsetzungen

### 7.1 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem MV; Stand: September 2024

Zielstellung der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Planungsrecht gemäß § 30 BauGB. Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen als **zeichnerische Festsetzungen (ZF)** in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes und als **textliche Festsetzung (TF)** im Teil B des Bebauungsplanes. Im Einzelnen begründen **(BG)** sich die Festsetzungen folgendermaßen:

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB; § 11 BauNVO)

**ZF** Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Agri-Photovoltaik" zeichnerisch festgesetzt (SO Photovoltaik).

##### 1.1

Gemäß § 11 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Agri-Photovoltaik" unter Beibehaltung der landwirtschaftlichen Hauptnutzung festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik“ dient der landwirtschaftlichen Nutzung und der gleichzeitigen Gewinnung elektrischer Energie aus Sonnenenergie.

**TF** Das Sonstige Sondergebiet "Agri-Photovoltaik" (SO „Agri-Photovoltaik“) dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen einschließlich den zu deren Wartung und Betrieb erforderlichen technischen Anlagen und Sicherungseinrichtungen sowie baulichen Anlagen die dem Nutzungszweck unter 1.1 dienen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

##### 1.1

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche SO „Agri-PV“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie, bestehend aus Photovoltaikmodulen, den Modeltischen und deren Unterkonstruktionen und Bodenverankerungen
- Elektroleitungen/Verkabelungen
- Wechselrichterstationen
- Monitoring-Container
- Batteriespeicher
- Kameramasten
- innere Erschließungs- und Wege (unbefestigt)
- landwirtschaftliche Nutzung ist ebenfalls zulässig

**BG** Die Flächen, auf denen Solarmodule der Agri-Photovoltaikanlage errichtet werden sollen, werden als Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik“ festgesetzt. Sie dienen der Stromerzeugung durch Photovoltaik unter Beibehaltung der landwirtschaftlichen Hauptnutzung im Sinne des § 201 BauGB. Hier sind neben den baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie auch Nebenanlagen und notwendige Betriebseinrichtungen, wie Wechselrichter, Trafostationen, Leitungen, Zuwegungen und Kameramasten sowie bauliche Anlagen zur Sicherung der landwirtschaftlichen Hauptnutzung zulässig.

Neben der Aufstellung von Solarmodulen sollen die Flächen in dem sonstigen Sondergebiet auch landwirtschaftlich nutzbar sein. Die Bodenoberfläche soll entsprechende dem *Landwirtschaftlichen Nutzungskonzept* genutzt werden.

## **2. Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 und § 16 - 23 BauNVO)**

**ZF 2.1** Die zulässige überbaubare Fläche für die im SO „Agri-Photovoltaik“ zulässigen Nutzungen wird durch Baugrenzen und die Umgrenzung von Nebenanlagen zeichnerisch festgesetzt.

**BG** Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen nach § 23 Abs.3 BauNVO. Die Baugrenzen halten einen Abstand von 3 m zum Rand des Geltungsbereiches ein. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen, wie Anlagen zur Einfriedung und zur Befahrbarkeit, zugelassen werden.

**TF 2.1** Die Bezugshöhe für das Baugebiet ist die mittlere Höhe der Oberkante in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 der an das Baugrundstück angrenzenden, genutzten Verkehrsflächen der L262, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstückes.

Die in der Planzeichnung für das SO „Agri-Photovoltaik“ festgesetzte Höhe hat als Bezugspunkt die Höhe der Straße L262 angrenzend zur Einfahrt zum Plangebiet (mit der Bezugshöhe ... m (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016).

Die untere Kante der Modultische muss einen Abstand von mindestens 0,8 m über der Bezugshöhe aufweisen. Die obere Kante der Modultische darf höchstens 4,0 m über der Bezugshöhe betragen. Für technische Anlagen zur Überwachung sowie für die Nebenanlagen des Umspannwerkes und Leitungsmasten ist eine Überschreitung der festgelegten Maximalhöhe zulässig.

**BG** Beabsichtigt ist die Errichtung von reihig angeordneten und von West nach Ost ausgerichteten Solarmodulen auf in den Boden gerammten Untergestellen aus Stahl bzw. Aluminium. Der Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden genutzten Verkehrsfläche L262.

Die Festsetzung nimmt Bezug auf Bestandshöhen, die voraussichtlich keinen Veränderungen unterworfen sind. Die angrenzende Verkehrsfläche im Osten (Flurstück 25 und 26, Flur 1 der Gemarkung Karrin Hof) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Kröslin und ist somit öffentlich gewidmet.

Es wird festgesetzt, dass die untere Kante (Traufhöhe) mindestens 0,8 m zum Boden beträgt, um eine durchgehende Vegetation sicherzustellen. Die maximale Höhe von

baulichen Anlagen, sowohl der Solarmodule als auch von Nebenanlagen und Betriebseinrichtungen, wird auf ca. 4,0 m begrenzt.

Für technische Anlagen zur Überwachung (Kameramasten) ist eine Überschreitung der festgelegten Maximalhöhe zulässig. Damit wird sichergestellt, dass eine Überwachung der Solarmodule durch Videoanlagen und damit eine angemessene Sicherheit des Geländes vor Diebstahl sowie der Bau eines Umspannwerkes auf den Flächen möglich ist.

Die als SO „Agri-Photovoltaik“ festgesetzte Fläche kann mit Solarmodulen sowie notwendigen Nebenanlagen und Betriebseinrichtungen überbaut werden. Die Lage der Solarmodule wird durch Baugrenzen bestimmt. Der Abstand der Baugrenzen zur Grenze des Geltungsbereichs beträgt drei Meter, um ein Umfahren der Module bzw. die Errichtung und Pflege des Zauns gewährleisten zu können.

**TF 2.2** Die überbaubare Fläche wird als Grundflächenzahl (GRZ) für das SO „Agri-Photovoltaik“, mit 0,15 festgesetzt.

**BG** Die GRZ ist eine Verhältniszahl, die angibt, wieviele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Folglich bestimmt die GRZ den überbaubaren Flächenanteil eines für die Nutzung vorgesehenen Grundstückes und gibt damit den Versiegelungsgrad sowie die bauliche Dichte wieder. Die Photovoltaik-Freiflächenanlage wird aus reihig angeordneten Kollektoren gebildet, die in verschattungsfreien Abständen auf in den Boden gerammten Montagegestellen aufgeständert werden.

Daher bildet die GRZ in der vorliegenden Planung nicht den Versiegelungsgrad ab. Sie beschreibt den überbaubaren Flächenanteil, der von den äußeren Abmessungen der Modulfläche in senkrechter Projektion auf den Boden überschirmt wird. Da sich die Kollektoren dachartig oberhalb der Erdoberfläche befinden, bedecken sie zwar eine große Fläche. Die tatsächliche Versiegelung beschränkt sich jedoch punktuell auf die Gründung (Verankerung) der Montagegestelle und der erforderlichen technischen Nebenanlagen. Die Maßfestsetzung der GRZ von 0,15 dient einer möglichst optimalen Ausnutzung des Plangebietes für die Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage und damit einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB. Die festgesetzte GRZ sichert die landwirtschaftliche Hauptnutzung.

**3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

**ZF 3** Die im Geltungsbereich liegenden Flächen des Flurstückes 20/8 werden teilweise als private Verkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt. Dies dient der Sicherung der Erschließungsfunktion.

**TF 3** Für die verkehrliche Erschließung des SO „Agri-Photovoltaik“ wird eine Ein- und Ausfahrt an den angrenzenden öffentlichen Wegen zeichnerisch festgesetzt

**BG** Die Festsetzung zum Ein- und Ausfahrtbereich dient der städtebaulichen Ordnung. Mit der textlichen Festsetzung im SO „Agri-Photovoltaik“ soll die Lage der funktional erforderlichen Zufahrt geregelt werden.

Die Zufahrt erfolgt von Süden her über die Flurstücke 25 und 26 in der Flur 1 der Gemarkung Karrin Hof. Diese befinden sich im Eigentum der Gemeinde Kröslin, sind somit öffentlich gewidmet und können problemlos verkehrlich genutzt werden.

**4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verb. mit § 1a Abs. 2 BauGB und der Eingriffsregelung nach BNatSchG)**

**ZF 4** *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 7.2 Örtliche Bauvorschriften nach Bauordnungsrecht in Mecklenburg-Vorpommern

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V erlassen.

### II. **Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO MV) i. V. m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V sind Einfriedungen durch Zaunanlagen und Tore außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Zaunanlagen ist die Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016. Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V sind Zaunanlagen bis zu einer max. Höhe von 3,0 m (amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016). Zu den Nachbargrundstücken sind folgende Einfriedungen zulässig: Maschendraht- oder Drahtgitterzaun bis zu einer Höhe von 2,50 m über OK Gelände mit einem ergänzenden Übersteigschutz bis 0,50 m Höhe. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist entsprechend der Geländemorphologie ein Abstand von mindestens 20 cm vorgesehen. Die Zäune sind ohne durchlaufende Zaunsockel zu errichten. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfähle erlaubt. „Unter Berücksichtigung umgebungsbezogener Belange soll mit der Höhenfestsetzung verhindert werden, dass die Anlage aufgrund einer zu großen Höhenentwicklung eine unerwünschte Fernwirkung entfaltet.“

**BG** Die Installation eines Solarparks erfordert erhebliche Investitionen, u. a. von Sachwerten. Versicherungen fordern entsprechende Vorkehrungen, um die Anlage vor Diebstahl, Vandalismus etc. zu schützen. Die Flächen dürfen daher nicht frei zugänglich sein. Aus diesem Grund wird im Sonstigen Sondergebiet die Art der Einfriedung geregelt. Es soll ein Metallzaun, z. B. Industriezaun oder Stabgitterzaun errichtet werden können. Es wird festgesetzt, dass Einfriedungen nur als durchlässiger Zaun ohne Sockelmauer zulässig sind. Die Höhe des Zauns darf maximal 2,0 m betragen.

Bei der Höhe der Unterkante des Zaunes sind verschiedene Belange gegeneinander abzuwägen. Einerseits sollten Kleinsäuger oder Reptilien das Gelände nutzen können. Andererseits muss sichergestellt werden, dass Unbefugte das Gelände nicht betreten können. Dabei sind neben der festgesetzten Höhe über Bezugshöhe auch möglicherweise entstehende Senken unter dem Zaun zu berücksichtigen. Daher wird für den Zaun eine Höhe der Unterkante von mindestens 15 cm über der Bezugshöhe festgesetzt.

### 7.3 Hinweise als Teil des Planinhaltes / nachrichtliche Übernahmen

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

#### III. Hinweise als Teil des Planinhaltes / nachrichtliche Übernahmen

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

##### 1. Bodendenkmalpflege

###### Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

##### 2. Artenschutzrechtliche Hinweise sowie Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbotes darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen; Steuerung der Bauzeit außerhalb der Brutzeit der Feldlerche und damit kein Baubetrieb zwischen Mitte März bis Ende August. Soll die Baufeldfreimachung in der Zeit vom 1. März bis Ende September erfolgen, so sind im März geeignete Vergrämuungsmaßnahmen (zum Beispiel Überspannung der Fläche mit Flatterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens im wöchentlichen Abstand) durchzuführen.

## **8. Weitere Hinweise**

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen. Diese Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Sie sind für die nachfolgende weitere Planung relevant.

### **8.1 Altlasten und Bodenschutz**

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Die untere Bodenschutzbehörde weist im Allgemeinen für Baumaßnahmen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin.

Zu beachten ist auch das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Landesbodenschutzgesetz. Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichten Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen; die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Der bei den Bauarbeiten anfallende und zur Wiederverwendung vor Ort vorgesehene und geeignete Bodenaushub ist getrennt nach Bodenarten zu lagern und getrennt nach Bodenarten wieder einzubauen. Nachweislich mit Schadstoffen belasteter Bodenaushub ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

### **8.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Vorhabenraum die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellzufahrten sind, soweit wie möglich, auf vorbelasteten bzw. entsprechend

befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden wieder herzurichten. Insbesondere sind die Bodenverfestigungen zu beseitigen.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist dieser einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt.

Vor Beginn der Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Sch Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten.

Nachweislich kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe, teerhaltige Isolierpappen bzw. teerhaltiger Straßenaufbruch.

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

### **8.3 Denkmalpflege**

Im Allgemeinen gilt: Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe (Blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

#### Hinweise:

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5 in 19055 Schwerin.

## 8.4 Straßenverkehrswesen

Es wird auf die rechtzeitige und entsprechend den Vorschriften notwendige Beteiligung der Behörde in Bezug auf Bauarbeiten, die die Erschließungsstraßen berühren, hingewiesen.

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaustraßenverkehrsamt abzustimmen.

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen usw.) durch den bauausführenden Betrieb ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung entsprechend § 44 Abs. 1 und die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung entsprechend § 45 Abs. 1 und 6 StVO bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises einzuholen.

## 8.5 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken

Befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Plangebiet, sind diese zu sichern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten. Es ist der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 Geoinformations- und Vermessungsgesetz – (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Nr. XXX3 S. 713), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 15, 22, 33, 36 geändert, § 24 neu gefasst durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Mai 2018 (GVOBl. M-V S. 193, 204) eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

## 8.6 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

## 8.7 Wasserwirtschaft

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgenden gesetzlichen Bestimmungen hingewiesen:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV)).

Sollten bei Erdbauarbeiten Drainagen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen oder zerstört werden, so sind diese in jedem Fall funktionsfähig wiederherzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren. Dies gilt auch, wenn die vorgenannten Anlagen zum Zeitpunkt trocken gefallen sind.

## 8.8 Waldabstand

Für bauliche Anlagen ist ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten (gem. § 20 Abs. (1) Landeswaldgesetz M-V (LWaldG)).

## 8.9 Mitteilungen der Versorgungsunternehmen

Im Zuge der Beteiligung werden Versorgungsunternehmen beteiligt und geben in der Regel Hinweise ab, die für spätere Bauvorhaben relevant sind. Darauf wird nachfolgend auszugsweise verwiesen. Im Zuge der jeweiligen Objektplanung sind diese Angaben erneut einzuholen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Allgemeinen gilt: „Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG von den Baumaßnahmen berührt werden und müssen infolgedessen gesichert,

*verändert oder verlegt werden, bitten wir Sie, den Beginn der Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, anzuzeigen.*

*Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.*

*Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, informiert.“*

**9. Hinweise für die Bauphase***Wird im weiteren Verfahren ergänzt***10. Flächenbilanz**

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Sonstige Sondergebietsfläche „Agri-Photovoltaik“ § 11 Abs. 2 BauNVO		
Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
Summe Baugebiet		100

**11. Anlagen**

DIN SPEC 91434

Begründung Teil II, Umweltbericht

Landwirtschaftliches Nutzungskonzept (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*)

# Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 18  
„Agri-Photovoltaikpark Karrin Hof westlich der L262“  
der Gemeinde Kröslin

## **Gliederung**

Stand: 17.09.2024

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	4
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	4
1.2.1	EU-Recht .....	4
1.2.2	Bundesrecht.....	4
1.2.3	Gesetze und Verordnungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen.....	4
1.3.1	Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V).....	4
1.3.2	Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte .....	4
1.4	Vorgehensweise zur Umweltprüfung .....	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes .....	5
2.1.1	Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit .....	5
2.1.2	Schutzgut Tiere Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	5
2.1.3	Schutzgut Fläche, Boden, Wasser, Klima und Landschaft .....	5
2.1.4	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	6
2.1.5	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	6
2.2	Emissionen .....	6
2.2.1	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	6
<b>3</b>	<b>Entwicklung bei Durchführung und nicht Durchführung der Planung .....</b>	<b>6</b>
3.1	Wirkungsprognose .....	6
3.2	Prognose bei Durchführung der Planung.....	6
3.2.1	Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit .....	6
3.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	6
3.2.3	Schutzgut Fläche, Boden, Wasser, Klima und Landschaft .....	6
3.2.4	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Schutzgüter.....	6
3.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	6
<b>4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erhebliche Umweltauswirkungen.....</b>	<b>6</b>
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen .....	6
4.2	Maßnahmen zur Kompensation.....	6
4.2.1	Kompensationsmindernde Maßnahmen .....	6
4.3	Bilanzierung Eingriff - Ausgleich .....	6

<b>5</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen .....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>7</b>
6.1	Angaben zur Methodik der Umweltprüfung.....	7
6.2	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen .....	7
6.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	7

## **1 Einleitung**

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

### **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung**

#### **1.2.1 EU-Recht**

- FFH-RL – Richtlinie 92/43/EWG
- VS-RL – Richtlinie 2009/147/EG
- VERORDNUNG (EU) 2022/2577 DES RATES vom 22. Dezember 2022 zur Festlegung eines Rahmens für einen beschleunigten Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

#### **1.2.2 Bundesrecht**

- BArtSchV - Bundesartenschutzverordnung
- BBodSchG – Bundesbodenschutzgesetz
- BBodSchV – Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung
- BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz
- BImSchG – Bundesimmissionsschutzgesetz
- ROG – Raumordnungsgesetz
- BauGB – Baugesetzbuch
- BauNVO – Baunutzungsverordnung
- WHG – Wasserhaushaltsgesetz

#### **1.2.3 Gesetze und Verordnungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern**

- NatSchAG M-V – Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz)
- LWaldG - Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern
- DSchG M-V - Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz)
- LBodSchG M-V – Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz)
- LUVPG M-V – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern
- LBauO M-V - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern
- LWaG M-V - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern
- KV M-V - Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern
- Hauptsatzung der Gemeinde Uds Edel in der Fassung vom 20.3.2020

### **1.3 Übergeordnete Planungen**

#### **1.3.1 Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)**

#### **1.3.2 Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms**

### **1.4 Vorgehensweise zur Umweltprüfung**

## **2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes**

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit**

#### **2.1.2 Schutzgut Tiere Pflanzen und die biologische Vielfalt**

##### **2.1.2.1 Avifauna**

##### **2.1.2.2 Säugetiere**

##### **2.1.2.3 Pflanzen**

Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2  
Die Biotypenkartierung erfolgt mittels Begehung und Auswertung des Geoportals GAIA MV.

##### **2.1.2.4 Gewässer**

##### **2.1.2.5 Acker**

##### **2.1.2.6 Verkehrs- und Versorgungsanlagen**

#### **2.1.3 Schutzgut Fläche, Boden, Wasser, Klima und Landschaft**

Landschaftszone:

Großlandschaft:

Landschaftseinheit:

##### **2.1.3.1 Boden**

Ackerzahlen/Grünlandzahlen

dominierende Bodenart

##### **2.1.3.2 Wasser**

##### **2.1.3.3 Klima**

##### **2.1.3.4 Landschaft**

Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds

## **2.1.4 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

### **2.1.4.1**

### **2.1.4.2 Bau und Bodendenkmale**

### **2.1.4.3 Kulturelles Erbe**

## **2.1.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

## **2.2 Emissionen**

### **2.2.1 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

## **3 Entwicklung bei Durchführung und nicht Durchführung der Planung**

### **3.1 Wirkungsprognose**

### **3.2 Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **3.2.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit**

#### **3.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

##### **3.2.2.1 Tiere**

##### **3.2.2.2 Pflanzen**

##### **3.2.2.3**

#### **3.2.3 Schutzgut Fläche, Boden, Wasser, Klima und Landschaft**

##### **3.2.3.1 Schutzgut Fläche**

##### **3.2.3.2 Schutzgut Boden**

##### **3.2.3.3 Schutzgut Wasser**

##### **3.2.3.4 Schutzgut Klima**

##### **3.2.3.5 Schutzgut Landschaft**

### **3.2.4 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Schutzgüter**

### **3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

## **4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erhebliche Umweltauswirkungen**

### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen**

### **4.2 Maßnahmen zur Kompensation**

#### **4.2.1 Kompensationsmindernde Maßnahmen**

### **4.3 Bilanzierung Eingriff - Ausgleich**

## **5     Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen**

### **6     Zusätzliche Angaben**

#### **6.1   Angaben zur Methodik der Umweltprüfung**

#### **6.2   Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**

#### **6.3   Allgemeinverständliche Zusammenfassung**