

Beschluss der Gemeindevertretung Mölschow über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Photovoltaik-Freiflächenanlage Bannemin"

<i>Beschlussvorlagen-Nr.:</i>	<i>Vorlagenart.:</i>
GVMö/163/2023-01	Beschlussvorlage
<i>Datum:</i>	<i>Vorlagenstatus:</i>
04.09.2025	öffentlich
<i>Fachamt:</i>	<i>Bearbeiter:</i>
Bauamt	Daniel Hunger
<i>beteiligtes Fachamt:</i>	<i>Verfasser.:</i>

Beratungsfolge

Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Gewerbe der Gemeinde Mölschow
(Vorberatung)

Gemeindevertretung Mölschow (Entscheidung)

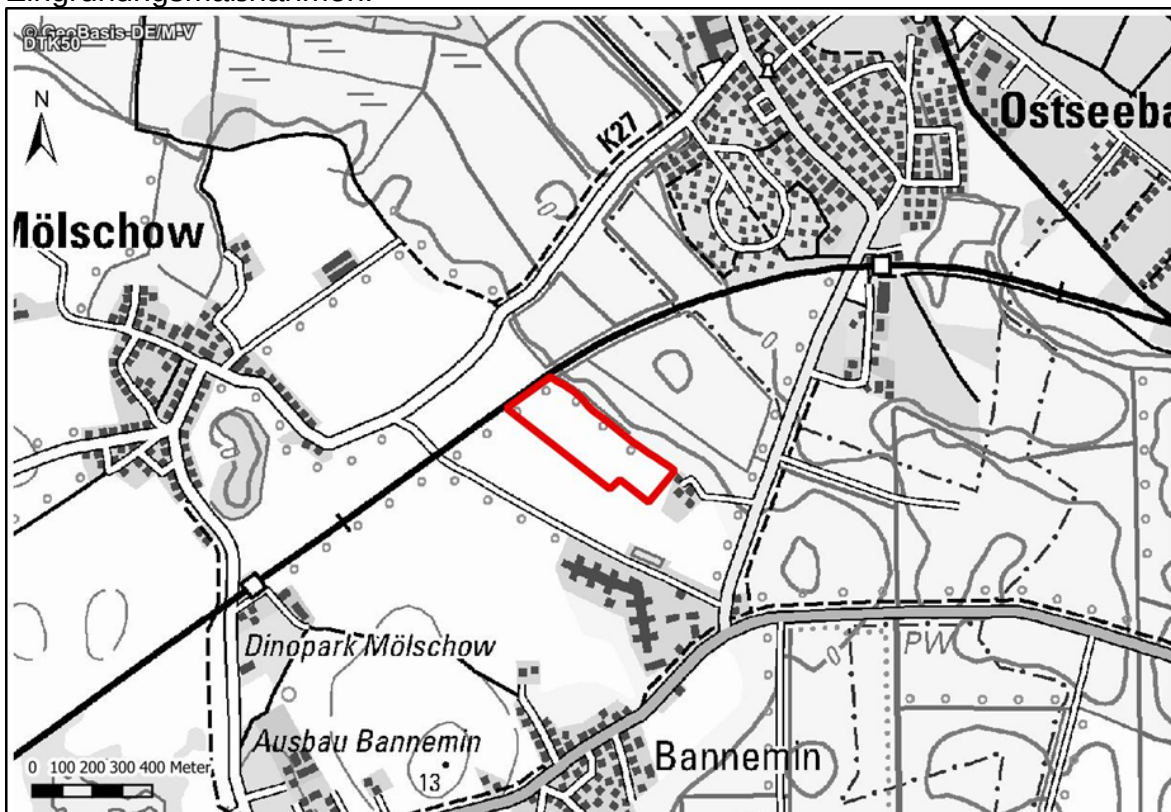
Beschlussvorschlag:

1.

Für das auf dem beigefügten Übersichts- und Lageplan gekennzeichneten Grundstück beschließt die Gemeindevertretung Mölschow die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Bannemin“.

Die Flächen des Geltungsbereichs liegen nördlich von Bannemin und südwestlich der Gemeinde Trassenheide (Gemarkung Bannemin, Flur 1, Flurstück 86/5). An der nordwestlichen Grenze der Planungsfläche verläuft die Bahnlinie der RB23.

Die Gesamtgröße der Freiflächenphotovoltaikanlagen umfasst eine Fläche von etwa 8,9 ha. Gegebenenfalls erweitert sich der Geltungsbereich noch um den Bereich der Eingrünungsmaßnahmen.





2. Naturschutzrechtliche Belange

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen und im Umweltbericht darzulegen. Der Vorhabenträger hat hierzu die Firma ALAUDA – Büro für praktischen Arten- und Biotopschutz engagiert.

3. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Mölschow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung vom 28.11.2013.

Die Zielsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 befinden sich noch nicht in Übereinstimmung mit den gesamtgemeindlichen Planungen, so dass im Parallelverfahren eine 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt.

4. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen mit Darlegungen zu Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erfolgen.

5. Kostentragung

Alle im Zusammenhang mit der Planaufstellung entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger, PAC Bismut GmbH & Co. KG, zu tragen.

Dieser hat für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 bereits einen Vertrag mit dem Ingenieurbüro PFE – Büro für Stadtplanung abgeschlossen.

Vor Abschluss der Planung wird zwischen der Gemeinde Mölschow und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der die

Eckpunkte der Planung festlegt und die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Übernahme aller im Zusammenhang mit der Planung und Umsetzung des Vorhabens stehenden Kosten sowie die Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist regelt.

6.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachvortrag:

Entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Das Vorhabengebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mölschow als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll im Rahmen der 2. Änderung mit der aktuellen städtebaulichen Zielsetzung in Übereinstimmung gebracht werden.

1. Vorhabenträger und Planung

a. Vorhabenträger und Planung

PAC Bismut GmbH & Co. KG
Theresienstr. 47a
80333 München

b. Bauleitplanung

PFE – Büro für Stadtplanung
Oranienplatz 5
10999 Berlin

c. Umweltplanung

ALAUDA – Büro für praktischen Arten- und Biotopschutz
Am Pappelbruch 9
17454 Zinnowitz

2. Prüfschemata

Für die Vorprüfung werden folgende Dokumente herangezogen:

Titel	Herausgeber	Stand
<i>Arbeitshilfe „Freiflächen- und Agri-Photovoltaikanlagen und Bauleitplanung in Mecklenburg-Vorpommern“</i>	Ministeriums für Inneres, Bau und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern	2. Mai 2025
<i>Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“</i>	Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO)	28. Februar 2023
<i>Kriterien für eine naturverträgliche Standortwahl von Solarparks</i>	Kompetenzzentrum Naturschutz und Energiewende (KNE)	9. April 2024

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das gesamte Flurstück 86/5 (Flur 1, Gemarkung Bannemin). Der Geltungsbereich wird hinsichtlich der Eignung für die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage geprüft. Insbesondere wird dabei auch die Betroffenheit/das Vorhandensein von Ausschluss- und Restriktionsflächen geprüft.

Dabei werden raumordnerische sowie natur- und umweltschutzfachliche Belange berücksichtigt.

3. Übergeordnete Raumplanung

Die Vorprüfung bezieht sich auf die rechtsgültigen Fassungen

- des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern, Stand: Juni 2016 (LEP M-V)
- des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern, Stand: August 2010 (RREP VP)

Beide Programme befinden sich derzeit in Gesamtfortschreibung, was auch inhaltliche Anpassungen mit sich bringen kann.

Für das RREP VP liegt dazu bereits eine erste Entwurfsfassung vor:

- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, Erster Entwurf zur Gesamtfortschreibung, Stand: Juli 2024 (RREP VP Entwurf)

Es ist möglich, dass die Fortschreibung noch während des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. des darauffolgenden Genehmigungsverfahrens für die Photovoltaikanlage abgeschlossen wird. Deshalb soll auch diese Entwurfsfassung bereits in die Vorprüfung miteinbezogen werden.

Die folgende Tabelle veranschaulicht, inwieweit Vorbehalts (VB) - und Vorranggebieten der übergeordneten Raumplanung vom Geltungsbereich betroffen sind:

LEP M-V	
betroffen	Einschätzung
VB Landwirtschaft (vollständig)	Programmsatz 4.5 (2) im Textteil des LEP M-V schließt die Umwandlung von Landwirtschaftsflächen mit Acker-/Bodenzahlen ab 50 in andere Nutzungen aus. Im Geltungsbereich bewegen sich die Wertzahlen laut Bodenschätzung zwischen 24 und 33.
Schwerpunktraum Tourismus (vollständig)	Laut Programmsatz 4.6 (6) sollen in Schwerpunkträumen die Belange des Tourismus nicht durch andere Nutzungen beeinträchtigt werden. Die geplante Photovoltaikfreiflächenanlage soll durch landschaftsangepasste Gestaltung und Besucherinformationen als Beispiel für nachhaltige Energiegewinnung das touristische Profil der Gemeinde als umweltbewusste Urlaubsregion stärken. Sie trägt so zur Attraktivität für natur- und klimabewusste Gäste bei, ohne die landschaftsgebundene Erholung wesentlich zu beeinträchtigen.
Ausbau erneuerbarer Energien (keine flächenmäßige Festlegung, allgemein im Textteil)	Programmsatz 5.3 (9) formuliert das Ziel, die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen auf einen 110-Meter-Streifen beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen zu begrenzen. Der Geltungsbereich liegt an einem Schienenweg, allerdings nur zum Teil innerhalb des 110-Meter-Streifens. Diese raumordnerische Vorgabe kann im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens umgangen werden (vgl. hierzu den Punkt Zielabweichungsverfahren weiter unten).
RREP VP	
betroffen	Einschätzung
VB Landwirtschaft (vollständig)	Neue Planungen in landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebieten müssen im Einklang mit dem Ziel „Erhalt und Entwicklung der landwirtschaftlichen Produktionsfaktoren und -stätten“ (Programmsatz 3.1.4 (1)) stehen. Zwar wird der Geltungsbereich

	für die Lebenszeit der Anlage in eine andere Nutzung überführt. Für Landeigentümer und Gemeinde können sich neue Einnahmequellen eröffnen. Durch die temporäre Aussetzung der landwirtschaftlichen Nutzung kann sich die Fläche theoretisch erholen. Weitere agrarstrukturelle Belange werden im Aufstellungsverfahren abgewogen.
VB Wasserversorgung (vollständig)	Der Geltungsbereich befindet sich zur Gänze in der Schutzzone IV eines Trinkwasserschutzgebiets. Die Vereinbarkeit der PV-Planung mit der Schutzgebietsverordnung wird im weiteren Verfahren geprüft. Laut Wasserwirtschaftsamt ist die Errichtung einer PV-Anlage unter Auflagen möglich. (Mail Dr. Meyer im März 2025).
Entwicklungsraum Tourismus (vollständig)	Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob die PV-Planung dem Ziel entgegensteht, den Tourismus in der Region Vorpommern zu stabilisieren und nachhaltig zu entwickeln. Vgl. hierzu auch obenstehende Einschätzung zum Schwerpunktraum Tourismus.
VB Naturschutz und Landschaftspflege (teilweise)	Die Vereinbarkeit der PV-Planung mit den Funktionen von Natur und Landschaft wird im weiteren Verfahren genauer geprüft. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen auf Natur und Umwelt bewertet. Negative Folgen werden durch Vermeidungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen minimiert. Mit einer naturnahen Planung und sinnvollen Begrünungs-/Sichtschutzmaßnahmen kann eine mögliche Beeinträchtigung minimiert werden.
VB Hochwasserschutz (teilweise)	Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes werden im weiteren Verfahren geprüft.
RREP VP Entwurf Gesamtfortschreibung	
betroffen	Einschätzung
VB Küstenschutz (teilweise)	Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes werden im weiteren Verfahren geprüft.

4. Zielabweichungsverfahren

Nach aktuellem Stand ist noch nicht abschließend geklärt, ob für das Vorhaben ein Zielabweichungsverfahren erforderlich sein wird. Für eine positive Bewertung im Rahmen eines solchen Verfahrens spricht insbesondere, dass keine Vorranggebiete der Raumordnung betroffen sind. Die betroffenen Flächen liegen lediglich teilweise in Vorbehaltsgebieten, deren Belange im Aufstellungsverfahren angemessen berücksichtigt werden können. Zudem handelt es sich um Böden mit vergleichsweise geringen Werten von unter 30 Bodenpunkten, sodass keine hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen beansprucht würden. Auch die Lage unmittelbar an einer bestehenden Bahntrasse ist ein starkes Argument für die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens. Schließlich zeigt die Prüfung des ersten Entwurfs des neuen Regionalen Raumentwicklungsprogramms, dass künftig voraussichtlich sogar weniger Vorbehaltsgebiete berührt wären als im derzeit gültigen Programm.

5. Schutzgebietsausweisungen

Die folgende Übersicht stellt dar, ob und in welchem Umfang gesetzlich geschützte Gebiete vom Geltungsbereich des Vorhabens berührt werden:

Schutzgebiet	Gesetzliche Grundlage	Betroffenheit	Anmerkung
Naturschutzgebiete	§23 BNatSchG	nicht betroffen	Abstand zu nächsten Naturschutzgebieten > 5km

Nationalparks	§24 BNatSchG	nicht betroffen	-
Naturdenkmäler	§28 BNatSchG	nicht betroffen	-
Naturpark	§27 BNatSchG	„Insel Usedom“	Naturpark umfasst gesamte Insel Usedom und angrenzende Gebiete (insgesamt ca. 60.000 Hektar).
Biosphärenreservate	§25 BNatSchG	nicht betroffen	-
Landschaftsschutzgebiet (LSG)	§26 BNatSchG	nicht betroffen	Geltungsbereich grenzt an LSG „Insel Usedom mit Festlandgürtel
Gesetzlich geschützte Biotope	§30 BNatSchG	nicht betroffen	Gebüsch-/Strauchgruppe auf Nachbargrundstück
Natura2000-Gebiete	§32 BNatSchG	nicht betroffen	Abstand zu nächsten Natura2000-Gebieten > 1,3km
Waldflächen	§9 Bundeswaldgesetz	nicht betroffen	-
Ökoflächenkataster	BNatSchG	nicht betroffen	-
Wasserschutzgebiet (WSG)	§51 und §52 WHG, LWaG M-V	Schutzzone IV	„Wasserschutzgebiet Karlshagen“
Überschwemmungsgebiete	§ 76 und §78 WHG, LWaG M-V	nicht betroffen	-
Hochwasserrisikogebiete	§§ 72 ff. WHG, LWaG M-V	teilweise betroffen	Küstengebiet; „HW200 + 50 cm Klimazuschlag + Anlagenversagen“

6. Sichtbarkeit und Landschaftsbild

Die landschaftliche Einbindung der geplanten Anlage ist ein wesentlicher Aspekt der Planung. Der Standort weist günstige Voraussetzungen auf: Bestehende Hecken, Baumreihen sowie großzügige Abstände zu den nächstgelegenen Ortschaften tragen dazu bei, dass sich die Anlage in das Landschaftsbild einfügt.

Besonderes Augenmerk gilt der Siedlung östlich der geplanten Fläche. Dort sind gezielte zusätzliche Hecken- und Baumpflanzungen vorgesehen, um eine wirksame Abschirmung zu erreichen und die Sichtbarkeit der Anlage zu minimieren. Insbesondere an den Grenzflächen des Geltungsbereichs in Richtung Wohnbebauung wird durch solche Begrünungsmaßnahmen eine Minderung potenzieller Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds erreicht.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden ergänzend Gutachten und Planungen (z. B. Blendgutachten, Umweltbericht) erstellt, die den Bedarf für diese Maßnahmen konkret festlegen und absichern.

7. Erschließung

Ein direkter Anschluss der Vorhabenfläche an vorhandene Verkehrswege besteht nicht. Eine Erschließung ist am südlichen Ende der Fläche an die Trassenheider Chaussee geplant. Die interne Erschließung, mit den Fahrwegen zur Wartung der Anlagen, soll über Grünwege erfolgen. Die genaue Lage der Verkehrsflächen wird im Rahmen der Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt.

8. Abstand zu Gebäuden und Wohnnutzung

Die nächstgelegenen Gebäude der Ortschaft Bannemin grenzen südöstlich an die Vorhabenflächen.

Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzungen durch die Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlagen wird durch entsprechende Maßnahmen und Eingrünungen vermieden.

9. Natur- und Artenschutz-Verträglichkeit

Photovoltaik-Freiflächenanlagen verursachen nur einen sehr geringen Versiegelungsgrad. Die Modulreihen werden auf gerammten oder geschraubten Pfählen errichtet; Betonfundamente entfallen. Abgesehen von kleinen Standflächen für Transformatoren und Wechselrichter bleibt der Boden unversiegelt, sodass Niederschlagswasser wie bisher versickern kann.

Naturschutzfachliche Belange werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt. Geplant sind unter anderem ein landschaftspflegerischer Begleitplan, artenschutzrechtliche Fachbeiträge und ein Umweltbericht. Durch extensive Pflege, die Pflanzung standortgerechter Hecken sowie die weitgehende Offenhaltung der Fläche können Lebensräume für Insekten, Vögel und Kleinsäuger entstehen. Der Verzicht auf Pestizide und die Förderung artenreicher Blühflächen erhöhen die Biodiversität zusätzlich. Welche ergänzenden Erhebungen erforderlich sind, wird grundsätzlich mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

10. Netzanbindung

Die Netzanbindung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlagen soll mittels Erdverkabelung erfolgen. Dafür wird ein eigenes Genehmigungsverfahren unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde und weiterer Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Als Einspeisepunkt ist derzeit das Umspannwerk Karlshagen vorgesehen. Laut einer Tagesaussage des Netzbetreibers E.DIS Netz GmbH vom 28. November 2024 stehen dort ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. Eine verbindliche Netzkapazitätsreservierung kann im Verlauf des Genehmigungsprozesses, üblicherweise nach Erteilung der Baugenehmigung, erfolgen.

11. Regionale Wertschöpfung / Wahrung kommunaler Interessen

Ein Durchführungsvertrag regelt die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger, Modalitäten beim Erwerb der Anlage durch Dritte, die Rückbauverpflichtung bei Beendigung der Energiegewinnung und Aspekte der Projektausgestaltung bis hin zu Maßnahmenblättern mit konkreten Regelungen der Eingrünung und Kompensation.

12. Zusammenfassung

Die Prüfung hat keine Ausschlusskriterien ergeben. Einzelne Punkte, wie die Abwägung mit den Grundsätzen der Raumordnung und die Lage in der Wasserschutzzone IV, werden im weiteren Verfahren vertieft behandelt.

Finanzielle Auswirkungen:

Alle im Zusammenhang mit der Planaufstellung entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Anlage/n

1	PV Mölschow - Antragsschreiben (öffentlich)
2	PV Mölschow - Präsentation Ausschuss Gemeindeentwicklung 21.05.2025 (öffentlich)