

Amt Usedom-Nord



Amtsangehörige Gemeinde Mölschow Ortsteil Bannemin

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Bannemin“

Vorentwurf

Stand: 25. März 2026

AUSLEGUNGSEXEMPLAR
Beteiligungszeitraum
23.07. bis 24.08.2026

Auftraggeberin:

Pacifico Energy Partners GmbH

Theresienstraße 47a, 80333 München | www.pacifico-energy.com

Auftragnehmer:

PFE - Büro für Stadtplanung

Oranienplatz 5, 10999 Berlin | www.pfe-berlin.de



Inhaltsverzeichnis

I. EINFÜHRUNG	4
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	4
2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	5
II. AUSGANGSSITUATION	8
1. Räumliche Einbindung und Nutzungen	8
2. Erschließung	9
3. Technische Ver- und Entsorgung	10
4. Natur, Landschaft und Umwelt	10
5. Bodenverhältnisse und Altlasten	10
6. Denkmalschutz	11
7. Eigentumsverhältnisse	11
III. PLANUNGSBINDUNGEN	12
1. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	12
2. Bebauungspläne und Satzungen in der Umgebung.....	12
3. Landes- und Regionalplanung	12
4. Flächennutzungsplan.....	15
5. Landschaftsplanung.....	18
IV. PLANINHALT	19
1. Ziel und Zweck der Planung	19
2. Festsetzungen	20
3. Flächenbilanz.....	25
4. Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag.....	25
V. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	26
1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	26
2. Auswirkungen auf Stadtstruktur- und -entwicklung.....	26
3. Verkehrliche Auswirkungen	26
4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur.....	27
5. Auswirkungen auf die Umwelt.....	27
6. Bodenordnende Maßnahmen.....	27
7. Wirtschaftliche Auswirkungen	27
8. Kosten und Finanzierung.....	27

VI.	VERFAHREN	28
1.	Aufstellungsbeschluss	28
VII.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	29
VIII.	ANHANG	30
1.	Textliche Festsetzungen	30

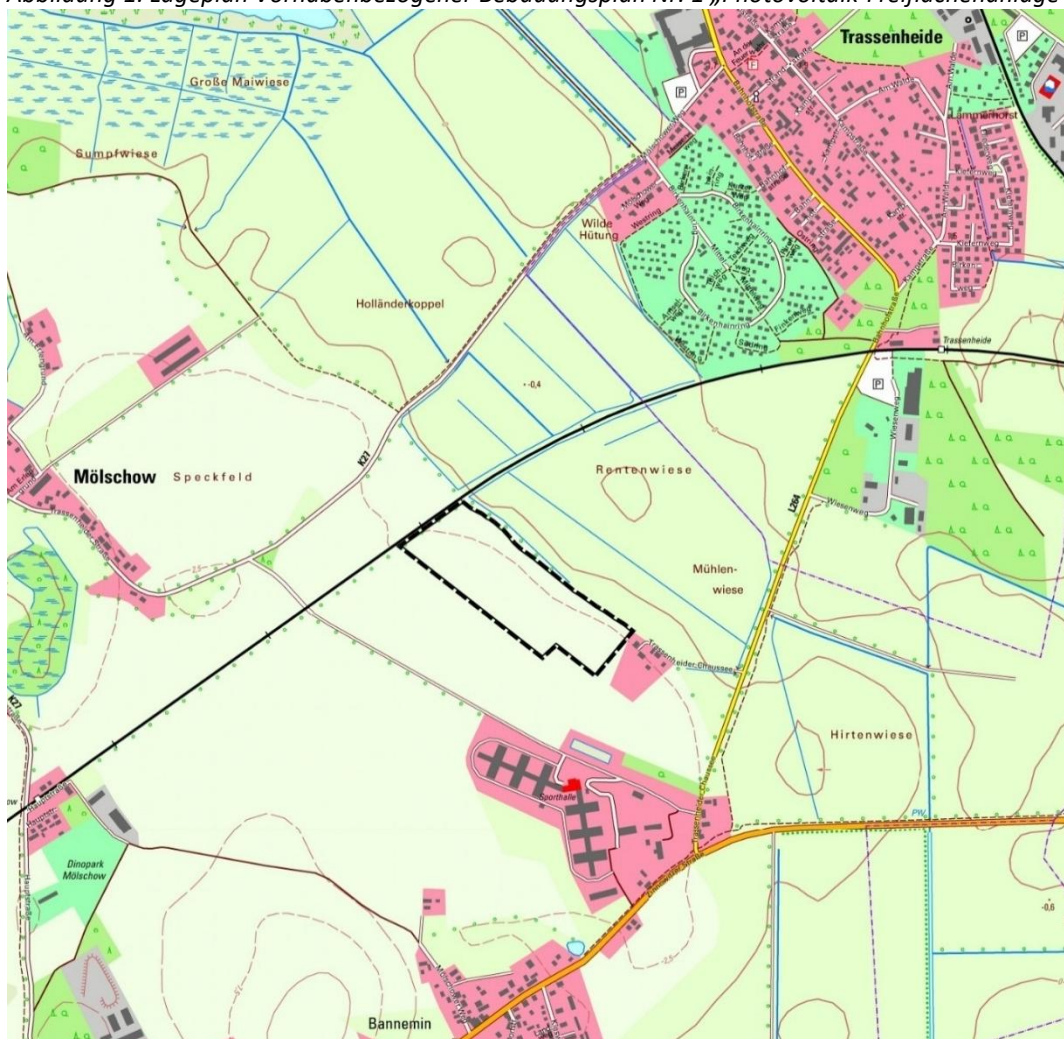
I. EINFÜHRUNG

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt rund 700 m nördlich im Ortsteil Bannemin zwischen dem Bahndamm der Usedomer Bäderbahn und einem Dorfausbau von Bannemin. Es hat eine Ost-West-Ausdehnung von 600 m und eine Nord-Süd-Ausdehnung von 400 m. Der Ortsteil Bannemin ist Teil der Gemeinde Mölschow, Amt Usedom-Nord, im Landkreis Vorpommern-Greifswald (Land Mecklenburg-Vorpommern) und befindet sich im nördlichen Bereich der Insel Usedom.

Der Ort liegt im Inselinneren in jeweils etwa 3 km Entfernung Luftlinie zur Pommerschen Bucht der Ostsee im Nordosten, zur Krumminer Wiek im Süden und zum Peenestrom im Westen. Das überwiegend ländliche Umfeld ist durch eine Mischung aus dörflichen Siedlungsflächen, landwirtschaftlich genutzten Bereichen sowie kleineren Gehölz- und Waldstrukturen geprägt. Das Vorhabengebiet liegt etwa in der Mitte zwischen den Orten Mölschow, Trassenheide und Bannemin.

Abbildung 1: Lageplan Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Bannemin“



Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2025 DTK10; Bearbeitung PFE

Der Geltungsbereich wird im Nordwesten vom Bahnbetriebsweg der Bäderbahn begrenzt, im Nordosten von einem Graben mit Gehölzstrukturen. Im Südosten und Südwesten ist die Ausdehnung des Plangebiets durch die Grenze zum benachbarten Wohngrundstück sowie die Flurstücksgrenze bestimmt.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von 90.766 m² (ca. 9 ha) umfasst das Flurstück 86/5, Flur 1, Gemarkung Bannemin der Gemeinde Mölschow.

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Bundesrepublik Deutschland hat sich bis 2045 zum Ziel gesetzt klimaneutral zu werden. Damit reagiert sie auf die globalen Herausforderungen des Klimawandels zu dessen zentralen Gegenmaßnahmen die Senkung des Treibhausgasausstoßes und der Ausgleich unvermeidbarer Emissionen zählen.¹ Hierfür werden u.a. in der Stromversorgung zeitnahe, nachhaltige Infrastrukturinvestitionen notwendig, deren Umfang durch das Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG 2023) weiter geschärft wurden. Nach § 4 des Gesetzes wurde der leistungsbezogene Ausbaupfad für die Anwendung der erneuerbaren Energien im Strombereich festgelegt. Demnach soll durch den Photovoltaikanlagenausbau bis 2030 rd. 215 Gigawatt zur Stromversorgung installiert sein. Mithilfe der Verpflichtung von Netzbetreibern zum Anschluss an vorhandene Netze sowie Einspeisevergütungen und Marktprämien werden Anreize geschaffen um im Allgemeinen die Erzeugung des Bruttostromverbrauchs aus erneuerbaren Energien wie Windenergie, Photovoltaikanlagen und Biomasseanlagen bis 2030 auf 80 % anzuheben.² Der Zubau von Solarleistung betrug 2024 16,2 Gigawatt und zeigt zum Vorjahr eine steigende Tendenz auf. Die Mehrheit dieser wurde auf Hausdächern, an Gebäuden und Fassaden vorgenommen. Die Solar-Gesamtleistung aller bis Jahresende 2024 installierter Anlagen betrug 99,3 Gigawatt.³

Im Vergleich zum Jahr 2024 wurden im Jahr 2025 16 % mehr Stromleistung aus erneuerbaren Energien der Photovoltaikanlagen gemessen. Insgesamt beträgt der Anteil von Photovoltaikanlagen gemäß Umweltbundesamt⁴ in der Energiebereitstellung durch erneuerbare Energien 14 % (entspricht 74,1 Terrawattstunden (TWh)). Grundsätzlich lag der Anteil von erneuerbaren Energien am Bruttostromverbrauch im Jahr 2024 bei 54,4 %.⁵

Die Energiewende beinhaltet eine klimaverträgliche Energieversorgung, die regenerative Energiegewinnung ist zur Reduzierung der Importabhängigkeit von fossilen Energieträgern durch die

¹ Umweltbundesamt (30.10.2024): Klima | Energie. [online] <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie> [Stand 19.03.2025]

² Umweltbundesamt (08.09.2023): Erneuerbare-Energien-Gesetz. [online] <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/erneuerbare-energien/erneuerbare-energien-gesetz#erfolg> [Stand 19.03.2025]

³ Bundesnetzagentur (08.01.2025): Ausbau Erneuerbarer Energien 2024. [online] Pressemitteilung https://www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2025/20250108_EE.html [Stand 19.03.2025]

⁴ Stand Februar 2025

⁵ Umweltbundesamt (07.03.2025): Erneuerbare Energien in Zahlen. [online] <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/erneuerbare-energien/erneuerbare-energien-in-zahlen#uberblick> [Stand 19.03.2025]

Bundesregierung zur Frage der nationalen Sicherheit im EEG „Osterpaket“ 2021 aufgenommen worden.

Die Vorhabenträgerin Pacifico Energy Partners GmbH beabsichtigt eine Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FFA) mit einer Leistung von etwa 11 MWp (Megawatt Peak) auf einer ca. 9 ha großen landwirtschaftlich genutzten Fläche nördlich der Siedlungsflächen des Ortsteils Ban-nemin der Gemeinde Mölschow, Amt Usedom-Nord, zu errichten. Da ein direkter Anschluss an vorhandene öffentliche Verkehrswege fehlt, ist zudem eine Erschließung am südöstlichen Ende der Fläche an die Trassenheider Straße geplant.

Ein dem Solarpark untergeordneter Batteriespeicher mit einer Kapazität von etwa 4 MW soll errichtet werden. Erforderliche Bestandteile des Solarparks werden zudem ein 4 m breiter umlaufender teilbefestigter Erschließungsweg, drei Transformatorstationen sowie ein Löschwasserbrunnen sein. Die genaue Position der Elemente sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Der Batteriespeicher ermöglicht die Zwischenspeicherung von Solarstrom bei hohen Einspeisespitzen und dessen zeitversetzte Abgabe. Dadurch werden Lastspitzen geglättet, Rückspeisungen in Zeiten hoher Netzbelastung reduziert und Netzanschlusspunkte effizienter genutzt.

Dies entspricht den Planungszielen der Gemeinde Mölschow, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage samt Batteriespeicher schaffen möchte. So sollen die bundespolitischen Ausbauziele für Erneuerbare Energien erreicht werden sowie mit der Umwandlung von Ackerland in Grünflächen die Biodiversität und Bodenqualität gestärkt werden. Durch eine extensive Pflege, den Verzicht auf Pestizide und die Förderung artenreicher Blühflächen sollen neue Lebensräume für Insekten, Vögel und Kleinsäuger entstehen. Die Planung sieht zudem vor, bestehende Hecken und Baumreihen zu erhalten und durch neue, standortgerechte Anpflanzungen zu ergänzen, um die Anlage wirksam abzuschirmen. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die Photovoltaikanlage so in die Umgebung zu integrieren, dass sie das touristische Profil als umweltbewusste Urlaubsregion nicht beeinträchtigt. Zuletzt wird auch regionale Wertschöpfung angestrebt, durch Gewerbesteuer- und EEG-Einnahmen der Gemeinde sowie einen Strombonus und Investitionsmöglichkeiten für Bürger der Gemeinde. Die Errichtung eines Löschwasserbrunnens auf öffentlichem Grund soll den Brandschutz für benachbarte Gebäude verbessern.

Planungsrechtlich ist die Geltungsbereichsfläche dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Da das geplante Vorhaben nicht unter die Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 BauGB fällt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Freiflächen-Photovoltaikanlage (PV-FFA) mit Batteriespeicher errichten zu können.

Durch die Wahl eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann die Gemeinde im Rahmen eines Durchführungsvertrages sicherstellen, dass der Vorhabenträger sämtliche Planungs-, Realisierungs-, Erschließungskosten sowie Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen übernimmt,

das Projekt innerhalb einer bestimmten Frist realisiert und sich zum späteren vollständigen Rückbau verpflichtet.

Ein Bebauungsplan muss gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden. Da das Vorhabengebiet im wirksamen FNP der Gemeinde derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, stimmen die Zielsetzungen des Solarparks nicht mit den gesamtgemeindlichen Planungen überein. Um das Entwicklungsgebot zu wahren, erfolgt daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mölschow, mit der die Fläche in eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Solar“ gemäß § 5 Abs. 2 BauGB umgewidmet wird.

Im weiteren Verfahren werden die Auswirkungen der geplanten Umwandlung bisheriger landwirtschaftlicher Nutzflächen zu einer PV-FFA im Umweltbericht untersucht und entsprechend ausgeglichen. Zu beachten ist die aufgeständerte Modulbauweise der PV-FFA, die eine geringe Versiegelung nach sich zieht. Je nach Pflegemaßnahmen können Böden durch Grünlandnutzungen aufgewertet werden und die regionale Biodiversität erhöht werden.

II. AUSGANGSSITUATION

1. Räumliche Einbindung und Nutzungen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Nr. 1 erstreckt sich über das gesamte Flurstück 86/5, Flur 1 in der Gemarkung Bannemin der Gemeinde Mölschow, Landkreis Vorpommern-Greifswald, Mecklenburg-Vorpommern. Die ca. 9 ha große Fläche ist ein Teilgebiet einer Ackerfläche, die im Norden von Gehölz- und Baumreihen entlang eines Grabens begrenzt ist. Nördlich und östlich davon schließt sich ausgedehntes von Entwässerungsgräben durchzogenes Grün- und Ackerland an. Etwa 300 m südlich befindet sich der Reiterhofs Bannemin. Im Westen ist das Plangebiet begrenzt von der durch eine Baumreihe gesäumten Usedomer Bäderbahn, die das Inselinnere in einem weiten Bogen in leichter Dammlage gliedert.

Abbildung 2: Luftbild von 2023 mit dem Plangebiet



Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2025 Orthophoto; Bearbeitung PFE

Die nächstgelegenen Wohnhäuser befinden sich in der östlich angrenzenden Splittersiedlung Trassenheider Straße Nummer 3 bis 4, die auch Ferienwohnungen umfasst.

Die Trassenheider Chaussee, die östlich des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung verläuft, gehört zu den zahlreichen Alleen der Gegend. Südlich des Reiterhofs, in etwa 800 m Entfernung Luftlinie beginnt der Siedlungskern, des Mölschower Ortsteils Bannemin.

Der Dorfkern von Mölschow befindet sich in etwa 1 km Entfernung westlich der Bahnlinie. In Richtung Norden liegt in gleicher Entfernung zum Plangebiet das Dorf Trassenheide. Kleine

Waldstücke verhindern hier Sichtbeziehungen zum Plangebiet und leiten den Übergang in den sich über die gesamte Inselänge erstreckenden Wald bis zur Ostseeküste ein.

Die Trassenheider Straße ist bereits durch gewerbliche Nutzungen vorgeprägt, die teilweise einen touristischen Bezug haben. Neben dem Reiterhof erschließt sie auch das südlich von Trassenheide gelegene Gewerbegebiet mit Baugewerbe und touristischen Attraktionen.

Im Inselinneren gelegen ist das Plangebiet jeweils etwa 3 km von Ostsee, Peenestrom und Achterwasser entfernt. Das Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage von nur 2 bis 4 m über NHN und fällt in Richtung Nordosten leicht ab.

2. Erschließung

Bisher wird der Geltungsbereich ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und keinen direkten Anschluss an das öffentliche Straßennetz.

Die angrenzende Splittersiedlung mit sechs Gebäuden ist durch einen unbefestigten etwa 3 m breiten Weg an die Trassenheider Chaussee angebunden. Dieser Weg reicht nur bis zum benachbarten Flurstück 86/4 und liegt auf privatem Grund. Für eine ausreichende Erschließung werden Nutzungsregelungen mit den Eigentümern der folgenden Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Bannemin, Gemeinde Mölschow vereinbart: 76 tlw., 78/3, 78/4 tlw., 79/1 und 79/2 tlw. Dazu laufen Gespräche mit den Eigentümern (siehe dazu den Vorhaben- und Erschließungsplan).

Das Flurstück 79/2 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Mölschow, die übrigen sind im Privateigentum. Die Nutzung des Flurstücks 78/4 für möglicherweise erforderliche externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist bereits zugesagt.

Zusätzlich führt südlich ein Wirtschaftsweg entlang des Reiterhofs von der Trassenheider Straße (Mölschow) zur Trassenheider Chaussee (Bannemin). Von diesem führt ein Betriebsweg auf Bahnflächen nach Norden und endet als Sackgasse zwischen Bahnstrecke und Geltungsbereich.

Die Trassenheider Chaussee (L 264) in Bannemin dient als Landesstraße der Anbindung von Peenemünde, Karlshagen und Trassenheide an die Bundesstraße B 111 in einer Einmündung etwa 500 m südlich des Plangebiets.

Die Trassenheider Straße (K 27) dagegen verläuft auf der Mölschower Seite der Bahnstrecke und ist nur über einen unbeschränkten Bahnübergang erreichbar. Sie mündet in Trassenheide in die L 264 und führt westlich von Bannemin auf die B 111.

Die B 111 verläuft hier durch den Ortsteil Bannemin und ist die Hauptverkehrsachse der Insel Usedom. Sie führt von der Hebebrücke (Peenebrücke) Wolgast zur B 110, die von Anklam nach Swinemünde in Polen führt. Die B 111 schließt direkt an die Ostseeautobahn A 20 an, die die Uckermark mit Bad Segeberg verbindet und Anbindungen an Rostock, Stettin und Berlin schafft.

3. Technische Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht mit technischer Infrastruktur erschlossen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wird eine Abfrage hierzu erfolgen, ob ggf. übergeordnete Versorgungsleitungen vorhanden sind.

Da es sich um eine Photovoltaik-Freiflächenanlage handelt, sind keine Anschlüsse für Trinkwasser- oder Schmutzwasserentsorgung erforderlich.

Da die Modulreihen auf gerammten oder geschraubten Pfählen ohne Betonfundamente errichtet werden, bleibt der Boden weitgehend unversiegelt. Niederschlagswasser kann daher wie bisher direkt vor Ort versickern.

Es ist geplant, einen Bohrbrunnen auf öffentlichem Grund in der Siedlung östlich des Solarparks zu errichten. Dieser dient sowohl der Löschwasserversorgung der Solaranlage als auch der Verbesserung des Brandschutzes für die angrenzenden Wohngebäude. Der Brunnen soll nach DIN 14220 ausgeführt werden und eine Tiefe von ca. 20 bis 40 Metern erreichen. Er wird mit einer Tiefpumpe ausgestattet, die eine Förderleistung von mindestens 800 bis 1.600 Litern pro Minute erbringt. Die Feuerwehrezufahrten erhalten eine Mindestbreite von 3,0 Metern. Im Bereich der technischen Anlagen sind Wendeflächen mit einer Stichlänge von mindestens 11 Metern vorgesehen.

Als Einspeisepunkt für den erzeugten Solarstrom ist das Umspannwerk Karlshagen vorgesehen. Laut Auskunft des Netzbetreibers E.DIS Netz GmbH stehen dort ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. Dort endet in etwa 5 km Entfernung nördlich des Plangebiets eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung mit Anbindung nach Greifswald, Wolgast und Lubmin. Die Netzanbindung soll vollständig mittels Erdverkabelung erfolgen. Hierfür wird ein separates Genehmigungsverfahren durchgeführt, in dem auch naturschutzfachliche Belange geprüft werden.

4. Natur, Landschaft und Umwelt

Unmittelbar nordöstlich angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG_082) „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Das LSG umschließt die erweiterten Siedlungsbereiche Mölschow, Bannemin. Der Geltungsbereich liegt vollständig außerhalb des Schutzgebietes.

Die Darstellung der naturräumlichen Begebenheiten erfolgt im Umweltbericht im weiteren Verfahren.

Für gegebenenfalls erforderliche externe Kompensationsmaßnahmen steht eine an das Plangebiet angrenzende Ackerfläche zur Verfügung.

5. Bodenverhältnisse und Altlasten

Die Darstellungen zum Schutzgut Boden erfolgt im Umweltbericht im weiteren Verfahren.

6. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der unmittelbaren Umgebung sind keine Bodendenkmale bekannt, es gibt keine Baudenkmale.

7. Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger hat privatrechtliche Nutzungsverträge mit den Flächeneigentümern abgeschlossen hat. Das Flurstück 86/5 der Flur 1 befindet sich im Privateigentum.

III. PLANUNGSBINDUNGEN

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich damit nach § 35 BauGB. Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage erforderlich. Von der Gemeinde beschlossen wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 2 BauGB.

2. Bebauungspläne und Satzungen in der Umgebung

Für den benachbarten Ortsteil Mölschow derselben Gemeinde wurde durch die Gemeindevertretung 2008 eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen. Sie dient der Entwicklung zusätzlicher Bauflächen an den Siedlungsrändern, die sonst nicht nach § 34 BauGB bebaubar wären und grenzt den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB vom Außenbereich ab. Die Ortslage Mölschow beginnt etwa 700 m westlich des Plangebiets an der Diehloer Straße.

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Am Kiesweg Bannemin“ der Gemeinde Mölschow setzt für mehrere Grundstücke etwa 900 m südlich des Plangebiets Allgemeine Wohngebiete, ein Mischgebiet und öffentliche Verkehrsflächen fest und enthält baugestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift. Damit rundet er die vorhandene Bebauung des zusammenhängenden Siedlungskerns Bannemin in Richtung Norden ab.

Die Nachbargemeinde Trassenheide hat im Jahr 1998 für einen Bereich etwa 700 m nordöstlich des Plangebiets den Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ festgesetzt mit entsprechenden Ausweisungen von Gewerbegebieten. Derzeit im Verfahren befindet sich der Bebauungsplan Nr. 18 „Erweiterung des Gewerbegebiets am Bahnhof“, der eine weitere Ausdehnung bis an die Gemeindegrenze zu Mölschow vorsieht.

Ebenfalls in räumlicher Nähe, jedoch aufgrund des dazwischenliegenden Bahndamms ohne räumlichen Zusammenhang befindet sich der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplan Nr. 9 Ferienhausgebiet „Birkenhain“ aus dem Jahr 2002. Dieser setzt für eine Fläche etwa 900 m nördlich des Plangebiets ein ausgedehntes Sondergebiet für bis zu 200 Ferienhäuser am Siedlungsrand von Trassenheide fest.

3. Landes- und Regionalplanung

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Das Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist 1993 in Kraft getreten und wurde 2005 und 2016 überarbeitet. Es bildet den übergeordneten für die räumliche Entwicklung des Landes und nennt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die nachgeordneten Planungsebenen, insbesondere die Regionalplanung sowie die kommunale Bauleitplanung. Das LEP M-V besteht aus einem textlichen Teil sowie einer zeichnerischen Darstellung.

Derzeit befindet sich das Programm in der Fortschreibung. Die Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) regelt die verbindlichen Bestandteile des LEP M-V.

Für den Bebauungsplan ergeben sich aus dem LEP M-V insbesondere folgende relevanten Berührungspunkte, die, wenn nicht anders gekennzeichnet, als Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen sind:

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft. Gemäß Programmsatz 4.5 (2) ist eine Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen ausgeschlossen, sofern die Acker- oder Bodenzahlen 50 oder mehr betragen (Ziel der Raumordnung). Da die Bodenzahlen im Geltungsbereich gemäß Bodenschätzung lediglich zwischen 24 und 33 liegen, steht dieses Ziel der Raumordnung der Planung nicht entgegen.

Darüber hinaus ist gemäß Programmsatz 4.5 (3) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren ein besonderes Gewicht beizumessen. Dies wird im Rahmen der Planung berücksichtigt, da überwiegend geringwertige landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, eine dauerhafte Versiegelung weitgehend vermieden wird und die Nutzung grundsätzlich reversibel ist. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass ein Rückbau nach Nutzungsaufgabe erfolgt. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten.

Der Geltungsbereich befindet sich zudem vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Tourismus. Nach Programmsatz 4.6 (4) ist in diesen Gebieten der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung ein besonderes Gewicht beizumessen, und gemäß Programmsatz 4.6 (6) sollen Beeinträchtigungen touristischer Nutzungen vermieden werden. Die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage liegt im Übergangsbereich zwischen Siedlungs- und gewerblich vorgeprägten Strukturen. Durch eine landschaftsangepasste Gestaltung, insbesondere durch Eingrünungsmaßnahmen sowie die Einbindung in vorhandene Strukturen, wird sichergestellt, dass die Erholungsfunktion des Raumes nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Im Hinblick auf den Ausbau erneuerbarer Energien sieht das LEP M-V gemäß Programmsatz 5.3 (1) eine deutliche Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien vor. Ergänzend sollen gemäß Programmsatz 5.3 (4) die wirtschaftliche Teilhabe an der Energieerzeugung sowie die Nutzung lokal erzeugter Energie gestärkt werden. Für Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf landwirtschaftlichen Flächen legt Programmsatz 5.3 (9) als Ziel der Raumordnung fest, dass diese grundsätzlich nur innerhalb eines 110-Meter-Korridors entlang von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen zulässig sind. Das Plangebiet befindet sich in räumlicher Nähe zur Bahnstrecke, liegt jedoch nur teilweise innerhalb dieses Korridors, sodass eine entsprechende raumordnerische Abwägung erforderlich ist. Die Standortwahl wird durch die Vorprägung des Umfeldes, die Lage im Übergangsbereich zwischen Siedlung und gewerblich-technischen Nutzungen sowie die geringe landwirtschaftliche Wertigkeit der Flächen begründet. Darüber hinaus steht die Planung im Einklang mit Programmsatz 5.3 (10), wonach geeignete Gebiete für den Ausbau erneuerbarer Energien durch die Regionalplanung festgelegt werden sollen, und berücksichtigt mit der Integration von Speichersystemen auch die Zielsetzung des Programmsatzes 5.3 (13).

Die Planung berücksichtigt zudem die Belange des Naturhaushalts. Gemäß Programmsatz 6.1 (1) ist die Regenerationsfähigkeit des Naturgutes Boden zu sichern, während Programmsatz 6.1 (2) eine nachhaltige Nutzung der Naturgüter fordert und Programmsatz 6.1 (3) den Erhalt von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen vorsieht. Diesen Anforderungen wird durch eine Minimierung von Versiegelung und Bodenverdichtung, die extensive Nutzung der Flächen sowie die Entwicklung von Grünlandstrukturen Rechnung getragen. Entsprechend Programmsatz 6.1.3 (1) wird die Versiegelung auf ein Minimum reduziert. Im Hinblick auf den Wasserhaushalt gemäß Programmsatz 6.1.2 (2) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da die natürliche Versickerungsfähigkeit der Flächen weitgehend erhalten bleibt. Auch die Anforderungen der unterirdischen Raumordnung gemäß Programmsatz 7.1 (4), insbesondere zum Schutz des Grundwassers, werden eingehalten.

Gemäß Anhang 1 des LEP M-V ist die Gemeinde Mölschow dem Nahbereich des zentralen Ortes Zinnowitz zugeordnet. Die vorliegende Planung steht dieser zentralörtlichen Funktion nicht entgegen, da weder zusätzliche Siedlungsflächen geschaffen noch Versorgungsstrukturen beeinträchtigt werden und keine Auswirkungen auf die Daseinsvorsorge zu erwarten sind.

Da die Planung über den 110-Meter-Streifen hinausgeht, widerspricht sie zunächst den Zielen des LEP M-V. Diese Vorgabe soll jedoch im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens (ZAV) aufgehoben werden, sofern die Abweichung raumordnerisch vertretbar ist. Für eine positive Bewertung im ZAV spricht hier unter anderem, dass keine Vorranggebiete betroffen sind und die Bodenwerte vergleichsweise gering sind.

Es ist zu beachten, dass sich das LEP M-V derzeit in der Gesamtfortschreibung befindet. Während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans könnten sich daher inhaltliche Anpassungen ergeben, die voraussichtlich die Gebietsbeschränkungen für Photovoltaikanlagen verändern, aber nicht gänzlich aufheben werden.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) wurde 2010 beschlossen und konkretisiert die Vorgaben des LEP M-V. Es wurde 2023 das zweite Mal geändert und wird derzeit neu aufgestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit für den zweiten Entwurf wurde am 29.01.2026 beschlossen. Das RREP konkretisiert die landesplanerischen Zielsetzungen insbesondere im Hinblick auf den weiteren Ausbau erneuerbarer Energien sowie eine stärker räumlich gesteuerte Flächenkulisse für Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Es besteht aus einer Festlegungskarte sowie einem Textteil.

Das Vorhabengebiet ist zusätzlich zu den im LEP M-V genannten Festlegungen von mehreren Vorbehaltsgebieten betroffen. Es liegt vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft, in dem der Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Zwar wird die landwirtschaftliche Nutzung für die Dauer des Anlagenbetriebs ausgesetzt, jedoch bleibt die Nutzung durch die Aufnahme einer Rückbaupflichtung im Durchführungsvertrag grundsätzlich reversibel, und die Flächen können sich in dieser Zeit regenerieren. Zugleich ergeben sich neue Einnahmemöglichkeiten für die Gemeinde.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Wasserversorgung und liegt in der Schutzzone IV des Wasserschutzgebietes Karlshagen. Nach Einschätzung der zuständigen Fachbehörde ist die Errichtung der Photovoltaikanlage einschließlich eines Löschwasserbrunnens unter Auflagen grundsätzlich möglich, wobei die konkreten Anforderungen im weiteren Verfahren zu prüfen sind.

Ebenso ist das Gebiet vollständig als Entwicklungsraum Tourismus ausgewiesen, sodass die Vereinbarkeit mit den regionalen Zielsetzungen einer nachhaltigen Tourismusentwicklung zu berücksichtigen ist. Durch eine landschaftsangepasste Gestaltung kann die Planung jedoch dazu beitragen, das Profil der Region als umweltbewusste Urlaubsregion zu stärken.

Teilflächen sind darüber hinaus von einem Vorbehaltsgebiet Küstenschutz betroffen. Da es sich bei den genannten Festlegungen überwiegend um Vorbehaltsgebiete und damit um Grundsätze der Raumordnung handelt, können die jeweiligen Belange in der Abwägung berücksichtigt werden.

3.3 2. Entwurf zur Neuaufstellung des RREP (Stand 2026)

Im Rahmen der Neuaufstellung des RREP werden geeignete Suchräume bzw. Vorbehalts- und Eignungsgebiete für die Nutzung erneuerbarer Energien weiter differenziert und räumlich präzisiert. Ziel ist es, den Ausbau von Photovoltaik-Freiflächenanlagen stärker zu bündeln und konfliktarme Standorte zu priorisieren. Dabei gewinnen insbesondere vorbelastete Räume, infrastrukturelle Korridore sowie Bereiche mit geringerer landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit an Bedeutung. Gleichzeitig werden die Belange der Landwirtschaft, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Tourismus weiterhin mit besonderem Gewicht in die Abwägung eingestellt.

Das Plangebiet liegt in der Entwurfsfassung nicht innerhalb eines ausdrücklich ausgewiesenen Vorranggebietes für Photovoltaik-Freiflächenanlagen, befindet sich jedoch in einem durch Infrastruktur und angrenzende gewerbliche und touristische Nutzungen vorgeprägten Raum.

Im Unterschied zum rechtskräftigem RREP liegt das Plangebiet im 2. Entwurf nun im Tourismusschwerpunktraum anstatt im Tourismusentwicklungsraum. Neu dargestellt ist auch die Lage im Bauschutzgebiets und Siedlungsbeschränkungsbereich des Flugplatzes Peenemünde. Das Regional bedeutsame Radroutennetz erstreckt sich außerdem bis an die Trassenheider Chaussee.

Zur Sicherung landwirtschaftlich wertvoller Böden soll die Nutzung von Solarenergieanlagen auf Ackerflächen mit einer durchschnittlichen Bodenwertzahl von unter 25 begrenzt werden laut Ziel 5.3 (6). Berücksichtigt wird der neue Grundsatz 5.3 (12) mit der Speicherung von Energien aus erneuerbaren Quellen.

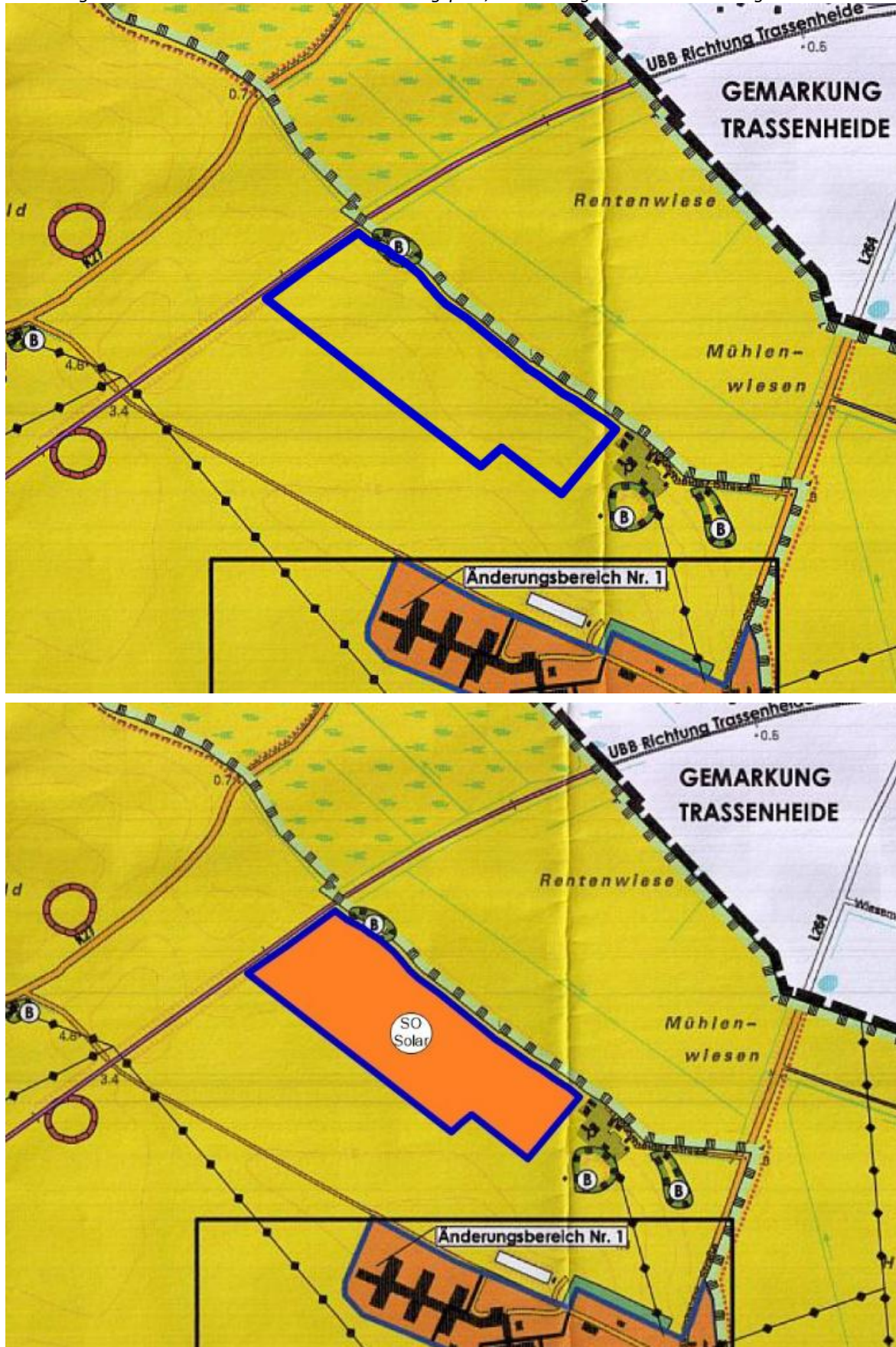
4. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Mölschow stellt den Geltungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die umliegenden Flächen sind ebenfalls überwiegend als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Nördlich des Plangebietes ist eine Biotopfläche

eingetragen und nordöstlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ an. Die südöstlich angrenzende Splittersiedlung ist als Grünfläche dargestellt.

Die geplante Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Bannemin“ erfolgt daher die 2. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, mit dem Ziel, die betreffenden Flächen künftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ darzustellen (siehe nachfolgende Abbildung 3). Mit der Änderung wird die planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte Nutzung geschaffen.

Abbildung 3: Oben: rechtswirksamer Flächennutzungsplan, unten: vorgesehene 2. Änderung des FNP



Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Mölschow mit 1. Änderung; Bearbeitung: PFE

5. Landschaftsplanung

Die Darstellungen zur Landschaftsplanung erfolgen im Umweltbericht im weiteren Verfahren.

IV. PLANINHALT

1. Ziel und Zweck der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Bannemin“ dient der Schaffung des notwendigen planungsrechtlichen Rahmens, um die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaikanlage auf dem Flurstück 86/5, Flur 1 der Gemarkung Bannemin zu ermöglichen. Mit diesem Verfahren beabsichtigt die Gemeinde Mölschow, die Voraussetzungen für die Erzeugung und Einspeisung von Solarstrom in das öffentliche Netz zu schaffen und folgt damit dem gesetzlichen Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, Bauleitpläne für eine geordnete städtebauliche Entwicklung aufzustellen.

Das ca. 9 ha große Vorhabengebiet, das im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, wird hierbei im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO einschließlich geplanter Eingrünungsmaßnahmen umgewidmet. Diese Planung bringt die Flächennutzung mit der aktuellen städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde in Übereinstimmung, die unter Berücksichtigung der Planungsleitsätze nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige Energieerzeugung nördlich der Ortslage anstrebt.

Über die rein energetische Nutzung hinaus verfolgt die Gemeinde ökologische und ökonomische Nebenziele: Durch die Extensivierung der bisherigen Ackerflächen, den Verzicht auf Pestizide und die Förderung artenreicher Blühflächen sollen die Biodiversität und die Bodenqualität auf dem Areal nachhaltig gesteigert werden. Des Weiteren soll die regionale Wertschöpfung gestärkt werden, indem ortsansässige Unternehmen eingebunden werden und die Gemeinde sowie ihre Bürger durch finanzielle Beteiligungsmodelle und Infrastrukturmehrwerte, wie einen neuen Löschwasserbrunnen, der auch für die benachbarten Bestandsgebäude genutzt werden kann, unmittelbar vom Projekt profitieren.

Gemäß den Zweckbestimmungen „Photovoltaik“ und „Batteriespeicher“ dient das Bauleitplanverfahren als Genehmigungsvoraussetzung für die Realisierung der gesamten PV-FFA zur Erzeugung von umweltfreundlichen Solarstrom auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Zur Erzeugung notwendige Nebenanlagen sind technische Anlagen und Einrichtungen wie Wechselrichter, Trafostationen, Speichermodule, Übergabestationen, Ersatzteillager, Stromleitungen und Batteriecontainer ebenfalls zulässig. Die notwendigen Photovoltaikmodule und baulichen Nebenanlagen sollen so konzipiert werden, dass sie sich in das Landschaftsbild einfügen. Mindestens sollen sie keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugen. Durch die geplante versiegelungsarme Gründung der geplanten PV-FFA sowie die Anlage von wasser- und luftdurchlässigen Wegen wird gemäß § 1a Absatz 2 BauGB ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden angestrebt. Damit wird der Eingriff in den Naturhaushalt auf das unvermeidbare Maß reduziert.

Durch das Vorhaben werden bisherige landwirtschaftliche Nutzflächen umgewandelt. Teilflächen hiervon werden im Sinne der naturrechtlichen Belange und gestalterischen Ansprüchen,

z.B. als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB vorgesehen. Weitere Voraussetzungen für das Planungsverfahren bilden die Ermittlung umweltrelevanter Auswirkungen sowie weiterer Belange durch die Beteiligung.

Für den Betrieb der Anlagen sind Nebenanlagen wie Trafos, Wechselrichter und Batteriespeicher mit einer Höhe von bis zu 4,50 m erforderlich. Antennen, Lüftungsanlagen und ähnliche untergeordnete Bauteile können diese Höhe um maximal 1 Meter überschreiten. Zwischen der Geländeoberfläche und den Modultischen wird ein Abstand von mindestens 0,50 m eingehalten. In einem Abstand von 3 m zu den Modultischen wird der Solarpark eingefriedet. Die angestrebte maximale Flächenüberdeckung aller Haupt- und Nebenanlagen beträgt maximal 60 %.

2. Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Definition der Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNVO wird die beabsichtigte Art der Nutzung nicht abgedeckt. Entsprechend erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs.

Die allgemein zulässigen Anlagen und Nutzungen werden konkret durch die textlichen Festsetzungen Nummer 1.1 und 1.2 bestimmt.

Textliche Festsetzung Nummer 1.1

In den Sondergebieten "Photovoltaik" sind gemäß § 11 Absatz 2 Satz 1 BauNVO folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig:

- Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen)
- Gebäude für Transformatoren, Wechselrichter, Übergabe- / Verteilstationen, Ersatzteillager
- Alle zum Betrieb der vorgenannten Anlagen erforderlichen Anlagen, Funktionen, Bauteile, Ver- und Entsorgungsleitungen, Zuwegungen und Zufahrten, Zäune und Anlagen zur Sicherheitsüberwachung.
- Alle zur Entwässerung des Plangebietes notwendigen Infrastrukturen und Anlagen samt Zubehör

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 und § 11 Abs. 2 BauNVO

Für eine Teilfläche von etwa 500 m² ist ein Batteriespeicher vorgesehen, durch die textliche Festsetzung Nummer 1.2 werden nur die hierfür erforderlichen Anlagen zugelassen.

Textliche Festsetzung Nummer 1.2

Im Sondergebiet "Batteriespeicher" sind gemäß § 11 Absatz 2 Satz 1 BauNVO folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig:

- Anlagen zur Speicherung von Energie

- Alle zum Betrieb der vorgenannten Anlagen erforderlichen Anlagen, Funktionen, Bauteile, Ver- und Entsorgungsleitungen, Zuwegungen und Zufahrten, Zäune und Anlagen zur Sicherheitsüberwachung.
- Alle zur Entwässerung des Plangebietes notwendigen Infrastrukturen und Anlagen samt Zubehör

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 und § 11 Abs. 2 BauNVO

Zur näheren Bestimmung werden neben den Photovoltaikmodulen die erforderlichen technischen Einrichtungen für den Anlagenbetrieb zugelassen. Zäune und Sicherheitsüberwachung sind dabei erforderlich zum Schutz gegen Vandalismus.

Die Abführung und Einspeisung der erzeugten erneuerbaren Energie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Sie werden gesondert mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen vertraglich geregelt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 2 BauNVO wird durch die folgenden Festsetzungen für das gesamte sonstige Sondergebiet „Photovoltaik“ sowie einzeln für das sonstige Sondergebiet „Batteriespeicher“ bestimmt:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Höhe der baulichen Anlagen in Bezug auf den zugeordneten Höhenbezugspunkt

2.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 entspricht der vollständigen geplanten Bodenüberdeckung in den sonstigen Sondergebieten SO1 bis SO4 inklusive der Nebenanlagen (textliche Festsetzung Nummer 2.1). Dies ist das Höchstmaß der Überdeckung. Die tatsächliche Versiegelung wird vor allem durch die Grundfläche der Pfosten der Module, Zäune und Tore, Trafo- und Verteilerstationen, Ersatzteilcontainern sowie teilweise durch die geschotterten Wege verursacht. Die Vollversiegelung ist sehr viel geringer als die Überdeckung und liegt erfahrungsgemäß bei etwa 2 % bezogen auf die Gesamtfläche des Sondergebietes. Die Bestimmung der Vollversiegelung erfolgt im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im weiteren Verfahren im Umweltbericht.

Textliche Festsetzung Nummer 2.1

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete „Photovoltaik“ SO 1 bis SO 4 wird eine baugebietsübergreifende Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 BauNVO

Die Festsetzung eines separaten etwa 500 m² großen sonstigen Sondergebietes SO 5 „Batteriespeicher“ (ca. 0,5 % der Gesamtfläche des Bebauungsplans) stellt sicher, dass die Speicheranlage eine untergeordnete technische Nebenanlage bleibt und keinen eigenständigen industriellen Charakter annimmt. Zudem wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 für

diesen Gebietsteil die Bodenversiegelung auf ein verträgliches Maß minimiert und die Lage des Batteriespeichers in ausreichender Entfernung zur Wohnbebauung (200 m) bestimmt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie gemäß § 19 Absatz 5 BauNVO ist unzulässig, da diese Anlagen bereits im Rahmen der GRZ berücksichtigt sind (textliche Festsetzung Nummer 2.2). Auch eine Überschreitung durch Nebenanlagen wird ausgeschlossen, um keine zusätzliche Fläche zu versiegeln (textliche Festsetzung Nummer 2.3).

Textliche Festsetzung Nummer 2.2

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 5 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 5 BauNVO

Textliche Festsetzung Nummer 2.3

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 5 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO

Die Festsetzungen regulieren den Umfang der Versiegelung und Überdeckung auf das notwendige Mindestmaß zur Sicherung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der besonders klimarobusten Böden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unterhalb des Orientierungswertes der Grundflächenzahl für sonstige Sondergebiete von 0,8 nach § 17 BauNVO.

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Durch den Bebauungsplan wird in der textlichen Festsetzung Nr. 2.5 die maximale Höhe der Oberkante von baulichen Anlagen in Bezug auf die in der Tabelle angeführten Höhenbezugspunkte festgesetzt, um die Verträglichkeit mit der Landschaft zu sichern. Sie umfasst die Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sowie die hierfür notwendigen technischen Anlagen und Einrichtungen inkl. Batteriespeicher. Dementsprechend orientiert sich die festgesetzte Höhe von 4,0 m über der Geländeoberkante nicht ausschließlich an der Höhe der Modultische. Die Festlegung der maximalen Höhe auf 4,0 m für technische Anlagen und 2,5 m für Einfriedungen dient der landschaftlichen Einbindung. Damit wird verhindert, dass die Module die Horizontlinie übermäßig überragen, was negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Silhouetteneffekt) mindern soll. Das sonstige Sondergebiet wird dazu in 4 Teilgebiete SO 1 bis SO 4 mit der Nutzung verschiedener Höhenbezugspunkte (m über NHN) gegliedert. Dies ist erforderlich um die Bestimmtheit zu gewährleisten, da das Gelände im Plangebiet einen Höhenunterschied von 4 m hat.

Textliche Festsetzung Nummer 2.4

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 5 wird eine maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 4,0 m und von Einfriedungen von 2,5 m über dem in Planzeichnung zugeordneten Höhenbezugspunkt (HBP) festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Nr. 5 sowie § 18 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Die zulässige Überschreitung um 1 m für untergeordnete Bauteile gewährt die notwendige technische Flexibilität für den Anlagenbetrieb, ohne die angestrebte optische Zurückhaltung der Gesamtanlage zu gefährden.

Textliche Festsetzung Nummer 2.5

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 5 können untergeordnete Bauteile wie Antennen, Lüfteranlagen etc. die maximale Oberkante bis zu 1 m überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Das Vorhaben sieht eine Reihenaufstellung mit aufgeständerten Modultischen vor. Dabei wird eine bestmögliche Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche angestrebt, die umlaufend einen Abstand von mindestens 6 m zum Rand des Geltungsbereichs berücksichtigt. Sie wird durch die Ausweisung eines Baufensters durch äußere Baugrenzen nach § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB und § 23 BauNVO festgesetzt. Auf diese Weise kann in Verbindung mit dem zulässigen Maß der Nutzung ein ausreichender Spielraum für die Anordnung der Modultische innerhalb der Baugrenzen gewährleistet werden. Darüber hinaus bleibt ein unbefestigter Wartungsweg entlang der Einfriedung frei.

2.4 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der Geltungsbereich ist ausschließlich über Wirtschaftswege an das öffentliche Straßennetz angebunden, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen. Die Anbindungen sind mithilfe von Nutzungsrechten zu regeln. Derzeit wird die Erschließung über die Trassenheider Straße für das Plangebiet geprüft (siehe II.2).

2.5 Grünflächen und Grünordnerische Festsetzungen

In der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans ist noch kein Umweltbericht enthalten. Dieser wird im weiteren Verfahren erarbeitet. Somit gibt es noch keine Aussagen zu den Schutzgütern des Naturschutzrechtes. Die nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen werden somit im weiteren Verfahren präzisiert und ergänzt.

Außerhalb des sonstigen Sondergebiets wird entlang der Wohnbebauung eine private Grünfläche als „Anpflanzfläche“ von 5 m Breite gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB festgesetzt. Diese Fläche soll mit Hecken bepflanzt werden und dient als Puffer zwischen der PV-Anlage und den angrenzenden Wohngrundstücken sowie als Ausgleichsmaßnahme. Die konkrete Bestimmung der Bepflanzung erfolgt im weiteren Verfahren.

Im Bereich des Bahndamms wird ein 8 m breiter Streifen als Grünfläche mit Erhaltungsbindung Breite gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b sowie Abs. 6 BauGB festgesetzt. Hier besteht ein Pappeleihe mit besonders großkronigen Bäumen parallel zur Bahnstrecke, die hierdurch geschützt werden.

Im Sondergebiet wird zum Schutz des Bodens in der textlichen Festsetzung Nummer 3.1 ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau bei der Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie fußläufigen Wegeverbindungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB festgesetzt. In Bezug auf die geplante Überbauung bisher unversiegelter Flächen dient die Festsetzung der Minderung der negativen Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser. Die Festsetzung soll sicherstellen, dass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers vor Ort versickern und dem Grundwasser zugeführt werden kann.

Textliche Festsetzung Nummer 3.1

Im Sondergebiet sind Zufahrten, Wege und Stellplätze wasser- und luftdurchlässig herzustellen.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB

Textliche Festsetzung Nummer 3.2

Die Freiflächen innerhalb des sonstigen Sondergebietes sowie die nicht versiegelten Flächen zwischen und unter den Solarmodulen sind als extensiv gepflegtes Grünland zu entwickeln. Es hat eine Einsaat mit krautreichem, gebietsheimischem Saatgut zu erfolgen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB

Um eine Vernetzung von Lebensraumstrukturen für Kleintier-Arten im Plangebiet und seinem Umfeld dauerhaft zu gewährleisten, wird eine Durchlässigkeit der Einfriedungen auf Geländehöhe sichergestellt. Neben der Festsetzung der Mindestabstände der Modultische zum Boden dient auch die Festsetzung eines Abstandes zwischen den Modultischreihen einer Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere für die Schutzgüter Boden sowie Fauna und Flora. Bei einem Abstand von 2,50 m Mindestabstand kann gewährleistet werden, dass eine Belichtung und Besonnung von Bodenflächen weiterhin gegeben ist, sodass wichtige Bodenfunktionen aufrecht erhalten bleiben. Dies ermöglicht auch die Entwicklung und Pflege eines artenreichen Grünlandes unter den Modulen, was den Eingriff in den Naturhaushalt minimiert und die Biodiversität im Vergleich zur vorherigen intensiven Ackernutzung steigert.

Textliche Festsetzung Nummer 3.3

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 4 ist bei den Modultischen ein Mindestabstand von 0,5 m und bei den Einfriedungen von 0,15 m zum anstehenden Gelände einzuhalten. Zauntore sind zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 20 BauGB

Textliche Festsetzung Nummer 3.4

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 4 ist zwischen den Modultischreihen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO

Weitere grünordnerische Festsetzungen erfolgen im Verlauf des weiteren Verfahrens.

3. Flächenbilanz

Festgesetzte Nutzung	Flächengröße
Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“	86.360 m ²
<i>davon Baufenster</i>	<i>76.250 m²</i>
Sonstiges Sondergebiet „Batteriespeicher“	500 m ²
<i>davon Baufenster</i>	<i>450 m²</i>
Private Grünflächen	3.190 m ²
<i>davon Fläche zum Erhalt: Pappelreihe</i>	<i>1.330 m²</i>
<i>davon Fläche zum Anpflanzen</i>	<i>1.860 m²</i>
Geltungsbereich gesamt	89.560 m²

Alle Werte sind auf 10 m² gerundet.

4. Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag

Es wurde bereits ein städtebaulicher Vertrag mit planergänzenden Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Mölschow geschlossen. Der Vertrag gemäß § 11 BauGB umfasst insbesondere die folgenden Regelungsinhalte:

- Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten von Bebauungsplan und FNP-Änderung
- Risikoübernahme und Übernahme der Nebenkosten
- Zusammenarbeit und Zuständigkeiten

Für Maßnahmen, die sich aus der Planung ergeben (z. B. Erschließungsanlagen, Feuerlöscheinrichtungen, Grünordnungsmaßnahmen, Rückbauverpflichtung), wird vor dem Satzungsbeschluss ein separater Durchführungsvertrag geschlossen.

V. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Mit der Entwicklung der PV-FAA wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich nach § 35 BauGB einer neuen Nutzung zugeführt. Für die Dauer der Nutzung stehen die Flächen im Geltungsbereich nicht als landwirtschaftliche Nutzflächen zur Verfügung.

Durch das Vorhaben sind keine vorhandenen Wirtschafts- oder Wanderwege betroffen.

Das Vorhaben trägt zu der national und regional angestrebten Energiewende und klimapolitischen Zielen bei in dem der Anteil an erneuerbaren Energien in der Stromerzeugung entsprechend der Zielstellung im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2021) erhöht werden kann. Durch den Einsatz erneuerbarer Energien kommt dem Vorhaben ein hohes öffentliches Interesse entgegen in Bezug auf den nachhaltigen Klimaschutz. Mithilfe von PV-FAA werden durchschnittlich 288 g CO₂ je Kilowattstunde unter Berücksichtigung des Lebenszyklus ebendieser eingespart. Durch die geplante Anlage mit einer angenommenen Systemleistung von ca. 11.000 Kilowatt-Peak kann schätzungsweise eine jährliche Stromproduktion von 11.000.000 Kilowattstunden angestrebt werden. Dabei werden jährlich rund 6.300 Tonnen CO₂ eingespart.

2. Auswirkungen auf Stadtstruktur- und -entwicklung

Die bisher unbebaute Fläche für die Errichtung der PV-FAA liegt unmittelbar an einer ca. 800 m nördlich des Dorfkerns gelegenen zusammenhängenden Wohnbebauung im Außenbereich nach § 35 BauGB. Diese Flächen sind nicht für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen.

Durch den dazwischenliegenden Reithof mit ausgedehnten Stallungen bestehen keine Sichtbeziehungen zum Siedlungsgebiet, das Ortsbild wird somit nicht beeinträchtigt. Entsprechend sind keine erheblichen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation zu erwarten. Sichtbar sind die geplanten Module lediglich von Wirtschaftswegen entlang der Stallungen sowie von sehr kurzen Abschnitten der Trassenheider Chaussee von Süden aus. Aus Norden bzw. Osten besteht nur eine geringe Sichtbarkeit, da hier entlang des Grabens ein Gehölzstreifen besteht und zusätzlich die Trassenheider Chaussee als Allee ausgeprägt ist. Über die Bahnstrecke hinaus werden die PV-Module kaum sichtbar sein, weil dazwischen eine dichte Reihe großer Pappeln steht, die auch unbelaubt einen Sichtschutz bietet.

Die Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage am Ortsrand führt zu keiner Erweiterung der Siedlungsstruktur. Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde sind nicht zu erwarten.

3. Verkehrliche Auswirkungen

Das Vorhaben generiert kein nennenswertes eigenes Verkehrsaufkommen, da die Anlage lediglich zu Wartungszwecken sowie Instandhaltungsmaßnahmen befahren wird. Aufgrund dessen wird nicht von einem spürbaren Mehrverkehr in den umliegenden Ortschaften ausgegangen.

4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Die PV-FFA wird an das anliegende Stromnetz angeschlossen, dazu muss eine etwa 7 km lange Kabeltrasse entlang der Landesstraße oder entlang von landwirtschaftlichen Wegen geführt werden. Dieser Anschluss ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Der geplante Bau eines Batteriespeichers entlastet zudem das Stromnetz, da Lastspitzen geglättet werden.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

Weiterhin wird eine bislang unversiegelte Nutzung baulich überprägt, sodass grundsätzlich ein Eingriff in den Naturhaushalt stattfindet. Die Auswirkungen sowie die Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht im weiteren Verfahren dargestellt.

Während die Solarmodule selbst geräuschlos arbeiten, gehen von den technischen Nebenanlagen Schallemissionen aus. Beim Batteriespeicher ist dies vor allem die Kühlung, die Schallleistungspegel zwischen 70 und 92 dB(A) erreichen kann. Transformatoren erreichen Pegel von bis zu 72 dB(A).

Mögliche Blendwirkungen auf den benachbarten Wohnbereich und auf Lokführer der vorbeiführenden Bahnstrecke sind nicht zu erwarten.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flurstücke des Geltungsbereiches werden für das Vorhaben in Form von Pachtverträgen gesichert. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Wirtschaftliche Auswirkungen

Mit der Errichtung der PV-FFA ist eine temporäre Entstehung von Arbeitsplätzen verbunden. Der Betrieb wird sich kaum auf die Arbeitsplatzentwicklung auswirken.

8. Kosten und Finanzierung

Durch das Bebauungsplanverfahren sowie die Vorhabenumsetzung werden keine Kosten für die Gemeinde Mölschow verursacht. Alle anfallenden Planungs-, Erschließungs- und Realisierungskosten werden durch den Projektträger getragen. Aus der Planung ergeben sich keine Folgekosten. Die Finanzierung wird verbindlich innerhalb des Städtebaulichen Vertrags sowie innerhalb des Durchführungsvertrages geregelt.

VI. VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss

Am 4. September 2025 fasste die Gemeindevertretung Mölschow den formellen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Bannemin“ (Beschluss-Nr. GVMö/163/2023-01) sowie die damit verbundene 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (Beschluss-Nr. GVMö/164/2023-01).

Ziel der Planung ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaikfreiflächenanlage auf etwa 9 ha Fläche zur Einspeisung von Solarstrom in das öffentliche Netz sowie eine Stärkung regionaler Wertschöpfung. Außerdem wird die Umwandlung von Ackerland in artenreiche Blühwiesen angestrebt. Die Anlage soll wirksam von der Umgebung abgeschirmt werden und umweltbewussten Tourismus stärken ohne die landschaftsgebundene Erholung wesentlich zu beeinträchtigen.

VII. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I S. 257) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nummer 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nummer 18]).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

VIII. ANHANG

1. Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nummer 1.1

In den Sondergebieten "Photovoltaik" sind gemäß § 11 Absatz 2 Satz 1 BauNVO folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig:

- Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen)
- Gebäude für Transformatoren, Wechselrichter, Übergabe- / Verteilstationen, Ersatzteillager
- Alle zum Betrieb der vorgenannten Anlagen erforderlichen Anlagen, Funktionen, Bauteile, Ver- und Versorgungsleitungen, Zuwegungen und Zufahrten, Zäune und Anlagen zur Sicherheitsüberwachung.
- Alle zur Entwässerung des Plangebietes notwendigen Infrastrukturen und Anlagen samt Zubehör

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 und § 11 Abs. 2 BauNVO

Textliche Festsetzung Nummer 1.2

Im Sondergebiet "Batteriespeicher" sind gemäß § 11 Absatz 2 Satz 1 BauNVO folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig:

- Anlagen zur Speicherung von Energie
- Alle zum Betrieb der vorgenannten Anlagen erforderlichen Anlagen, Funktionen, Bauteile, Ver- und Versorgungsleitungen, Zuwegungen und Zufahrten, Zäune und Anlagen zur Sicherheitsüberwachung.
- Alle zur Entwässerung des Plangebietes notwendigen Infrastrukturen und Anlagen samt Zubehör

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 und § 11 Abs. 2 BauNVO

Textliche Festsetzung Nummer 2.1

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete „Photovoltaik“ SO 1 bis SO 4 wird eine baugebietsübergreifende Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 BauNVO

Textliche Festsetzung Nummer 2.2

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 5 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 5 BauNVO

Textliche Festsetzung Nummer 2.3

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 5 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §

14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO

Textliche Festsetzung Nummer 2.4

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 5 wird eine maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 4,0 m und von Einfriedungen von 2,5 m über dem in Planzeichnung zugeordneten Höhenbezugspunkt (HBP) festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Nr. 5 sowie § 18 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Textliche Festsetzung Nummer 2.5

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 5 können untergeordnete Bauteile wie Antennen, Lüfteranlagen etc. die maximale Oberkante bis zu 1 m überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO

Textliche Festsetzung Nummer 3.1

Im Sondergebiet sind Zufahrten, Wege und Stellplätze wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB

Textliche Festsetzung Nummer 3.2

Die Freiflächen innerhalb des sonstigen Sondergebietes sowie die nicht versiegelten Flächen zwischen und unter den Solarmodulen sind als extensiv gepflegtes Grünland zu entwickeln. Es hat eine Einsaat mit krautreichem, gebietsheimischem Saatgut zu erfolgen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB

Textliche Festsetzung Nummer 3.3

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 4 ist bei den Modultischen ein Mindestabstand von 0,5 m und bei den Einfriedungen von 0,15 m zum anstehenden Gelände einzuhalten. Zauntore sind zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 20 BauGB

Textliche Festsetzung Nummer 3.4

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 4 ist zwischen den Modultischreihen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO