

# BV/2020/236

Beschlussvorlage  
öffentlich



## Gemeindliches Einvernehmen als Nachbargemeinde Satzung der Gemeinde Reddelich über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 für die Freiflächen- Photovoltaikanlage in Reddelich

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum:</i> 05.03.2020
<i>Bearbeitung:</i> Jana Schmidt	<i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
-----------------------	-------------------------------------	--------------

### Beschlussvorschlag

Es bestehen keine Anregungen, Hinweise und Bedenken.

### Sachverhalt

Von der Gemeinde Reddelich liegt die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 für die Freiflächen-Photovoltaikanlage in Reddelich zur Stellungnahme vor.

Die Gemeinde Reddelich beabsichtigt die Förderung und Entwicklung regenerativer Energien im Gemeindegebiet. Für die Flächen des Flurstücks 38/2 der Gemarkung Reddelich, Flur 2, wurde der Antrag zur Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes / vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an die Gemeinde gerichtet. Bei der beantragten Fläche handelt es sich um eine Fläche, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung für die Ortslage Reddelich liegt. Es handelt sich um eine Fläche, die sich südlich der Bahnlinie und östlich der Glashäger Straße befindet.

Innerhalb des Plangebietes wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energie – Solarpark“ das der Unterbringung von Solarmodulen in Schrägaufstellung sowie den zugehörigen technischen Vorkehrungen und Einrichtungen dient, festgesetzt.

### Finanzielle Auswirkungen

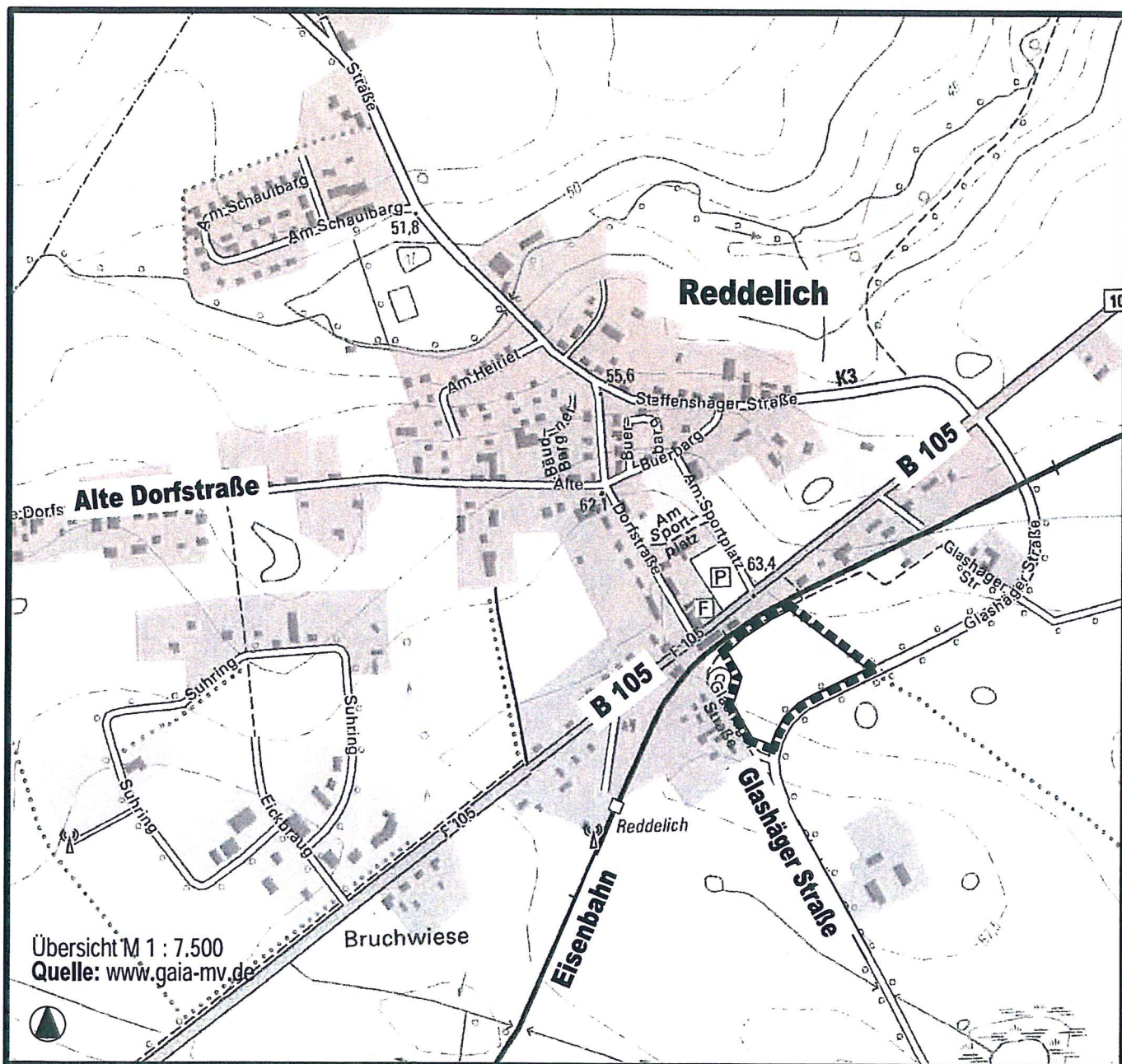
### Anlage/n

1	Satzung
---	---------

2	Teil B - Text
3	Begründung

# SATZUNG

## DER GEMEINDE REDDELICH ÜBER DIE SATZUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 8 FÜR DIE FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIKANLAGE IN REDDELICH



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen

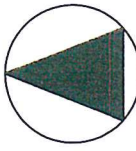
Tel. 03881/7105-0  
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 09. Dezember 2019

**VORENTWURF**

# TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



M 1 : 1.000

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

## Reddelich

### Feuerwehr

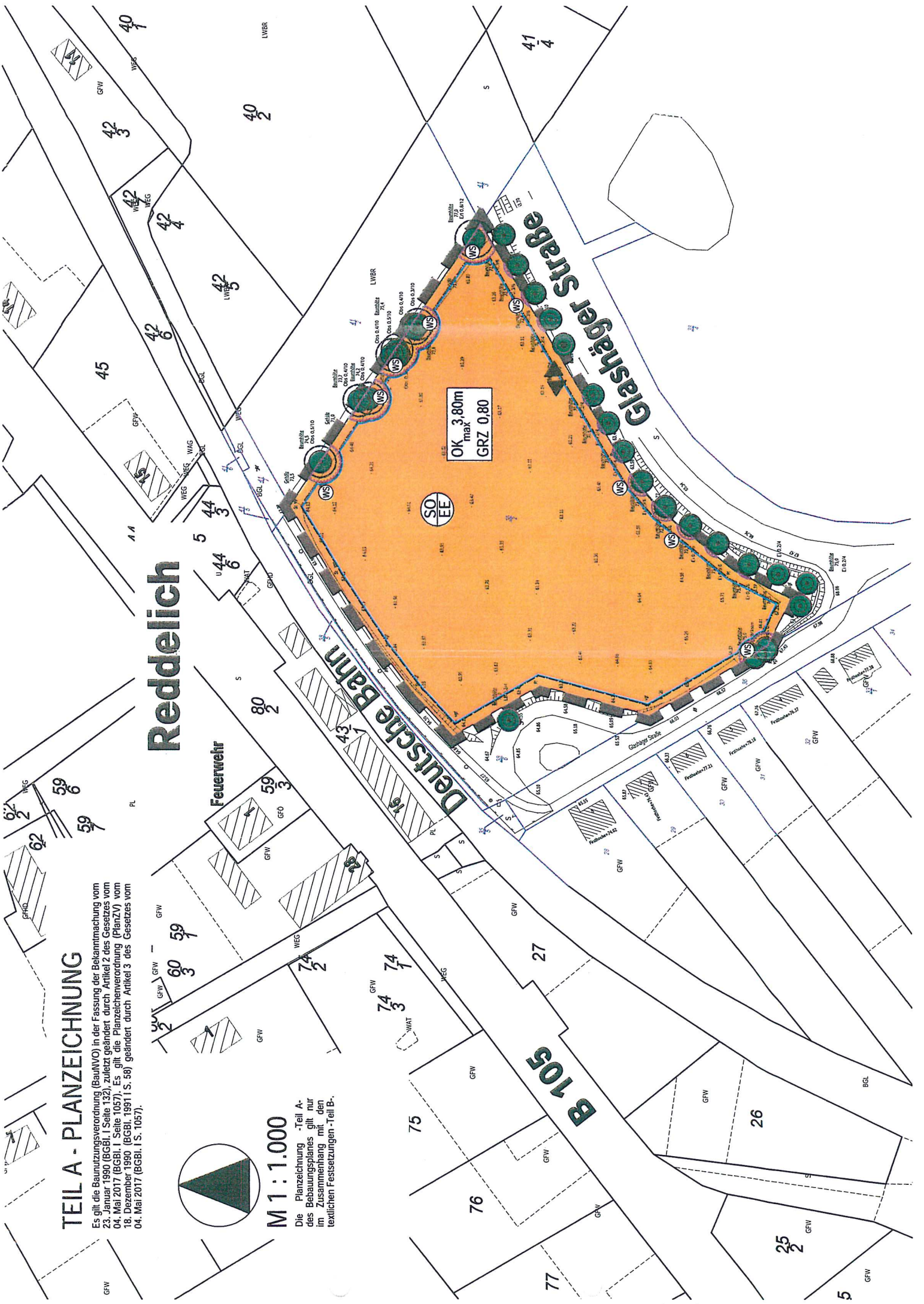
## Deutsche Bahn

## B 105

## Glashäuser Straße

OK 3,80m  
max.  
GRZ 0,80

SO  
EE



LAGE AUF DEM LUFTBILD










Übersicht M 1 : 2.000  
Quelle: www.gata-mv.de



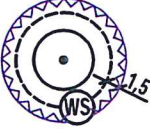


# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> Sonstige Sondergebiete (gem. Par. 11 BauNVO) - erneuerbare Energie - Solarpark	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
OK <sub>max</sub> 3,80m GRZ 0,80	<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 BauNVO
	<b>BAUWEISE</b> Baugrenze	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
	<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> Ein- und Ausfahrt	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG</b> Flächen für Versorgungsanlagen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Trafostation	
	<b>ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN</b> Erhaltungsbebot für Bäume, geschützt nach Par. 18 NatSchAG M-V	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Gemeinde Reddelich	Par. 9 Abs. 7 BauGB

## II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer	
	Bemaßung in Metern	
	Sonstiger Baum, geschützt nach § 18 NatSchAG M-V (außerhalb des Plangebietes) Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS-Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)	Par. 9 (1) 10 BauGB Par. 9 (6) BauGB

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Reddelich vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Aushang vom ..... bis ..... erfolgt.
2. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 und die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 1 BauGB im Amt Bad Doberan-Land, öffentlich ausgelegen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung im Aushang am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.
4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... frühzeitig zur Äußerung und Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reddelich hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Entwurf der Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung mit Umweltbericht und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während der Dienststunden im Amt Bad Doberan-Land, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Reddelich deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, durch Veröffentlichung im Aushang am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung über die Auslegung des Entwurfs der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf den Internetseiten des Amtes Bad Doberan-Land eingestellt.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Reddelich, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LU 34 am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

.....

(Stempel)

.....  
Unterschrift

9. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reddelich hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Reddelich als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 wurde mit Beschluss der Gemeinde Reddelich vom ..... gebilligt.

Reddelich, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Reddelich, den .....

(Siegel)

.....

Bürgermeister

12. Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Reddelich sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amt Bad Doberan-Land am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Reddelich, den .....

(Siegel)

.....

Bürgermeister



# SATZUNG

## **DER GEMEINDE REDDELICH ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 FÜR DIE FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIKANLAGE IN REDDELICH GEMÄß § 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Reddelich vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 für die Freiflächen-Photovoltaikanlage in Reddelich bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen.

# TEIL B - T E X T

zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Reddelich für die Freiflächen-Photovoltaikanlage in Reddelich

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

#### **Sonstiges Sondergebiet erneuerbare Energien (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

Innerhalb des Plangebietes wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energie - Solarpark“ das der Unterbringung von Solarmodulen in Schrägaufstellung sowie den zugehörigen technischen Vorkehrungen und Einrichtungen dient, festgesetzt.

Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Solarstromanlagen einschließlich ihrer Befestigung auf und in dem Erdboden,
- technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Solarstromanlagen z.B. Wechselrichter, Generatorenanschlusskasten, Trafostationen, DC Hauptsammler, Übergabestation, Stromleitungen, DC Kabel und Kabelkanäle,
- die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen Wege,
- Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren,

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und § 19 BauNVO)

2.1. Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8. Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl ist die nutzbare Grundstücksfläche.

2.2. Die maximal zulässige Höhe der Oberkante eines Solarmoduls beträgt 3,80 m über Oberkante des Geländes, das von dem jeweiligen Modul überdeckt wird. Die maximal zulässige Höhe der Nebenanlagen (Wechselrichter, Transformatoren, Schaltanlagen) sind bis zu einer Höhe von 4,50 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die natürliche Geländeoberfläche.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind außerhalb der Nebenanlagen und unterhalb der Solarmodule als extensives Grünland zu nutzen und zu unterhalten.

### 4. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

4.1. Nebenanlagen sind nur zulässig, sofern sie dem Betrieb der Solaranlagen dienen und diesen Anlagen deutlich zugeordnet sind.

- 4.2. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes unzulässig.

**5. Führung von Versorgungsleitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die Verlegung von Erdkabeln ist im Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.

**6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten  
(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Sofern die Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Verfahren durch die Beteiligung der Behörden und TÖB oder durch das Vorhaben erforderlich werden, wird dies ergänzt.

**7. Höhenlage  
(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die in dem Lage- und Höhenplan des ÖBVI bekannt gegebenen Realhöhen gemäß Vermessung gelten als Bezugspunkte für die Höhenlage.

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG  
BAULICHER ANLAGEN  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)**

**1. Einfriedungen**

Einfriedungen sind mit maximal 2,00 m Höhe einschließlich Übersteigschutz bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. Zwischen Geländeoberfläche und Unterkante Zaun ist ein durchgängiger Durchlass von mindestens 10 cm und maximal 15 cm freizuhalten. Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Streifenfundamente und durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig. Diese Einfriedungen müssen für Kleintiere durchlässig sein.

**2. Ordnungswidrigkeiten**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

**III. GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN  
UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR  
ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT; ANPFLANZUNGS- UND  
ERHALTUNGSgebote  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)**

**1. Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Festsetzungen werden ggf. ergänzt.

**2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)**

Festsetzungen werden ggf. ergänzt.

**3. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Festsetzungen werden ggf. ergänzt.

**IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**1. Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

**V. HINWEISE**

**1. Munitionsfunde**

In Mecklenburg-Vorpommern ist nicht auszuschließen, dass auch in einem für den Munitionsbergungsdienst (MBD) als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

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 die auf der Baustelle arbeitenden 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 (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

## 2. Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/ AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

## 3. Altlasten

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Rostock als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

## 4. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von ..... qm EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent), die nicht über interne Maßnahmen ausgeglichen werden können, werden durch den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „.....“ oder durch Inanspruchnahme von Ökopunkten in der Gemeinde Reddelich oder Realisierung von Maßnahmen in der Gemeinde Reddelich kompensiert.

Der Erwerb von Ökopunkten wird durch Übernahme der Kompensationsverpflichtung abgesichert.

## 5. Leitungsverläufe

Im Planverfahren bekannt gegebene Leitungsverläufe werden beachtet.

## 6. Brandschutzkonzept

Zur Sicherung des Brandschutzes wird zur Baugenehmigung ein Brandschutzkonzept erstellt. Das Brandschutzkonzept ist objektkonkret für die Vorbereitung und Umsetzung des Vorhabens zu nutzen.

## 7. Blendgutachten

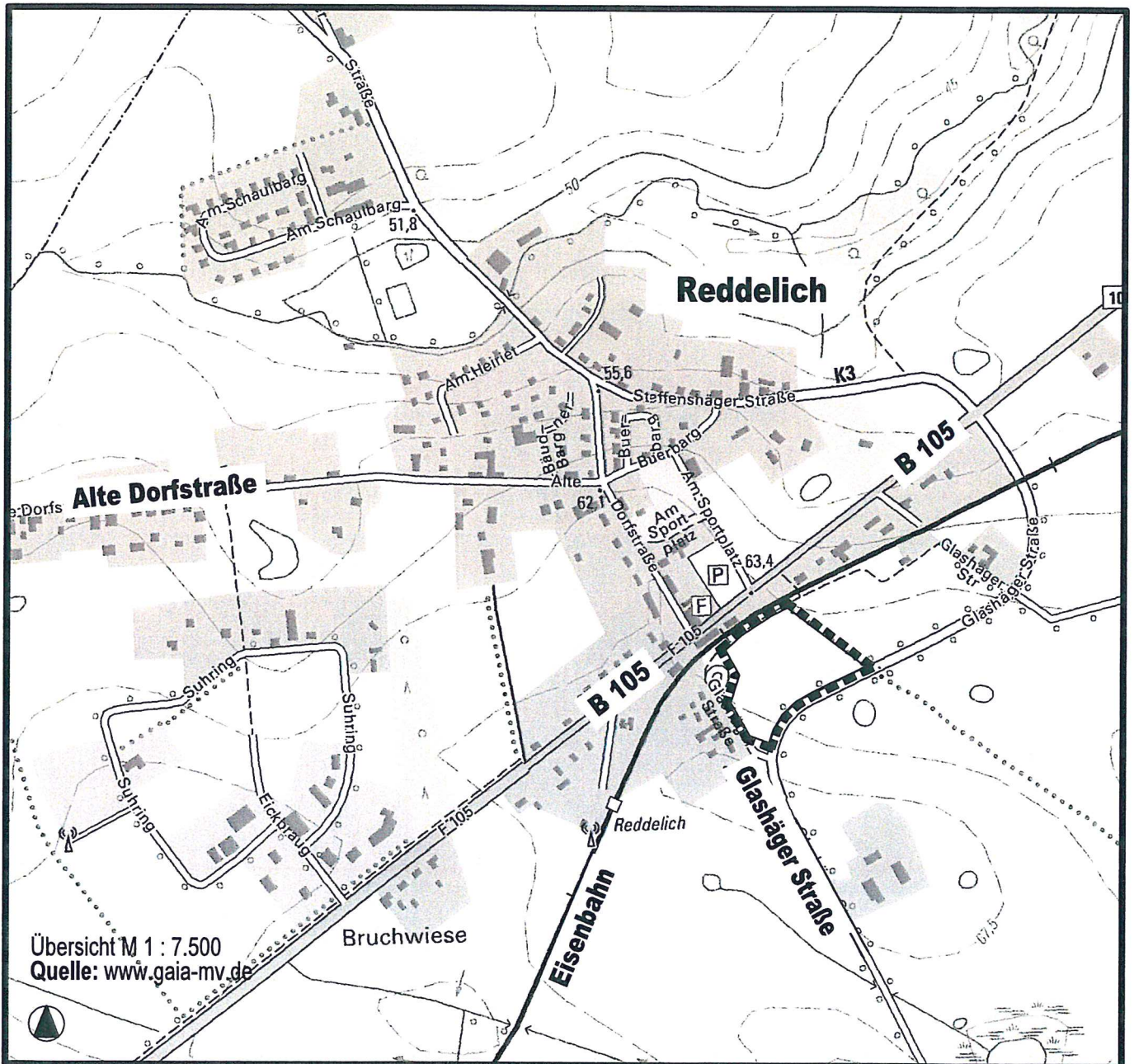
Zur Sicherung des Ausschlusses von Blendwirkungen bzw. zur Prüfung des Ausschlusses von Blendwirkungen wird ein Blendgutachten erstellt. Das Blendgutachten wird der Baugenehmigung beigelegt.

## 8. Vorhaben- und Erschließungsplan

Zur Plandokumentation des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Reddelich für die „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ in Reddelich gehört auch der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan.

# BEGRÜNDUNG

DER GEMEINDE REDDELICH ÜBER DIE SATZUNG  
DES VORHABENBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLANES NR. 8 FÜR DIE  
FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIKANLAGE  
IN REDDELICH



 **Planungsbüro Mahnel**  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11    Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen            Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 09. Dezember 2019  
**VORENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Reddelich über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 für die Freiflächen-Photovoltaikanlage in Reddelich

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>5</b>
1.	<b>Anlass</b>	<b>5</b>
2.	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
3.	<b>Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>7</b>
4.	<b>Städtebauliche Ziele – städtebauliche Entwicklungsziele</b>	<b>20</b>
5.	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>21</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	21
5.2	Maß der baulichen Nutzung	21
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	21
5.4	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze	21
5.5	Führung von Versorgungsleitungen	22
5.6	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	22
5.7	Höhenlage	22
6.	<b>Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung bauliche Anlagen</b>	<b>22</b>
7.	<b>Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote</b>	<b>23</b>
7.1	Grünflächen	23
7.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	23
7.3	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
8.	<b>Verkehrliche Anbindung</b>	<b>23</b>
9.	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>23</b>
10.	<b>Altlasten</b>	<b>25</b>
11.	<b>Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>25</b>
12.	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>25</b>



<b>13.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>26</b>
13.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	26
<b>14.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>26</b>
14.1	Munitionsfunde	26
14.2	Abfall und Kreislaufwirtschaft	26
14.3	Altlasten	27
14.4	Externe Ausgleichsmaßnahmen	27
14.5	Leitungsverläufe	27
14.6	Brandschutzkonzept	27
14.7	Blendgutachten	27
14.8	Vorhaben- und Erschließungsplan	27
<b>TEIL 2</b>		<b>29</b>
<b>Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</b>		
<b>1.</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>29</b>
<b>2.</b>	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>29</b>
<b>3.</b>	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>29</b>
3.1	Fachgesetzliche Grundlagen	29
3.2	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	29
3.3	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg	29
3.4	Schutzgebiete und Schutzobjekte	29
<b>4.</b>	<b>Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</b>	<b>29</b>
<b>5.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>29</b>
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	29
5.1.1	Bewertungsmethodik	29
5.1.2	Vorbelastungen	29
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	29
5.2.1	Schutzgut Mensch	29
5.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	29
5.2.3	Schutzgut Fläche	29
5.2.4	Schutzgut Boden und Wasser	29
5.2.5	Schutzgut Luft und Klima	29
5.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	29
5.2.7	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	29
5.2.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	29
5.2.9	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	29
5.2.10	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	29
5.2.11	Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	29
5.2.12	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	29
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	30
5.3.1	Aufgabenstellung und gesetzliche Grundlagen	30

5.3.2	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	30
5.3.3	Relevanzprüfung	30
5.3.4	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	30
5.3.5	Zusammenfassung	30
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	30
5.4.1	Gesetzliche Grundlagen	30
5.4.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	30
5.4.3	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes	30
5.4.4	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	30
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt	30
5.6	Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)	30
5.6.1	Anlagen zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	30
5.6.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in den Baumbestand	30
5.7	Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung	30
<b>6.</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>30</b>
<b>7.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>30</b>
<b>8.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>30</b>
8.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	30
8.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	30
8.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30
8.4	Referenzliste der Quellen, die im Umweltbericht herangezogen wurden	30
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>30</b>
<b>10.</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>30</b>
<b>TEIL 3</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>31</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>31</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>31</b>
<b>Teil 4</b>	<b>Anlagen</b>	<b>31</b>

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Lage des Plangebietes auf dem Luftbild	7
Abb. 2: Ackerwertzahl innerhalb und außerhalb des Plangebietes (Quelle: Amt Bad Doberan, zur Verfügung gestellt am 20.09.2019)	9
Abb. 3: Biotop- und Nutzungstypen innerhalb und außerhalb des Plangebietes	10
Abb. 4: gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope innerhalb und außerhalb	10
Abb. 5: nationale Schutzgebiete (LSG) innerhalb des Plangebietes	11
Abb. 6: internationale Schutzgebiete (GGB) im Umkreis des Plangebietes	12
Abb. 7: internationale Schutzgebiete (VSG) im Umkreis des Plangebietes	13
Abb. 8: Lage des Plangebietes im Landschaftsbildraum	14

## **Teil 1                    Städtebaulicher Teil**

---

### **1.     Anlass**

Die Gemeinde Reddelich beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes/ vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Photovoltaikfreiflächenanlage in Reddelich.

Die Gemeinde Reddelich hat den Antrag auf Einleitung eines Planverfahren für den „Solarpark Reddelich“ mit Unterlagen vom Stand Mai 2019 von der Greenvest Solar GmbH erhalten.

Für den Bereich der südöstlichen Ortslage wurde der Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. Das Grundstück befindet sich an der Glashäger Straße, Gemarkung Reddelich, Flur 2, Flurstück 38/2. Zielsetzung ist es, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung dieser Fläche durch Photovoltaik zu schaffen. Die Gemeinde Reddelich trägt somit zur Erzeugung regenerativen Stroms und zur nachhaltigen Energieversorgung bei. Es handelt sich um landwirtschaftliche Ackerflächen im 110 m-Streifen entlang der Bahntrasse. Die Flächen sind vergütungsfähig nach dem EEG. Durch die extensive Pflege wird die Fläche später naturschutzfachlich aufgewertet. Damit können Anforderungen auch an den Artenschutz in Bezug auf Artenvielfalt, Insekten und Kleinsäuger, erfolgen.

Die Grundlage für die Planungsanzeige bildet der Antrag des Vorhabenträgers, der Greenvest Solar GmbH vom Mai 2019.

### **2.     Planungsrechtliche Situation**

Die Gemeinde Reddelich beabsichtigt die Förderung und Entwicklung regenerativer Energien im Gemeindegebiet. Für die Flächen des Flurstücks 38/2 der Gemarkung Reddelich, Flur 2 wurde der Antrag zur Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes/vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an die Gemeinde gerichtet. Bei der beantragten Fläche handelt es sich um eine Fläche, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung für die Ortslage Reddelich liegt. Es handelt sich um eine Fläche, die sich südlich der Bahnlinie und östlich der „Glashäger Straße“ befindet. Für den Bereich wurde der Grundsatzbeschluss zur Einleitung eines Planverfahrens gefasst.

Der Geltungsbereich für die Fläche wird begrenzt:

- Im Norden:            durch die Bahnstrecke Wismar-Rostock,
- Im Süden:             durch die Glashäger Straße,
- Im Westen:          durch die Glashäger Straße,
- Im Osten:            durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Zielsetzungen bestehen darin, ohne Aufstellung eines Flächennutzungsplanes den verbindlichen Bauleitplan vorzubereiten. Die Zielsetzungen des Vorhabenträgers innerhalb des 110 m-Streifens sollen über eine verbindliche Bauleitplanung vorbereitet werden.

Es handelt sich um eine Fläche in Siedlungsrandlage, die keine direkte Verbindung zur offenen Landschaft hat. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt, stellt jedoch eine Splitterfläche dar, die keinen Übergang zur offenen Landschaft besitzt. Die Gemeinde Reddelich kann sich im Rahmen ihres Gesamtkonzeptes für die Ortslage die Nutzung gut vorstellen. Im weiteren Sinne handelt es sich um eine Fläche, die sich auch noch im Siedlungszusammenhang befindet, da die Fläche im südlichen Bereich durch die „Glashäger Straße“ begrenzt wird und somit einen abgegrenzten Bereich umfasst. Eine weitere Ausdehnung in den Außenbereich ist hiermit nicht zu befürchten.

Die Gemeinde Reddelich ist nicht als Zentraler Ort festgelegt. Hinsichtlich der Aufstellung einer Ergänzungssatzung wurde abgestimmt, dass zur Bewertung der Bauvorhaben im Zuge der Klarstellungs- und einer Ergänzungssatzung die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes entbehrlich ist. Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan für die Gemeinde Reddelich liegt nicht vor. Die Gemeinde begründet ihre Erfordernisse damit, dass die Fläche in den Siedlungszusammenhang integriert werden kann, wenn man die „Glashäger Straße“ als begrenzendes Element einschätzt. Die Gemeinde möchte die Entwicklung regenerativer Energien unterstützen. Die Gemeinde würde aus Ihrer Sicht beurteilen, dass für diese Teilfläche mit einer Größe von rund 1,3 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen über die Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden können.

Zur Übersicht wird dieser Planungsanzeige ein Luftbild beigelegt, aus dem die örtliche Situation ersichtlich ist.



**Abb. 1:** Lage des Plangebietes auf dem Luftbild  
(Quelle: veränderte Darstellung nach © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

### **3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

Die Gemeinde Reddelich hat die aus überörtlicher Sicht und aus Sicht der Umweltbelange zu betrachtenden Anforderungen in einer Übersicht dargestellt.

Für die Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V) vom 27. Mai 2016 und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R). Am 29. 11.2018 hat die Verbandsversammlung den dritten Entwurf zur Fortschreibung des Energiekapitels im Regionale Raumentwicklungsprogramm für die öffentliche Auslegung freigegeben.

Es ergibt sich, dass aus Sicht der Gemeinde unter dem Gesichtspunkt der Förderung regenerativer Energien die Zielsetzung und Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt werden kann.

Im Programmsatz 5.3 des Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V) vom 27. Mai 2016 werden die Zielsetzungen im Bereich Energie festgelegt. Gemäß LEP M-V Programmsatz 5.3 (1) soll in allen Teilräumen der Anteil erneuerbarer Energien deutlich zunehmen, um einen Beitrag zur Energiewende in Deutschland zu leisten.

Zum Schutz des Klimas und der Umwelt soll der Ausbau der erneuerbaren Energien dazu beitragen um Treibhausgasemissionen so weit wie möglich zu reduzieren (Programmsatz 5.3 (2) (Z)).

Gemäß LEP M-V Programmsatz 5.3 (9) (Z) sollen für den Ausbau erneuerbarer Energien an geeigneten Standorten Voraussetzungen geschaffen werden. Freiflächenphotovoltaikanlagen sollen hierbei effizient und flächensparend errichtet werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen dürfen dabei nur in einem Streifen von 110 Metern beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden.

Entsprechend den Zielsetzungen dem Entwurf zum dritten Beteiligungsverfahren der Fortschreibung des Kapitels 6.5 des RREP MM/R Programmsatz 6.5 (5) (G) sollen großflächige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie vorzugsweise auf Flächen errichtete werden, die aufgrund der Vornutzung oder Vorbelastung für andere Zwecke nur noch eingeschränkt nutzbar sind und keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild oder die Landwirtschaft haben. Innerhalb der Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft (...), der landschaftlichen Freiräume und Rastplätze durchziehender Vögel (...) sollen keine großflächigen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtete werden. Als großflächige Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie werden Anlagen verstanden, die mehr als 5 ha Grundfläche beanspruchen. Gemäß dem LUNG-Portal (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Stand: September 2019) beträgt die amtliche Fläche des Flurstücks 38/2, Flur 2, Gemarkung Reddelich 1,28 ha (12.804,0 qm) und liegt damit unterhalb der für großflächige Anlagen angesetzte Wert von 5 ha.

Nach schriftlicher Mitteilung des Amtes Bad Doberan wird für die von der Planung berührten Fläche eine Ackerwertzahl von 47 angegeben (siehe nachfolgende Abbildung). Dies entspricht auch in etwa der Angabe laut des Kartenportals Umwelt M-V des LUNG. Gemäß des Kartenportals wird für die Fläche eine Ackerwertzahl von 44 angegeben. Da auch die Bodenwertzahl/Ackerwertzahl kleiner 50 ist, besteht hier Übereinstimmung mit den Zielen des LEP.

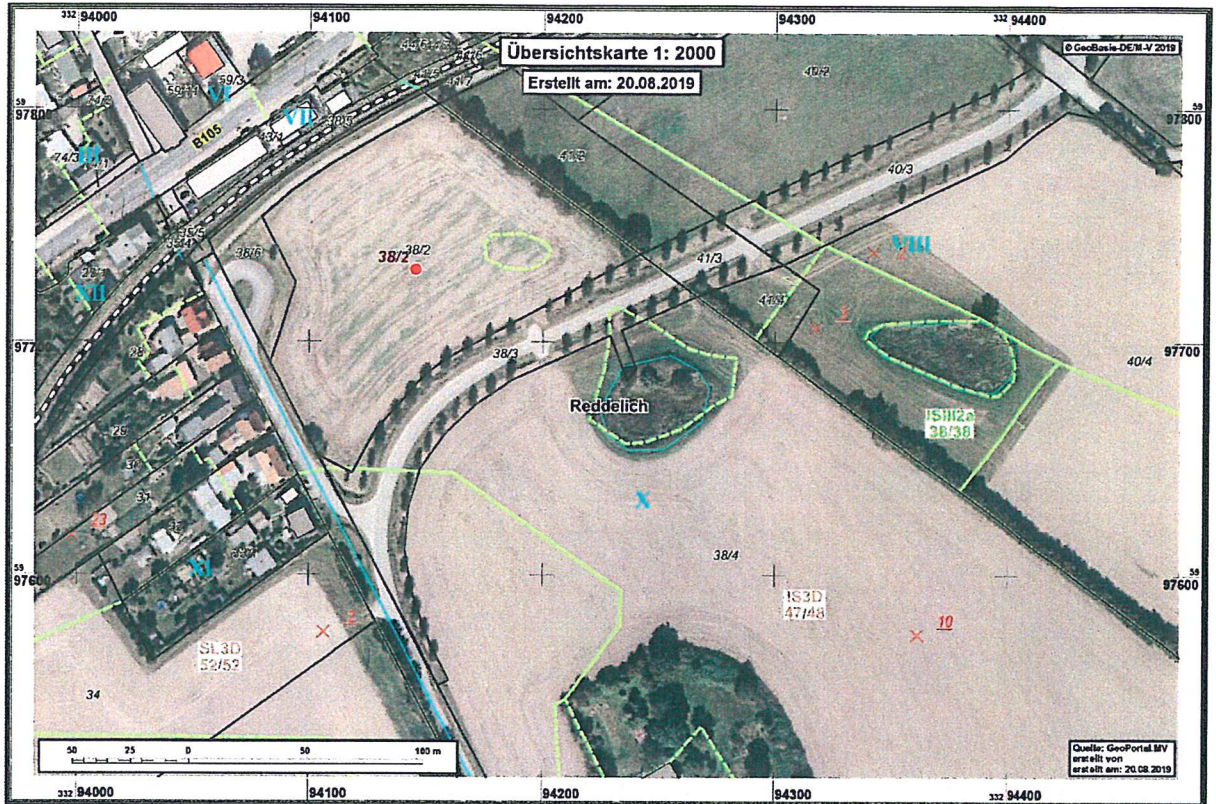
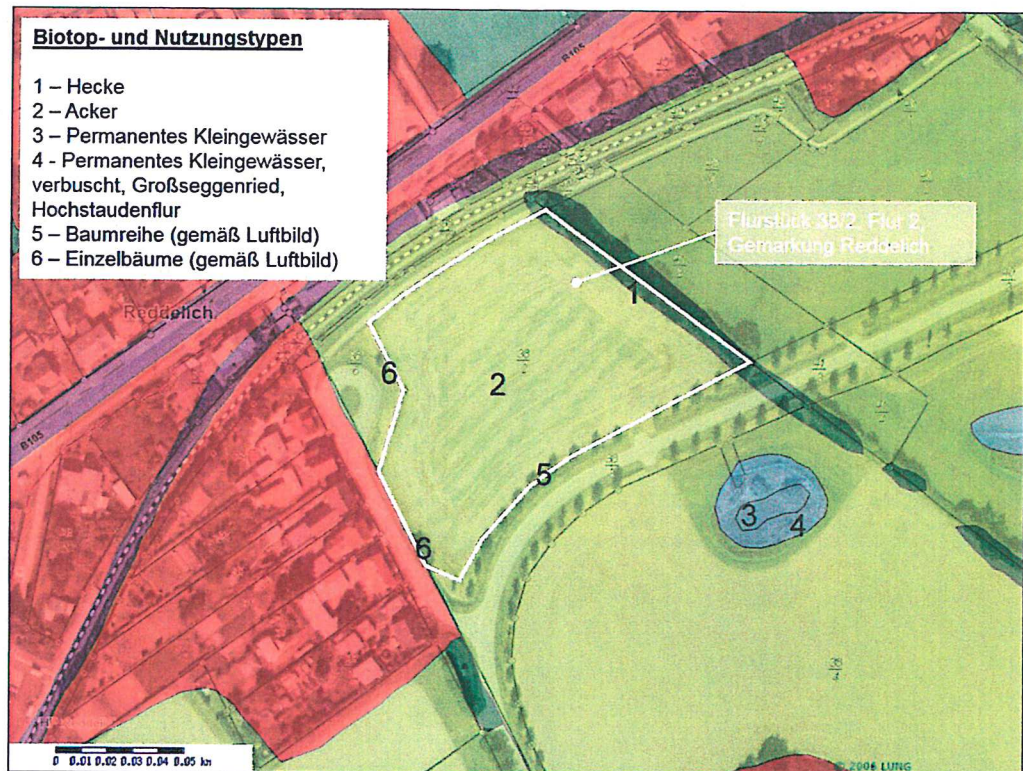


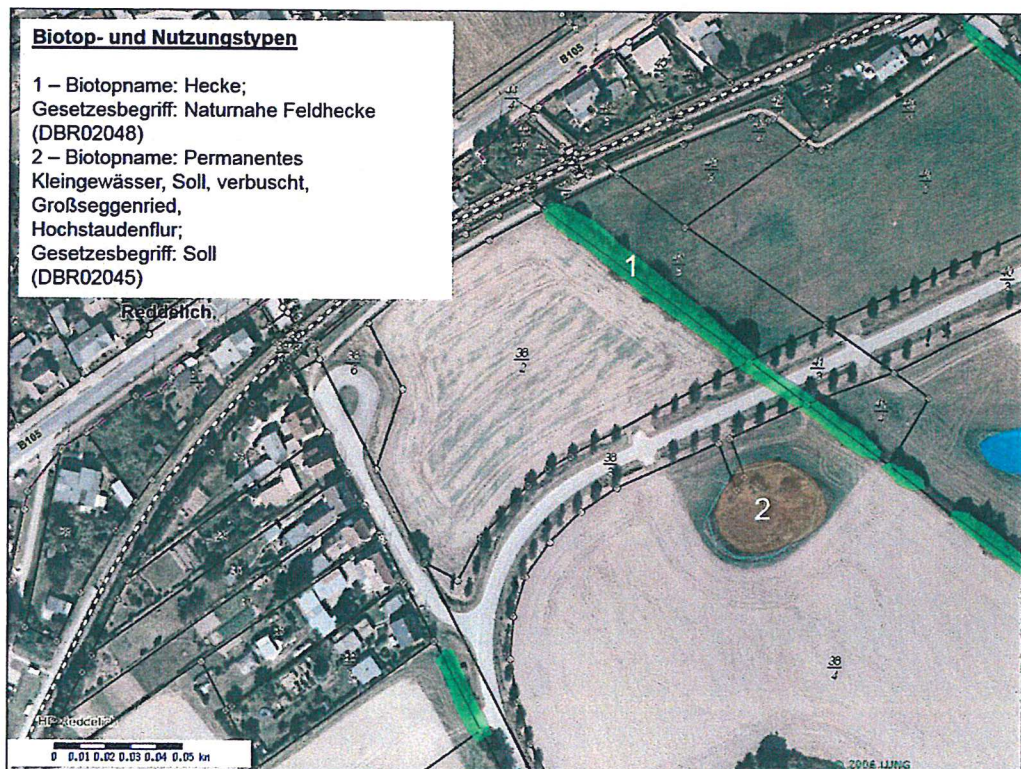
Abb. 2: Ackerwertzahl innerhalb und außerhalb des Plangebietes (Quelle: Amt Bad Doberan, zur Verfügung gestellt am 20.09.2019)

Aus Sicht der Umweltbelange wird nach erster überschlägiger Abschätzung bewertet, dass auch hier eine Übereinstimmung hergestellt werden kann. Die von der Planung berührte Fläche nimmt im Wesentlichen Ackerflächen ein (siehe nachfolgende Abbildungen). Nach Osten wird die Fläche von einer Feldhecke begrenzt, die laut des Kartenportals Umwelt M-V des LUNG als gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop geführt wird. Der Abschnitt der Glashäger Straße südlich der Fläche wird von einer Allee gesäumt, die von jüngeren Einzelbäumen gebildet wird. Die Bäume der Allee sind gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Entlang der Glashäger Straße westlich der Fläche befinden sich vereinzelt Gehölze (Einzelbäume und / oder Sträucher), die sich am Rand der von der Planung berührten Fläche befinden. Kleingewässer befinden sich nicht auf der Fläche. Der Schutzstatus der Einzelgehölze ist zu prüfen und ihr genauer Standort ist zu vermessen. Die Schutzanforderungen Einzelbäume und Alleebäume sind zu berücksichtigen.





**Abb. 3:** Biotop- und Nutzungstypen innerhalb und außerhalb des Plangebietes (Quelle: veränderte Darstellung nach © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))



**Abb. 4:** gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes (Quelle: veränderte Darstellung nach © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarung mit den Zielen des Landschaftsschutzes herzustellen. Die von der Planung berührte Fläche

befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Kühlung“ (L 54a) (siehe nachfolgende Abbildung).



Abb. 5: nationale Schutzgebiete (LSG) innerhalb des Plangebietes  
(Quelle: veränderte Darstellung nach © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Gemäß § 4 Abs. 1 der Verordnung zum LSG „Kühlung“ sind „im Landschaftsschutzgebiet [...] gemäß §23 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck gemäß §3 zuwiderlaufen, insbesondere wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild verunstalten können. Weiterhin ist gemäß Absatz 2 Nr. 11 der Verordnung zum LSG „Kühlung“ insbesondere verboten „baugenehmigungspflichtige oder nicht baugenehmigungspflichtige Anlagen oder Hochspannungsleitungen zu errichten oder Plätze aller Art, Straßen, Wege oder andere öffentliche Verkehrsflächen anzulegen beziehungsweise erheblich zu ändern oder zu erweitern“.

Gemäß § 7 Abs. 1 können Ausnahmen zugelassen werden, „wenn sich dies mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbaren lässt, insbesondere eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes nicht zu erwarten ist, und auch sonst keine öffentlichen Belange entgegenstehen.“

Die Gemeinde Reddelich geht davon aus, dass eine Übereinstimmung mit den Zielen des übergeordneten Landschaftsschutzes hergestellt werden kann, weil die Fläche durch die „Glashäger Straße“ von der umgebenden Landschaft getrennt ist. An der „Glashäger Straße“ befinden sich Einzelbäume, die nach

Süden hin die Photovoltaikmodule abschirmen, so dass Auswirkungen auf das landschaftliche Erlebnis minimiert werden können.

Für das Vorhaben ist ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten nach § 4 der Verordnung zum LSG „Kühlung“ zu stellen.

Die Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung befinden sich in größerer Entfernung, so dass hier sowohl in Bezug auf die Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung als auch auf das Europäische Vogelschutzgebiet keine Auswirkungen zu befürchten sind (siehe nachfolgende Abbildungen). Dies wird zusätzlich bestärkt durch die verinselte Lage der für die Planungsabsicht betroffenen Fläche.

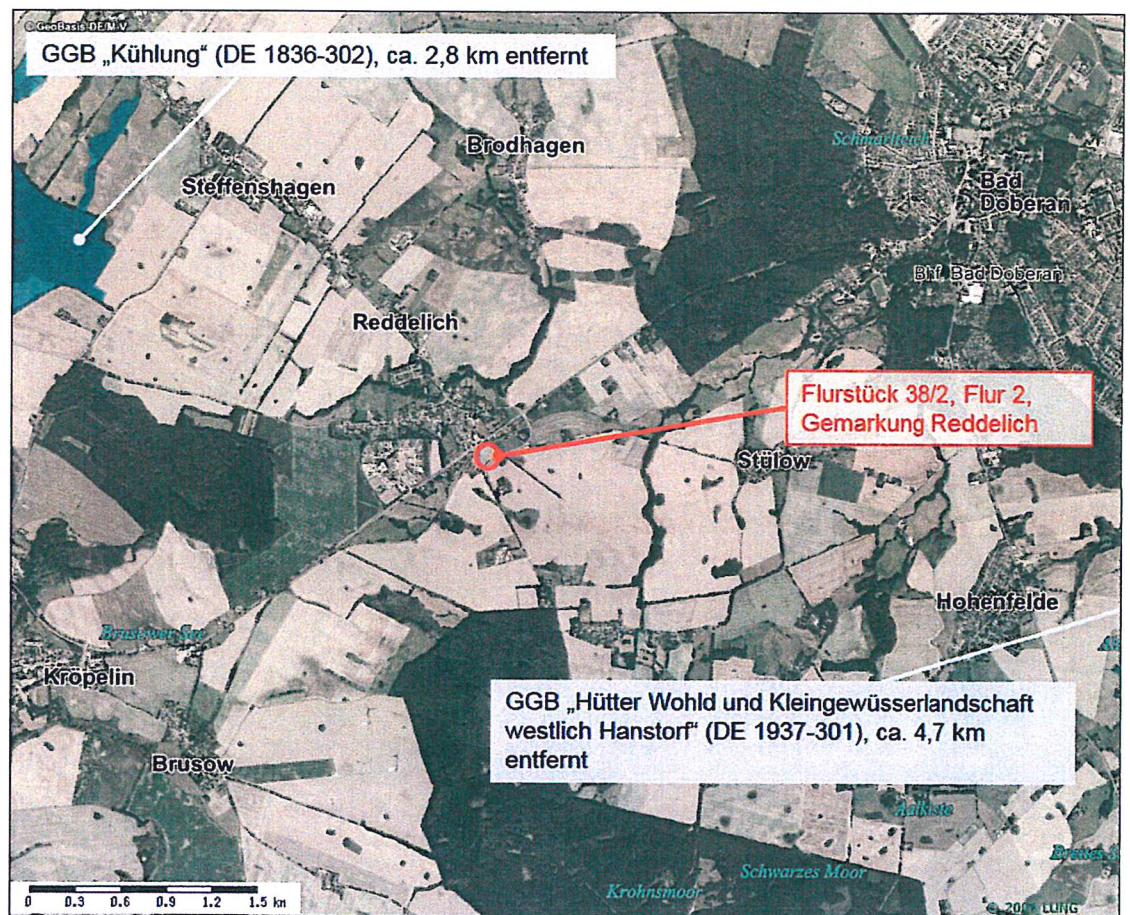
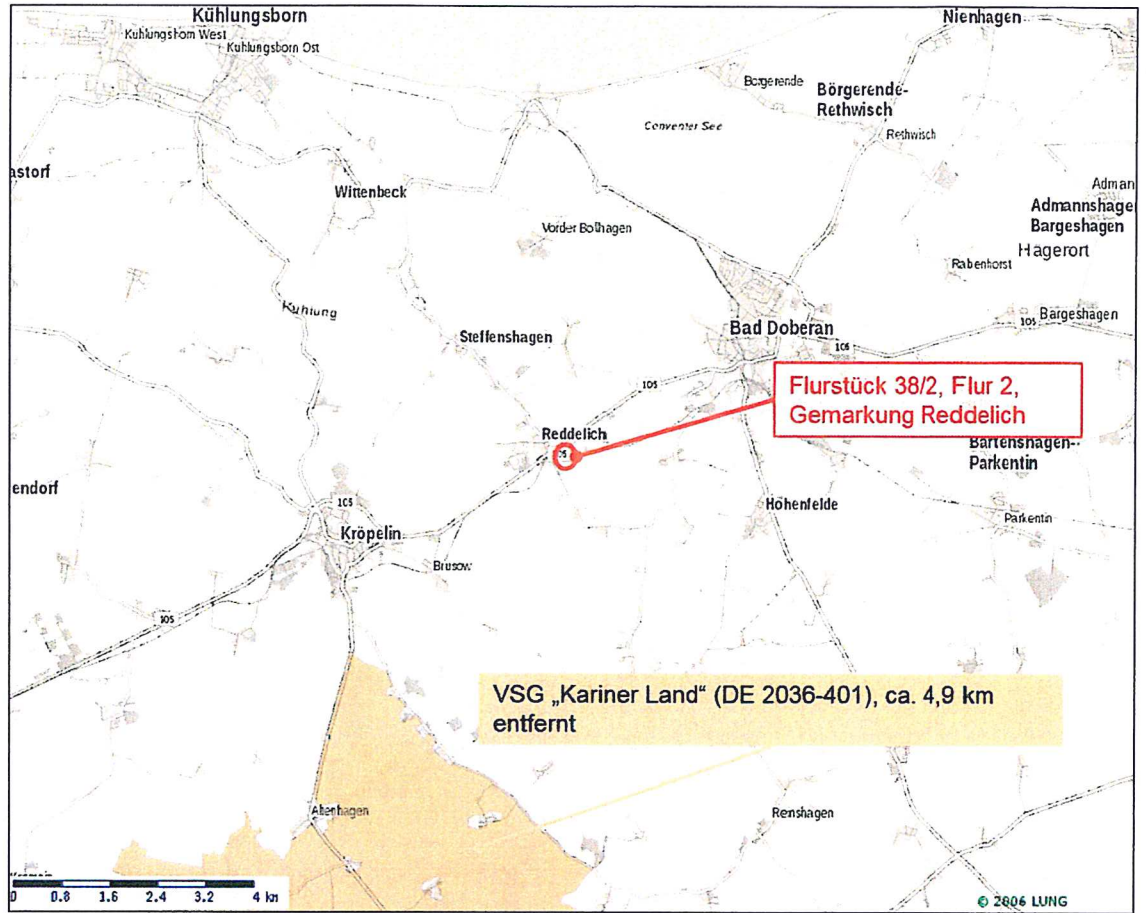
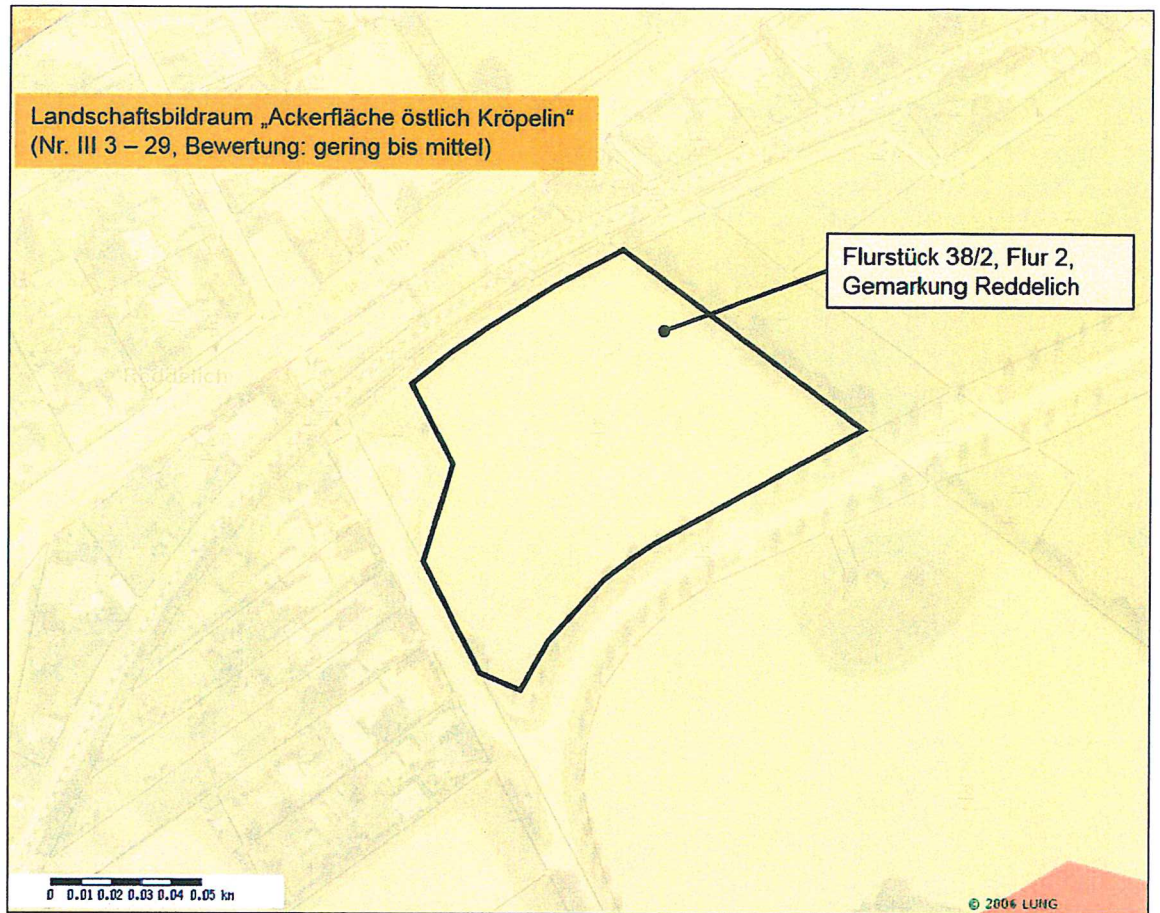


Abb. 6: internationale Schutzgebiete (GGB) im Umkreis des Plangebietes  
(Quelle: veränderte Darstellung nach © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))



**Abb. 7:** internationale Schutzgebiete (VSG) im Umkreis des Plangebietes  
(Quelle: veränderte Darstellung nach © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Innerhalb der Landschaftsbildraumbewertung ist die Fläche mit gering bis mittel eingeschätzt (siehe nachfolgende Abbildung).



**Abb. 8:** Lage des Plangebietes im Landschaftsbildraum  
(Quelle: veränderte Darstellung nach © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Bei entsprechender Ausbildung des Standortes müssen sich keine Veränderungen auf die Grundwasserneubildung ergeben.

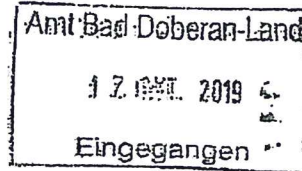
Die Gemeinde Reddelich hat die Planung am 21.09.2019 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock angezeigt. Die Stellungnahme der Raumordnung und Landesplanung ist mit Schreiben vom 14.10.2019 erfolgt. Die Stellungnahme ist hier beigefügt. Die Gemeinde kann von der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ausgehen und führt das Planverfahren fort.

## Amt für Raumordnung und Landesplanung REGION ROSTOCK



[Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Erich-Schlesinger-Str. 36, 18059 Rostock]

Amt Bad Doberan-Land  
Gemeinde Reddelich  
Kammerhof 3  
18209 Bad Doberan



Bearbeiter: Herr Butschkau

Tel. 0381-331 89 450

Fax 0381-331 89 470

e-mail: [poststelle@aftr.mv-regierung.de](mailto:poststelle@aftr.mv-regierung.de)

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom  
21.09.2019

Unser Zeichen  
110-506.61-083/vB X

Durchwahl  
89463

Datum  
14.10.2019

### Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für eine Photovoltaikfreiflächenanlage in Reddelich, Gemeinde Reddelich, Landkreis Rostock

Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:

- Planungsanzeige, eingegangen mit Schreiben vom 21.09.2019 am 25.09.2019

#### 1. Planungsinhalt

Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen der Bahnstrecke Rostock – Wismar und der Glashäger Straße durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“.

Der Plangeltungsbereich soll eine Fläche von ca. 1,30 ha umfassen; die Spitzenleistung der PV-Freiflächenanlage wird mit 750 kW<sub>p</sub> angegeben.

Die Gemeinde Reddelich verfügt nicht über einen Flächennutzungsplan.

#### 2. Erfordernisse der Raumordnung

Für die angezeigte Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Die Gesamtkarte des LEP und die Grundkarte der räumlichen Ordnung des RREP stellen für die Gemeinde Reddelich ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß LEP-/RREP-Programmsatz 4.5 (3)/G 3.1.4 (1) dar.

Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei der vorliegenden Planung neben den o. g. vor allem die folgenden LEP-/RREP-Programmsätze zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.5 (2), Sicherung bedeutsamer Böden, darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

Entsprechend Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Programmsätze 5.3 (1)/(2), Energiewende/Klima- und Umweltschutz, soll der Anteil erneuerbarer Energien deutlich zunehmen und deren Ausbau auch dazu beitragen, zum Schutz des Klimas und der Umwelt Treibhausgasemissionen so weit wie möglich zu reduzieren.

Gemäß LEP-Programmsatz 5.3 (9), Ausbau erneuerbarer Energien, sollen „Freiflächenphotovoltaikanlagen effizient und flächensparend errichtet“ und „dazu ... verteilt netznah geplant ... werden.“

### 3. Beurteilung

Nach Abwägung aller raumordnerischen und landesplanerischen Belange ist festzustellen, dass die zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage angezeigte Planung der Gemeinde Reddelich mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Gemäß LEP-Programmsatz 5.3 (9) sollen für den weiteren Ausbau erneuerbarer Energien an geeigneten Standorten Voraussetzungen geschaffen werden. Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche an der Bahnstrecke Rostock – Wismar weist eine besondere Lagegunst für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf.

Sie erfüllt die landesplanerische Zielfestlegung des vorgenannten Programmsatzes (Z), wonach Landwirtschaftsflächen „nur in einem Streifen von 110 Metern beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden“ dürfen.

Landwirtschaftliche Flächen mit einer Wertzahl  $\geq 50$  werden von der Planung nicht beansprucht. Im vorliegenden Fall wäre ohnehin nicht von einer Raumbedeutsamkeit auszugehen, da die Flächengröße hier deutlich unter 5 ha liegt. Zudem erfolgt der Flächenentzug nur temporär.

### 4. Sonstige Hinweise

Photovoltaikanlagen haben eine begrenzte wirtschaftliche Laufzeit. Die Gemeinde sollte deshalb in einem begleitenden städtebaulichen Vertrag mit geeigneten Mitteln (Kautions, Bankbürgschaft etc.) sicherstellen, dass nach der Nutzungszeit der Anlagen ein Rückbau erfolgt. Entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB können bauliche Anlagen als nur „für einen bestimmten Zeitraum zulässig“ festgesetzt werden. Durch Festsetzung einer Folgenutzung (hier i. d. R. „Fläche für die Landwirtschaft“) erhält die Gemeinde eine rechtssichere Handhabe der zeitlich befristeten Nutzung.

Die Planung wird im Amt unter der ROK-Nr. 2\_048/19 erfasst.

  
Schäde  
Amtsleiter

nachrichtlich per E-Mail:

- Landkreis Rostock  
Außenstelle Bad Doberan  
Amt für Kreisentwicklung  
August-Bebel-Str. 3  
18209 Bad Doberan

Für die Gemeinde ist hier insbesondere wichtig, dass auch eine Entwicklung ohne Aufstellung eines Flächennutzungsplanes in der Gemeinde begründbar ist. Die Gemeinde Reddelich verfügt nicht über einen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet. Die Gemeinde ist weiterhin der Auffassung, dass bei der planungsrechtlichen Vorbereitung der Freiflächen-Photovoltaikanlage in Reddelich aufgrund der isolierten Lage eine Aufstellung

des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist. Aus Sicht der Gemeinde ist die Entwicklungsabsicht und die Realisierung der Planung auch ohne Flächennutzungsplan begründbar. Dies ergänzt die Gemeinde durch entsprechende Ausführungen.

Die Gemeinde hat hier Abstimmungen mit dem Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung geführt. Das entsprechende Mitteilungsschreiben des Landkreises vom 11.11.2019 ist der Unterlage beigelegt.



**Landkreis Rostock**  
Der Landrat  
Amt für Kreisentwicklung

*1x H. Mahnel  
1x H. Labs*



Landkreis Rostock - Postfach 14 65 - 18264 Güstrow

**Amt Bad Doberan – Land**  
Für die Gemeinde Reddelich  
Kammerhof 3  
18209 Bad Doberan

Amt Bad Doberan-Land

12. NOV. 2019

Eingegangen

Bei Rückfragen und Antworten:  
Außenstelle Bad Doberan

Ihr Zeichen: 60.3.61 26.7. Freiflächen-  
Photovoltaikanlage  
Unser Zeichen: 61.1.00

Name: Grundmann  
Telefon: 03843/75561100  
Zimmer: U2.11

Datum: 11.11.2019

**Aufstellung eines Bebauungsplanes der Gemeinde Reddelich/Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan für Photovoltaikflächenanlage in Reddelich**

hier: Ihr Schreiben vom 18.10.2019

Sehr geehrte Frau Rieck,

in Ihrem Schreiben vom 18.10.2019 informieren Sie das Amt für Kreisentwicklung über die Planungsabsicht der Gemeinde Reddelich, einen vorhabenbezogenen B-Plan für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage aufstellen zu wollen. Gleichzeitig ist die Beurteilung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock vom 14.10.2019 Ihrem Schreiben beigelegt.

Weiterhin bitten Sie in Ihrem Schreiben um eine Bestätigung, dass die Erstellung eines Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist. Eine solche Bestätigung kann ich Ihnen nicht erteilen, da dieses einen direkten Eingriff in die Planungshoheit der Gemeinde Reddelich darstellen würde.

Der Gesetzgeber sieht den F-Plan als vorbereitenden Bauleitplanung, in dem für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen ist. Erforderlich ist eine vom Willen der Gemeinde, das heißt der Gemeindevertretung, getragene, zukunftsgerichtete Entwicklungskonzeption, das heißt der Flächennutzungsplan soll nicht allein auf die vorhandene städtebauliche Situation, z.B. den baulichen Bestand, abstellen, sondern ihm kommt eine planerisch gestaltende und vorsorgende Funktion zu. Die sich hieraus ergebenden Aufgaben gehören zu dem Bereich der verfassungsrechtlich geschützten Planungshoheit der Gemeinde.

Hauptsitz Güstrow  
Am Wall 3 - 5  
18273 Güstrow  
Telefon: 03843 755-0  
Telefax: 03843 755-10800

Außenstelle Bad Doberan  
August-Bebel-Straße 3  
18209 Bad Doberan  
Telefon: 03843 755-0  
Telefax: 03843 755-10810

Allgemeine Sprechzeiten:  
Dienstag: 8:30 - 12:00 Uhr  
13:30 - 16:00 Uhr  
Donnerstag: 8:30 - 12:00 Uhr  
13:30 - 17:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

Bankverbindung:  
Ostseesparkasse Rostock  
BLZ: 130 500 00,  
Konto: 605 111 111  
Internationale Bankverbindung:  
Ostseesparkasse Rostock  
BIC: NOLADE21ROS,  
IBAN: DE5813050000605111111

Internet: [www.landkreis-rostock.de](http://www.landkreis-rostock.de)  
E-Mail: [info@lkros.de](mailto:info@lkros.de)


Nach der Konzeption des Baugesetzbuchs ist der Flächennutzungsplan ein Planungsinstrument, mit dem die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorbereitet und geleitet wird.

Aus der Begründung der Planungsziele ist zu entnehmen, dass die beabsichtigte Freiflächen-Photovoltaikanlage auf einer landwirtschaftlichen Fläche im 110 m Streifen entlang der Bahntrasse errichtet werden soll, die nach dem EEG vergütungsfähig sind.

Bei Betrachtung des Gemeindegebiets ist festzustellen, dass die Bahntrasse das Gemeindegebiet auf einer beachtlichen Strecke durchquert, so dass die Voraussetzungen einer Vergütung nach dem EEG für diverse Flächen gegeben sind. Dem gegenüber ist die, die beabsichtigte Freiflächen-Photovoltaikanlage betreffende Fläche sehr ortsnah und verkehrlich sehr gut erschlossen. Diese Fläche erscheint somit auch für andere Nutzungen künftig gut geeignet zu sein.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Grundmann  
SL Regional- und Bauleitplanung

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landkreises ergänzt die Gemeinde Reddelich ihre Ausführungen zu dem Sachverhalt.

Die Gemeinde Reddelich ist weiterhin der Auffassung, dass die Entwicklung der Freiflächen-Photovoltaikanlage innerhalb des dargestellten Geltungsbereiches, der im Wesentlichen durch die Bahnstrecke im Norden und durch die Glashäger Straße begrenzt ist, weiterhin ohne Erstellung eines Flächennutzungsplanes möglich ist.

Die Gemeinde Reddelich begründet dies mit der isolierten Lage der Fläche. Zudem ist aus Sicht der Gemeinde Reddelich dargestellt, dass sich die Fläche im weiteren Sinne zum Siedlungszusammenhang gehörig befindet. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass der äußere südliche Rahmen der Ortslage Reddelich durch die Glashäger Straße und die vorhandene Bebauung an der Glashäger Straße gebildet wird.

Für die städtebauliche Entwicklung in der Ortslage sind maßgeblich die Flächen nördlich der B 105 relevant. Im Bereich nördlich der B 105 befinden sich die maßgeblichen Wohnbauflächen und das Gewerbegebiet der Ortslage Reddelich. Nach Süden hin ergeben sich durch die B 105 und die Bahnstrecke Wismar-Rostock deutliche Zäsuren und eine Entwicklung in den südlichen Bereich über die Glashäger Straße hinaus ist eher unwahrscheinlich. Die maßgebliche bauliche Entwicklung findet nördlich der B 105 statt. Dies wird insbesondere auch durch die bereits erfolgreiche Ansiedlung von Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung nördlich der B 105 begründet.

Die Gemeinde Reddelich hat sich auch mit anderen Nutzungsansprüchen für die Fläche beschäftigt. Gewerbliche und Wohnbaunutzung sind in jedem Falle nördlich der B 105 zu etablieren.

Sonstige Flächenansprüche für Freizeit und sportive Nutzung sind zusätzlich südlich der B 105 aus Sicht der Gemeinde Reddelich nicht vorgesehen. Die Gemeinde verfügt über Sportflächen und Freizeitangebote im Bereich nördlich der B 105 und aus städtebaulicher Sicht ist es geboten, die Bereiche nördlich der B 105 hier zu nutzen.

Insofern entsteht durch die Realisierung der Freiflächen-Photovoltaikanlage kein Nutzungskonflikt zu anderen erforderlichen Nutzungsanforderungen in der Gemeinde.

Auf der Grundlage gesetzlicher Anforderungen und Vorgaben ist insbesondere der 110 m Bereich an Infrastrukturtrassen für die Ansiedlung von Anlagen und Einrichtungen regenerativer Energien vorgesehen. Die für die Photovoltaikanlagen in Anspruch genommene Fläche befindet sich innerhalb dieses 110 m Bereiches und zudem wird bewertet, dass sie durchaus im Siedlungszusammenhang mit anderen Nutzungen der Ortslage Reddelich gesehen werden kann. Es handelt sich nicht um eine Fläche, die neue Nutzungsansprüche im Außenbereich ohne Anbindung an die im Zusammenhang bebaute Ortslage begründet. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ohne Anbindung an die Ortslage Reddelich eine erneute Überprüfung des Sachverhalts erforderlich machen würde.

#### **4. Städtebauliche Ziele – städtebauliche Entwicklungsziele**

Auf der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage als Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO vorgesehen. Die Flächengröße beträgt ca. 1,3 ha. Auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes wurden die Flächen ermittelt. Der Geltungsbereich beträgt 12.804,03 m<sup>2</sup>. Innerhalb der Baugrenzen befinden sich 11.184,28 m<sup>2</sup> Fläche. Die geplante Anlagengröße beträgt ca. 750 kWp.

Mit dieser Anlage können dann 795.000 kWh Strom pro Jahr erzeugt werden. Diese Strommenge würde nach Angaben des Vorhabenträgers genügen, um 248 Drei-Personen-Haushalte zu versorgen. Die Anlage ist geeignet pro Jahr ca. 488.035 kg CO<sub>2</sub> einzusparen.

Die Gemeinde möchte mit dieser Planung und der Realisierung des Vorhabens einen Beitrag zum Klimaschutz tragen und ist sehr an der Umsetzung des Vorhabens interessiert.

Durch die Gemeinde wird begrüßt, dass eine geringe Versiegelung auf der Fläche gewährleistet werden kann. Die extensive Flächenpflege ist vorgesehen und hiermit auch ein Beitrag für die Artenvielfalt.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **Sonstiges Sondergebiet erneuerbare Energien (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

Innerhalb des Plangebietes wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energie - Solarpark“ das der Unterbringung von Solarmodulen in Schrägaufstellung sowie den zugehörigen technischen Vorkehrungen und Einrichtungen dient, festgesetzt.

Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Solarstromanlagen einschließlich ihrer Befestigung auf und in dem Erdboden,
- technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Solarstromanlagen z.B. Wechselrichter, Generatorenanschlusskasten, Trafostationen, DC Hauptsammler, Übergabestation, Stromleitungen, DC Kabel und Kabelkanäle,
- die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen Wege,
- Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren,

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und § 19 BauNVO)**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8. Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl ist die nutzbare Grundstücksfläche.

Die maximal zulässige Höhe der Oberkante eines Solarmoduls beträgt 3,80 m über Oberkante des Geländes, das von dem jeweiligen Modul überdeckt wird. Die maximal zulässige Höhe der Nebenanlagen (Wechselrichter, Transformatoren, Schaltanlagen) sind bis zu einer Höhe von 4,50 m über Oberkante Gelände zulässig.

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die natürliche Geländeoberfläche.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind außerhalb der Nebenanlagen und unterhalb der Solarmodule als extensives Grünland zu nutzen und zu unterhalten.

### **5.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind nur zulässig, sofern sie dem Betrieb der Solaranlagen dienen und diesen Anlagen deutlich zugeordnet sind.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) sind innerhalb des sonstigen

Sondergebietes unzulässig.

#### **5.5 Führung von Versorgungsleitungen**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die Verlegung von Erdkabeln ist im Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.

#### **5.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**

##### **(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Sofern die Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Verfahren durch die Beteiligung der Behörden und TÖB oder durch das Vorhaben erforderlich werden, wird dies ergänzt.

#### **5.7 Höhenlage**

##### **(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die in dem Lage- und Höhenplan des ÖBVI bekannt gegebenen Realhöhen gemäß Vermessung gelten als Bezugspunkte für die Höhenlage.

### **6. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung bauliche Anlagen**

#### **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)**

##### **Einfriedungen**

Einfriedungen sind mit maximal 2,00 m Höhe einschließlich Übersteigschutz bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. Zwischen Geländeoberfläche und Unterkante Zaun ist ein durchgängiger Durchlass von mindestens 10 cm und maximal 15 cm freizuhalten. Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Streifenfundamente und durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig. Diese Einfriedungen müssen für Kleintiere durchlässig sein.

##### **Ordnungswidrigkeiten**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

**7. Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

**7.1 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festsetzungen werden ggf. ergänzt.

**7.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

Festsetzungen werden ggf. ergänzt.

**7.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Festsetzungen werden ggf. ergänzt.

**8. Verkehrliche Anbindung**

Die verkehrliche Anbindung ist über das vorhandene innerörtliche Straßen- und Wegesystem sichergestellt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Glashäger Straße.

**9. Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung mit der notwendigen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Strom, Gas, Trinkwasser, Abwasser, Löschwasser, Telekommunikationseinrichtungen) ist aufgrund der innerhalb des Ortes integrierten Lage gegeben.

Es handelt sich hierbei um eine spezifische Anforderung an die Ver- und Entsorgung. Wohnbebauung ist nicht vorgesehen. Es handelt sich allein um technische Anlagen. Insofern ist hier lediglich ein Mindestmaß an Ver- und Entsorgung erforderlich. Die Grundzüge der Ver- und Entsorgung in der Ortslage Reddelich werden im nachfolgenden dargestellt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Gemeinde Reddelich erfolgt durch den Zweckverband „Kühlung“ (ZVK). Die technischen Anschlussbedingungen und Anschlussmöglichkeiten für die Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

#### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung der Gemeinde Reddelich erfolgt durch den Zweckverband „Kühlung“ (ZVK). Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Die technischen Anschlussbedingungen und Anschlussmöglichkeiten für die Abwasserentsorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen. Ansonsten ist im dörflichen Bereich auf eine Versickerung des Regenwassers zu orientieren.

Alle Grundstücke der Ortslage unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang gemäß den gültigen Satzungen des Zweckverbandes Kühlung und sind entsprechend den Beitragssatzungen beitragspflichtig.

#### Löschwasserbereitstellung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Reddelich ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2015 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind.

#### Energieversorgung

Die Gemeinde Reddelich wird durch die e.dis AG mit elektrischer Energie versorgt. In den öffentlichen Verkehrsflächen sind Niederspannungskabel der e.dis AG vorhanden. Ein Anschluss an das vorhandene Netz kann erfolgen. Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten sind rechtzeitig mit dem Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

#### Gasversorgung

In der Ortslage Reddelich befinden sich Versorgungsanlagen im Verantwortungsbereich der Stadtwerke Rostock AG. Es ist davon auszugehen, dass Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Netz möglich sind. Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten sind rechtzeitig mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

#### Telekommunikation

Die Gemeinde Reddelich ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Ebenso ist davon auszugehen, dass Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG möglich sind.

#### Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises Rostock.

## **10. Altlasten**

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Rostock als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

## **11. Immissions- und Klimaschutz**

In Bezug auf Beeinträchtigungen durch Lärm und Gerüche ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass weitere Untersuchungen in Bezug auf Geruchs- oder Lärmimmissionen erforderlich sind.

Weitere Anforderungen im Zusammenhang mit Immissions- und Klimaschutz werden unter Berücksichtigung der Erkenntnisse des Beteiligungsverfahrens mit dem Vorentwurf bewertet.

Hier wird die Gemeinde auch in Bezug auf Erkenntnisse zu ggf. vorhandenen Anlagen in der immissionsschutzrechtlichen Umgebung eingehen. Die Belange der Bahn sind im Zuge des Aufstellungsverfahrens abzustimmen.

## **12. Auswirkungen der Planung**

### **Rückbauverpflichtung**

Aufgrund der begrenzten wirtschaftlichen Laufzeit von Solar-Freiflächenanlagen wird in der Regel eine Rückbauverpflichtung vereinbart. Unter Berücksichtigung der Laufzeiten von Solarfreiflächenanlagen wird in der Regel eine maximale Nutzungsdauer von 30 Jahren zugrunde gelegt. Der Rückbau wird entsprechend gesetzlicher Anforderungen vertraglich im weiteren Planungsprozess geregelt.

Alle Einrichtungen, die zum Zwecke des Betriebes der Solaranlagen errichtet wurden, sind nach Ende der Nutzung wieder zu entfernen und die Fläche zu rekultivieren. Die Rekultivierungsschicht ist wiederherzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere die Solarmodule, deren Unterkonstruktion, Fundamente sowie unter- und oberirdische Leitungen und Kabel zu entfernen sind.

Sollten Bereiche unterentwickelter oder durch den Rückbau beeinträchtigter Vegetation auftreten, so ist eine Neuanpflanzung vorzusehen. Entstehende Erosionsrinnen sind zu entfernen.

Die Rückbauverpflichtung wird in der Regel durch Baulast gesichert.



### **13. Nachrichtliche Übernahmen**

#### **13.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

### **14. Hinweise**

#### **14.1 Munitionsfunde**

In Mecklenburg-Vorpommern ist nicht auszuschließen, dass auch in einem für den Munitionsbergungsdienst (MBD) als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

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 die auf der Baustelle arbeitenden 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 (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

#### **14.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 Krw-/

AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

#### **14.3 Altlasten**

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Rostock als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

#### **14.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Die Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von ..... qm EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent), die nicht über interne Maßnahmen ausgeglichen werden können, werden durch den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „.....“ oder durch Inanspruchnahme von Ökopunkten in der Gemeinde Reddelich oder Realisierung von Maßnahmen in der Gemeinde Reddelich kompensiert.

Der Erwerb von Ökopunkten wird durch Übernahme der Kompensationsverpflichtung abgesichert.

#### **14.5 Leitungsverläufe**

Im Planverfahren bekannt gegebene Leitungsverläufe werden beachtet.

#### **14.6 Brandschutzkonzept**

Zur Sicherung des Brandschutzes wird zur Baugenehmigung ein Brandschutzkonzept erstellt. Das Brandschutzkonzept ist objektkonkret für die Vorbereitung und Umsetzung des Vorhabens zu nutzen.

#### **14.7 Blendgutachten**

Zur Sicherung des Ausschlusses von Blendwirkungen bzw. zur Prüfung des Ausschlusses von Blendwirkungen wird ein Blendgutachten erstellt. Das Blendgutachten wird der Baugenehmigung beigelegt.

#### **14.8 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Zur Plandokumentation des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Reddelich für die „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ in Reddelich gehört auch der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Hinweise werden nach der Bearbeitung der Vorentwurfsphase und vor der Entwurfsphase entsprechend ergänzt.

## **TEIL 2            Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**

Die Gemeinde Reddelich stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Umweltbericht auf. Es handelt sich um eine Fläche die von Trassen des örtlichen Verkehrs und des überörtlichen Verkehrs (Bahntrasse) umgeben ist. Die Fläche weist keine maßgebliche unter Schutz stehende naturräumliche Ausstattung auf. Im Rahmen der weiteren Aufstellung ist die Erstellung des Umweltberichtes gemäß nachfolgender Inhaltsübersicht vorgesehen.

- 1.    Anlass und Aufgabenstellung**
  
- 2.    Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**
  
- 3.    Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**
  - 3.1    Fachgesetzliche Grundlagen**
  - 3.2    Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**
  - 3.3    Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg**
  - 3.4    Schutzgebiete und Schutzobjekte**
  
- 4.    Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**
  
- 5.    Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
  - 5.1    Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik**
    - 5.1.1    Bewertungsmethodik**
    - 5.1.2    Vorbelastungen**
  - 5.2    Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange**
    - 5.2.1    Schutzgut Mensch**
    - 5.2.2    Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**
    - 5.2.3    Schutzgut Fläche**
    - 5.2.4    Schutzgut Boden und Wasser**
    - 5.2.5    Schutzgut Luft und Klima**
    - 5.2.6    Schutzgut Landschaftsbild**
    - 5.2.7    Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete**
    - 5.2.8    Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**
    - 5.2.9    Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**
    - 5.2.10    Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**
    - 5.2.11    Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie**
    - 5.2.12    Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

- 5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**
  - 5.3.1 Aufgabenstellung und gesetzliche Grundlagen**
  - 5.3.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote**
  - 5.3.3 Relevanzprüfung**
  - 5.3.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens**
  - 5.3.5 Zusammenfassung**
- 5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**
  - 5.4.1 Gesetzliche Grundlagen**
  - 5.4.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen**
  - 5.4.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes**
  - 5.4.4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**
- 5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt**
- 5.6 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)**
  - 5.6.1 Anlagen zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**
  - 5.6.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in den Baumbestand**
- 5.7 Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung**
- 6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**
- 7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**
- 8. Zusätzliche Angaben**
  - 8.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**
  - 8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans**
  - 8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**
  - 8.4 Referenzliste der Quellen, die im Umweltbericht herangezogen wurden**
- 9. Zusammenfassung**
- 10. Literaturverzeichnis**

### **TEIL 3            Ausfertigung**

---

#### **1.    Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung der Gemeinde Reddelich über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 für die Freiflächen-Photovoltaikanlage in Reddelich wurde am \_\_\_\_\_ gebilligt.

Reddelich, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

Lübs  
Bürgermeister  
der Gemeinde Reddelich

#### **2.    Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Abstimmung mit dem Amt Bad Doberan-Land durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)

### **Teil 4            Anlagen**

---

Anlagen sind im weiteren Verfahren gemäß Anforderung vorgesehen.