

LANDKREIS VORPOMMERN-GREIFSWALD

AMT „AM STETTINER HAFF“

STADT EGGESIN

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 17/2017

„SOLARPARK - ALTE LPG EGGESIN“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- Satzungsexemplar-



Stand: August 2022



INHALTSVERZEICHNIS**Seite**

1	ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	1
2	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES.....	2
2.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes.....	2
2.2	Beschreibung des Bebauungsplangebietes	3
2.2.1	Lage im Siedlungsgebiet/ umgebende Nutzungen	3
2.2.2	Frühere und heutige Nutzung des Plangebietes.....	3
3	VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN	5
3.1	Ziele der Raumordnung	5
3.2	Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	6
3.3	Gegenwärtiges Baurecht.....	7
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	8
4.1	Bauvorhaben.....	8
4.2	Freiflächen- und Nutzungsstruktur.....	8
4.3	Erschließung	9
4.3.1	Verkehrerschließung	9
4.3.2	Ver- und Entsorgung.....	9
4.4	Umweltbelange.....	11
4.4.1	Umweltbericht (zusammenfassende Darstellung)	11
4.4.2	Allgemeines	12
4.4.3	Vermeidung und Minimierung	13
4.4.4	Ausgleichsmaßnahmen.....	14
4.4.5	Gehölzschutz	15
4.4.6	Immissionen.....	16
4.4.7	Altlasten/ Altlastverdachtsflächen.....	18
4.4.8	Denkmalschutz	19
5	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	20
5.1	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	20
5.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	20
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	20
5.1.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	21
5.1.4	Abstandsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	21
5.1.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	21
5.1.6	Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	22
5.2	Grünordnerische Festsetzungen	22
5.2.1	Begründung der Baugrundstücksfläche (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB).....	22
5.2.2	Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	22
5.3	Sonstige Festsetzung	23
5.3.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB).....	23

5.3.2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	23
5.4	Nachrichtliche Übernahme	23
5.4.1	Lage im Naturpark	23
5.5	Hinweise	23
5.5.1	Pflanzliste	23
5.5.2	Altstandort	23
5.5.3	Artenschutz	23
6	MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG	24
6.1	Bodenordnung	24
6.2	Kosten und Erschließungsaufwand	24
6.3	Planungsrecht	24
7	FLÄCHENBILANZ	25

TABELLENVERZEICHNIS	Seite
Tab. 1: Verfahrensablauf	24
Tab. 2: Flächenbilanz	25

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	Seite
Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes	2
Abb. 2: Luftfotos 2002 und 2016	4
Abb. 3: Ausweisungen im Flächennutzungsplan Eggesin	7

1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Durch einen privaten Vorhabensträger wird für die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage die Nachnutzung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Liegenschaft beabsichtigt. Daher ist das Vorhabengebiet als eine Konversionsfläche zu beurteilen.

Geplant ist eine Photovoltaikanlage auf der landwirtschaftlichen Liegenschaft mit ca. 750 kWp installierter Leistung, die sich auf Freiflächen verteilt. Die ausreichend große, tw. bebaute und vorbelastete Fläche bietet sehr gute Voraussetzung für eine Solarnutzung.

Das wesentliche städtebauliche Ziel ist die Wiedernutzbarmachung einer weitgehend erschlossenen Konversionsfläche für eine nachhaltige Nutzung von erneuerbaren Energien. Damit wird gem. § 1 Abs. 5 BauGB ein Beitrag zum Klima-, Natur- und Umweltschutz geleistet, der sich auch mit der Gesamtstrategie „Energiewende 2020“¹ deckt. Danach soll, bezogen auf die Werte von 2005, die Stromerzeugung bis 2012 bei den erneuerbaren Energien insgesamt auf das 5-fache und bei Photovoltaik auf das 3-fache steigen. In der Energiepolitischen Konzeption² für Mecklenburg-Vorpommern wird überdies prognostiziert, dass die Gesamtstromerzeugung aus erneuerbaren Energien bis 2025 von 24,3 TWh liegen wird, wovon auf PV-Anlagen 1,6 TWh fallen werden. Damit könnte das Land einen auf 6,5 % steigenden Anteil an der Stromversorgung Deutschlands übernehmen.

Als ein nachhaltiges Vorhaben entspricht es den Kriterien nach § 51 Abs. 1 Nr. 2 und 3 cc EEG (Erneuerbare-Energie-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), geändert durch Art. 2 d. Gesetzes v. 22. Dezember 2016 (BGBl. I S. 3106)).

Zur Schonung hochwertiger Flächen werden demnach u.a. Konversionsflächen für die Vergütung zugelassen. Das Areal ist deshalb zur Nutzung durch eine Freiflächen-Photovoltaik (PV)-Anlage geeignet. Der Beitrag zum Klima- und Naturschutz, zur Unterstützung der Biodiversität, zur CO₂ Vermeidung und als Beitrag zur politisch eingeleiteten Energiewende in Deutschland wird dadurch unterstützt.

Aufgrund der Lage der von der Planung berührten Grundstücke im Außenbereich gem. § 35 BauGB und der geplanten Nutzungs- und Bebauungsabsichten ist das o.g. Vorhaben planungsrechtlich nicht zulässig. Dafür ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes im Rahmen eines 'normalen' Bebauungsplanverfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB mit Umweltprüfung beabsichtigt.

¹ Ministerium f. Wirtschaft, Arbeit und Tourismus, April 2009

² Gesamtkonzeption für eine integrierte Energie- und Klimaschutzpolitik der Landesregierung, Februar 2015

2 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Flur 3 der Gemarkung Eggesin und betrifft die Flurstücke 9/5 und 9/30 (tw.).

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt etwa 2,76 ha. Die von der Planung berührten Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers.

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes



Der straßenzugewandte Teil des Flurstücks 9/30 wurde nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Dort beurteilen sich Bauvorhaben gem. § 34 BauGB, so dass hierfür kein städtebauliches Regelungserfordernis besteht.

2.2 Beschreibung des Bebauungsplangebietes

2.2.1 Lage im Siedlungsgebiet/ umgebende Nutzungen

Das Plangebiet des Vorhabens befindet sich im nördlichen Teil von Eggesin in der Ueckermünder Straße 22B. Es ist sowohl über den straßenzugewandten Teil des Flurstücks 9/30 (außerhalb des B-Plangeltungsbereiches) an die Ueckermünder Straße/Landesstraße L 28 als auch über die Ueckermünder Straße Ausbau an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Überdies verläuft entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein Wirtschaftsweg.

An das Plangebiet grenzen im

- Süden und Norden Straßen- und Wegeparzellen mit daran anschließenden gewerblich geprägten Grundstücken,
- Westen eine landwirtschaftliche Fläche mit daran anschließendem Weg und Reiterhof,
- Osten und Nordosten entlang Ueckermünder Straße Brachflächen bzw. ehem. landwirtschaftlich genutzte Anlagen (auf eigenem Grundstück) mit daran anschließender gemischter Bebauung,
- Südosten gemischte Bebauung mit daran anschließendem Walde.

2.2.2 Frühere und heutige Nutzung des Plangebietes

Bei dem Vorhabengrundstück handelt es sich um die 1972 errichtete LPG „Neues Leben“. Aus dieser Zeit stammen auch die dort vorhandenen Gebäude mit einem Verwaltungsgebäude, einem Stallgebäude, einem Stallgebäude/Lagerhalle, einer Waage, einer Kadaverhalle, sowie zwei Siloanlagen und zwei Klärgruben. Die Flächen um die Gebäude sind nahezu komplett betoniert bzw. asphaltiert.

Die Gebäude werden seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt und werden auch nicht vermietet. Einzig in der Lagerhalle wird teilweise Getreide gelagert.

Das ansonsten ebene Gelände wird nur durch einen künstlichen Erdwall/ Aufschüttung unterbrochen.

Das Plangebiet wird in Nordsüdrichtung von einer oberirdischen Hochspannungsleitung überquert.

Aufgrund der spezifischen landwirtschaftlichen Vornutzung ist der ökologische Wert des Vorhabengebietes als tw. beeinträchtigt einzuschätzen³.

Die nahezu überall festzustellende anthropogene Veränderung der Erdoberfläche bzw. der Bodenstruktur mit geringem Humusgehalt und verminderter Bodenfruchtbarkeit, Bodenerosionen und sonstige im oder auf dem Boden befindliche Materialien, großflächige Versiegelungen (Wege/Stellflächen), der Gebäude sowie der Siloanlagen und der Klärgruben sind Indizien für eine Belastung und Beeinträchtigung des Bodens, die aus der Vornutzung resultieren.

³ Gem. Empfehlung EEG Clearingstelle: Maßgeblich ist, ob sich der ökologische Wert der Fläche aufgrund der spezifischen Vornutzung schlechter darstellt als vor dieser bzw. ohne diese Nutzung.

Abb. 2: Luftfotos 2002 und 2016

Durch den SB Katastrophenschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Schreiben vom 31.05.2018) wird mitgeteilt, dass nach den hier vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes für das Plangebiet derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren vorliegen.

3 VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in der Region werden im **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP, seit dem 20.09.2010 rechtskräftig) festgelegt. Darin erfolgt eine regionale Ausformulierung der Grundsätze und Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (Stand 2010).

Im RREP VP wurde der Stadt Eggesin die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet, wonach es gem. Punkt 3.2.4 die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfes versorgen soll. Auch soll es als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung des Nahbereiches bereitstellen.

Das Vorhabensgebiet befindet sich innerhalb folgender im RREP VP ausgewiesenen Gebiete

- Tourismusentwicklungsraum, in dem unter Nutzung der spezifischen Potenziale Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden sollen,
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, in dem der Erhalt und die Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen wird.

Bzgl. des Vorhabens (PV-Anlage) werden unter Punkt 6.5 Energie folgende Grundsätze der Raumordnung RREP VP angegeben:

- „(1) *In allen Teilen der Planungsregion ist eine bedarfsgerechte, zuverlässige, preiswerte, umwelt- und ressourcenschonende Energieversorgung zu gewährleisten.*
(...)
(5) *Durch Maßnahmen zur Energieeinsparung, zur Erhöhung der Energieeffizienz und die Nutzung regenerativer Energieträger soll die langfristige Energieversorgung sichergestellt und ein Beitrag zum globalen Klimaschutz geleistet werden.*
(6) *An geeigneten Standorten sollen die Voraussetzungen für den weiteren Ausbau regenerativer Energieträger bzw. die energetische Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen und Abfällen geschaffen werden.*
(...)
(8) *Solaranlagen sollen vorrangig auf Gebäuden oder Lärmschutzwänden bzw. auf versiegelten Standorten wie Konversionsflächen aus wirtschaftlicher oder militärischer Nutzung errichtet werden.“*

Zu den aufgeführten Gebietskategorien und Grundsätzen erfolgt nachfolgende Auseinandersetzung:

Tourismusentwicklungsraum

Das Vorhabensgebiet und die umgebenden Bereiche haben aufgrund ihrer Prägung (LPG-Brache, Gewerbebetriebe) keine entwickelbaren Potenziale für eine touristische Nutzung. Der benachbarte Reiterhof ist das einzige touristische Angebot im weiteren Umfeld und orientiert sich vorrangig in Richtung der Flusslandschaft der Uecker. Durch eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen und Neuanpflanzung von Gehölzen (Sichtschutz zum Reiterhof) erfolgt eine relativ harmonische Einbettung der PV-Anlage in das Umfeld. Gegenüber der heutigen Situation (Brachfläche) werden sich die Verhältnisse im Umfeld des Reiterhofes verbessern.

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Das ehemalige LPG-Grundstück, einschließlich der darauf befindlichen baulichen Anlagen werden seit mehreren Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Für eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Tätigkeiten besteht kein Bedarf. Aufgrund des langjährigen Leerstandes werden der Landwirtschaft keine tatsächlichen Flächen und Anlagen entzogen.

Punkt 6.5 Energie

Die Errichtung der Photovoltaikfreiflächenanlagen erfolgt auf einer weitgehend versiegelten, baulich geprägten, als Altlastverdachtsfläche eingestuft und somit vorbelasteten landwirtschaftlichen Konversionsfläche. Aufgrund der Vornutzung sind die Bodenverhältnisse stark gestört und verfügen über keine natürliche Prägung mehr. Eine Beseitigung der altlastverdächtigen Flächen erfolgt nach dem Erfordernis (Gesundheitsgefahr) unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen und der Folgenutzung.

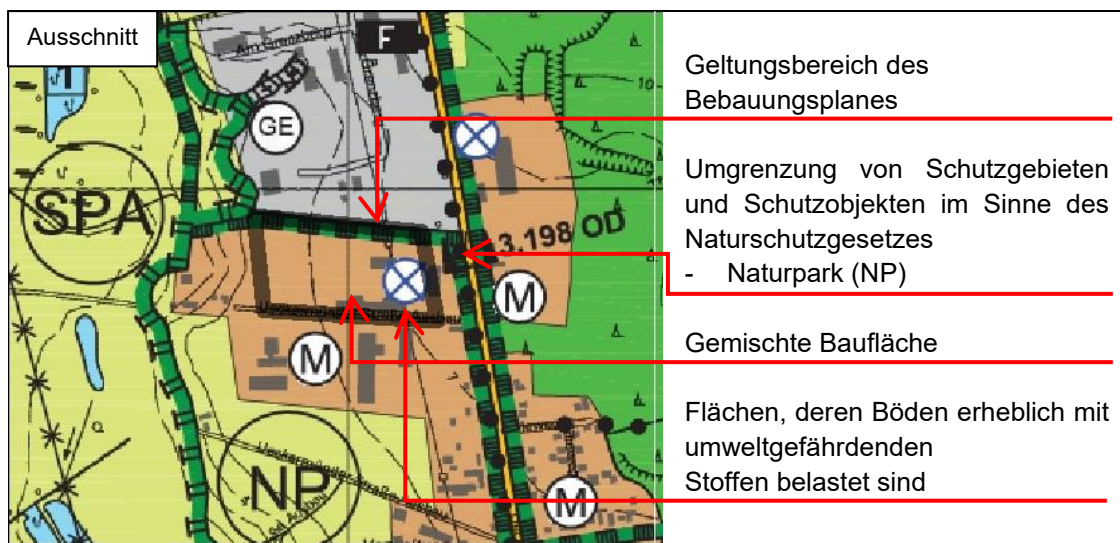
Durch den Bebauungsplan (s. grünordnerische Festsetzungen, Kap. 5.2) wird die ökologische Funktion des Plangebietes aufgewertet und werden unbelastete Freiräume geschont. Zudem wird ein Beitrag zur Umsetzung der energiepolitischen Zielsetzung des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Ausbau erneuerbarer Energien (s. Kap. 1) geleistet.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (Schreiben vom 23.05.2018 und 16.07.2020) kommt zu folgender Beurteilung: *„Die Errichtung von Solaranlagen auf versiegelten Standorten aus wirtschaftlicher Nutzung entspricht dem Programmsatz 6.5 (8) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan Nr. 17/2017 sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. (...)*

Den Planungen stehen die Ziele und Grundsätze der Raumordnung nicht entgegen.“

3.2 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Für die Stadt Eggesin liegt seit dem 24.08.2016 ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Weitere drei Änderungen des Flächennutzungsplanes wurden seither eingeleitet und befinden sich im Verfahren. Das vorliegende Bebauungsplangebiet ist nicht Gegenstand dieser Änderungen, so dass die Darstellungen des Basis-Flächennutzungsplans weiterhin gelten. Im Basis-FNP werden für das B-Plangebiet folgende Ausweisungen getroffen (s. Abb. 3):

Abb. 3: Ausweisungen im Flächennutzungsplan Eggesin

Die beabsichtigten Inhalte des Bebauungsplanes (insbesondere Sondergebiet für Photovoltaik) sind mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht vereinbar, so dass dafür eine Änderung erforderlich wird. In diesem Sinne hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 09.03.2017 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Parallel zum Bebauungsplan wurde der FNP geändert. Darin wurden die Ausweisungen im Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst. Die 4. FNP-Änderung wurde mit Bescheid des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 24.06.2021, Aktenzeichen 02417-21-40 genehmigt und ist seit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 16.09.2021 wirksam. Die Planung entspricht seither einem B-Plan nach § 8 Abs. 2 BauGB.

3.3 Gegenwärtiges Baurecht

Im vorliegenden Fall handelt sich es um ein ehemals durch landwirtschaftliche Gebäude genutztes Gebiet, dass durch seine Lage dem Außenbereich zuzuordnen ist. Da diese Nutzung nicht mehr ausgeübt wird (kein Bestandsschutz) sind nur privilegierte Bauvorhaben im Außenbereich zulässig.

Grundsätzlich zählen Betriebe, die der öffentlichen Elektroenergieversorgung dienen, dazu. Jedoch setzt der Privilegierungstatbestand das Vorliegen einer Ortsgebundenheit des Betriebes voraus. Eine Ortsgebundenheit liegt vor, wenn das betreffende Vorhaben nach seinem Wesen und seinem Gegenstand sowie aufgrund der geografischen oder geologischen Eigenart ausschließlich an der fraglichen Stelle betrieben werden kann. Diese strenge Standortgebundenheit ist im Fall eines Solarparks nicht gegeben.

Entsprechend der Ausführungen unter Kap. 1 wird für die Brachfläche eine neue Bodenordnung vorgesehen, die eine veränderten Bauungs-, Nutzungs-, Erschließungsstruktur zur Folge hat. Es wird in das städtebauliche Gefüge der Stadt eingriffen, so dass die hierdurch ausgelösten Konsequenzen, aufgrund ihrer Vielfalt und ihres Umfangs möglichst frühzeitig und umfassend planerisch bewältigt werden müssen.

Damit und aufgrund des relativ hohen Ansiedlungsdrucks ist die Erforderlichkeit eines Bebauungsplans für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Eggesin gegeben.

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Bauvorhaben

Dem Bebauungsplan liegt das technische Konzept für erdgebundene Photovoltaikanlagen zu Grunde.

Geplant ist eine Photovoltaikfreiflächenanlage auf der landwirtschaftlichen Liegenschaft mit ca. 750 kWp installierter Leistung. Es sollen alle vorhandenen baulichen Anlagen zurückgebaut und der Erdwall eingeebnet werden.

Die Ausrichtung der Modultische erfolgt nach aktueller Planung (Stand: 10/2017) in O-W-Ausrichtung mit einem Neigungswinkel von ca. 15 - 25°. Bei einer angenommenen Anordnung der Module als 4-reihig quer montierte Konstruktion beträgt die Höhe ca. 2 m über Geländeoberkante. Im vorliegenden Fall ist eine Anordnung der Modultische in parallelen Reihen vorgesehen. Eine Besonnung und Beregnung der schräg überschilderten Fläche bleibt so gewährleistet.

Die PV-Freiflächen-Anlagen werden durch offene Stahlprofil-Rammpfosten (nach Statik, je nach Bodenbeschaffenheit) rückbaufreundlich gegründet. Die Gründung der Modulhalterung wird mit feuerverzinkten offenen Stahlprofilen im Rammverfahren hergestellt. Für die Feststellung der Bodenbeschaffenheit werden Auszugsversuche und ggf. Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Zug- und Drucktests bilden die Grundlage zur Ermittlung der Gründungstiefe und der Pfostenabstände. Der Standsicherheitsnachweis erfolgt vor Baubeginn durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro für Tragwerksplanung. Die Verwendung von Rammfundamenten erlaubt ein Ausgleich von Geländeunebenheiten, so dass keine großräumigen Bodennivellierungen erforderlich sind. Ein rückstandsloser Abbau ist zu jeder Zeit möglich, so dass auch kein dauerhafter Eingriff in das Gelände stattfindet.

Darüber hinaus ist eine Trafostation erforderlich, die in Eingangs-/Tornähe angeordnet werden soll. Die weiterhin geplanten sogenannten Wechselrichterbänke werden unterhalb der Modultische luftumspült hängend befestigt.

Zur Sicherheit, zum Schutz vor Diebstahl und Vandalismus muss die Gesamtanlage eingezäunt werden. Zugang zur PV-Fläche erhält neben dem Betreiber und dem Pflege-/ Wartungspersonal auch die Feuerwehr. Hierzu werden ggf. Schlüsseltresore am Tor eingesetzt.

4.2 Freiflächen- und Nutzungsstruktur

Im Zuge der Baufeldberäumung werden die vorhandenen Gebäude und befestigten Flächen zurückgebaut. Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (Schreiben vom 25.05.2018) weist darauf hin: dass *„beim Rückbau der baulichen Anlagen (wie Stallgebäude, Siloanlagen und Klärgruben) 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).“*

Eine Neuversiegelung beschränkt sich auf die Grundfläche der Trafostation und die Profilfläche der Rammpfosten. Für die innere Erschießung werden möglichst die bestehenden befestigten Flächen verwendet. Eine zusätzliche Versiegelung durch Verkehrsflächen findet nicht statt.

Die restliche Bodenfläche bleibt offen und vegetativ verfügbar. Sowohl die Freiräume zwischen den einzelnen Reihen als auch unter den Modultischen bleiben unversiegelt. Durch eine Begrünung der Fläche erfolgt ein wirksamer Erosionsschutz des bereits

stark gestörten Bodens. Die Funktionalität der vegetativen Oberfläche bleibt praktisch vollständig erhalten bzw. kann verbessert werden. Das trifft auch im Wesentlichen für den Bereich der Feuerwehrezufahrt zu. Aufgrund der geringen Nutzung wird sich dort nahezu keine Verdichtung einstellen.

Anlagenbedingt sind auf der Fläche für die Solarmodule keine Baum- und Strauchpflanzungen vorzusehen, die eine Verschattung bewirken würden. Aufgrund des nahezu gehölzfreien Zustandes des Vorhabengebietes sind keine wesentlichen Eingriffe notwendig. Ein Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche findet innerhalb des B-Plangebietes nicht statt.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrserschließung

Die heutige verkehrliche Erschließung von der Ueckermünder Straße/ Landesstraße L 28 über die Ueckermünder Straße Ausbau bleibt weiterhin erhalten.

Eine direkte Anbindung an die Ueckermünder Straße über den straßenzugewandten Grundstücksteil (außerhalb des B-Plangeltungsbereiches) wird nicht beabsichtigt.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der ehemaligen landwirtschaftlichen (baulichen) Nutzungen wird davon ausgegangen, dass eine für das Vorhaben ausreichende medientechnische Versorgung des Gebietes gewährleistet werden kann. Für die geplante Solarnutzung sind bis auf eine Anbindung an das Stromnetz keine weiteren Erschließungsaufwendungen erforderlich.

Elektroenergie

Die Stromversorgung und Einspeisung obliegen der E.DIS Netz GmbH.

Bzgl. der Netzverknüpfung wurde vom Versorgungsunternehmen (Schreiben vom 31.07.2017) eine Anschlussmöglichkeit mitgeteilt. Aufgrund mittlerweile geänderter Umstände (weitere PV-Anlage in der Nähe) erfolgt momentan eine Prüfung eines neuen Anschlusspunktes.

Die anlagenbezogene Trafostation zur Einspeisung des privat erzeugten Stromes in das öffentliche Netz wird sich innerhalb der privaten Grundstücksfläche des Sondergebietes befinden.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Eine öffentliche Ver- und Entsorgung wird für das Vorhaben nicht benötigt.

Im Umgang mit dem Niederschlagswasser wird von der Beachtung des Landeswassergesetzes ausgegangen, wonach es im Gebiet versickern sollte, sofern die Bodenverhältnisse es ermöglichen. Durch die vorhandenen natürlichen Bodenverhältnisse (hoher Sandanteil) bestehen grundsätzlich gute Versickerungsverhältnisse.

Die untere Wasserbehörde weist diesbezüglich auf Folgendes hin (Schreiben vom 31.05.2018) „Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhafte Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. (...) Für das Aufstellen der Trafoanlage am Standort ist der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine Anzeige nach § 62 WHG-

Wasserhaushaltsgesetz für Anforderungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, § 40 Abs. 1 und 2 AwSV- Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, sowie § 46 Abs. 1 und 2 AwSV in Verbindung mit Anlage 5 AwSV für Anlagen außerhalb Schutzgebieten rechtzeitig vor Baubeginn zu übergeben.“

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung (Grundschatz) liegt in der Verantwortung der Stadt Eggesin als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz. Dafür ist der Löschwasserbedarf gem. Technische Regeln - Arbeitsblatt W 405- des DVGW für Photovoltaikanlagen mit 48 m³/h und eine Förderung von mind. 800 l/min für mind. 2 h für eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Gem. W 405, Pkt. 6.3 ist ein maximaler Radius von 300 m zur Löschwasserentnahmestelle einzuhalten.

Die Gesellschaft für kommunalen Umweltdienste (Schreiben vom 29.06.2020) trifft dazu folgende Einschätzung: *„Der Löschwasserbedarf von 48m³/h kann über das Leitungsnetz im Einmündungsbereich von der Ueckermünder Str. Einmündung Ueckermünder Str. Ausbau abgegeben werden.“*

Für den Fall, dass der Grundschatz nicht gewährleistet werden kann (z.B. kein Trinkwassernetz sowie fehlende weitere Löschwasserreservoirs bzw. zu geringe Kapazitäten), wird vom Vorhabenträger im Rahmen des Objektschutzes eine eigene Löschwasserentnahmemöglichkeit (Löschwasserteich, -zisterne, -brunnen o.ä.) vorgesehen.

Der vorbeugende und aktive Brandschutz wird vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Landkreises geplant und durch entsprechende Maßnahmen gewährleistet. Hierzu gibt das Ordnungsamt, SG Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises (Schreiben vom 06.08.2020) folgende Hinweise:

„Feuerwehrplan

Für das Objekt ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen und mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen. Der zuständigen örtlichen Feuerwehr ist ein Druckexemplar als Dokumentenordner mit Rückenbeschriftung nachweislich zu übergeben. Die Brandschutzdienststelle erhält ein PDF- Dokument zu Archivierung und Weitergabe an die Integrierte Leitstelle Greifswald. Wichtig ist die Einweisung der Freiwilligen Feuerwehr Eggesin durch den Betreiber sowie die Gelegenheit zu einer Ortsbesichtigung. Letzteres gilt vor der Inbetriebnahme.

Zugänglichkeit

Die gewaltfreie Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist, z. B. durch eine Feuerwehrdoppelschließung an der Toranlage, jederzeit zu gewährleisten.

Löschwasser

Der angegebene Löschwasserbedarf wird als ausreichend betrachtet. Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Grundsätzlich ist für die Feuerwehr eine frostsichere Löschwasserentnahmestelle, mit Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen nach DIN, zu schaffen. Zur Löschwasserbevorratung können offene Gewässer, unterirdische Behälter (Zisternen) oder künstlich angelegte Teiche dienen.“

Gasversorgung und andere Medien

Eine Gasversorgung ist für das Vorhaben nicht erforderlich, zumal diese auch unabhängig vom Netz erfolgen kann.

Gemäß Übersichtsplan der Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 23.05.2018) befinden sich die eingetragenen Telekommunikationslinien außerhalb des Bebauungsplangebietes (Hauptleitung innerhalb der Ueckermünder Straße bzw. Hausanschlussleitung zum straßenzugewandten, ehem. Verwaltungsgebäude). Im v.g. Schreiben wird darauf hingewiesen: *„Bitte beachten Sie bei ihren weiteren Planungen, dass keine Verpflichtung der Deutschen Telekom AG besteht; den Solarenergiepark an das öffentliche Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG anzuschließen. Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kosten-erstattung durch den Vorhabenträger möglich; Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der-Deutschen Telekom AG erforderlich.“*

4.4 Umweltbelange

4.4.1 Umweltbericht (zusammenfassende Darstellung)

Das Vorhaben ist als Städtebauprojekt nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG einzuordnen. Aufgrund der geringen Größe der vorgesehenen zulässigen Grundfläche wird die Mindestgröße (unterer Größenwert 100.000 m²) für ein UVP-pflichtiges Vorhaben (gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.1 zum UVPG i. V. m. § 3c Abs. 1 UVPG) nicht erreicht.

Obwohl die Grundfläche innerhalb der Spanne für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (20.000 m² - 100.000 m²) liegt, ist diese entbehrlich, weil gemäß § 2 Abs. 3 i.V.m. § 2a BauGB eine Umweltprüfung (Plan- UP) durchzuführen ist und darin die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.

Der gesamte Umweltbericht ist Bestandteil der Anlage der Begründung zum Bebauungsplan. Zusammenfassend beschreibt der Umweltbericht das Planungsvorhaben, wie folgt:

„Auf den vormals landwirtschaftlich genutzten, aktuell aufgelassenen Flächen soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Alte LPG Eggesin“, das Bau-recht für die Errichtung von Solaranlagen hergestellt werden. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und ist demzufolge gemäß § 35 BauGB zu betrachten.

Der Bebauungsplan betrifft ausschließlich die Flurstücke 9/5 und 9/30 mit einer Fläche von ca. 2,7 ha auf privaten Grundstücksflächen. Die Anordnung der Solarmodule ist auf den überwiegend ruderal bewachsenen Teilen des Grundstückes, nach Rückbau von Gebäuden und Versiegelungen, in Form von Reihen vorgesehen. Wertvolle Grünstrukturen und Gehölze entlang der Grundstücksgrenzen sollen in die Ausgleichsmaßnahmen integriert und weiterentwickelt werden, um das Gebiet in die Landschaft einzubetten und ggf. zu erwartende Immissionen zu vermeiden.

In den westlich vorhandenen jungen Gehölzbestand ist aus Gründen der Baufeldfreimachung und der Verschattung ein Eingriff erforderlich, der durch entsprechende Maßnahmen kompensiert wird.

Als Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bauleitplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch geringfügige Versiegelungen und einem damit verbundenen, erhöhten Oberflächenwasserabfluss und der verringerten Grundwasserneubildungsrate zu nennen. Außerdem kommt es zu Veränderungen von Tier- und Pflanzenlebensräumen sowie in sehr geringem Maße in Hinblick auf das Landschaftsbild.

Die Eingriffe werden unter Berücksichtigung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe bewertet.

Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG können mit der Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen für alle potenziell vorhandenen geschützten Tierarten ausgeschlossen werden.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich, werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Versiegelung über Bauzeitenregelungen bis zur Festsetzung von CEF und Ausgleichsmaßnahmen.

Auf den Verlust von Boden- und Bodenfunktionen, der damit verbundenen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes und der Verringerung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen, kann die Bauleitplanung durch eine möglichst geringe Versiegelung der Böden im Bereich der Solarmodule reagieren. Gleichsam erfährt der gestörte Boden in Teilbereichen durch die Entwicklung von artenreichen Sukzessions- bzw. Ansaatflächen und die Anlage von Anpflanzungsflächen, nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Aufwertung für Natur und Landschaft. Mit Entsiegelungs- und Rückbaumaßnahmen kann ein erheblicher Flächenanteil, als Lebensraum mit Boden- und Biotopfunktionen rückgeführt werden. Die planseitig festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dienen teilweise der Aufwertung der Bodenfunktion als neuer Teillebensraum, der Regenwasserretention, der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sowie dem Ausgleich und Ersatz für erforderliche Eingriffe.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden zum einen, aufgrund der Wahl des Standortes (anthropogene Vorprägung, Gewerbenutzungen im angrenzenden Landschaftsraum) und einer geringeren Höhe der Solaranlagen gegenüber den vorhandenen baulichen Anlagen sowie zum anderen, durch die neu anzupflanzenden Gehölzflächen abgeschirmt und in den Landschaftsraum integriert.

Unter der Voraussetzung der durchzuführenden Vermeidungsmaßnahmen können aus den Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich/Ersatz durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem Bebauungsplan, keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.“

4.4.2 Allgemeines

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemals durch landwirtschaftliche Gebäude genutztes Gebiet d.h. es haben schon in früherer Zeit Eingriffe in Natur und Landschaft stattgefunden. Die Umsetzung der Planung stellt zwar aus naturschutzrechtlicher Sicht (wiederum) einen Eingriff dar; jedoch führt dieser Eingriff im Vergleich zu den früheren Eingriffen zu keinen wesentlichen Verschlechterungen.

Darüber hinaus ist der aktuelle Eingriff zur Aufwertung der derzeit aus städtebaulicher Sicht 'untergenutzten' Fläche durch eine umstrukturierende Neubebauung unvermeidbar, da:

- nur durch eine Wiedernutzung der Fläche die genannte Aufwertung erfolgen kann,
- die Inanspruchnahme von empfindlicheren Außenbereichsflächen und damit ein demgegenüber größerer Eingriff vermieden werden kann,
- es sich bei dem Plangebiet im Ganzen um keine landespflegerisch bedeutende Fläche handelt.

Da mit der Städtebaumaßnahme im Rahmen des Bebauungsplanes auch unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, werden entsprechende Darlegungen erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark (NP) „Am Stettiner Haff“ (s. Kap. 5.4.1) jedoch in keinem freiraumbezogenen Schutzgebiet, dass ein separates Zustimmungsverfahren erfordert.

Es befinden sich auch keine nach § 20 NatSchAG M-V i.V.m. § 30 BNatSchG geschützten Biotope innerhalb des Gebietes.

Bzgl. artenschutzrechtlicher Belange wurde in einem Artenschutzfachbeitrag (Stand 19.11.2019) geprüft, ob durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt und daraus die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten und ggf. die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG resultieren können.

Der Artenschutzfachbeitrag kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der dort vorgesehenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (s. Kap. 4.4.3 und 4.4.4) aus dem Vorhaben keine Anhaltspunkte für Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG resultieren.

4.4.3 Vermeidung und Minimierung

Der Eingriff soll schwerpunktmäßig durch folgende wesentlichen Maßnahmen vermieden bzw. reduziert werden:

- Minimierung der Versiegelung durch gering versiegelnde Solaranlagen,
- Beanspruchung vorbelasteter, anthropogener Flächen mit geringem Konfliktpotenzial,
- Verringerung des Erschließungsaufwandes/ -eingriffes durch weitestgehender Nutzung vorhandener Wege und Leitungstrassen,
- Erhalt von grünordnerische Flächen mit höherwertigen Pflanzen-/ Gehölzbeständen,
- Versickerung aller anfallenden nicht kontaminierten Niederschläge auf dem privaten Grundstück.

Artenschutzrechtliche Auswirkungen auf die im Gebiet untersuchten bzw. vorkommende nach § 44 BNatSchG geschützten Arten können gem. Artenschutzfachbeitrag zusammengefasst durch folgende Maßnahmen vermieden und vermindert werden:

ASB1 Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Vögeln oder Fledermäuse auszuschließen ist vor den Abrissarbeiten an den Gebäuden von einem Fachmann zu überprüfen, ob sich daran geschützte Niststätten oder Quartiere befinden und ggf. sind Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen.

ASB2 Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln zu vermeiden sollten Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit vom 01.10. bis 29.02.2019 erfolgen. Sollten Rodungsmaßnahmen in der Brutzeit trotzdem erforderlich werden, ist das Gehölz davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Fachmann zu überprüfen. Es wird dazu eine ökologische Baubegleitung durchgeführt.

ASB3 Durch eine flächige intensive Beweidung-Mahd-Kombination soll die Zauneidechse und Bodenbrüter temporär für die Bauphase vergrämt werden. Es

wird dazu eine ökologische Baubegleitung durchgeführt, um die Wirksamkeit der Maßnahme zu überprüfen.

ASB4 Um Tötungen nach Möglichkeit zu vermeiden, sollte eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung erfolgen, um eine möglichst habitatschonende Vorgehensweise zu gewährleisten.

Die Vermeidungsmaßnahmen lassen sich unter die Handlungsfelder **ökologische Baubegleitung** (ASB1, ASB2, ASB3, ASB4) und **Bauzeitenregelung** (ASB2) zusammenfassen.

4.4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die planseitigen Eingriffe, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, berühren im Wesentlichen die

- Versiegelungen in den Bereichen, wo die Metallpfosten in den Boden gerammt und verankert werden und durch die Trafostation,

und damit den Verlust als Retentionsraum, als Vegetationsstandort und als Lebensraum

sowie in äußerst geringem Umfang

- die Veränderungen des Landschaftsbildes.

Der neue Ausgleich kann innerhalb des Plangebiets erfolgen.

Parallel zum Bebauungsplan werden im Umweltbericht nähere Ausführungen zu Natur und Landschaft, insbesondere zum Eingriff und Ausgleich gemacht. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Die o.g. Eingriffe sollen durch umfangreich Abrisse und Entsiegelungen der vorhandenen baulichen Anlagen sowie durch Maßnahmen zur Aufwertung der Bodenfunktion und des Landschaftsbildes durch Umwandlung von Konversionsflächen zur Entwicklung von standorttypischen Biotopen kompensiert werden und zur Erhöhung des Lebensraumangebotes führen. In diesem Sinne werden im Bebauungsplan neue Strauchanpflanzungen an den Rändern des Plangebiets gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Der Artenschutzfachbeitrag sieht folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF– Maßnahmen) vor:

ACEF1 Für Zauneidechsen und Brutvögel sind Hecken und unbelastete Bauschutt und/oder Totholzhaufen als Habitatelemente am westlichen bis südwestlichen Rand des Vorhabengebietes anzulegen. Dabei sollen insgesamt 10 Elemente mit einer Größe von jeweils 2x2m hergestellt werden. Durch Bewirtschaftung (u.a. Mahd um die Maßnahmeflächen im Radius von 1 m nach dem 30.09.), Monitoring und Schutz vor Prädiatoren (engmaschiger Wildschutzzaun in 2 m Höhe) ist der dauerhafte Erhalt der CEF Maßnahmen zu gewährleisten.

Werden Einzelnachweise von Fledermäusen an den Gebäuden erbracht, muss eine fachgerechte Umsetzung erfolgen. Hierfür sind, um dem Potenzial der Fläche gerecht zu werden, 6 Fledermauskästen am verbleibenden Baumbestand im Nordosten anzubringen, dabei sollen sich die Kästen aus jeweils 3 Höhlenkästen und 3 Spaltenkästen zusammensetzen, somit ist gewährleistet, dass für verschiedene Arten geeignete Quartiere vorhanden sind.

ACEF2 Zur Steigerung der Habitatqualität, Selbstbegrünung oder Einsaat einer naturnahen, autochtonen Wildkrautmischung vorzusehen (kein Landschaftsrasen).

Eine Bodenbearbeitung in der Betriebsphase ist ebenso auszuschließen wie die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Vorzusehen ist max. eine 2malige jährliche Mahd und der Abtransport des Mähgutes (zumindest in den ersten Jahren). Der früheste Mahdtermin sollte am 15. Juni oder am 1. Juli und als 2. Mahdtermin nach 01.10.-15.10. erfolgen. Auf der gesamten Fläche gilt ein Verbot für die Haltung von Hunden.

Die im Zusammenhang mit dem Artenschutz festgelegten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen können zum einen aufgrund fehlenden bodenrechtlichen Bezugs (Bauzeitenregelung, ökologische Baubegleitung) nicht nach § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden. Zum anderen stehen sie im Zusammenhang mit der ökologischen Baubegleitung. Hierfür kann der Bebauungsplan nur einen groben Rahmen bieten. So werden durch die Festsetzungen nach §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB (Heckenanpflanzung, Begrünung der Baugrundstücksfläche, s. Kap. 5.2.1 und 5.2.2) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der CEF-Maßnahme ACEF1 und ACEF2 geschaffen. Eine Festlegung von konkreteren Maßnahmen wird nicht vorgenommen, um einen größeren Spielraum für die am besten geeigneten Vorkehrungen im Rahmen der naturschutzfachlichen Baubegleitung zu lassen. Damit soll sich insbesondere an die Anforderungen im Sinne des § 42 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG orientiert werden, wonach

„a) Die Maßnahmen müssen unmittelbar am voraussichtlich betroffenen Bestand ansetzen,

b) die Maßnahmen müssen mit diesem räumlich-funktional verbunden sein und

c) zeitlich so durchgeführt werden, dass zwischen dem Erfolg der Maßnahme und dem vorgesehenen Eingriff keine zeitliche Lücke entsteht.“⁴

Es ist beabsichtigt, gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB anstelle von Festsetzungen im Bebauungsplan vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag) mit dem Vorhabensträger auch bzgl. der Vermeidungs-/ Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

Da der Vorhabenträger auch Grundstückseigentümer ist, ist die Flächenverfügbarkeit sichergestellt.

Damit wird gewährleistet, dass mit dem Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verbunden sind.

4.4.5 Gehölzschutz

Für die vorhandenen Einzelbäume ist im Rahmen der Bauleitplanung die Schutzwürdigkeit § 18 NatSchAG M-V unter nachfolgenden Gesichtspunkten zu überprüfen. *„Anderers als bei Baumschutzsatzungen nach dem jeweiligen Landesnaturschutzrecht ist es jedoch nicht zulässig, mit den Mitteln des § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB etwa alle Bäume im Gemeindegebiet mit einem bestimmten Stammumfang unter Schutz zu stellen und zusätzliche Regelungen darüber zu treffen, unter welchen besonderen Voraussetzungen- ggf. in Verbindung mit Ersatzpflanzungen- geschützte Bäume beseitigt werden dürfen.“⁵* Ein über die § 18 Abs. 1 NatSchAG MV hinausgehender Schutz/ Erhalt von Gehölzen im Bebauungsplan bedarf eines städtebaulichen Erfordernisses. Weil dieses im konkreten Fall nicht besteht, ist eine Erhaltungsfestsetzung entbehrlich.

⁴ Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, Stand: 13.01.2009, Teil C; Bebauungsplanung und artenschutzrechtliche VerbOrte, S. 35

⁵ U. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, Bonn Dezember 1997, Rn 533, S. 209

„Das Vorhandensein von geschützten Bäumen ist für die Bebauungsplanung insofern ein Abwägungstatbestand; enge Baukörperausweisungen oder andere Festsetzungen (z.B. von Straßenverkehrsflächen), die nur unter Beseitigung von geschützten Bäumen realisiert werden können, bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde bzw. der Inaussichtstellung einer entsprechenden Genehmigung.“⁶

Durch die relativ großzügigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baufenster) sind keine (planseitig) zwingenden Rodungen von Bäumen erforderlich, d.h. sie können im Planvollzug weiterhin erhalten bleiben (z.B. durch entsprechende Anordnung der PV-Module). Die Bebaubarkeit des Baugebietes würde bei einer Erhaltungsfestsetzung in ihrer Nutzbarkeit verringert.

Für den Fall, dass trotzdem ein Eingriff erforderlich wird, ist im Rahmen der Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren nach § 18 Abs. 3 des NatSchAG MV zu verfahren (Ausnahme, Ersatz).

„Diese Satzungen bzw. Verordnungen (gemeint sind Baumschutzsatzungen: Anmerkung Verfasser) entfalten unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans Wirksamkeit und sind sonstige -bei der Zulassung von Vorhaben einzuhaltende-öffentlich-rechtliche Vorschriften. (...) Baumschutzsatzungen stehen der baulichen Nutzung eines Grundstücks nicht entgegen, selbst wenn dazu das Fällen von Bäumen erforderlich ist, soweit die Voraussetzungen für die Erteilung einer Fällgenehmigung vorliegen. Die Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen oder Zahlung einer Ausgleichsabgabe kann als Auflage zur Baugenehmigung aufgegeben werden.“⁷

4.4.6 Immissionen

Hinsichtlich der Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzung am geplanten Standort sind die Immissionen, die vom Plangebiet ausgehen und auf dieses einwirken, zu berücksichtigen.

Vom (Neubau)Vorhaben ausgehende Immissionen

Ein Thema bei Photovoltaikanlagen ist immer wieder eine mögliche Blendwirkung der Module.

Ziel der Solarmodule ist es, möglichst viel Sonnenlicht zu absorbieren und in Strom umzuwandeln und möglichst wenig Sonnenlicht ungenutzt durch Reflexion zu verlieren. Sie sind deshalb so gebaut, dass Reflexionen weitestgehend vermindert werden.

Das Reflexionsverhalten von Solarmodulen ist abhängig von den Oberflächeneigenschaften der bestrahlten Module und dem Einfallswinkel des Lichts. Dabei nimmt die Reflexion zu, je flacher die Sonne auf die Module scheint. Für gängige Module stellt sich das Blendverhalten gemäß der Reflexionskurve wie folgt dar: Treffen die Sonnenstrahlen senkrecht auf das Modul, entspricht dies einem Einfallswinkel von 90°. Von 90° bis zu etwa 45° Einfallswinkel beträgt die Reflexion unter Berücksichtigung aller wesentlichen absorbierenden und reflektierenden Schichten des Moduls unter 8 % der eingestrahlten Lichtmenge. Sie vermindert sich durch übliche Verschmutzung auf Werte von 4-6 %. Wird der Einfallswinkel flacher, steigt der Wert bis zu einem Einfallswinkel von 20° langsam auf etwa 25 % Reflexion an, um dann steil bis zu einem Einfallswinkel von etwas über 0° (d.h. fast parallel zur Modulfläche) auf 100 % Reflexion anzusteigen.

⁶ MIR Brandenburg / Arbeitshilfe Bebauungsplanung / November 2009, Kap. D 7, S. 4/8

⁷ Bundesministerium f. Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Leitfaden zur Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Berlin Januar 2001, S.20

Der SB Immissionsschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Schreiben vom 31.05.2018) schätzt ein *„Bebauungen, die sich nördlich oder südlich von einer Photovoltaikanlage befinden, sind i.d.R. als unkritisch anzusehen. (...) Der Abstand der in Ost- bzw. Westrichtung nächstgelegenen (Wohn-)Bebauungen zur geplanten Baugrenze beträgt ca. 70 bzw. 60 m. Für diese kann eine Blendwirkung nicht prinzipiell ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung erheblicher Blendwirkungen sind daher geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Anpflanzungen oder Sichtschutzzaun) sicherzustellen.“*

Die in der Nähe befindliche Wohnbebauung (Reiterhof im Westen und zur Ueckermünder Straße zugewandte Bebauung im Osten) wird durch dort bestehende Nebengebäude und Gärten (tw. mit größerem Aufwuchs) gegenüber der PV-Anlage bereits weitestgehend abgeschirmt. Um sicherzugehen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der benachbarten Gebiete und der Ueckermünder Straße durch Blendwirkung kommen wird, sollen an der nördlichen, westlichen und östlichen Plangebietsgrenze Sichtschutzhecken (3-reihig) angelegt werden.

Weitere Emissionen sind vom Solarpark nicht zu erwarten. Auch ergeben sich für die Nutzung als Solarpark keine zu berücksichtigenden Schutzansprüche nach Immissionsschutzrecht.

Unter Berücksichtigung der o.g. Punkte resultieren keine neuen Konflikte, die zu bewältigen sind.

Gegenüber der früheren Nutzung durch die Stallanlage (Lärm, Geruch) wird sich eine spürbare Verbesserung einstellen.

Auf das (Neubau)Vorhaben einwirkende Immissionen

Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken können, resultieren im Wesentlichen aus folgenden Nutzungen in der Nachbarschaft.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte, (Schreiben vom 25.05.2018) gibt folgende Hinweise:

„In der Nachbarschaft zur geplanten Photovoltaikanlage befindet sich auf dem Grundstück Gemarkung Eggesin, Flur 3, Flurstück 14/1 eine Bauschutttaufbereitungsanlage, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt wurde. Die Haff-Trans GmbH betreibt dort eine Aufbereitungsanlage zur Zwischenlagerung und zur Behandlung von Boden (Sieben) und zur Zwischenlagerung von Glasabfällen.“

Des Weiteren befindet sich in ca. 200 m nördlicher Richtung in der Gemarkung Eggesin, Flur 3, Flurstücke 7/3, 8/5, 8/6, 9/25, 9/26 und 7/5 (teilweise) der Schrottplatz der HRG Handel Recycling GmbH Eggesin. Auf dem Schrottplatz in Eggesin werden nicht gefährliche und gefährliche Abfälle zwischengelagert und behandelt. Durch den o. g. Anlagenbetrieb kann es zu Staub- und Lärmimmissionen kommen, die ggf. zu Beeinträchtigungen des Betriebes der Photovoltaikanlage führen können.“

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 18.06.2018) weist darauf hin: *„Das Plangebiet befindet sich im Interessenbereich der Luftverteidigungsradaranlage Cölpin sowie im Einwirkungsbereich des Truppenübungsplatzes Jägerbrück, der Ferdinand-von-Schill-Kaserne Torgelow und der Versorgungsliegenschaft Gumnitz. (...) Von den vorgenannten Liegenschaften der Bundeswehr stellt der Truppenübungsplatz (TrÜbPl) eine genehmigungsbedürftige Anlage nach dem BImSchG dar.“*

Die Immissionssituation im Plangebiet wird insbesondere bestimmt durch die:

- *beabsichtigten Nachnutzungen in Teilbereichen der ehemaligen Artillerie-Kaserne Eggesin,*
- *störenden und belästigenden, insbesondere tieffrequenten und impulshaltigen Geräusche und Erschütterungen des TrÜbPI Jägerbrück (für einen TrÜbPI typisch), die von großkalibrigen Waffen (Kaliber ab 20 mm) und Umgang mit pyrotechnischen Mitteln verursacht und von der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm 1998 zum BImSchG) ausdrücklich ausgenommen werden sowie einer speziellen Bewertung in dB(C) unterliegen,*
- *von den umliegenden Liegenschaften in Gumnitz und Torgelow ausgehenden Anlagengeräuschen i.S.d. BImSchG (flächenbezogener Schalleistungspegel von 65 dB(A) / qm tags und nachts),*

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei vom TrÜbPI ausgehenden Schalldruckpegeln von durchschnittlich 101 dB(C,F) und auch bei ungünstigen Wetterlagen (z.B. Inversion, Wind aus SW, ...) die geplanten Bauwerke beansprucht werden.“

Da es sich bei der beabsichtigten PV-Anlage um keine schutzbedürftige/ empfindliche Nutzungsart handelt, resultiert daraus kein neuer Konflikt, der zu bewältigen ist.

4.4.7 Altlasten/ Altlastverdachtsflächen

Gem. § 9 Abs. 5 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wurde im B-Plangebiet eine „Fläche mit Verdacht auf Bodenbelastungen durch umweltgefährdende Stoffe“ gekennzeichnet und in der dazugehörigen Begründung zur Altlastverdächtigen Fläche (Altstandort) zugeordnet.

Durch das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald wurde im Rahmen der Grundstücksbewertung (Verkehrswertgutachten) mitgeteilt (Schreiben vom 18.08.2014), dass die Flurstücke *„nicht als Altlast und /oder als altlastverdächtige Fläche und/oder Altablagerung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald erfasst sind. Die Flurstücke 9/5 und 9/30 der Flur 3 sind im Altlastenkataster des Landkreises auf Grund der früheren Nutzung (Siloanlage und Gülleanlage) als Altstandort erfasst.“*

Zum gegenwärtigen Planungsstand und aus der Nutzungshistorie bestehen keine konkreten Hinweise auf eine erhebliche Gesundheitsgefährdung durch den Altstandort. Weder für die Allgemeinheit noch für die Plandurchführung ergeben sich daraus erforderliche Sanierungsmaßnahmen.

„Der Untersuchungsumfang (...) sollte sich nicht auf Art, Lage und Ausdehnung der Bodenbelastungen beschränken, sondern auch deren Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen darstellen, denn diese müssen von der Stadt im Rahmen der Abwägung verlässlich beurteilt werden können.“⁸

Aufgrund der unempfindlichen Nutzungsart (Solaranlage), der damit verbundenen geringen Benutzung des Geländes durch Personal und Besucher (Komplett umzäunt; es werden keine Unterkünfte, Büros oder Werkstätten geplant), der äußerst geringen Eingriffe in den Boden (nur für Trafostation und für die Stützen der Solaranlagen) und der nicht vorhandenen Anhaltspunkte für ein erhebliches Gefahrenpotenzial werden keine

⁸ MIR, Brandenburg / Arbeitshilfe Bebauungsplanung, November 2014, Kap. Sonstige Inhalte, C2, S. 2/6

Beeinträchtigungen durch den Altstandort für gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse erwartet.

Aus diesen Gründen erfolgt keine Kennzeichnung der o.g. Altstandortes im Bebauungsplan. Für die Objektplanung wird jedoch ein Hinweis aufgenommen (s. Kap. 5.5.2).

4.4.8 Denkmalschutz

Im Zuge der Erstellung der Grundstücksbewertung (Verkehrswertgutachten) wurde durch das Amt für Kreisentwicklung, Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Schreiben vom 12.10.2014) mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes derzeit weder Baudenkmale noch Bodendenkmale erfasst sind. Das wird durch die untere Denkmalsbehörde im Schreiben vom 31.05.2018 bestätigt.

5 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Sondergebiet „Photovoltaik“

Das Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO für die Nutzung erneuerbarer Energien (hier Photovoltaik) festgesetzt.

Zweckbestimmung ist die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaikanlage mit dafür erforderlichen Nebenanlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie und deren Einspeisung ins öffentliche Stromnetz. Innerhalb dieses Baugebietes sind nur bauliche Anlagen zulässig, die dem Betrieb dieser Zweckbestimmung dienen, z.B. Solarkollektoren, Wechselrichter und Transformatorstation. Da sich diese Nutzung von den in Baugebieten nach §§ 2 bis 10 zulässigen Nutzungen z.T. wesentlich unterscheidet, ist eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO erforderlich.

Als wesentliches Unterscheidungsmerkmal zu anderen Baugebieten müssen alle dort zulässigen Nutzungen der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ zuzuordnen sein. Das betrifft als Hauptnutzungsart die Solarmodule und als „dienende“ Nutzungsart die Nebengebäude/ -anlagen (Trafostation, Wechselrichter, Halle, Einfriedung und Kameramasten).

Anderweitige Nutzungen, die nicht dieser Zweckbestimmung entsprechen (z.B. Wohnen, Gewerbebetriebe aller Art), sind nicht Bestandteile der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,70 festgesetzt, die sowohl die Solarmodule als auch die Nebenanlagen berücksichtigt. Sie bestimmt die durch die Vertikalprojektion der oberirdischen baulichen Anlage überdeckte Fläche. Aufgrund der satteldachähnlichen Gestaltung der Modultische in Ost-West-Ausrichtung ist eine, im Vergleich zu sonst üblichen pultdachartigen Modultischen in Südausrichtung größere Überdeckung erforderlich.

Die aufgeständerten Solarmodule überdecken jedoch eine wesentlich größere Fläche als tatsächlich für die in den Boden gerammten Stützen/Pfosten beansprucht wird. Zur Absicherung, dass keine Versiegelung im vollen Umfang stattfindet, steht die Festsetzung im Zusammenhang mit der Art der baulichen Nutzung. Zweckgebunden sind danach nur Solaranlagen und darunter fallende Nebenanlagen zulässig. Bis auf die wenigen Nebenanlagen, werden damit vollflächige bauliche Anlagen vermieden.

Das ist vor allem in Bezug auf die Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Höhe der baulichen Anlagen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes wird eine Höhenbeschränkung erforderlich. Maßgebend hierfür ist die Hauptsichtbeziehung bzw. Fernwirkung von der freien Landschaft. Die anderen Blickbeziehungen werden durch die umgebende Bebauung weitestgehend verdeckt.

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an den vorgesehenen Modultischen für die Solaranlage. Sie markieren die Hauptnutzung und bestimmen damit die Prägung des Gebietes. Um einen größeren Spielraum für die Realisierung, insbesondere auch für die baulichen Nebenanlagen (s. Trafo) zu schaffen, wird die Höhe auf 3,0 m begrenzt.

Angesichts der abgelegenen Ortsrandlage des Baugebiets wird aus Sicherheits- und Überwachungsgründen evtl. auch die Errichtung von Kameramasten erforderlich. Da diese baulichen (Neben)Anlagen ebenso die festgesetzte Höhe übersteigen, erfolgt hierfür auch eine Ausnahmefestsetzung (auf maximal 10 m).

Für die getroffenen Höhenfestsetzungen erfolgt eine Festsetzung zum unteren Bezugspunkt. Da das Baugebiet nahezu eben ist, reicht ein unterer (gemittelter) Bezugspunkt aus, um erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

5.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Ausweisung des Baugrundstückes orientiert sich an die für die Solarmodule erforderliche Fläche einschließlich deren Nebenanlagen.

Um diese Fläche möglichst effektiv und flexibel für die Solarmodule auszunutzen, reicht die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) bis zur festgesetzten Anpflanzungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und bis auf 3 m zum südlichen Nachbargrundstück lt. LBO M-V heran.

Auf der sich daraus ergebenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Bereich außerhalb der Baugrenze) sind Wege, Leitungen, Zäune und untergeordnete technische Anlagen gem. § 23 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässig.

Eine detaillierte Strukturierung / Gliederung des Baugebietes für die Aufstellung der Solarmodule erfolgt im Sinne einer höheren Flexibilität für das nachgeordnete Verfahren (z.B. Objektplanung) nicht.

5.1.4 Abstandsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Das SG Bauordnung des Landkreis Vorpommern-Greifswald (Schreiben vom 31.05.2018) hat darauf hingewiesen, dass Solaranlagen Abstandsflächen erzeugen und eine Festsetzung sinnvoll wäre, die von § 6 LBauO M-V abweicht. Das betrifft vor allem den Mindestabstand von 3 m, der zu unverhältnismäßig großen Abständen von 6 m zwischen den Modulreihen führen würde. Aus dem Grund wurde gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine textliche Festsetzung getroffen, die sich auf die 0,4 H- Abstandsregelung beschränkt. Damit wird außerdem sichergestellt, dass zwischen den Reihen eine Belichtung, Belüftung, Bewässerung für die Entwicklung von Grünstrukturen sowie eine Pflege möglich ist.

5.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Das Sondergebiet fällt im Süden mit der Begrenzung der Straßenverkehrsfläche (hier: Ueckermünder Str. Ausbau) und der Grenze des Geltungsbereichs zusammen. Zur Planklarheit wurde dort eine textliche Festsetzung zur Straßenbegrenzungslinie erforderlich, die sich auf den davon betroffenen und in der Planzeichnung dargestellten Abschnitt bezieht.

5.1.6 Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Das Plangebiet queren die von der E.DIS Netz GmbH (E.DIS) betriebenen 110-kV-Freileitungen HT-0089 Eggesin - Anklam in den Mastfeldern 95-97. Diese Versorgungsleitungen werden entsprechend ihrer Lage (oberirdisch) und ihrer Zweckbestimmung (Elektrizität) festgesetzt:

Im Bebauungsplan „*hat eine reine Trassenfestsetzung ausschließlich Hinweischarakter für die Grundstücksnutzer, bei der Bebauung und Nutzung des Grundstücks die sich aus der Leitungsführung ergebenden Anforderungen wie Mindestabstände zu berücksichtigen.*“⁹ Weitergehende Regelungen (Abstände/Sicherheitsstreifen) obliegen somit dem nachfolgenden Verfahren. Die bei Hochspannungsleitungen aus städtebaulicher Sicht einzuhaltenden Mindestabstände berühren empfindliche Nutzungsarten (Wohnen oder sonstige zum längeren Aufenthalt bestimmte Räume). Das ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht beabsichtigt, so dass keine Mindestabstände festgesetzt werden. Da es dafür auch keine Rechtsgrundlage gibt bzw. angegeben wird (s. Schreiben der E.DIS Netz GmbH vom 08.05.2018 und vom 07.06.2018), sich keine erhebliche Gefährdung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ableiten lässt sowie realisierte PV-Anlagen unter 110-kV-Freileitungen gibt (u.a. PVA Spremberg), erfolgt keine Einschränkung der zulässigen Nutzung.

Weil die o.g. Leitungen private Grundstücksflächen tangieren erfolgt jedoch eine Festsetzung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (s. Kap. 5.3.2).

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sind weitestgehend Bestandteil des integrierten landespflegerischen Ausgleichs für die Eingriffe im Plangebiet.

5.2.1 Begrünung der Baugrundstücksfläche (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

Auf der Baugrundstücksfläche, die nicht von baulichen Anlagen überdeckt wird, sind Maßnahmen festgesetzt, die einer angepassten Einbettung des Solarparks in die Landschaft dienen und zur Sicherung und Entwicklung flächenhafter höherwertiger Biotope als Lebensraum für bestimmte Tier- und Pflanzenarten bestimmt sind.

Diese Maßnahmen dienen auch als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme, ACEF2, s. Kap. 4.4.4).

In der Festsetzung sind ebenso Regelungen für eine bestimmte Art der Bewirtschaftung festgesetzt, um das Erreichen des Ausgleichszieles sicherzustellen.

5.2.2 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Verlauf der östlichen, westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze wird eine Fläche für eine 3-reihige Strauchanpflanzung festgesetzt (s. Kap. 5.5.1). Damit erfolgt sowohl ein Ausgleich (CEF-Maßnahme, ACEF1, s. Kap. 4.4.4) als auch ein gewisser Sichtschutz von evtl. Blendwirkungen.

Um die Erschließung der daran angrenzenden Baugrundstücke weiterhin zu ermöglichen, werden Zufahrten und Leitungen zugelassen.

⁹ MIR Brandenburg/ Arbeitshilfe Bebauungsplan, Juni 2007, B 13

5.3 Sonstige Festsetzung

5.3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Flurstücksgrenzen (lt. Aufstellungsbeschluss) zugrunde gelegt.

5.3.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die über das Baugrundstück verlaufenden Leitungen der E.DIS Netz GmbH wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 zugunsten des Versorgungsträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger festgesetzt (s. Kap. 5.1.6).

5.4 Nachrichtliche Übernahme

5.4.1 Lage im Naturpark

Die Lage des Plangebietes im Naturpark (NP) „Am Stettiner Haff“ wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Damit sind die dafür geltenden Bestimmungen zu berücksichtigen (s. Kap.4.4.2)

5.5 Hinweise

Folgende Hinweise werden aufgrund der örtlichen Besonderheiten und ihres Bezuges zu den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung vermerkt:

5.5.1 Pflanzliste

Im Sinne einer besseren Ausgestaltung der Anpflanzungsmaßnahmen auf den Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (s. Kap.5.5.1) wird eine Pflanzenliste mit den dort empfohlenen landschaftsgerechten Pflanzen aufgeführt.

5.5.2 Altstandort

Der durch das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald mitgeteilte Hinweis, dass sich das Flurstück 9/30 der Flur 3 im Altlastenkataster des Landkreises auf Grund der früheren Nutzung (Siloanlage und Gülleanlage) als Altstandort erfasst ist, wird entsprechend übernommen (s. Kap. 4.4.7)

5.5.3 Artenschutz

Die aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abgeleiteten artspezifischen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei der Durchführung von Bauvorhaben werden als Hinweise aufgenommen (s. Kap. 4.4.3 und 4.4.4).

6 MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG

6.1 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers. Daher wird von keinem Bodenordnungsverfahren ausgegangen.

6.2 Kosten und Erschließungsaufwand

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan und dem Bauvorhaben (PV-Freiflächenanlage) stehenden Planungs- und investiven Kosten für die Erschließung / Begrünung werden durch den Antragsteller des Bebauungsplanes in vollem Umfang getragen. Für die Stadt entstehen diesbezüglich keine Kosten.

Eine Verkehrserschließung des Bebauungsplangebietes ist von der Ueckermünder Straße/ Landesstraße L 28 über die Ueckermünder Straße Ausbau gegeben.

Soweit im Rahmen von Bauvorhaben Änderungen an Zufahrten notwendig werden, gehen diese zu Lasten des Bauherrn. Die mit dem Betrieb und der Unterhaltung stehenden Kosten für den öffentlichen Wirtschaftsweg hat der jeweilige Baulastträger (Stadt) zu tragen. Abgabengesetze bleiben unberührt.

6.3 Planungsrecht

Das Verfahren des Bebauungsplanes wird nach § 2 Abs. 1 und 4 BauGB durchgeführt.

Tab. 1: Verfahrensablauf

Verfahrensschritt		Datum
Beschluss über die Einleitung des Verfahrens	vom	09.03.2017
Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung des Verfahrens im Amtsblatt für das Amt „Am Stettiner Haff“	am	16.05.2018
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	vom	20.04.2018 ⁴
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung	vom bis	24.05.2018 26.06.2018
Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt für das Amt „Am Stettiner Haff“	am	16.05.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf mit Schreiben; (Vorentwurf Stand: Januar 2018)	vom	20.04.2018 ⁴
Billigung des Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung	am	12.03.2020
Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung	am	17.07.2020
Öffentliche Auslegung (Auslegungsunterlagen Stand: Dezember 2019)	vom bis	27.07.2020 28.08.2020
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf (Stand: Dezember 2019) mit Schreiben	vom	15.06.2020/ 22.06.2020
Beschluss zur Abwägung	am	11.03.2021
Satzungsbeschluss und Billigung der Begründung (Stand: August 2022)	am	

7 FLÄCHENBILANZ

Tab. 2: Flächenbilanz

Festsetzung	Flächengröße
	in m ²
Sondergebiet „Photovoltaik“	27.636
<i>Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) *</i>	<i>2.312</i>
Gesamt Geltungsbereich	27.636

* in Überlagerung mit Teilen des Sondergebietes „Photovoltaik“ (keine Berücksichtigung in der Summenbildung)