

BV/2021/647

Beschlussvorlage
öffentlich



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 "Solarpark Brusow" der Stadt Kröpelin Billigung des Vorentwurfs und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum:</i> 22.07.2021
<i>Bearbeitung:</i> Jana Schmidt	<i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz (Vorberatung)	02.08.2021	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	02.09.2021	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin billigt den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Brusow“ gemäß Anlagen. Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.
2. Mit dem Vorentwurf soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden durchgeführt werden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs erfolgen und ist gemäß Hauptsatzung der Stadt Kröpelin ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin hat am 14.03.2019 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Solarpark Brusow“ beschlossen.

Das Plangebiet liegt nordöstlich von Brusow in einem 110 m breiten Streifen entlang der dortigen Bahnstrecke, die Fläche beträgt ca. 2,2 ha. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Brusow, Flur 1 und umfasst teilweise das Flurstück 229. Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich im Norden, im Süden und im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Osten durch Eisenbahnstrecke Neubukow - Bad Doberan.

Ziel des Bebauungsplans soll sein, durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Realisierung und den Betrieb einer

Freiflächenphotovoltaikanlage einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen planungsrechtlich zu ermöglichen und die Erzeugung von umweltfreundlichem Solarstrom zu sichern.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie die dafür notwendigen Flächen werden fest-gesetzt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu klären, inwieweit Einwirkungen auf die Schutzgüter bestehen.

Finanzielle Auswirkungen

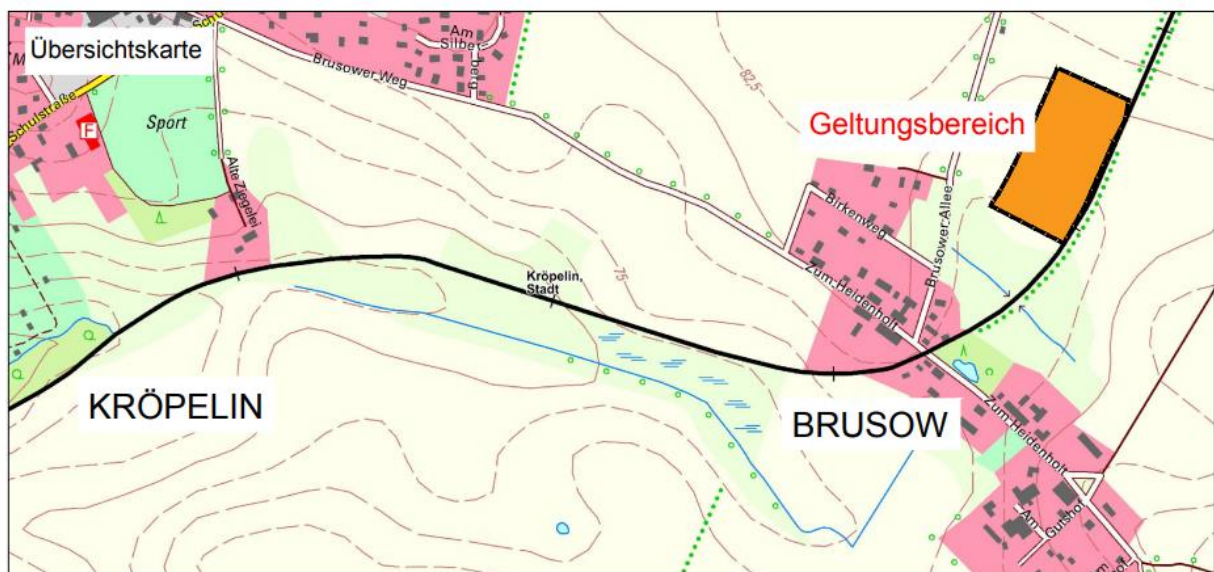
Anlage/n

1	2021_06_29_vB-Plan_PVA_Brusow
2	2021_06_29_vBPlan_PVA-Brusow_BG_Vorentwurf

Stadt Kröpelin

Landkreis Rostock

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Brusow“



Quelle: GeoPortal.MV (2020)

Vorentwurf

Begründung

Stand: 29.06.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Brusow“**B E G R Ü N D U N G**

- Träger des Planverfahrens** Stadt Kröpelin
Der Bürgermeister, Herr Gutteck
Markt 1
18236 Kröpelin

Bauamt:
Amtsleiterin: Frau Schmidt
Email: jana.schmidt@stadt-kroepelin.de

Tel. 038292/851-40
- Bauleitplanung:** **stadtbau.architekten^{nb}, Lutz Braun**
freier Architekt und Stadtplaner

Johannesstraße 1
17034 Neubrandenburg

Tel.: 0395 363171-52

Herr Braun
braun@stadtbauarchitekten-nb.de
- Grünordnungsplanung:** Landschaft Planung Kompakt
Enno Meier Schomburg

17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 363 10 245

landschaft@planung-kompakt.de
- Bearbeitung:** Dipl. Ing. L. Braun
Dipl. Ing S. Kiskemper
B. Eng. C. Bartusch
- Stand:** 29.06.2021

Teil I

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Brusow“

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	7
1.1 Einführung	7
1.2 Verfahren	7
1.3 Aufstellungsbeschluss	7
1.4 Verfahrensablauf	7
1.5 Kartengrundlage	7
1.6 Rechtsgrundlagen	8
1.7 Bestandteile des Bebauungsplanes	9
1.8 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	10
1.9 Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan	10
1.10 Städtebaulicher Vertrag	10
1.11 Angaben zur Gemeinde/ Lage im Raum.....	10
2. Planungserfordernis/ Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	11
3. Rahmenbedingungen/ übergeordnete Planungen	12
3.1 Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg- Vorpommern (LEP M-V)	12
3.2 Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg / Region Rostock (RREP RR)	13
3.2.1 Fortschreibung des Kapitels 6.5 – Energie einschließlich Windenergie	14
3.3 Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/ Entwicklungsziele der Stadt.....	15
3.4 Beitrag zum Klimaschutz	16
3.5 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung	16
4. Bestandsanalyse	17
4.1 Lage des Plangebietes	17
4.2 Naturräumliche Gegebenheiten.....	17
4.3 Vorhandene Bestandsstrukturen	17
5. Planerische Zielsetzungen und Nutzungskonzept	18
6. Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung	20
6.1 Verkehrliche Erschließung	20
6.2 Medien.....	20

7.	Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen	22
7.1	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.....	22
7.2	Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege.....	22
7.3	Belange des Schutzes vor Immissionen.....	23
7.4	Bodenschutz	23
7.5	Wald.....	23
8.	Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	24
8.1	Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO].	24
8.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO]	24
8.3	Überbaubare Grundstücksfläche	25
8.4	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO).....	26
8.5	Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	26
8.6	Verkehrsflächen.....	26
8.7	Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	26
8.8	Grünordnung	27
8.8.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB].....	27
8.8.2	Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)	27
8.9	Zulässigkeit der festgelegten sonstigen Nutzung für einen bestimmten Zeitraum [§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB]	27
8.10	Folgenutzung nach [§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB]	27
8.11	Aussagen und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB.....	27
8.12	Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen.....	28
8.12.1	Bodendenkmalpflege	28
8.12.2	Bau- und Kunstdenkmale	28
8.12.3	Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen	29
9.	Weitere Hinweise	30
9.1	Altlasten und Bodenschutz	30
9.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	30
9.3	Denkmalpflege.....	31
9.4	Straßenverkehrswesen	32
9.5	Bautechnischer Brandschutz	32

9.6	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken	32
9.7	Kampfmittel	33
9.8	Wasserwirtschaft.....	33
9.9	Waldabstand	34
9.10	Mitteilungen der Versorgungsunternehmen	34
10.	Flächenbilanz.....	35
11.	Anlagen.....	35

1. Allgemeines

1.1 Einführung

In der Stadt Kröpelin soll am Standort ca. 200 Meter nordöstlich des Ortsteils Brusow eine Photovoltaik- Freiflächenanlage (*nachfolgend abgekürzt: PVA*) errichtet werden. Ein Teil der planerischen Vorbereitung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

1.2 Verfahren

Das Bauleitplanverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Brusow“ ist zweistufig und besteht aus einer frühzeitigen und einer förmlichen Behördenbeteiligung.

1.3 Aufstellungsbeschluss

Auf der Grundlage des § 12 Abs. 2 S. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) haben die Vertreter der Stadt Kröpelin in ihrer Sitzung am 14.03.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Solarpark Brusow“ beschlossen. Der Beschluss wurde im Internet unter www.stadt-kroepelin.de/verwaltung/oeffentliche-bekanntmachungen und im Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

1.4 Verfahrensablauf

Die Stadtvertretung hat den Vorentwurf am 14.03.2019 zur Beteiligung und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.06.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden erfolgt vom bis Die Stellungnahmen werden ausgewertet, der Entwurf wird bearbeitet.

Die Stadtvertretung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am den Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden erfolgte vom2021 bis2021. Die Stellungnahmen werden ausgewertet, das Ergebnis wird mitgeteilt.

Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin hat in ihrer öffentlichen Sitzung am2021 den Satzungsbeschluss gefasst.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Brusow“ tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Daten werden entsprechend des Verfahrensfortschrittes ergänzt.

1.5 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Bestandsvermessung (Lage- und Höhenplan) des Vermessungsbüros Möbius GbR (Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure), Heinrich-Heine-Str.39, 17139 Malchin, mit Darstellung der aktuellen Liegenschaftskarte, Höhenbezugssystem DHHN 2016 von Mai 2021.

1.6 Rechtsgrundlagen

Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Solarpark Brusow“ sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches** (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Oktober 2010 (GVOBl. M-V, S. 615, 618)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1328)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344, 2016, S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V, S. 682)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V, S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern** (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V, S. 362)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 219)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V)** vom 20. April 2005
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V, S. 219)

- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1408)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V, S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung der Stadt Kröpelin** in der Fassung vom 30.04.2020

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

1.7 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Solarpark Brusow“ besteht aus:

- Teil A Planzeichnung des Bebauungsplanes Planteil I im Maßstab 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden. Fachgutachten wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und werden an der betreffenden Textstelle benannt.

Des Weiteren setzt sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie dem Durchführungsvertrag zusammen.

1.8 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt. Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wie folgt:

im Norden, im Süden, im Westen: durch landwirtschaftliche Nutzflächen
im Osten: durch Eisenbahnstrecke Neubukow - Bad Doberan

Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Brusow:

- Flur 1, Flurstück 229 teilweise

Er umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha (23.329 m²).

Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im privaten Eigentum.

1.9 Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan enthält den Vorhaben- und Erschließungsplan, den Durchführungsvertrag und als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Mit dem Vorhabenträger wird am 2021 vor dem Satzungsbeschluss zum B-Plan ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem dieser sich unter der Tragung sämtlicher Kosten verpflichtet, innerhalb einer festgelegten Frist das Vorhaben und die dafür notwendige Erschließung zu verwirklichen.

Neben dem Durchführungsvertrag wurde auch ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) erstellt. Dieser wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1.10 Städtebaulicher Vertrag

Ein städtebaulicher Vertrag wurde mit Datum vom abgeschlossen.

1.11 Angaben zur Gemeinde/ Lage im Raum

Die amtsfreie Stadt Kröpelin liegt im Landkreis Rostock. Kröpelin stellt ein Grundzentrum dar. Der Sitz der Amtsverwaltung ist in etwa 1 km Luftlinie westlich des Plangebiets.

Die Stadt hat derzeit 4752 Einwohner (31. Dez. 2019). Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 67,34 km².

Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Bad Doberan und liegt ca. 8 km Luftlinie in nordöstlicher Richtung. Das Oberzentrum Rostock befindet sich etwa 20 km östlich der Stadt Kröpelin (Luftlinie).

2. Planungserfordernis/ Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Für die geplante Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes als eine notwendige Voraussetzung erforderlich.

Ziele des Bebauungsplanes

Planungsziel der Gemeinde ist die Schaffung der planungsrechtlichen Bedingungen für die Nutzung von Photovoltaik zur Energieerzeugung und Einspeisung in das öffentliche Netz.

Die Stadt Kröpelin ermöglicht die Errichtung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen auf dem Flurstück 229, Flur 1, Gemarkung Brusow. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Brusow“ sollen die Rechtsgrundlagen für das Vorhaben entwickelt werden.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie die dafür notwendigen Flächen werden festgesetzt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu klären, inwieweit Einwirkungen auf die Schutzgüter bestehen.

Zweck des Bebauungsplanes

Gemäß § 2 BauGB kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben mittels Bebauungsplan bestimmen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Brusow“ der Stadt Kröpelin trifft gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 3a BauGB ausschließlich Aussagen und Festsetzungen für das im Rahmen der festgesetzten allgemeinen Art der baulichen Nutzung vorgesehene Vorhaben (Nutzung einer Freiflächen – Photovoltaikanlage).

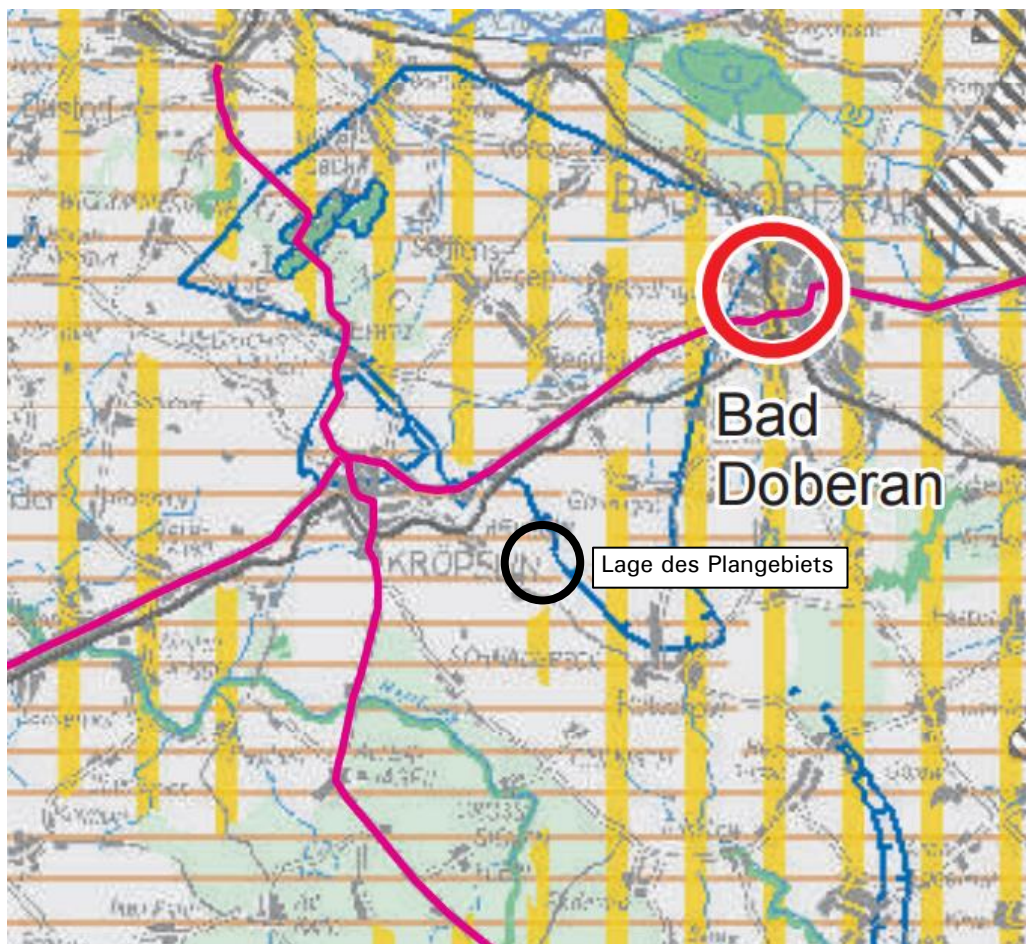
Zur Durchführung trifft die Stadt eine vertragliche Regelung mit dem Anlagenbetreiber.




Der temporären Zwischennutzung als Sonderfläche PV über max. 40 Jahre folgt der komplette Rückbau. Dieser wird privatrechtlich geklärt und ist finanziell abgesichert.

Der Beschluss des Vertrages hat vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertreter zu erfolgen.

3. Rahmenbedingungen/ übergeordnete Planungen

3.1 Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)



-  Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung
-  Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
-  Vorbehaltsgebiet Tourismus

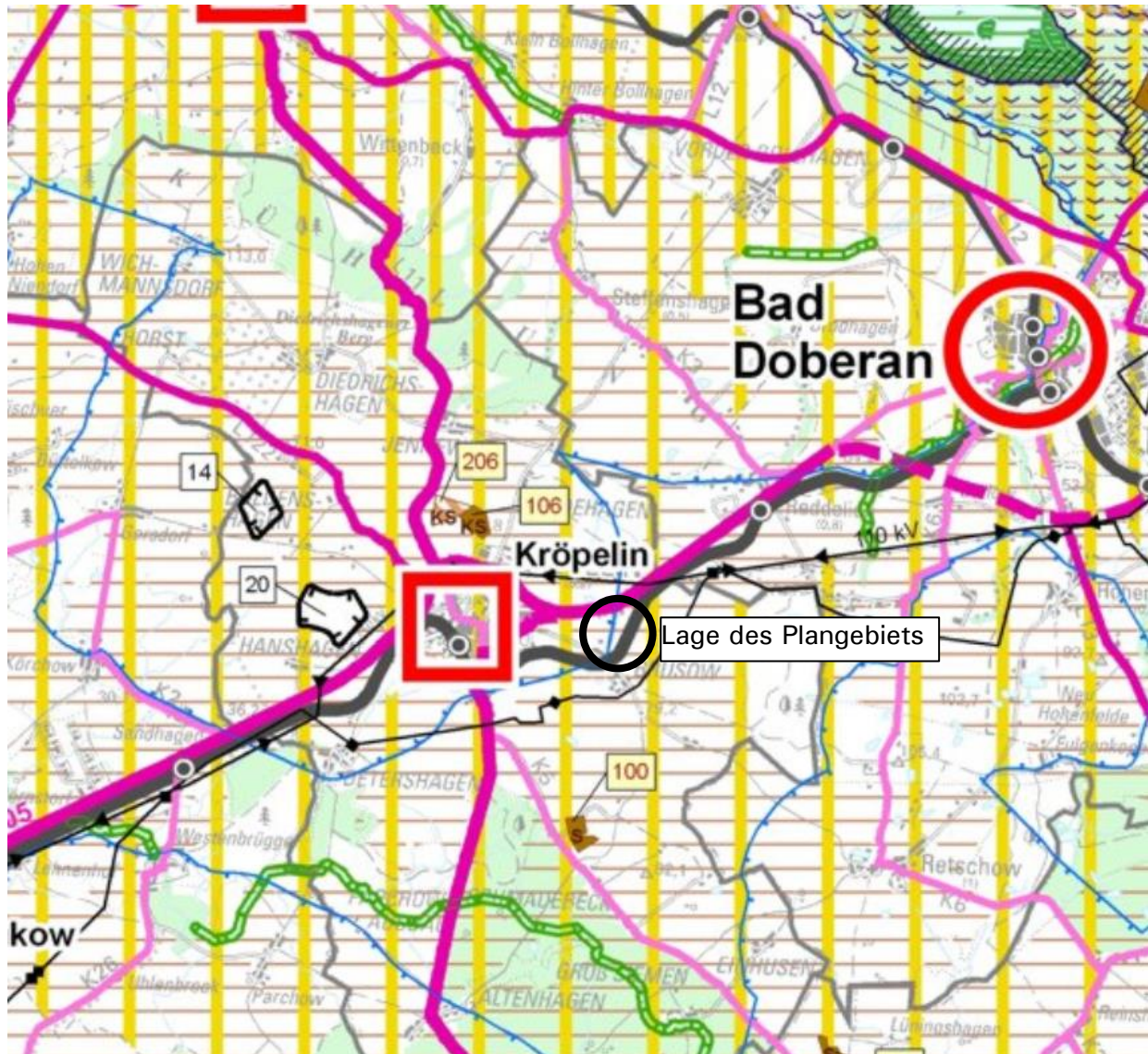
Die Karte des LEP M-V beinhaltet für das Planungsgebiet die Darstellung „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“.

Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2016 wird in Abschnitt 6.4 Energie auf den weiteren Ausbau regenerativer Energieträger verwiesen. Auszugsweise heißt es unter Abs. 7:

„Voraussetzungen für den weiteren Ausbau regenerativer Energieträger und der Vorbehandlung bzw. energetischen Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen und Abfällen sollen an geeigneten Standorten geschaffen werden.“

Das Plangebiet beschränkt sich auf den Streifen von 110 m Breite entlang einer Bahntrasse.

3.2 Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg / Region Rostock (RREP RR)



-  Tourismuseentwicklungsraum
RREP G 3.1.3 (1) und 3.1.3 (4)
-  Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
RREP G 3.1.4 (1)
-  Überregionales Schienennetz
(vorhanden/Vorbehaltstrasse)
RREP G 6.4 (1) und G 6.4 (2)

Im RREP ist die Fläche des Plangebiets dargestellt als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“, sowie als „Tourismuseentwicklungsraum“. Die am östlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verlaufende Bahnstrecke ist Teil des vorhandenen überregionalen Schienennetzes. Westlich der Brusower Allee, die in ca. 80 Metern Entfernung am geplanten Solarpark vorbeiführt, beginnt eine als Trinkwasserschutzgebiet festgesetzte Fläche.

Den Ortsteil Brusow umgeben weitere Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft und Tourismuseentwicklungsräume.

3.2.1 Fortschreibung des Kapitels 6.5 – Energie einschließlich Windenergie

In der Fortschreibung werden Grundsätze und Ziele der Raumordnung aufgestellt, die im selben Kapitel jeweils mit einer Begründung versehen sind. Darauf soll nachfolgend eingegangen werden mit Bezug auf das Vorhaben dieses Bebauungsplanes.

Grundsatz 5 – G (5) - Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Der Abschnitt (5) enthält Grundsätze der Raumordnung. Es wird der Begriff „großflächige Anlagen“ benannt, sowie auf vorzugsweise nutzbare Flächen verwiesen und es wird auf Vorbehaltsgebiete eingegangen, darunter Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Das Plangebiet ist in der Karte des RREP RR als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

Weiterhin gibt es einen Bezug zu Kapitel 5.1 und 5.2 Räume für Erholung

Ziel 6 – Z (6) – Ausschlussgebiete für die Sonnenenergienutzung

Im Abschnitt (6) wird als Ziel der Raumordnung der Ausschluss von Anlagen in Vorranggebieten benannt. Das trifft für das Plangebiet nicht zu.

Ziel 7 – Z (7) – Ausnahmen innerhalb von Rohstoff-

Auch im Abschnitt (7) wird ein Ziel festgelegt. Es betrifft Ausnahmen für Flächen der Rohstoffgewinnung. Das trifft in diesem Planfall nicht zu.

Zu den Abschnitten gibt es eine Begründung

Zu **G (5)**, hier werden großflächige Anlagen präzisierend bemessen, sie gelten mit einer Grundfläche von über 5 ha als solche.

In dem Plangebiet sollen etwa maximal 2,3 ha „mit Anlagen überstellt werden“. Diese bleiben grundsätzlich für die Landwirtschaft nutzbar, die Nutzung für PVA soll zeitlich begrenzt werden. Die jetzige landwirtschaftliche Fläche umfasst etwa ha.

Der Umweltbericht geht auf die hier genannten Punkte ausführlicher ein.

Die Abschnitte **Z (6)** und **Z (7)** und deren Begründung treffen für das Vorhaben nicht zu.

Die Begründung zum RREP Rostock geht von Ausschlüssen für die Nutzung für PV- Freianlagen ein und gibt Kriterien zur Prüfung vor.

Im Einzelnen betrifft dies:

- **Landschaftsbildbeeinträchtigungen:** eine weiträumige Wirkung wird bisher nicht erkannt auf Grund der topografischen Situation,
- **Ökologische Funktion des Freiraums:** durch die PVA wird eine Bodenschonung für mehrere Jahre garantiert, es können sich Lebensräume neu bzw. wieder entwickeln, die Biodiversität wird angeregt.
- **Konkurrenz zur landwirtschaftlichen Nutzung:** die Nutzung ist zeitlich begrenzt, der Landwirt wird in seiner wirtschaftlichen Tätigkeit unterstützt durch ein weiteres Wirtschaftsfeld; landwirtschaftliche Nutzung ist in Teilaspekten weiter möglich auf etwa mindestens ha.
- **Besonderer ökologischer Wert:** wird analysiert im Umweltbericht.
- **Besonderer landschaftsästhetischer Wert:** wird im Umweltbericht analysiert.

- **Vorbehaltsgebiete:** für die Landwirtschaft und für den Tourismus.
- **Sonstiges Gebiet mit besonderer Landschaftsfunktion:** wird im Umweltbericht bewertet.
- **Bewertung der Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume:** die Fläche wurde teilweise bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt; der größere Teil ist eine ehemalige Kleingartenanlage; die Planung sieht die Erhaltung und Pflege von Biotopen vor und sichert diese.
- **Landschaftsbildschutz gemäß Landschaftsrahmenplan:** wird untersucht.

Im Fazit heißt es in der Begründung zu Abschnitt **G** (5), „Flächen mit hoher oder sehr hoher Schutzwürdigkeit sollen für Solaranlagen nicht genutzt werden.“

Neben der eben genannten groben Darstellung für das Plangebiet, geht der Umweltbericht tiefer auf die Schutzwürdigkeit ein.

Die Planung kommt gegenwärtig zu dem Schluss, dass die Planfläche für eine PVA geeignet ist.

Diese Planung setzt sich also mit den Kriterien des Kapitels Energie auseinander, die für die Planungsregion Rostock in der Fortschreibung des RREP beschlossen wurden.

Für die Planungsregion ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm für das Mittlere Mecklenburg (frühere Bezeichnung, heute Region Rostock) seit dem 15.06.2011 (GVOBI Nr. 10/2011, S. 362) rechtsgültig, außer der Fortschreibung von Kapitel Energie.

In der Region Rostock sollen im Rahmen der Energieversorgung zunehmend regenerative Energiequellen genutzt und schrittweise in Ergänzung zur Nutzung herkömmlicher Energieträger ausgebaut werden.

Im RREP ist das Vorhabengebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und als Tourismusentwicklungsraum dargestellt.

Flächennutzung durch die Landwirtschaft

Der Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen soll in diesem Bebauungsplan gewürdigt werden. Es ist vorgesehen, dass die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung nicht grundsätzlich entzogen wird. Die Landwirtschaft kann prinzipiell weiter betrieben werden, für Tierhaltung und Pflanzenbau. Außerdem wird der Boden geschont.

Bodenschutz, Naturschutz

Diverse Maßnahmen erfolgen zum dauerhaften Bodenschutz, wie die sehr geringe Versiegelung auf Grund der Bauweise u.a.m.

Es werden keine FFH-Gebiete u.a. beansprucht. Darauf wird im Umweltbericht eingegangen.

3.3 Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/ Entwicklungsziele der Stadt

Bezug zum Flächennutzungsplan

Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin hat am 07.11.2019 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen und am 25.02.2021 den Vorentwurf gebilligt.

Die Stadt Kröpelin verfügt somit über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Im weiteren Verfahren der Aufstellung sollte dieser angepasst werden

Entwicklungsziel der Stadt

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

Die Stadt hat sich im Zuge der Planaufstellung mit den Zusammenhängen zur Entwicklung des gesamten Stadtgebietes auseinandergesetzt. Es sind gegenwärtig keine flächenrelevanten Planungen zu sehen. Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 3 sind folgende Ziele verbunden.

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

3.4 Beitrag zum Klimaschutz

„Die Bundesregierung sieht vor, die erneuerbaren Energien konsequent auszubauen und die Energieeffizienz weiter zu erhöhen. Ziel ist es, dass die erneuerbaren Energien den Hauptanteil an der Energieversorgung übernehmen. Auf diesem Weg sollen in einem dynamischen Energiemix die konventionellen Energieträger kontinuierlich durch alternative Energien ersetzt werden. Die Solarenergie ist eine wichtige Zukunftstechnologie am Standort Deutschland.“

Auch Mecklenburg-Vorpommern verfügt über gute Bedingungen zur Nutzung der Solarenergie. In den letzten Jahren konnte die Anzahl der installierten Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) wesentlich erhöht werden. Es gibt jedoch noch erhebliche Steigerungsmöglichkeiten. Ziel sollte es dabei sein, PV-Anlagen insbesondere auf vorhandenen baulichen Anlagen zu installieren und im Außenbereich bereits versiegelte Flächen in Anspruch zu nehmen.“ (Auszug aus Großflächige Photovoltaikanlagen im Außenbereich, Hinweise für die raumordnerische Bewertung und die baurechtliche Beurteilung, http://www.mv-regierung.de/vm/arbm/doku/PR_Hinweise_Photovoltaikanlagen.pdf).

3.5 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Eine landesplanerische Stellungnahme ist in diesem Verfahren erforderlich und wird angefordert.

Der Inhalt der Stellungnahme wird mit Vorlage der landesplanerischen Stellungnahme in der Begründung ergänzt.

4. Bestandsanalyse

4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Ortsteil Brusow, Stadt Kröpelin, im Landkreis Rostock.

Das Planungsgebiet ist weitestgehend von Ackerflächen umgeben. Die Fläche wird östlich von der Eisenbahnlinie von Neubukow nach Bad Doberan tangiert. Westlich verläuft in ca. 80 Metern Entfernung die Brusower Allee, ein befestigter örtlicher Verbindungsweg.

Das ca. 2,3 ha große Plangebiet liegt ca. 1 km östlich von Kröpelin und ca. 8 km südwestlich von Bad Doberan. Die Bundesstraße 105 (Wismar - Rostock) verläuft ca. 400m nördlich. Das Plangebiet umfasst teilweise das Flurstück 229 der Flur 1 der Gemarkung Brusow. Es umfasst einen derzeit in Nutzung befindlichen Acker.

4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Flächen im Umfeld der geplanten PV-Anlage werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Der Standort liegt bei einer Höhe von ca. 80 m ü. NHN. Nach Südwesten fällt das Gelände leicht auf ca. 77 m ü. NHN ab, nach Nordwest steigt es auf ca. 81 m ü. NHN (Normalhöhennull) an.

4.3 Vorhandene Bestandsstrukturen

Gegenwärtige Nutzungen

Das Plangebiet ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Nachbarschaftliche Belange

Das Vorhabengebiet ist von Ackerflächen umgeben. Die Wohnbebauung der Ortslage Brusow befindet sich südwestlich des Plangebietes (historische Dorfanlage) Die schutzbedürftige Wohnbebauung befindet sich getrennt durch eine Allee, sowie Gärten und Strauchhecken. Eine teilweise Sichtbarkeit des zukünftigen Solarparks von den Wohnhäusern- bzw. Grundstücken aus ist jedoch nicht ausgeschlossen.

5. Planerische Zielsetzungen und Nutzungskonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaikanlage nördlich der Ortslage Brusow geschaffen.

Die zukünftige Nutzung des Gebietes soll entsprechend der Zulässigkeiten eines Sonstigen Sondergebietes Photovoltaikanlage ermöglicht werden.

Im Aufstellungsverfahren werden insbesondere folgende Probleme betrachtet:

- die Umweltauswirkungen der Vorhaben auf umgebende Nutzungen sind zu untersuchen und darzustellen
- die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes, die mit der Errichtung der Photovoltaikanlage verbunden ist, ist zu ermitteln.
- ein ausreichender Schutz für benachbarte empfindliche Nutzungen ist nachzuweisen.

Nutzungskonzept

Es ist beabsichtigt die Anlage von Photovoltaik-elementen (PV-Elemente) innerhalb des Sonstigen Sondergebiets auf einer Fläche von ca. 1,8 ha (Fläche innerhalb der Baugrenze) zu nutzen. Der durch die Solarkollektoren erzeugte Strom wird in das lokale Stromnetz eingespeist.

Die Netzverträglichkeit wurde bestätigt. Der Einspeisepunkt ist geklärt. Zur Realisierung ist die Einspeiseleitung mittels Kabelverlegung im Erdreich notwendig.

Zu den baulichen Anlagen gehören die Photovoltaik-Module (Paneele), welche auf Metallständern befestigt werden. Die Aufständigung wird im Boden verankert.

Es werden Anlagen zu folgenden Nutzungszwecken errichtet:

- a) zum Betrieb, zur Wartung und zur Erneuerung von Photovoltaikanlagen mit Fundament, einschließlich der erforderlichen Infrastruktur wie Schalt- und Trafostationen und Wechselrichter (Nebenanlagen);
- b) zum Betrieb, zur Wartung zur Erneuerung und zu dauerhaften Belassung von unterirdischen, gegebenenfalls mehrsträngigen Kabelleitungen nebst Steuer- und Kommunikationsleitungen;
- c) Unterhaltung und Benutzung von Zufahrtswege;
- d) zum jederzeitigen Zugang zu sämtlichen Anlagen und Baulichkeiten, auch für erforderliche Bauvorbereitungstätigkeiten, durch Betreten und Befahren mit Fahrzeugen und Maschinen, auch durch Dritte, etwa durch Handwerker und Aufsichtspersonen.

Der Solarpark wird mittels eines 3 m hohen Sicherheitszaun gegen unbefugtes Betreten gesichert. Des Weiteren verfügt der Zaun über eine Bodenfreiheit von 25 cm zum Durchlass von Kleintieren.

Im Rahmen der gesetzlichen Rahmenbedingungen nimmt der Planungsträger die Möglichkeit wahr, die baulichen Anlagen bezüglich der Höhe und der überbauten bzw. überspannten Fläche zu regeln und zu begrenzen (s. auch Maß der baulichen Nutzung).

Bezug zum Erneuerbare Energien Gesetz (EEG 2021)

„Gemäß § 48 des EEG beträgt für Strom aus Solaranlagen, deren anzulegender Wert anzulegender Wert gesetzlich bestimmt wird, vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 6,01 Cent pro Kilowattstunde, wenn die Anlage im Bereich eines beschlossenen Bebauungsplans im Sinne

des § 30 des Baugesetzbuches errichtet worden ist und der Bebauungsplan nach dem 1. September 2003 zumindest auch mit dem Zweck der Errichtung einer Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie aufgestellt worden ist und sich die Anlage auf Flächen befindet, die längs von Autobahnen oder Schienenwegen liegen, und die Anlage in einer Entfernung von bis zu 200 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, errichtet worden und innerhalb dieser Entfernung ein längs zur Fahrbahn gelegener und mindestens 15 Meter breiter Korridor freigehalten worden ist.“

Das Vorhaben orientiert sich am Gesetz für den Ausbau erneuerbare – Energien – Gesetz und entspricht den Vorgaben des LEP M-V 2016.

Betriebskonzept

Die Nutzung erfolgt durch eine private Gesellschaft.

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

Laufzeit der Anlagennutzung / Rückbau

Der temporären Zwischennutzung als Sonderfläche PV über max. 40 Jahre folgt der komplette Rückbau.

6. Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung

Die Photovoltaikanlage wird über einen eigens dafür anzulegenden, Zufahrtsweg von dem öffentlichen Gemeindeweg Brusower Allee kommend, erschlossen. Dieser hat ca. 400 Meter nördlich eine Anbindung an die B105.

6.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die Erschließung ist durch die Brusower Allee gesichert.

Innere Erschließung und Feuerwehrezufahrt

Ausgehend von der öffentlichen Straße wird eine Zufahrt zum Solarpark angelegt, welcher auch die Erreichbarkeit für die Feuerwehr gewährleistet. Die Innere Erschließung erfolgt über unbefestigte (Schotter)Wege. Weitere Aussagen werden im zu erarbeitenden Brandschutzkonzept getroffen.

6.2 Medien

Wasserver- und Entsorgung

Eine weitere Erschließung z.B. Wasserver- und entsorgung ist für das Plangebiet nicht erforderlich, da in der aufsichtslosen Anlage keine Gebäude mit Räumen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen zulässig sein sollen und somit auch keine Sanitärräume entstehen werden.

Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser ist großflächig vor Ort auf den unbefestigten Flächen (Grünflächen) des Sonstigen Sondergebiets zu versickern.

Elektroenergieversorgung/ Stromeinspeisung

Zur Erschließung des Plangebiets ist lediglich der Anschluss zur Einspeisung der erzeugten Energie an das öffentliche Stromnetz notwendig. Der Anschluss erfolgt über ein erdverlegtes Mittelspannungskabel von den Wechselrichtern bis zur Netzübergabestation. Der geeignete Einspeise- bzw. Anschlusspunkt (Verknüpfungspunkt) für die Erzeugungsanlage (EZA) ist geklärt.

Telekommunikation

Für das Sonstige Sondergebiet werden keine Anlagen der Telekommunikation benötigt.

Brandschutz

Die Vorgaben des Brandschutzes werden unter städtebaulichen Gesichtspunkten beachtet. Die Zufahrt für die Feuerwehr wird über die vorhandene Zufahrt von der Bundesstraße B 106 ermöglicht. Weiterhin gewährleistet die vorhandene Wegeführung die Erreichbarkeit der Teilbereiche für die Feuerwehr in Form einer Umfahrung.

Des Weiteren wird die Löschwasservorhaltung durch die Installation von Löschwasserkissen gesichert.

Hinweis:

Die für den Betrieb einer Photovoltaikanlage verwendeten Materialien sind zum Teil nicht brennbar bzw. schwer entzündlich. Sollte es dennoch zu einem Brandfall kommen, wäre der Versuch, die Photovoltaikanlage mit Wasser zu löschen lebensgefährlich, da auch bei

Abschaltung des Trafos sowie Wechselrichter die Photozellen der Paneele weiterhin Strom erzeugen würden. Es wird empfohlen die Anlage im Brandfall kontrolliert abbrennen zu lassen.

Vorrangig sind die Trafostationen mit Handfeuerlöschern auszurüsten. Es wird der Einsatz von Paneelen mit möglicher Abschaltung an der Platte empfohlen.

7. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen

7.1 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Sichtbarkeit der Anlage ist zur B105 nach Norden hin aufgrund der Entfernung von 300 – 400 Metern, und einer dazwischen liegenden topografischen Erhöhung von mehreren Metern, nur schwach sichtbar. Östlich verläuft ein Bahndamm, der nach Süden hin allmählich höher wird und dort eine Höhe von ca. drei Metern über dem natürlichen Gelände erreicht und einhergehend mit dichter Begleitvegetation (Strauch- und Gehölzhecke) die Anlage sehr gut abschirmt. Eine Abschirmung der Wohnbebauung des OT Brusow im Süden ist zum Teil gewährleistet (s. Punkt „nachbarschaftliche Belange“). Nach Westen hin begrenzt die natürliche Topografie ebenfalls die Einsicht auf das Plangebiet.

Baudenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege

Die Beschreibung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich, die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt und die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik werden im Teil II Umweltbericht ausführlich beschrieben und an dieser Stelle wird darauf verwiesen.

Es heißt u.a. im Umweltbericht:

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Mit der Realisierung des B-Planes können folgende Wirkungen unterschiedlicher Intensität einhergehen:

Baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, während der ca. 8 Wochen dauernden Bauarbeiten, welche nach Bauende wiedereingestellt bzw. beseitigt werden. Es handelt sich um:

1. Immissionen (Lärm, Licht, Erschütterungen) werktags durch einmaligen Transport der Module und anschließender Einlagerung sowie durch Bauaktivitäten,
2. Flächenbeanspruchung und -verdichtung durch Baustellenbetrieb, Lagerflächen und Baustelleneinrichtung,
3. Gehölzbeseitigungen.

Anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baugebiet und stellen sich folgendermaßen dar:

1. Flächenversiegelung durch punktuelle Verankerungen der Gestelle, durch Wechselrichter, Trafo und Zufahrt.
2. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Aufbau eines maximal 3 m hohen Zaunes sowie durch 0,8 - 3,5 m hohe Solarmodultische.
3. Änderung der floristischen Ausstattung der vorhandenen Vegetation durch Schaffung verschatteter und besonnener sowie niederschlagsbenachteiligter Flächen zwischen und unter den Modulen.
4. Barriereeffekte sind in Bezug auf größere Säugetierarten möglich.
5. Reflexionen, welche Blendeffekte erzeugen können sowie durch Änderung des Lichtspektrums Lichtpolarisation und in der Folge Verwechslungen mit Wasserflächen

durch Wasservögel und Wasserkäfer hervorrufen können, sind aufgrund der Verwendung reflexionsarmer Module unwahrscheinlich.

6. Spiegelungen, welche z. B. Gehölzflächen für Vogelarten täuschend echt wiedergeben, treten aufgrund der Ausrichtung zur Sonne und der nicht senkrechten Aufstellung der Module nicht auf.
7. Verscheuchung der Vögel des Offenlandes und rastender Vogelarten vom Aufstellbereich sowie von den umgebenden Offenlandflächen durch Silhouetteneffekte (Wahrnehmbarkeit der Belegung der Fläche durch Module) ist aufgrund der fehlenden Rastplatzfunktion der Fläche unwahrscheinlich.

Betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten.

Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

1. Durch Wartungsarbeiten verursachte geringe Geräusche.
2. Die von Solaranlagen ausgehenden Strahlungen liegen weit unterhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte für Menschen. Auch die Wärmeentwicklung an Solarmodulen ist im Vergleich zu anderen dunklen Oberflächen wie z.B. Asphalt oder Dachflächen nicht überdurchschnittlich.

7.3 Belange des Schutzes vor Immissionen

Blendung

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

Zur etwaigen Blendung wird ein Gutachten erstellt.

7.4 Bodenschutz

Der vorgesehene dauerhafte Bewuchs der Oberfläche schützt sie vor Erosion. Zudem stellt die geplante extensive Bewirtschaftung der Grünflächen unter den Modulen für den Boden, und für das Grundwasser einen Vorteil gegenüber der voran gegangenen landwirtschaftlichen Nutzung dar.

7.5 Wald

Wald ist von der Planung nicht betroffen.

8. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Die im Folgenden *kursiv* gefassten Texte dienen der Erläuterung und Begründung der Festsetzungen.

8.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO]

Die geplante Nutzung unterscheidet sich wesentlich von den in den Baugebieten §§ 2 -10 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen.

1. Das Sonstige Sondergebiet (SO PVA) dient der Gewinnung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie.

Es erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „erneuerbare Energie – Solarpark“, welches der Unterbringung von Modulen der Solarstromerzeugung in Schrägaufstellung sowie den zugehörigen technischen Vorkehrungen und Einrichtungen dient.

2. In dem Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen sind die für den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage bauliche Anlagen (Modultische mit Solarmodulen sowie Wechselrichter, Verkabelung, Einfriedung, Trafostationen, Zufahrten und Wartungsflächen) zulässig.
3. Die im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen festgesetzten baulichen Anlagen und Nutzungen sind nur bis zum Zeitpunkt der Stilllegung der Photovoltaik-Anlage zulässig.
4. Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist zulässig.

Als Sondergebiete (hier Sonstiges Sondergebiet) sind solche Gebiete festzusetzen, die sich von den klassischen Baugebieten der BauNVO wesentlich unterscheiden. Die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung sind darzustellen und festzusetzen. Dies ist ein Sonstiges Sondergebiet Photovoltaikanlagen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO]

1. Unterer Bezugspunkt für die Höhe der, für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen (Trafos) ist die Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.
2. Die maximal zulässige Höhe der Trafos im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen wird auf 3,0 m über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 festgesetzt.
3. Die maximal zulässige Höhe der Modultische im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen wird auf 3,5 m über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 festgesetzt.
4. Die Unterkante der Photovoltaik-Module im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen muss eine Höhe von mindestens 0,8 m über der Geländeoberkante in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 haben.
5. Zulässig sind Zaunanlagen bis zu einer max. Höhe von 3 m (amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016).

„Unter Berücksichtigung umgebungsbezogener Belange soll mit der Höhenfestsetzung verhindert werden, dass die Anlage aufgrund einer zu großen Höhenentwicklung eine unerwünschte Fernwirkung entfaltet.“

6. Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

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

Daher bildet die GRZ in der vorliegenden Planung nicht den Versiegelungsgrad ab. Sie beschreibt den überbaubaren Flächenanteil, der von den äußeren Abmessungen der Modultische in senkrechter Projektion auf den Boden überschirmt wird. Da sich die Kollektoren dachartig oberhalb der Erdoberfläche befinden, bedecken sie zwar eine große Fläche. Die tatsächliche Versiegelung beschränkt sich jedoch punktuell auf die Gründung (Verankerung) der Montagegestelle und der erforderlichen technischen Nebenanlagen.

Die Maßfestsetzung der GRZ von 0,6 dient einer möglichst optimalen Ausnutzung des Plangebietes für die Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage und damit einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 2 ist aufgrund der begrenzten zulässigen Art der Nutzung nicht erforderlich und damit nicht zulässig.“

8.3 Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt und umgrenzen die Fläche, auf der die Aufstellung der Solaranlagen und die Errichtung der baulichen Nebenanlagen zulässig sind.
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Nebenanlagen und unterhalb der Solarmodule sind als extensives Grünland zu nutzen und zu erhalten. Auf diese Weise wird eine Verschattung der Solarmodule durch aufwachsenden Pflanzenbewuchs entgegengewirkt.
3. Einfriedungen durch Zaunanlagen und Tore sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

„Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen bilden die überbaubare Fläche ab, innerhalb derer die Errichtung der zulässigen Nutzungen möglich ist. Damit werden in erster Linie die Aufstellbereiche bzw. die Verteilung der Modultische und des Stromspeichers auf der Grundstücksfläche des sonstigen Sondergebietes „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ geregelt.“

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird lediglich die zulässige Lage der baulichen Anlagen der Hauptnutzung geregelt. Die zur Errichtung, dem Betrieb, der Wartung und dem Rückbau der Photovoltaik-Freiflächenanlage erforderlichen Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“

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

Nebenanlagen sind nur zulässig, sofern sie dem Betrieb der Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solaranlagen) dienen und diesen Anlagen deutlich zugeordnet sind. Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes unzulässig.

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

Die Verlegung von Erdkabeln ist im Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig. Die Erdkabel stellen die notwendigen Verbindungen zwischen den Solarmodulen und den Wechselrichtern her.

8.6 Verkehrsflächen

1. Es wird eine Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Nutzung der Verkehrsflächen mit privater Zweckbestimmung ist ausschließlich für die Feuerwehr sowie für die mit der Errichtung und im Zusammenhang mit den im Sondergebiet festgesetzten Nutzungen zulässig.

2. Es wird eine Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die äußere verkehrliche Erschließung lässt sich über die Gemeindestraße herstellen.

Um die Klarstellung der verkehrlichen Erschließung eindeutig festzulegen, wird die entsprechenden Anschlussstelle in Verbindung mit der Festsetzung der Ein- und Ausfahrt geregelt.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Betriebswege und Zufahrten, die in Abhängigkeit der Aufstellung der einzelnen Modultische angelegt werden. Eine Erforderlichkeit zur Festsetzung der Wartungswege als Verkehrsflächen besteht nicht, da sich diese der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes zuordnen lassen

8.7 Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Zugänglichkeit des Plangebietes werden die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Erschließungswege mit Geh/Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Deutschen Bahn belastet.

Die Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte werden durch Eintragung einer Baulast/Grunddienstbarkeit gesichert.

8.8 Grünordnung

Nach der frühzeitigen Beteiligung werden diese Festsetzungen getroffen und hier ergänzt.

8.8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Befestigung von Wegen und Zufahrten

....

Minimierungsmaßnahmen

....

Vermeidungsmaßnahmen

.....

Kompensationsmaßnahmen

.....

CEF-Maßnahmen

....

8.8.2 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt in § 19 vor, dass Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert, ausgeglichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen.

8.9 Zulässigkeit der festgelegten sonstigen Nutzung für einen bestimmten Zeitraum [§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB]

Die festgesetzte sonstige Nutzung Photovoltaikanlagen ist ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes zeitlich für max. 40 Jahre begrenzt. Unmittelbar anschließend ist der komplette Rückbau der Photovoltaikanlage vorzunehmen.

8.10 Folgenutzung nach [§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB]

Im Sondergebiet wird im unmittelbaren Anschluss an die Nutzung der PV-Freiflächenanlage die Folgenutzung als Fläche für die Landwirtschaft (§9 Abs. 1 Nr. 18a) festgesetzt.

Um die ursprüngliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung zu sichern, wird die Folgenutzung als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

8.11 Aussagen und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB

Im Rahmen der festgesetzten allgemeinen Art der baulichen Nutzung sind ausschließlich Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag mit der Stadt verpflichtet hat.

8.12 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen

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

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

8.12.1 Bodendenkmalpflege

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

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

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden §11 (3) DSchG M-V).

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

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

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

8.12.2 Bau- und Kunstdenkmale

Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind keine Baudenkmale entsprechend der Denkmalliste des Landkreises Rostock bekannt.

8.12.3 Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen

Die Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen ist genehmigungspflichtig. Die Kompensation richtet sich grundsätzlich nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007. Gemäß Erlass sind u. a. Einzelbäume ab 50 cm Stammumfang geschützt, wenn diese im Rahmen von Bauvorhaben betroffen sind. Erforderliche Anträge auf Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu stellen.

9. Weitere Hinweise

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

Sie sind für die nachfolgende weitere Planung relevant.

9.1 Altlasten und Bodenschutz

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

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

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

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

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

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

9.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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

Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Vorhabenraum die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelasteten bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen,

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

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

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

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

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

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

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

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

9.3 Denkmalpflege

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

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

Hinweise:

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

9.4 Straßenverkehrswesen

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

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

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

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 und 6 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises einzuholen. Der Antrag ist mind. 14 Tage vor Baubeginn einzuholen.

9.5 Bautechnischer Brandschutz

Es wird auf die Anforderungen seitens des bautechnischen Brandschutzes hingewiesen. Diese muss demzufolge die Eigenschaften nach §4 LBauO MV aufweisen.

Grundlage für eine Bebauung ist die Erfüllung von §3 und 14 LBauO M-V. Dazu zählt insbesondere eine gesicherte Löschwasserversorgung (Pflichtaufgabe der Gemeinde nach §2 Brandschutzgesetz M-V).

Auf die Einhaltung der Hydranten-Richtlinie wird hingewiesen.

Die Hinweise sind für die nachfolgende Objektplanung zu beachten.

9.6 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken

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

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz – (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Nr. 23 S. 713), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 15, 22, 33, 36 geändert, § 24 neu gefasst durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Mai 2018 (GVOBl. M-V S. 193, 204), eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

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

9.7 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen.

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

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

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

9.8 Wasserwirtschaft

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

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

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

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

9.9 Waldabstand

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

9.10 Mitteilungen der Versorgungsunternehmen

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

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Allgemeinen gilt: *„Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG von den Baumaßnahmen berührt werden und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden, bitten wir Sie, den Beginn der Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs. PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, anzuzeigen.“*

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

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, informiert.“

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche ca.	23330 m ²
Sondergebiet	18477 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A1 und A2)	4413 m ²
Verkehrsflächen	407 m ²
Gesamt	23330 m ²

11. Anlagen

Begründung Teil II, Umweltbericht

aufgestellt,
Neubrandenburg, den

L. Braun
Dipl.-Ing. Architekt