



Gemeinde Glasin
Landkreis Nordwestmecklenburg

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
"Industriegebiet Am Fuchsberg"
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Inhaltsverzeichnis

Teil I

Die 1. Änderung des B-Planes beinhaltet die Änderung des Industriegebietes GI 2 in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik.

1. Aufgabe und Inhalte der Planung
2. Grundlagen der Planung
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.4 Einfriedung
5. Verkehrliche Erschließung
6. Ver- und Entsorgungsanlagen
7. Immissionsschutz / Blendwirkung
8. Gewässer- / Trinkwasserschutz
9. Abfallentsorgung und Bodenschutz
 - 9.1 Abfallentsorgung
 - 9.2 Bodenschutz
10. Denkmalschutz
11. Natur-und Landschaftsschutz

1. Aufgabe und Inhalte der Planung

Planungsziel der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Industriegebiet Am Fuchsberg“ ist die Schaffung von Baurecht zur Errichtung einer Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in elektrischen Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes.

Hauptverursacher des Klimawandels ist der Ausstoß von Kohlendioxid (CO₂) durch die Verbrennung fossiler Rohstoffe zur Energiegewinnung. Eine Photovoltaikanlage dient der Umwandlung der Sonnenenergie in elektrische Energie. Die Stromerzeugung erfolgt emissionsfrei. Daher ist die Nutzung der Sonnenenergie eine zukunftsorientierte, klimaschützende Möglichkeit zur Deckung des Energiebedarfs.

Um den Ausbau und die Nutzung regenerativer Energiequellen zu unterstützen hat die Gemeinde die Genehmigungsfähigkeit der Errichtung einer PV-Anlage im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 „Industriegebiet Am Fuchsberg“ geprüft, da hier die beabsichtigte Entwicklung durch Gewerbeansiedlungen nicht eingetreten ist.

Bisher wurde nur im Bereich des GI 1 eine Biogasanlage errichtet. Die geplante PV-Anlage soll ca. die Hälfte der noch zur Verfügung stehenden Bauflächen in Anspruch nehmen, so dass die verbleibenden unbebauten Gewerbeflächen von über 2 ha ausreichen, um den künftigen Bedarf an gewerblich nutzbaren Grundstücken vorzuhalten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass es sich bei Photovoltaikanlagen um gewerbliche Anlagen handelt.

Im Ergebnis der durchgeführten Prüfung zur Genehmigungsfähigkeit der Errichtung einer PV-Anlage im Industriegebiet wurde festgestellt, dass die Größe der geplanten Anlage die Eigenart des Baugebietes verändert, so dass die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich ist.

Deshalb hat die Gemeinde beschlossen, den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 3 „Industriegebiet Am Fuchsberg“ zu ändern. Für das bisher festgesetzte Industriegebiet GI 2 wird in der geänderten Planung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik ausgewiesen. Somit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um diese Fläche zur Erzeugung regenerativer Energien zu nutzen.

Das Planvorhaben trägt dazu bei, den Anteil erneuerbarer Energien aus Gründen des Ressourcen- und Klimaschutzes zu erhöhen.

Eine Alternativprüfung hat ergeben, dass in der Gemeinde keine weiteren nach EEG förderfähigen Flächen zur Verfügung stehen, die die Voraussetzungen für ein wirtschaftliches Betreiben einer Freiflächen-Photovoltaikanlage erfüllen. Die Wirtschaftlichkeit ist unter anderem durch die günstigen Anschluss- und Einspeisebedingungen in das öffentliche Stromversorgungsnetz, die gesicherte Erschließung und geeignete topographische Verhältnisse gegeben.

Der Plangeltungsbereich des B-Planes ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Glasin als Gewerbegebiet dargestellt. Die Gemeinde beabsichtigt keine Änderung des Flächennutzungsplanes und hält langfristig an ihren Entwicklungszielen fest. Auf Grund der zeitlichen Befristung des Betriebes der PV-Anlage kann nach deren Rückbau die Fläche wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet wird und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen, wird die Änderung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt.

2. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenplan vom 26.10.1999, erstellt vom Vermessungsbüro Wagner-Weinke.

3. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Glasin
 Gemarkung Glasin
 Flur 1

Plangeltungsbereich: umfasst den Bereich GI 2 des B-Planes Nr. 3, eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 81/11 betreffend.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 23.200 m². Das Plangebiet wird begrenzt

im Nordwesten	durch die Warnkenhagener Straße
im Nordosten	durch landwirtschaftliche Nutzfläche
im Südosten	durch landwirtschaftliche Nutzfläche und
im Südwesten	durch die Zufahrtsstraße des Industriegebietes und anschließender Baufläche GI 1 mit Biogasanlage

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

In der vorliegenden Planung wird das Baugebiet als Sonstiges Sondergebiet nach §11 der BauNVO festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“.

Zulässig sind im Einzelnen

- Photovoltaikmodule / Modultische
- Wechselrichterstationen
- Trafostationen
- Übergabestationen
- Monitoring-Stationen
- Einzäunung bis 2,20 m Höhe

Die Festsetzung nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgt entsprechend der geplanten Nutzung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Eine Überschreitung der Grundfläche wird nicht zugelassen.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe der baulichen Anlage sind wie folgt definiert:
als unterer Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländeoberfläche und
als oberer Bezugspunkt die obere Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

4.4 Einfriedung

Einfriedungen der PV-Anlage sind bis zu einer Höhe von 2,20 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Für Kleinsäuger ist die Einzäunung bis zu 20 cm über den Boden durchlässig zu gestalten.

5. Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von der Warnkenhagener Straße aus über die bereits fertig gestellte Erschließungsstraße des Industriegebietes (Planstraße A).

6. Ver- und Entsorgung

Privater Leitungsbestand im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich eine private Wasserversorgungsleitung und eine private Abwasserdruckleitung der Rastanlage A 20 "Fuchsberg". Vor Baubeginn ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen zu bestimmen und in der Bauausführung zu berücksichtigen.

Trinkwasserversorgung

Eine Trinkwasserversorgung ist nicht erforderlich.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf kann durch Entnahme aus den zwei vorhandenen Zisternen, die sich auf dem Gelände der Landboden Glasin GmbH & Co.KG an der südwestlichen Grenze des B-Planes befinden, sichergestellt werden. Die Entfernung der Zisternen zum Baufeld beträgt ca. 250 m.

Darüber hinaus verfügt die zuständige örtliche Feuerwehr über zwei Tank-Löschfahrzeuge zur Erstbrandbekämpfung.

Außerdem befindet sich an der Warnkenhagener Straße ein Unterflurhydrant, der zur Löschwasserentnahme genutzt werden kann.

Schmutzwasserableitung

Für die geplante Photovoltaik-Anlage ist kein Anschluss an die zentralen Schmutzwasseranlagen notwendig. Bei der Betreibung der Anlage fällt kein Schmutzwasser an.

Niederschlagswasserableitung

Das auf den Modulen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern. Um eine Konzentration und Erosionswirkung des Oberflächenabflusses zu kompensieren, werden bei nicht ausreichender Stützfunktion der Vegetationsdecke bedarfsweise zwischen den Modulgestellreihen Versickerungsmulden ausgebildet. Die Vernässung benachbarter Grundstücke ist auszuschließen.

Elektroenergie

In Randbereichen des Plangebietes befinden sich Anlagen der Elektroenergieversorgung. Vor Beginn eventueller Bauarbeiten muss daher eine Einweisung durch den Meisterbereich erfolgen.

Bei Bauarbeiten in der Nähe von Anlagen der Elektroenergieversorgung sind folgende allgemeine Hinweise zu beachten:

Mittelspannungsfreileitungen mit einer Nennspannung größer 1 kV

Grundsätzlich sind die Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten.

Bei Freileitungen mit einer Nennspannung > 1 kV darf der Abstand zwischen äußerem, ausgeschwungenem Leiter und Materialien, Baugeräten bzw. Personen 3 m nicht unterschreiten. Insbesondere beim Einsatz von Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass diese Forderung beim Unterqueren des Schutzbereiches berücksichtigt wird.

Kabel

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Die Einspeisung des Solarstroms in das Netz des Stromversorgers wird im Antragsverfahren durch den Vorhabenträger geregelt. Die Netzeinspeisung ist beantragt.

Telekommunikation

Im Randbereich des Plangebietes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom.

Der eventuelle Ausbau des Kommunikationsnetzes im Plangebiet ist durch den Vorhabenträger mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

7. Immissionsschutz / Blendwirkung

Der Betrieb der Photovoltaik-Anlage verläuft emissionsfrei, es kommt zu keinen Lärm-, Staub- oder Geruchsbeeinträchtigungen. Der Baustellenverkehr und die Montagearbeiten beschränken sich ausschließlich auf die Bauphase.

Eine Freisetzung von boden-, wasser- oder luftgefährdenden Schadstoffen ist ausgeschlossen.

Die Moduloberflächen verursachen keine relevanten Spiegel- bzw. Blendeffekte, da die Strahlungsenergie zum größten Teil adsorbiert wird und Reflexblendungen sich auf den Nahbereich der Anlage (wenige Dezimeter) beschränken.

Die elektrischen und magnetischen Felder wirken sich nicht negativ auf umliegende Schutzgüter aus, da die Gleich- bzw. Wechselstromfelder nur sehr schwach in unmittelbarer Umgebung der Wechselrichter und Trafostationen auftreten. Störungen der Flora und Fauna sind nicht zu erwarten.

8. Gewässer- / Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzzone IIIa der Warnow.

Bei allen Maßnahmen und Bauarbeiten zur Errichtung der PV-Anlage sind die Hinweise, Nutzungsbeschränkungen und Verbote entsprechend der Schutzzonenordnung zu beachten.

Bei der Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

9. Abfallentsorgung und Bodenschutz

9.1 Abfallentsorgung

Entsorgung von Abfällen der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Unbelastete Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und ordnungsgemäß i.d.R. durch einen Fachbetrieb entsorgen zu lassen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

9.2. Bodenschutz

Auskunft aus dem Altlastenkataster

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des §2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

Hinweise

BODENSCHUTZ

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

Erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens sind auszugleichen.

MITTEILUNGSPFLICHT NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ

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

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG festgestellt, ist die Sanierung mit dem Amt abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen zu vereinbaren ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch verbleibende Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und Bodeneinwirkungen möglichst vermieden werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu verhindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahme verhältnismäßig ist.

10. Denkmalschutz

Hinweise bei Zufallsfunden

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktagen nach Zugang der Anzeige bei der Behörde.

11. Natur-und Landschaftsschutz

Im Hinblick auf die Auswirkungen der Planänderung, hier: Änderung der Nutzungsart von GI (Industriegebiet) auf SO Photovoltaik auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt im Teilgebiet GI 2 (ca. 2 ha) ist folgendes zu vermerken:

Die Planänderung geht einher mit einer erheblichen Reduzierung der zu erwartenden Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter, respektive des zu erwartenden Eingriffs und Kompensationsbedarfs. Dies wird nachfolgend im Einzelnen begründet.

**Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3
„Industriegebiet Am Fuchsberg“ der Gemeinde Glasin
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Es erfolgt eine Reduzierung der Grundflächenzahl GRZ von 0,8 auf 0,6. Die Überbauung der Fläche mit einem Industriegebiet auf bis zu 80 % der Fläche würde zu einer Vollversiegelung der bisherigen Ackerfläche führen. Im Gegensatz dazu führt die Überbauung der Ackerfläche mit einer PV-Freiflächenanlage nicht zu einer Versiegelung, sondern zu einer vollflächigen Umwandlung von Intensivacker zu Extensivgrünland. Das Grünland wird sich hierbei nicht nur zwischen, sondern auch unter den Modulreihen, d.h. vollflächig im gesamten Planänderungsbereich in artenreicher Form entwickeln. Anhand der inzwischen zahlreich realisierten Beispiele im Landkreis NWM ist dies sehr gut nachvollziehbar. Es kommt insofern zu einer im Hinblick auf den Natur- und Artenschutz zu einer Verbesserung des Status Quo. Die sich geschlossen entwickelnde Grünfläche zeigt an, dass PV-Anlagen über ihren emissionsfreien Betrieb hinaus auch anlagebedingt keine (erheblichen) Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima haben. Tier und Pflanzen profitieren sogar von der Planänderung.

Die Planänderung hat insofern keine Auswirkung auf den bisherigen und zukünftigen Vollzug der Eingriffsregelung. Vielmehr verhindert die geplante Nutzung für PV umfangreichere, tatsächliche Versiegelung durch Ansiedelung von Industriebauten, die nach bisher gültigen Festsetzungen zulässig und umsetzbar wäre. Aufgrund der somit deutlichen Reduzierung des Eingriffsumfangs ergibt sich keinerlei Bedarf, die bisher im Plangebiet festgesetzten Kompensationsflächen zu erweitern. Vielmehr ermöglicht die o.g. deutliche Reduzierung des zu erwartenden Eingriffs eine qualitative Anpassung der bisherigen Festsetzungen, die im Übrigen jedoch dem aktuellen Standard gem. „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ (HZE MV) vollumfänglich entspricht:

Danach würde man in die Pflanzfläche A2 keine Überhälter in der Qualität STU 16/18 pflanzen – diese Qualität ist allein der Pflanzung von Solitärgehölzen bzw. Baumreihen und Alleen vorbehalten. Die Maßnahme A2 würde vielmehr als dreireihige Hecke gem. Anlage 11 Nr. 1.-4 HZE MV mit Sträuchern der in der Festsetzung genannten Qualität, die Überhälter (alle 8 bis 12 lfd. m einer), hier: Hainbuche, Vogelkirsche und Eberesche, als Heister der Qualität 150/175 (Wurzel nackt, gesichert mit Schrägpfahl) angelegt. Die Pflanz- und Reihenabstände sollten bei 1,5 m liegen, damit die Pflanzen gut anwachsen können.

Die Verwendung von Heistern statt Hochstämmen führt zu deutlich weniger Pflanzausfällen, d.h. die Pflanzen wachsen im Freiland erheblich besser an. Zudem ist bei ihrer Verwendung nicht mit Verschattungswirkungen während der voraussichtlichen Laufzeit von ca. 20 Jahren zu rechnen.

Die Pflanzfläche ist mit einem Wildschutzzaun gegen Wildverbiss zu sichern. Zum Schutz der Leittriebe der neu zu pflanzenden Gehölze sollten ergänzend 3 Greifvogelkrücken aus unbehandeltem Nadelholz errichtet werden, damit Bussarde, Kolkraben etc. nicht auf die dünnen Triebe der Jungpflanzen (Heister) sitzen und diese abbrechen.

Gebilligt durch GV am: ... 14.07.2015..

Ausgefertigt am 20.07.2015

