

Stadt Pasewalk
Landkreis Vorpommern-Greifswald

Bebauungsplan Nr. 41/13
Sondergebiet Solarfeld
„Altes Plattenwerk“

Begründung

erstellt: IGP GbR Schulz
Tannenhof 15
19348 Perleberg

Inhaltsverzeichnis

1	GEGENSTAND DER PLANUNG	4
1.1	Planungsanlass und Erfordernis	4
1.2	Planungsziele	5
2.	LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1	Lage, Größe und Topographie	5
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	6
3	ÖRTLICHE UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN.....	6
3.1	Flächennutzungsplan	6
3.2	Landesplanung	6
3.3	Regionalplanung.....	7
4	ANGABEN ZUM PLANGEBIET	8
4.1	Gebäudebestand	8
4.2	Bestand Erschließungsanlagen.....	8
4.3	Derzeitige Nutzung	8
4.4	Naturräumliche Bedingungen	8
4.4.1	Geologie	8
4.4.2	Böden	8
4.4.3	Grundwasser	9
4.4.4	Oberflächenwasser	9
4.4.5	Altlasten	9
4.4.6	Klima, Lufthygiene, Lärm	10
4.5	Denkmalschutz	10
5	PLANINHALT UND TEXTLICHE FESTSETZUNG.....	11
5.1	Beschreibung des Gesamtprojektes	11
5.2	Art der baulichen Nutzung	11
5.3	Maß der baulichen Nutzung	12
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
5.5	Erschließung	14
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)	16
5.7	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/Pflanzgebote (gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB)	16
6	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
6.1	Auswirkung auf Siedlungsstruktur und auf bestehende Nutzungen	17
6.2	Auswirkung auf verkehrliche Situation	18
6.3	Auswirkungen auf die Umwelt	18
6.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	18
7	FLÄCHENBILANZ.....	19
8	VERFAHRENSVERLAUF	20

9	STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	20
10	ANHANG	21
	TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNG	21
	RECHTSGRUNDLAGEN	25
	PLANGRUNDLAGE	25
	LITERATUR/QUELLENVERZEICHNIS	26

Anlage 1: Umweltbericht mit Anlagen

Anlage 1 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Castus GmbH, Ueckermünde, Oktober 2013

Anlage 2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Castus GmbH, Ueckermünde, Oktober 2013

Anlage 3 Bericht zur Aktualisierung der Erfassung und Erstbewertung von 40 ausgewählten Altlastverdachtsstandorten in den Bereichen Strasburg und Stadt Pasewalk des Landkreises Uecker-Randow, UER/62043/AST/019/00, Altstandort 4, MBU Mecklenburger Bau Union AG, Löcknitzer Chaussee, 17309 Pasewalk Mecklenburg-Vorpommern, udisconcept Dr. Harms Consult, 05.12.2004

Anlage 2: Abwägung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Anlage 3: Blendanalyse, Ingenieurbüro JERA, Ilmenau, 18.11.2013

Anlage 3a: Blendanalyse-Nachtrag, Ingenieurbüro JERA, Ilmenau, 24.01.2014

Anlage 4: Abwägung aus der Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

1 Gegenstand der Planung

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung eines B-Planes ist der Antrag eines Investors bei der Stadt Pasewalk, die Fläche des ehemaligen Betonplattenwerkes an der Stettiner Chaussee zur Erzeugung von alternativen Energien zu nutzen. Es handelt sich dabei um eine Konversionsfläche. Die Fläche soll mit einer Photovoltaikanlage mit ca. 5.482 kWp bebaut werden. Sie dient zur Erzeugung von Strom durch solare Strahlung und zählt damit zu den alternativen Energien. Die Konversionsfläche liegt am östlichen Rand der Stadt Pasewalk.



Übersichtskarte mit B-Plangebiet (ohne Maßstab)

Das Ziel des Investors ist der Aufbau einer zukunftsorientierten Energieversorgung. Das Unternehmen bietet bereits Projekte und Dienstleistungen im Bereich der regenerativen Energien an.

Um diese Entwicklung zu unterstützen hat die Stadtvertreterversammlung Pasewalk am 12.09.2013 in ihrer öffentlichen Sitzung den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan im Regelverfahren gefasst.

1.2 Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes Sondergebiet Solarfeld „Altes Plattenwerk“ der Stadt Pasewalk ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf einer Konversionsfläche im Stadtgebiet. Bei der Konversionsfläche handelt es sich um eine wirtschaftliche Nutzung im Sinne von § 32 EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz). Entsprechend diesem Gesetz können Einspeisevergütungen bei Solaranlagen nur auf Konversionsflächen und bei Flächen an Bahnstrecken und Autobahnen in einer Breite von 110 m gewährt werden.

Der Bebauungsplan unterstützt gleichzeitig die Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Pasewalk. Das Klimaschutzkonzept der Stadt Pasewalk wurde mit dem Ziel erstellt, durch die Nutzung regenerativer Ressourcen eine „regionale CO₂-neutrale Energiewirtschaft aufzubauen. Die Planaufstellung dient der Sicherung von Flächen zur Erhöhung des Anteils an alternativen Energien. Mit Aufstellung des B-Planes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Anlage erreicht werden. Dazu ist eine Ausweisung als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO erforderlich.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage, Größe und Topographie

Das Plangebiet liegt ca. 1.600 m östlich vom Ortskern von Pasewalk an der Stettiner Chaussee und gehört zur Stadt Pasewalk, Landkreis Vorpommern-Greifswald. Es liegt westlich des Stiftshofer Weges. In nördlicher Richtung befindet sich die Bahnstrecke Pasewalk-Stettin. Diese grenzt an einem Punkt direkt an das Plangebiet.

Das Plangebiet selbst ist über den Stiftshofer Weg, der von der Stettiner Chaussee (B 104) von Löcknitz kommend in Richtung Pasewalk fahrend abbiegt, direkt erreichbar.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7,91 ha. Das Gelände weist geringe Höhenunterschiede auf. Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten um ca. 2 m ab, wobei die mittlere Höhe bei ca. 24 m ü. NHN (DHHN92) liegt. Die größte Ausdehnung beträgt in nordsüdlicher Richtung ca. 610 m und in westöstlicher Richtung 167 m.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Pasewalk.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- ◆ im Norden durch die Flurstücke 237/1, 234/2 (Bahnstrecke Pasewalk-Stettin) und 192/2
- ◆ im Osten durch das Flurstück 253, welches gleichzeitig der Stiftshofer Weg ist
- ◆ im Süden durch die Flurstücke 170/5 und 170/6
- ◆ im Westen durch die Flurstücke 140/1, 141, 142, 143, 144/1, 145, 146, 148, 149/8, 149/5, 149/6, 149/7, 151, 152, 153, 155, 168, 169, 235/1, 235/2, die zum größten Teil mit Wohngebäuden bebaut sind.

Es umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Pasewalk, Flur 41, Flurstücknummer 170/7, 192/1 und 234/1.

3 Örtliche und überörtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Pasewalk verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 18.06.2002. Mit der erfolgten 3. Änderung werden die Flächen als gewerbliche Bauflächen (G) ausgewiesen.

3.2 Landesplanung

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern gehört die Stadt Pasewalk zum Mittelbereich Pasewalk. Der Mittelbereich Pasewalk gehört zum Oberbereich Neubrandenburg.

Seit Mai 2005 gilt die Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V). In dieser Verordnung sind für Mecklenburg-Vorpommern die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung festgelegt. Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landes werden in dieser Verordnung beschrieben und berücksichtigen dabei unter anderem die immer stärker werdenden Verflechtungen im Ostseeraum auf nationaler und internationaler Ebene und die Entwicklung/Rückgang der Bevölkerung mit ihren Bedürfnissen.

Mecklenburg-Vorpommern gehört zu den wirtschaftlich schwächsten Regionen der Europäischen Union. Der Prozess des Strukturwandels hin zur Marktwirtschaft ist noch nicht abgeschlossen. „Zu den wirtschaftlichen Zukunftsbereichen zählen aus heutiger Sicht: ...regenerative Energien.“ (Zitat LEP LVO M-V, S. 10). Dazu bietet sich der östliche Bereich Mecklenburg-Vorpommerns hervorragend an. Er ist nicht nur durch Wind sondern auch durch eine erhöhte Sonneneinstrahlung gekennzeichnet, welches durch die Veröffentlichungen des Deutschen Wet-

terdienstes für das Jahr 2012 belegt werden kann. Ein weiterer Beleg dafür ist der „Landesatlas Erneuerbare Energien Mecklenburg-Vorpommern von 2011“. Hier werden die Potentiale für die Nutzung der erneuerbaren Energien in der Stromerzeugung für Photovoltaikanlagen bis zum Jahr 2020 bei 150 GWh (Gigawattstunden) gesehen. Bis zum Jahr 2009 sind 51 GWh erreicht worden. Das ist eine sehr gute Grundlage für die Nutzung von alternativen Energien, hier im speziellen Projekt für eine Photovoltaikanlage auf einer Konversionsfläche. Konversionsflächen stellen wichtige Standortpotentiale dar. Durch den Bau von Photovoltaikanlagen auf Konversionsflächen findet eine sinnvolle Nachnutzung statt.

Unter dem Punkt „6.4 Energie (einschließlich Windenergie)“ wird im LEP-LVO M-V auf diesen Schwerpunkt eingegangen. Hier heißt es unter anderem:

- „(6) Der weiteren Reduzierung von Treibhausgasemissionen ist, soweit es wirtschaftlich vertretbar ist, durch eine komplexe Berücksichtigung von Maßnahmen zur Energieeinsparung, Erhöhung der Energieeffizienz, der Erschließung vorhandener Wärmepotentiale, der Nutzung regenerativer Energieträger und der Verringerung verkehrsbedingter Emissionen Rechnung zu tragen.
- (7) Voraussetzungen für den Ausbau regenerativer Energieträger und der Vorbehandlung bzw. energetische Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen und Abfällen sollen an geeigneten Standorten geschaffen werden.
Von baulichen Anlagen unabhängige Photovoltaikanlagen können, nach Prüfung ihrer Raumverträglichkeit, insbesondere hinsichtlich der naturschutzfachlichen und touristischen Auswirkungen, flächenschonend insbesondere auf Konversionsflächen errichtet werden.“

3.3 Regionalplanung

Für die Stadt Pasewalk gilt die Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP-LVO) vom August 2010.

Dabei gilt Pasewalk als Gemeindehauptort des Mittelzentrums Pasewalk (vgl. Tabelle 5 Zentrale Orte und ihre Verflechtungsbereiche, RREP Vorpommern.2010).

Die Regionalplanung ist mit der Landesplanung sehr eng verknüpft. Daher finden sich die Ziele der Landesplanung auch in den Regionalplanungen wieder. So werden hier unter dem Thema „6.5 Energie“ unter anderem folgende Punkte aufgeführt:

- „(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.
- (8) Solaranlagen sollen vorrangig auf Gebäuden oder Lärmschutzwänden bzw. auf versiegelten Standorten wie Konversionsflächen aus wirtschaftlicher oder militärischer Nutzung errichtet werden.“ (RREP VP-LVO).

Hier werden noch einmal die Ziele verdeutlicht. Regenerative Energien leisten einen bedeutenden Beitrag zum Energieangebot in der Region. Durch die Nutzung der regenerativen Energiequellen kann den Anforderungen des Klimaschutzes wesentlich besser entsprochen werden.

4 Angaben zum Plangebiet

4.1 Gebäudebestand

Im Plangebiet befinden sich keine Gebäude.

4.2 Bestand Erschließungsanlagen

Im Plangebiet befinden sich Erschließungsanlagen.

Im westlichen Bereich befindet sich eine Laterne auf dem Grundstück, was darauf schließen lässt, dass auch noch unterirdische Leitungen vorhanden sind.

Im östlichen Bereich befindet sich ein mit Schotter befestigter Weg, der vom Stiftshofer Weg Richtung Westen zum Flurstück 169 verläuft. Am Ende befindet sich eine kleine Wendeschleife. Diese Zufahrt wird zurzeit durch einen Gärtner genutzt.

4.3 Derzeitige Nutzung

Die Fläche des geplanten Sondergebietes wurde zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht genutzt.

Früher befand sich auf dem Grundstück das Plattenwerk des Wohnungsbaukombinates Neubrandenburg. Mit der Wende wurden die Arbeiten im Betonwerk eingestellt. Einige Jahre später erfolgte der Abriss. Der Abriss wurde jedoch zum Teil nur oberflächlich durchgeführt. Anschließend wurde diese Fläche als Lagerplatz für eine Straßen- und Tiefbaugesellschaft genutzt.

4.4 Naturräumliche Bedingungen

4.4.1 Geologie

Das Plangebiet gehört zur Endmoränenlandschaft des nördlichen Tieflandes. Es wird durch Ablagerungen aus Schmelzwasserströmen gekennzeichnet. Sande, Schluffe und Geschiebeböden charakterisieren den für eiszeitlich geprägte Landschaften typischen Bodenaufbau.

4.4.2 Böden

Konkrete Angaben zum Boden können derzeit nicht gegeben werden, da kein Bodengutachten vorliegt.

4.4.3 Grundwasser

Angaben zum Grundwasser können derzeit nicht gegeben werden, da kein Bodengutachten vorliegt.

4.4.4 Oberflächenwasser

Im Plangebiet existiert im nordwestlichen Bereich eine Sickeranlage. Es handelt sich dabei um eine Sickermulde ohne Abfluss. Diese Sickermulde muss erhalten bleiben, da sie als Entwässerung der angrenzenden Wohn- und Gartengrundstücke dient.

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich das Gewässer Nr. 968.74058. Für die Bewirtschaftung ist ein 5 m breiter Streifen beidseitig erforderlich. *Weiterhin befindet sich im nordöstlichen Bereich eine Versickerungsmulde für den Stiftshofer Weg. Diese Versickerungsmulde muss ebenfalls erhalten bleiben.*

Am südwestlichen Rand des Plangebietes verläuft das Gewässer Nr. 968.74056. Es ist derzeit verrohrt. Auch hier ist ein Bewirtschaftungsstreifen von beidseitig 5 m vorgesehen.

Die genaue Lage der beiden Gewässer ist nicht bekannt. Es liegen keine vermessenen Daten vor. Durch das Vorhaben darf die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt oder erschwert werden (Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG (5 m) und Besondere Pflichten bei der Gewässerunterhaltung nach § 41 WHG, keine Überbauung). Sollten bei Erdbauarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen oder zerstört werden, so sind diese in jedem Fall funktionsfähig wieder herzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren. Dies gilt auch, wenn die Anlagen trocken gefallen sind.

4.4.5 Altlasten

Auf dem Standort befand sich ein Plattenwerk. In der Zeit von 1996 bis 1998 wurden im Rahmen von SAM-Maßnahmen die Gebäude rückgebaut. Der Abfallbehörde des Landkreises liegt ein „Bericht zur Aktualisierung der Erfassung von 40 ausgewählten Altlastenverdachtsflächen in den Bereichen der Stadt Strasburg und der Stadt Pasewalk des Landkreises Uecker-Randow“ vor. Der Bericht ist aus dem Jahr 2004. In diesem Bericht wird der Altlastenstandort 4 MBU-Mecklenburger Bau Union AG mit betrachtet.

Hier heißt es unter anderem: „Der Rückbau der Fundamente konnte nicht zweifelsfrei geklärt werden. Bei der Plattenproduktion wurden sogenannte Schalöle verwendet. Es handelt sich dabei um Mineralöle. Das Vorhandensein von MKW-kontaminierten Bereichen auf dem Standort kann aus Sicht des Gutachters nicht ausgeschlossen werden. Ob evtl. vorhandene MKW-Kontaminationen im Zuge der Rückbaumaßnahmen saniert wurden, ist nicht bekannt.“ (MKW = Mineralölkohlenwasserstoffe)

„Die Recherchen ergaben keine Hinweise über die konkreten Bereiche des Standortes, an denen mit Schalölen umgegangen wurde. Für die Zeit der Produktion sind evtl. Kontaminationen mit den verwendeten Mineralölen nicht auszuschließen. Über die Größenordnung und die räumliche Verteilung evtl. MKW-Kontaminationen können keine Aussagen getroffen werden. Eine Gefährdung des Grundwassers ist nicht auszuschließen.“

In der Zusammenfassung wird empfohlen, den Standort im Altlastenkataster zu belassen. „Im Rahmen von Baumaßnahmen sollte beachtet werden, dass in den eventuellen Kontaminationsbe-

reichen Verunreinigungen des Bodenaushubs auftreten können. In diesem Fall ist eine Sanierung der Bereiche unter fachtechnischer Begleitung zu empfehlen.“

Das gesamte Plangebiet wurde daher als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Sollte der Altlastenverdacht sich während der Bauarbeiten bestätigen, ist neben dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald auch das STALU VP (Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern) zu informieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass Munitionsfunde in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen sind. Konkrete und aktuelle Angaben sind beim Munitionsbergungsdienst des LPBK zu erhalten.

4.4.6 Klima, Lufthygiene, Lärm

Das Plangebiet im jetzigen Zustand beeinflusst das Klima nicht. Lärm tritt gegenwärtig nur zeitbedingt durch Fahrzeugverkehr auf.

In unmittelbarer Nähe des geplanten Solarfeldes (ca. 400 m entfernt) befindet sich die Bauschutttaufbereitungsanlage eines Unternehmens. Diese Bauschutttaufbereitungsanlage wurde mit Bescheid G 020/08 vom 31.07.2008 gemäß § 4 BImSchG auf den Flurstücken 58/4, 58/5 und 66/7 (jeweils teilweise) der Flur 43 in der Gemarkung Pasewalk genehmigt. Durch den Betreiber dürfen laut Genehmigung nach BImSchG unter anderem Beton, Ziegel und Bitumen behandelt und zwischengelagert werden. Vom Anlagenbetrieb können Lärm- und Staubemissionen ausgehen. Insbesondere kann infolge der Staubentwicklung und der damit unter Umständen einhergehenden Ablagerungen die Leistungsfähigkeit der PV-Anlage beeinflusst werden.

4.5 Denkmalschutz

Baudenkmale im Plangebiet sind derzeit nicht bekannt.

Im Bereich des Vorhabens ist ein Bodendenkmal- in der Gemarkung Pasewalk Flur 41, auf dem Flurstück 170/7 bekannt, es handelt sich um den Fundplatz Nummer 166.

Diese wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Im Bereich des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt. Das Plangebiet kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Bergung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Die Genehmigung gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist bei der Landrätin des Landkreises Vorpommern-Greifswald als untere Denkmalschutzbehörde vor Maßnahmebeginn schriftlich zu beantragen. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, 19055 Schwerin, Domhof 4/5, Tel. 0385 588 79-516, Ansprechpartner Herr Dr. Schirren, rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Für die gekennzeichnete Fläche kann das Vorhandensein von Bodendenkmale ernsthaft angenommen werden bzw. ist naheliegend.

Sollten bei den Erdarbeiten dennoch Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt

werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalbehörde und dem zuständigen Landesamt anzuzeigen (§ 11 DSchG M-V). Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 DSchG M-V). Das fachlich zuständige Landesamt, die unteren Denkmalschutzbehörden mit Genehmigung des Landesamtes sowie deren Beauftragte sind berechtigt, das Denkmal zu bergen und für die Auswertung und die wissenschaftliche Erforschung bis zu einem Jahr in Besitz zu nehmen. Dabei sind alle zur Erhaltung des Denkmals notwendigen Maßnahmen zu treffen.

5 Planinhalt und textliche Festsetzung

5.1 Beschreibung des Gesamtprojektes

Durch das Plangebiet soll eine Konversionsfläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es ist beabsichtigt, auf dem Gelände des ehemaligen Plattenwerkes und dem späteren Lagerplatz Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (regenerativen Energien) zu errichten. Dazu gehören neben den Modultischen auch die notwendigen Trafostationen, Wechselrichterstationen und Verkabelung sowie Wartungsflächen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das B-Plangebiet ist als sonstiges Sondergebiet SO nach § 11 BauNVO festgesetzt. Als sonstige Sondergebiete sind gemäß §11 BauNVO solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 der BauNVO wesentlich unterscheiden. Dies trifft für Photovoltaikanlagen zu. Für das sonstige Sondergebiet ist dementsprechend als Zweckbestimmung „Photovoltaikanlagen“ festgelegt. Gemäß §11 Abs. 2 BauNVO kommen für sonstige Sondergebiete insbesondere in Betracht Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für Fremdenbeherbergung, Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulgebiete, Klinikgebiete, Hafengebiete, Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie dienen.

Das sonstige Sondergebiet dient ausschließlich der Errichtung von Photovoltaikanlagen. Zulässig sind Solarmodultische sowie die zur Betreibung der Module erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Wechselrichterstationen, Verkabelung, Wartungsflächen und Zufahrt.

Das ausgewiesene sonstige Sondergebiet „Photovoltaikanlagen“ dient im Rahmen einer Zwischennutzung gem. § 11 Abs. 2 Bau NVO und § 9 Abs. 2 BauGB mit dem Tag der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes begrenzt auf einen Zeitraum von 20 Jahren zuzüglich des Jahres, in dem der B-Plan Rechtskraft erlangt, ausschließlich der Errichtung von Photovoltaikanlagen.

Zulässig sind Solarmodultische sowie die zur Betreibung der Module erforderlichen Nebenanlagen einschließlich Wartungsflächen und Zäune.

Die städtebauliche Planung ist so ausgelegt, dass die Freiflächenphotovoltaikanlage als Zwischennutzung zeitlich befristet ist. Bestehende konkrete Investitionsabsichten des Investors sind dabei auf einen Betriebszeitraum von 20 Jahren zuzüglich des Jahres, in dem der B-Plan Rechtskraft erlangt, ausgelegt. Gemäß dem Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz EEG) wird die Vergütung ab dem Zeitpunkt gezahlt, ab dem der Generator erstmals Strom erzeugt und ins Netz einspeist (§ 21 (1) EEG). Im Absatz 2 heißt es: „Die Vergütungen sind jeweils für die Dauer von 20 Kalenderjahren zuzüglich des Inbetriebnahmejahres zu zahlen.“ Durch die Ergänzung des Jahres, in dem der B-Plan Rechtskraft erlangt, wird dem EEG voll Rechnung getragen und die Anlage an das Gesetz angepasst.

Nach Ablauf der Frist sind die Module einschließlich der Nebenanlagen, Trafostationen, Wechselrichterstationen, Verkabelung, Wartungsflächen, Zaunanlagen und Zufahrten zurückzubauen. Die Nutzung als gewerbliche Baufläche entsprechend des Flächennutzungsplanes ist wieder aufzunehmen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 16 BauNVO festgelegt werden durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Größe der baulichen Anlagen, der Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Größe der Geschoßfläche, der Baumassenzahl (BMZ) oder der Baumasse, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen.

Gemäß §16 Abs. 3 ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im B-Plan festzusetzen

1. stets die Grundflächenzahl oder die Grundfläche der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Für den B-Plan wurde gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1. die höchstzulässige Grundflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich infolge der vorgesehenen Flächenüberdeckung durch die Solarmodule. Diese Module werden reihenartig mit Südausrichtung aufgestellt. Der Abstand wird dabei so gewählt, dass eine Verschattung nicht auftritt. Die Versiegelungsanteile des Bodens werden wegen der geplanten Ramm-/Schraubprofile sehr gering ausfallen, so dass sie unter der festgesetzten GRZ bleiben. Für die erforderlichen technischen Anlagen und die Zufahrt werden vollversiegelte Flächen in Ansatz gebracht. Zwischen den Modulen erfolgt keinerlei Oberflächenversiegelungen.

Gemäß 2.2. der textlichen Festsetzungen wird eine höchstzulässige Solarmodulhöhe von 4,0 m gemessen von der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt.

Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten um ca. 2 m ab, wobei die mittlere Höhe bei ca. 24 m ü. NHN (DHHN92) liegt. Durch die Festsetzung der Höhe wird eine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild vermieden. Die Module sind nach Süden ausgerichtet. In südlicher Richtung befinden sich keine Siedlungen, Gebäude, oder Bahntrassen, so dass die Blend- und Fernwirkung durch die Module gering ist.

Gemäß 2.3. der textlichen Festsetzung wird die Bodenfreiheit auf mindestens 0,6 m festgesetzt. Dieser Abstand gewährleistet die Bodenbelüftung, die Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Regenwassers und den Verbund für Flora und Fauna.

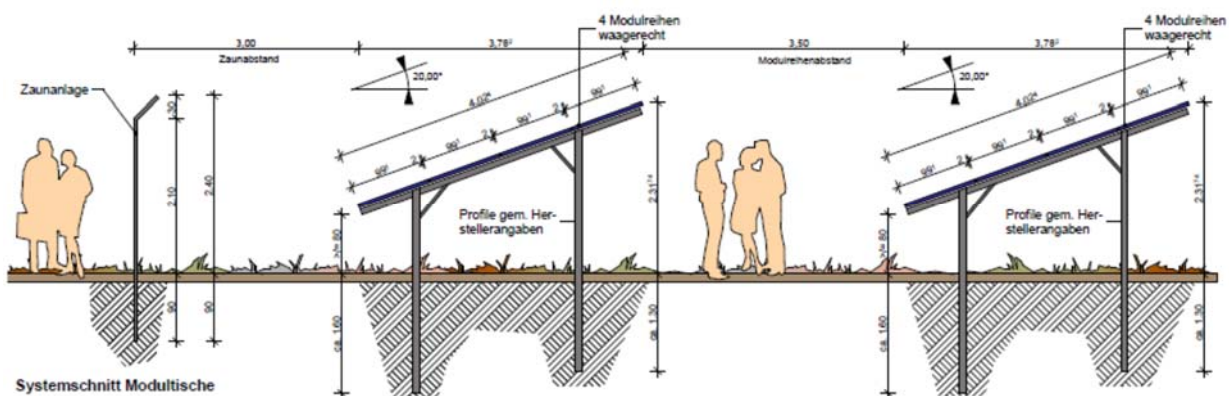
Die Höhe der Zaunanlage ist in Punkt 2.4 beschränkt auf eine Höhe von 2,50 m über Oberkante Gelände. Dabei ist der Zaun so herzustellen, dass eine Bodenfreiheit von 0,10 m eingehalten wird. Dieser Abstand dient zum Individuenaustausch zwischen dem Plangebiet und der Umgebung.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß §23 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen geregelt. Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

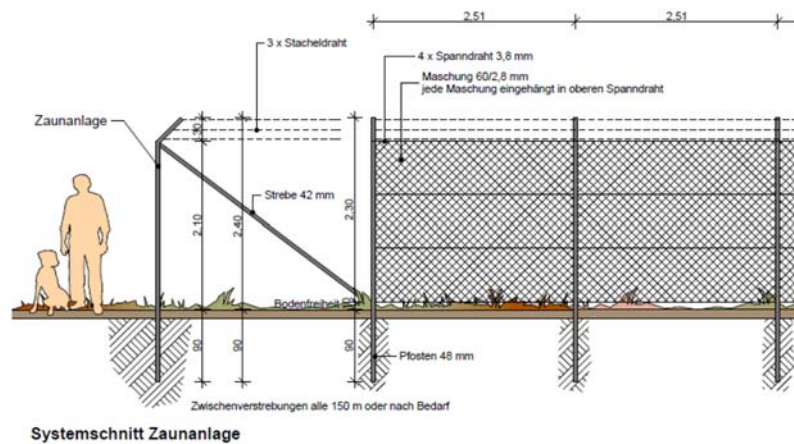
In der Planzeichnung wurden Baugrenzen festgelegt. Sie verlaufen in einem parallelen Abstand von 3 m zur geplanten Heckenpflanzung im sonstigen Sondergebiet. An der südlichen Grenze des Plangebietes beträgt der Abstand der Baugrenze zur Bundesstraße B 104 (Stettiner Chaussee) 20 m zur Fahrbahnkante. Damit wird der § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) berücksichtigt. Darin heißt es: „Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden 1. Hochbauten jeder Art... bis zu 20 m bei Bundesstraßengemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.“ An der südlichen Grenze des Plangebietes im westlichen Bereich ist der Abstand zur Bundesstraße größer als 20 m. Daher wird hier für die Baugrenze der Abstand von 3 m zur Heckenbepflanzung maßgeblich.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen beinhalten ein weitestgehend offenes Angebot zur Errichtung der Solaranlagen. Sie werden in konsequenter Südausrichtung aufgestellt. Die Reihen verlaufen somit von West nach Ost. Der Reihenabstand beträgt gemäß der textlichen Festsetzung I. 5.1. zwischen den Modulreihen mindestens 3,50 m. So kann die Fläche optimal zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie genutzt werden.



Das Gelände des sonstigen Sondergebietes wird eingefriedet. Dabei bleiben sämtliche Ausgleichsflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft außerhalb der Zaunanlage. Die offene Zaunanlage (Maschendrahtzaun) darf gemäß der textlichen Festsetzung I. 2.4 eine Höhe von 2,50 m

nicht überschreiten. Eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m über Oberkante Gelände ist zum Individuenaustausch zu gewährleisten.



Gemäß 3.1. der textlichen Festsetzung sind Zäune, Wartungsflächen und Stellplätze sowie Nebenanlagen, die der technischen Versorgung des Gebietes dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.5 Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehende unbefestigte Zufahrt vom Stiftshofer Weg angeschlossen. Der Stiftshofer Weg biegt von der Stettiner Chaussee (Bundesstraße 104) ab. Es erfolgt kein Anschluss an die Bundesstraße B 104.

Um die Klarstellung des Straßenanschlusses eindeutig festzulegen, wurde die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B zugleich als Straßenbegrenzungslinie festgelegt. Dies wurde unter dem Punkt 4.1. als textliche Festsetzung eingefügt.

Innerhalb des Plangebietes wird eine Baustraße für die besseren Montage der Elemente angelegt. Diese Baustraße bleibt für Unterhaltungszwecke der Photovoltaikanlagen bestehen. Sie ist als private Straßenverkehrsfläche in der Planzeichnung dargestellt. Der Ausbau der Baustraße soll nach der Bauklasse 3,2 erfolgen. Danach beträgt die Frostschutzschicht 30 cm und die Schottertragschicht 25 cm. Eine Oberflächenversiegelung (z.B. durch Pflaster) erfolgt nicht. Durch die Ausbildung eines Dachgefälles kann das Niederschlagswasser an Ort und Stelle beidseitig der Baustraße versickern.

Der Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz ist wie folgt gegeben:

◆ **Trinkwasserversorgung:**

Ein Anschluss für Trinkwasser ist nicht erforderlich.

◆ **Löschwasserversorgung:**

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz. In der Nähe des Vorhabens befindet sich eine Löschwasserentnahmestelle. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung August 2006“ ist zu beachten. Im Plangebiet

wird bei der Ausführung eine Feuerwehraufstellfläche von 7 x 12 m in unmittelbarer Nähe der Löschwasserentnahmestelle eingeplant.

◆ **Stromversorgung:**

Das B-Plangebiet liefert selbst Strom. Der Einspeisepunkt in das öffentliche Stromnetz erfolgt nach den Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) in Abstimmung mit dem Netzbetreiber.

◆ **Abwasserentsorgung:**

Da kein Wasseranschluss benötigt wird, wird auch kein Abwasseranschluss benötigt.

◆ **Gasversorgung:**

Es ist keine Gasversorgung erforderlich.

◆ **Niederschlagswasser:** Das Niederschlagswasser kann wie bisher an Ort und Stelle versickern. Unter und zwischen den Modultischen erfolgt keine Versiegelung. Diese sind durch Selbstbegrünung als naturnahe Wiesen zu entwickeln.

Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der geltenden Fassung sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

Das Vorhaben berührt die teilweise verrohrten Oberflächengewässer zweiter Ordnung Nr. 968.74056 und 968.74058. Nach § 38 (3) WHG sind im Außenbereich Gewässerrandstreifen von 5,00 m Breite einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante (z.B. Gräben) ab der Böschungsoberkante. Die Gewässerrandstreifen sind frei von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zu halten. Ferner dürfen keine Zäune errichtet werden.

Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband „Mittlere Uecker-Randow“ ist zu informieren.

Sofern bei Tiefbauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist hierfür vor Beginn der Absenkarbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß der §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Am nördlichen Rand des B-Plangebietes befindet sich das Gewässer 2. Ordnung Nr. 968.74058. Bauliche und sonstige Anlagen (z. B. Zäune) sind im Uferbereich unzulässig. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von mindestens fünf Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante.

Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.

Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf dem Grundstück versickert werden.

Am Vorhabenstandort wurden Grundwasserstände zwischen 1,50 m und 2,90 m unter der Geländeoberkante (GOK) ermittelt. Diese können jahreszeitlich bedingt um einige Dezimeter schwanken.

Nach § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landeswassergesetz – LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669) in der geltenden Fassung muss wer Anlagen zum Herstellen, Befördern, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe nach § 62 WHG betreiben, einbauen, aufstellen, unterhalten oder stilllegen will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme, entsprechend der geltenden Rechtsverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS), der zuständigen Wasserbehörde anzeigen.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz von Umwelteinwirkungen überprüft. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht und dessen Anlagen eingeflossen und detailliert beschrieben.

5.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/Pflanzgebote (gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen sind separat in der Anlage Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung beschrieben und entsprechend dargestellt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist als Anlage dem Umweltbericht beigefügt.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkung auf Siedlungsstruktur und auf bestehende Nutzungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine gravierenden Auswirkungen auf die bisherige Siedlungsstruktur. Das geplante Gebiet liegt am Rand der Stadt Pasewalk.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich in westlicher und zum Teil in östlicher Richtung Wohnbebauungen. Weiterhin befindet sich in östlicher Richtung eine gewerbliche Ansiedlung. In südlicher Richtung befindet sich die Bundesstraße B 104 mit der sich daran anschließenden landwirtschaftlichen Nutzung.

In nördlicher Richtung befindet sich in der Nachbarschaft die Bahnstrecke Pasewalk-Stettin.

Die Sicherheit beim Betrieb der Bahn darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt oder gar gefährdet werden. Dies gilt auch für die Bauphase. Eine Ausrichtung der Module auf die Bahnstrecke erfolgt nicht. Blendwirkungen auf die Bahnstrecke, die zu vermeiden wären, sind nicht zu besorgen. Die von der benachbarten Bahnanlage auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Erschütterungen) sind vom Betreiber wegen der Anlagen zu berücksichtigen. Ansprüche gegen den Infrastrukturbetreiber wegen dieser vom Betrieb ausgehenden Immissionen bestehen nicht.

Für Be- und Entwässerungsleitungen sind eigene Anlagen zu errichten. Gleichgelagerte Anlagen und Bahngräben der DB Netz AG dürfen nicht genutzt werden oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

Beleuchtungsanlagen u. Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden. Dies ist besonders bei der Parallelführung der Straße zu den Bahnanlagen zu prüfen. Im Baubereich, auch außerhalb vom Bahngelände, können sich unterirdische Kabel und Leitungen der DB AG befinden.

Es ist zu gewährleisten, dass der Betrieb und die Unterhaltung sämtlicher Anlagen der DB AG in diesem Bereich nicht beeinträchtigt oder gar gefährdet werden. Beeinflussungen und Beschädigungen der Anlagen der DB AG sind auszuschließen.

Schadensersatzansprüche an die DB AG für den Fall, dass dem Antragsteller, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder -nutzer durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form Schäden an Eigentums- oder Pachtflächen oder an Sachen auf diesen entstehen, können nicht abgeleitet werden.

Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug oder dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

Die Beeinträchtigungen der bestehenden Nutzungen durch Blend- und Fernwirkungen wird in der in der Anlage beigefügten Blendanalyse detailliert betrachtet. Hinsichtlich der Lichtimmissionen wird trotzdem auf den Beschluss „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz in der aktuellen Fassung verwiesen.

Für das Projekt wurde eine Blendanalyse erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass westlich des Plangebietes kein Standort länger als 29 Minuten pro Tag von einer Blendung betroffen ist. Östlich des Plangebietes liegt die Zeit bei bis zu 53 Minuten. Durch die Pflanzung einer Hecke im östlichen Bereich -wie bereits im Plan vorgesehen- kann die Blendung verhindert werden (siehe Blendanalyse Punkt 5 letzter Absatz). *Gleiches gilt für die Bundesstraße B 104 im südlichen Bereich (siehe Blendanalyse-Nachtrag Punkt 3)*

Bei der Umsetzung und Planung ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) zu beachten.

Schädliche Umwelteinwirkungen können gem. § 3 des BImSchG u.a. durch Geräusche (Lärm), Licht (Spiegel- und Blendeffekte) und Strahlen (elektromagnetische Felder) verursacht werden.

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist zu beachten. Die Bestimmung der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz (Verordnung über elektrische Felder – 26. BImSchV) sowie der 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)) sind einzuhalten.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

6.2 Auswirkung auf verkehrliche Situation

Die verkehrliche Situation bleibt unverändert. Im Zuge der Umsetzung des B-Plans ist mit erhöhtem Verkehrsaufkommen in der Bauphase zu rechnen. Nach Fertigstellung der Photovoltaikanlagen ist nur mit einem sehr geringen Verkehr zur Anlage für Kontroll-, Pflege- und Wartungsarbeiten zu rechnen.

6.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Umsetzung des Planes hat Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere durch Versiegelung von Boden und Verlust von Lebensraum.

Bei der Umsetzung ist das Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) zu beachten.

Weitere Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht (siehe Anlage) dargestellt und erläutert.

6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten innerhalb der Stadt Pasewalk. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine Konversionsfläche, die so wieder eine Nutzung erhält. Eine Zufahrt ist bereits vorhanden. Durch die Südausrichtung werden keine weiteren Nutzungen beeinflusst oder gestört.

Durch die gewählte Gründungsart mittels Ramm-/Schraubprofile ohne Fundamente ist der Versiegelungsanteil als sehr gering einzustufen. Auch ein Rückbau nach Ablauf der Nutzung ist denkbar.

In der Gemarkung Pasewalk stehen insgesamt 1.169 ha als Gewerbeflächen (in Bebauungsplänen und im Innenbereich gem. § 34 BauGB) zur Verfügung. Davon sind bisher ca. 35 ha belegt. Bei der Belegung sind die vorhandenen Solarfelder nicht mit berücksichtigt. Das Großgewerbegebiet hat eine Fläche von ca. 220 ha. Hier erfolgte bisher keine Ansiedlung. Damit stehen der Stadt Pasewalk genügend andere Gewerbeflächen zur Entwicklung zur Verfügung, um ihre zentralörtliche Funktion wahrnehmen zu können. Es entstehen der Stadt Pasewalk keine Nachteile, da es sich hier auch nur um eine Zwischennutzung handelt. Nach Ablauf der Frist von 20 Jahren zuzüglich dem Jahr der Rechtskraft des B-Planes steht diese Fläche wieder als gewerbliche Baufläche zur Verfügung.

7 Flächenbilanz

Tabelle 1 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe in ha	in %
Baustraße	0,05	0,6
Sondergebiet SO	6,09	77,0
davon innerhalb Baugrenzen	5,69	71,9
Flächen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1,23	15,6
Flächen für Wasserwirtschaft	0,54	6,8

8 Verfahrensverlauf

1. Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung am 12.09.2013
2. Frühzeitige Beteiligung der TÖB und Nachbargemeinden durch Erörterungstermin am 24.09.2013
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch Versammlung am 08.10.2013
4. Behandlung der Stellungnahmen
Entwurf und Auslegungsbeschluss durch die Stadtvertretung am 03.12.2013
Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 21.12.2013
 - a) Auslegung im Bauamt vom 07.01.2014 bis 07.02.2014
 - b) Schreiben an die TÖB mit Mitteilung über Auslegung vom 10.12.2013 mit Frist bis 24.01.2014
5. Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss durch die Stadtvertretung am _____

9 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Die detaillierten Angaben zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und deren Behandlung sind als Anlage dieser Begründung beigefügt.

10 Anhang

Teil B: Textliche Festsetzung

In Ergänzung der Planzeichnungen wird durch die textliche Festsetzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes geregelt:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1. Das sonstige Sondergebiet „Photovoltaikanlagen“ dient im Rahmen einer Zwischennutzung gem. § 11 Abs. 2 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB mit dem Tag der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes begrenzt auf einen Zeitraum von 20 Jahren zuzüglich des Jahres, in dem der B-Plan Rechtskraft erlangt, ausschließlich der Errichtung von Photovoltaikanlagen. Zulässig sind Solarmodultische sowie die zur Betreibung der Module erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Wechselrichterstationen, Verkabelung, Wartungsflächen, Zaunanlagen und Zufahrten. Nach Ablauf der Frist sind die Module einschließlich der Nebenanlagen, Trafostationen, Wechselrichterstationen, Verkabelung, Wartungsflächen, Zaunanlagen und Zufahrten zurückzubauen. Die Nutzung als gewerbliche Baufläche entsprechend des FNP ist wieder aufzunehmen.

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

- 2.1. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist die höchstzulässige Grundflächenzahl im Sinne des §19 BauNVO mit 0,5 festgesetzt.
- 2.2. Für die Modultische innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird gemessen von der natürlichen Geländeoberkante eine höchstzulässige Solarmodulhöhe von 4,0 m festgesetzt.
- 2.3. Die Bodenfreiheit der Photovoltaikmodule muss mindestens 0,6 m betragen.
- 2.4. Offene Einfriedungen (Maschendrahtzaun) am Rand oder innerhalb des Sonstigen Sondergebietes dürfen eine Höhe von 2,50 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Der Zaun ist so herzustellen, dass eine Bodenfreiheit von 0,10 m zum Individuenaustausch gewährleistet ist.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1. Stellplätze nach §12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen nach §14 Abs. 2 BauNVO, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen, sind im Bereich der Zufahrt auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.2. Die Mindestabstandsfläche wird auf 1,75 m festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

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

- 4.1. Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

5. Örtliche Bauvorschriften

- 5.1. Der Reihenabstand zwischen den Modulreihen beträgt mindestens 3,50 m. Es gelten die unter Punkt 3.2. der textlichen Festsetzungen genannten Abstandsflächen. Der § 6 Abs. 5 LBauO M-V findet keine Anwendung.

II: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Auf den Maßnahmeflächen 1 sind je 100 m² Pflanzfläche jeweils 10 Sträucher der Arten *Rhamnus catharticus*, *Cornus sanguinea* und *Corylus avellana* in der Qualität 60/100; 30 Sträucher der Art *Rosa canina* in der Qualität 60/100; 15 Sträucher der Art *Prunus spinosa* und 20 Sträucher der Art *Crataegus spec.* in der Qualität 60/100 anzupflanzen. Die Pflanzen sind auf Dauer zu erhalten.
2. Die mit 2 gekennzeichnete Fläche ist als Feldgehölz zu entwickeln. Je 100 m² Pflanzfläche sind 2 Bäume der Art *Tilia cordata*, *Betula pendula*, *Salix alba* oder *Salix purpurea* sowie 10 Heister der Qualität 150/175 der Art *Malus sylvestris* oder *Pyrus pyraeaster* zu pflanzen. Hierzu ist weiter die Anpflanzung von standorttypischen, heimischen Sträuchern der Arten *Rhamnus catharticus*, *Cornus sanguinea*, *Prunus spinosa*, *Crataegus spec.*, *Rosa canina* oder *Corylus avellana* in der Qualität 60/100 vorzunehmen. An sonnenreichen Standorten sind Habitats für Reptilien durch die Anlage von Stein- und Totholzhaufen anzulegen.
3. Die mit 3 gekennzeichnete Fläche ist als Habitat von Zauneidechse, Steinschmätzer und Nachtkerzenfalter zu erhalten.
4. Innerhalb der mit 4 gekennzeichneten Fläche sind die nicht bebauten Flächen, einschließlich der Flächen zwischen den Modulreihen und zwischen den Stützen unterhalb der Modultische, durch die Einsatz von standortheimischem Saatgut oder durch Selbstbegrünung als naturnahe Wiese zu entwickeln. Für die unmittelbar angrenzende Fläche hinter den Modultischen (etwa die Hälfte der Abstandsfläche) hat eine Pflege im jährlichen Wechsel zu erfolgen. Die Flächen werden im 1. Jahr (unge-rade Jahreszahl) gemäht. Die Mahd soll dabei höchstens 2 x jährlich (2. Mahd Mitte September) mit Abtransport des Mähgutes erfolgen. Früherster Mahdtermin ist unter Berücksichtigung artenschutzrechtliche Belange der 1. August eines Jahres. Im 2. Jahr (gerade Jahreszahl) „ruhen“ die Flächen.
5. Eine nördliche Teilfläche ist in einem Umfang von 1 Hektar durch Mahd und Grubbern der Flächen als Offenbodenbereich zu entwickeln. Die Bearbeitung dieser Flächen ist unter Berücksichtigung avifaunistischer Anforderungen nicht vor dem 1. August eines Jahres zulässig. Das Mähgut soll zur Aushagerung entfernt werden. Bodenbearbeitungen sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Hinweise ohne Normcharakter

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalbehörde und dem zuständigen Landesamt anzuzeigen (§ 11DSchG M-V).
2. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 DSchG M-V).
3. *Im Bereich des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt. Das Plangebiet kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Bergung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Die Genehmigung gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist bei der Landrätin des Landkreises Vorpommern-Greifswald als untere Denkmalschutzbehörde vor Maßnahmebeginn schriftlich zu beantragen. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, 19055 Schwerin, Domhof 4/5, Tel. 0385 588 79-516, Ansprechpartner Herr Dr. Schirren, rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Für die gekennzeichnete Fläche kann das Vorhandensein von Bodendenkmale ernsthaft angenommen werden bzw. ist naheliegend.*
4. Es wurde eine Altlastenverdachtsfläche überplant. Kommt es im Rahmen der Umsetzung des B-Plans zu Erdaushubarbeiten, sollte der Bodenaushub unter gutachterlicher Begleitung auf Schadstoffgehalte gemäß der „Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20/1“ beprobt werden. Bei einer Überschreitung der Richtwerte ist der Boden ordnungsgemäß zu verbringen. Sollten sich jedoch weiter während der Ausführung Anhaltspunkte auf eine Gefahrensituation für die Schutzgüter insbesondere Boden und Grundwasser ergeben, ist das SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz des Landkreises zu informieren.“
5. Die Eingriffsmaßnahmen können im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen und nachgewiesen werden. Für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wurde ein städtebaulicher Vertrag mit Datum vom __.__.____ geschlossen.
6. Für Bepflanzungen parallel zu Bahnstrecken sind unter anderem die Bestimmungen des DB Netz AG-Handbuches 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Grundsätzlich gilt Folgendes:
An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:
Mindestabstände zur Gleismitte des äußeren Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8,00 m, für hochwüchsige Sträucher 10,00 m und für Bäume 12,00 m; kleine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen); ausschließlich Pflanzungen geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.333A01 beschrieben. An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten über 160 km/h befahren werden (Schnellfahrstrecken): Mindestabstand zum Lichtraumprofil (Profil = 2,50 m ab Gleismitte des äußeren Gleises) entspricht maximal erreichbare Wuchshöhe der Gehölze im Alter; Mindestabstand auch für

kleinwüchsige Gehölze 8,00 m von der Gleismitte des äußeren Gleises; zusätzlich ggf. Beachtung der Vorgaben aus Modul 882.0220 zur Rückschnittzone.

7. Aus dem Vorhaben u. allen dazu gehörenden Maßnahmen, speziell dem Blendverhalten der PV-Anlage darf zu keiner Zeit die sichere Durchführung des Eisenbahnbetriebes gefährdet werden, noch dürfen sich negative Auswirkungen auf den betriebssicheren Zustand der Bahnanlagen ergeben. Beleuchtungsanlagen u. Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.
8. Zwischen Gleismitte und einer Bebauung muss ein Abstand von mind. 6,50 m freigehalten werden. Sollten Bepflanzungen an der Grenze zur Bahnanlage vorgenommen werden, so ist darauf zu achten, dass die Sicht auf die Strecke und Signale nicht eingeschränkt wird.
9. Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit aller direkt oder indirekt durch die geplante Bebauung und das Betreiben von baulichen Anlagen beeinträchtigen oder beanspruchten Bahnanlagen ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung zu gewährleisten. Es ist zu gewährleisten, dass der Betrieb und die Unterhaltung sämtlicher Anlagen der DB AG in diesem Bereich nicht beeinträchtigt oder gar gefährdet werden. Beeinflussungen und Beschädigungen der Anlagen der DB AG sind auszuschließen.

Rechtsgrundlagen

- ◆ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- ◆ Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- ◆ Planzeichenverordnung (PlanzV 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990. (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- ◆ Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V 2006 S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)

Plangrundlage

Plangrundlage sind Flurkartenauszüge.
Bestätigung durch ÖBVI

Literatur/Quellenverzeichnis

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V), Aug. 2005; Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP Vorpommern), Aug. 2010; Regionaler Planungsverband Vorpommern
- Bauleitplanung in der Praxis
Kunze/Welters, WEKA-Verlag
- Bericht zur Aktualisierung der Erfassung und Erstbewertung von 40 ausgewählten Altlastenverdachtsstandorten in den Bereichen der Stadt Strasburg und Stadt Pasewalk des Landkreises Uecker-Randow, Dez. 2004; udisconcept Dr. Harms Consult, Güstrow