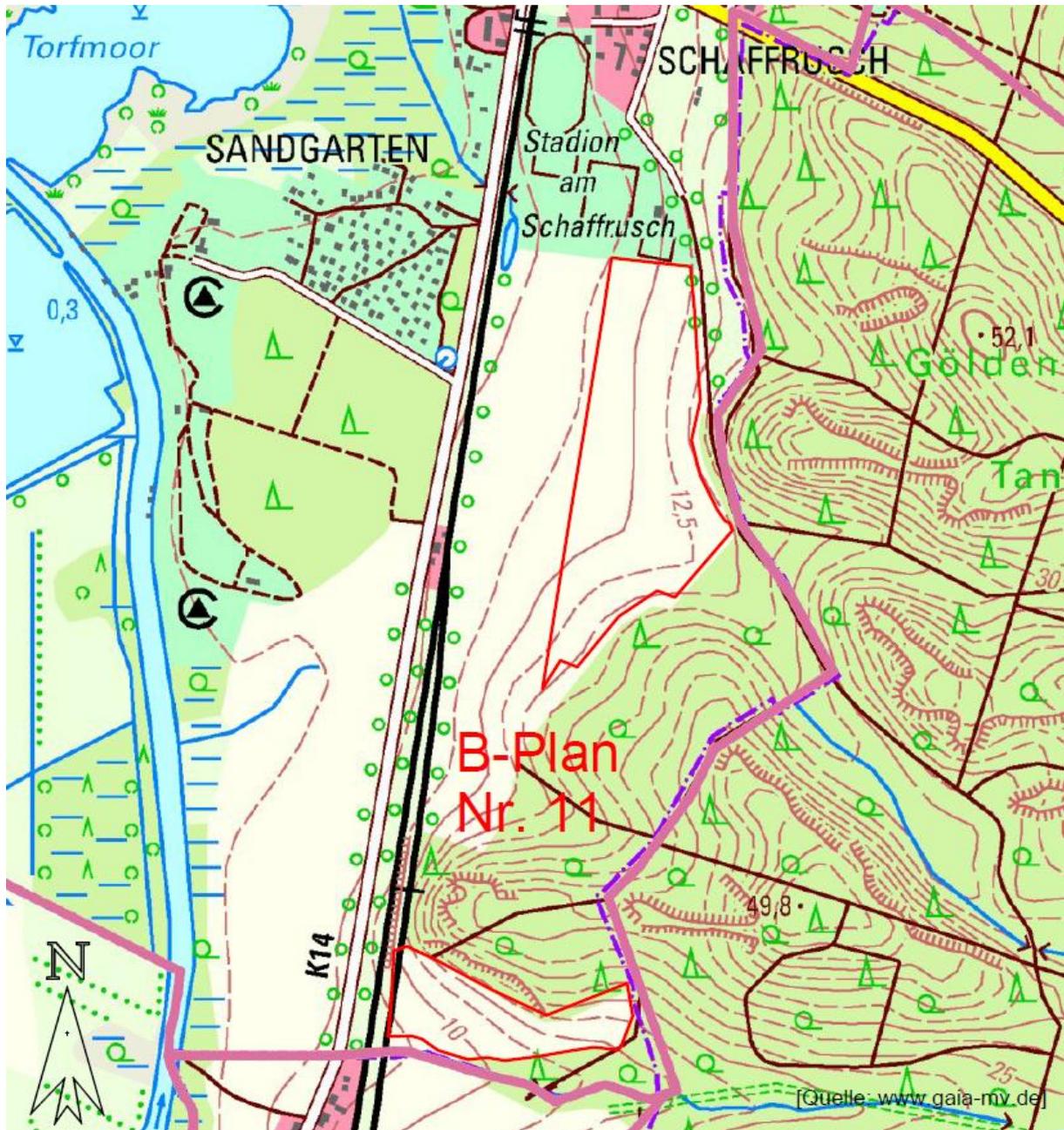


Begründung
(Vorentwurf)
zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 11 Sondergebiet
„Photovoltaikanlage am Schaffrusch“ der Stadt Schwaan

Qualifizierter Bebauungsplan gemäß §30 Abs. 1 BauGB aufgestellt im
Regelverfahren gemäß §§ 2 bis 4c sowie §§ 10 und 10a BauGB



Übersichtsplan mit Geltungsbereich (rot)

Erarbeitet im Einvernehmen mit der Stadt Schwaan durch
East Energy GmbH, Goethestr. 19, 18055 Rostock

0. Inhaltsverzeichnis

0.	Inhaltsverzeichnis	2
1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsgrundlagen	6
3.	Räumlicher Geltungsbereich	6
4.	Planerische Ausgangssituation	6
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)	7
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R 2011)	9
4.3	Entwicklung des B-Planes und Flächennutzungsplan	10
4.4	Fachplanungen	13
5.	Beschaffenheit des Plangebietes	13
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	15
6.1	Städtebauliches Konzept	15
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
6.3	Bauweise und Baugrenzen	17
6.4	Verkehrskonzept	17
6.5	Naturschutz und Landschaftsschutzpflege nach §1a BauGB	17
7.	Abfallentsorgung	18
8.	Immissionsschutz, Altlasten, Kampfmittelbelastung	19
9.	Erschließung	19
9.1	Abwasserentsorgung	19
9.2	Regenentwässerung	19
9.3	Trinkwasserversorgung	19
9.4	Löschwasserversorgung und Brandschutz	20
9.5	Fernmeldeversorgung	20
9.6	Elektroversorgung	20
9.7	Gasversorgung	20
10.	Denkmalschutz	20

Anlagen

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Vorentwurf) gemäß BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 11 Sondergebiet „Photovoltaikanlage am Schaffrusch“ der Stadt
Schwaan vom 31.01.2025

Verträglichkeitsprüfung nach §34 BNatSchG (FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) vom
Sep. 2024

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) für die spezielle artenschutzrechtliche
Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 11 Sondergebiet „Photovoltaikanlage am
Schaffrusch“ der Stadt Schwaan vom 31.01.2025

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Schwaan wird auf ihrer öffentlichen Sitzung am 27.02.2025 die Aufstellung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 11 Sondergebiet „Photovoltaikanlage am Schaffrusch“ der Stadt Schwaan beschließen.

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtgebietes, östlich der Bahnlinie Rostock-Schwerin, südlich des Sportplatzes am Schaffrusch auf dem Flurstück 5/28 (teilw.) der Flur 12 der Gemarkung Schwaan.

Städtebauliches Ziel ist es, auf den genannten Flurstücken die Errichtung einer großen Photovoltaikfreiflächenanlage (PVA) zu ermöglichen, die zurzeit baurechtlich an diesem Standort nicht zulässig ist. Baurecht kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird, erlangt werden.

Das BauGB sieht für die Bauleitplanung ausgehend von §1 Abs. 2 BauGB ein zweistufiges System vor. Der Flächennutzungsplan bildet dabei den vorbereitenden Bauleitplan, aus dem der verbindliche Bauleitplan, der Bebauungsplan, zu entwickeln ist. Damit stellt der Flächennutzungsplan die erste vorbereitende Ebene der Bauleitplanung dar. Die zweite Ebene der städtebaulichen Planung bilden die Bebauungspläne, die als Satzungen (§10 Abs. 1 BauGB) verbindliche Regelungen für die Zulässigkeit der Bebauung treffen.

Entsprechend §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für die Stadt Schwaan liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Somit verfügt die Stadt Schwaan mit diesem FNP über eine vorbereitende Bauleitplanung.

Die Art der beabsichtigten baulichen Nutzung als Sondergebiet (SO) entspricht nicht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes. Darum soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Stadtvertretung gefasst. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Darstellungen „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Sonstiges Sondergebiet - Photovoltaik“ geändert werden.

Die geplante Darstellung als „Sonstiges Sondergebiet - Photovoltaik“ entspricht nicht den Zielen der Raumordnung. Vom Programmsatz 5.3 (9) [Energie] LEP M-V 2016 („... landwirtschaftlich genutzte Flächen dürfen nur in einem Streifen von 110 Metern beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden. **(Z)**...“) soll mit einem Zielabweichungsverfahren (ZAV) abgewichen werden.

Für die Flächen außerhalb des 110 m Abstandes zur Bahntrasse wurde ein Zielabweichungsverfahren beantragt.

Nach der angestrebten Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung gemäß §6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. §5 Abs. 6 Landesplanungsgesetz (LPIG M-V) durch das Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit M-V wird **das Vorhaben den Zielen der Raumordnung entsprechen.**

Die amtsangehörige Stadt Schwaan, mit ihren 4 Ortsteilen (Bandow, Dorf Tatschow, Hof Tatschow, Letschow), ca. 5.000 Einwohnern und einer Fläche von 3.829 ha, wird vom Amt Schwaan verwaltet.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 Sondergebiet „Photovoltaikanlage am Schaffrusch“ der Stadt Schwaan geschaffen und der Bebauungsplan kann aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt (§8 Abs. 3 BauGB) werden.

Die Stadt Schwaan möchte, in dem ihr möglichen Rahmen einen Beitrag zur Erzeugung von Energie aus regenerativen Quellen leisten und Bauflächen für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen bereitstellen.

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtgebietes, östlich der Bahnlinie Rostock-Schwerin, südlich des Sportplatzes am Schaffrusch auf dem Flurstück 5/28 (teilw.) der Flur 12 der Gemarkung Schwaan und hat eine Fläche von ca. 15,7 ha.

Mit der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf dieser Fläche können jährlich ca. 11.600.000 kWh Strom produziert, ca. 6.800 t CO₂ eingespart und ca. 4.000 Haushalte mit Strom aus erneuerbarer Energie versorgt werden. Damit leistet die Stadt einen erheblichen Beitrag zur Energiewende und zum Umweltschutz sowie zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt.

Die in §2 EEG 2023 (Erneuerbare-Energien-Gesetz) zum Ausdruck gebrachte grundsätzliche Priorisierung zugunsten der erneuerbaren Energie bedeutet eine grundlegende, neue gesetzgeberische Weichenstellung.

§2 - Besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien

„Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit.

...“

Bei der Anwendung der Abwägungskriterien ist §2 des EEG zugrunde zu legen. Dieser qualifiziert den Ausbau erneuerbarer Energien als überragendes öffentliches Interesse, dass der öffentlichen Sicherheit dient und als vorrangiger Belang von vornherein mit einem besonders hohen Gewicht in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen einzubringen ist. Diese gesetzgeberische Wertentscheidung ist auch verfassungsrechtlich verankert, da dem Bundesverfassungsgericht zufolge der Ausbau erneuerbarer Energien dem Klimaschutzziel des Artikel 20a des Grundgesetzes sowie dem Schutz von Grundrechten vor den Gefahren des Klimawandels dient (vergleiche BVerfG, Beschluss vom 24. März 2021 - 1 BvR2656/18).

Nach dem Willen des Gesetzgebers müssen somit im Falle einer Abwägung das besonders hohe Gewicht der erneuerbaren Energien berücksichtigt werden und sollte nur in Ausnahmefällen hinter Belangen etwa des Denkmalschutzes oder des Naturschutz-, Bau- oder Straßenrechts zurückstehen.

Als ersten Verfahrensschritt führt die Stadt die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB durch. Diese frühzeitige Behördenbeteiligung dient vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Stadt hierbei beraten.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

Die Bauleitplanung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- das Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - **EEG 2023**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 327) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - **KV M-V**) vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), zuletzt geändert durch Berichtigung (GVOBl. M-V 2024, S. 351)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (**LBauO M-V**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V, S. 110)
- das Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - **LPIG M-V**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt

mehrfach geändert sowie § 9a eingefügt durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V, S. 149)

- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatschG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - **NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V, S. 546)
- das Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – **LWaldG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V, S. 790, 794)
- Gesetz über ergänzende Vorschriften zu Rechtsbehelfen in Umweltangelegenheiten nach der EG-Richtlinie 2003/35/EG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz - **UmwRG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 2017 (BGBl. I S. 3290), das zuletzt durch Artikel 14b des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl.2023 I Nr. 405) geändert worden ist
- die **Hauptsatzung der Stadt Schwaan** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlage ist der Flächennutzungsplan der Stadt Schwaan in der Fassung der 3. Änderung vom 16.01.2014.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung zum qualifizierten Bebauungsplan ist in der Planzeichnung im Maßstab 1 : 2.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 15,7 ha.

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtgebietes, östlich der Bahnlinie Rostock-Schwerin, südlich des Sportplatzes am Schaffrusch auf dem Flurstück 5/28 (teilw.) der Flur 12 der Gemarkung Schwaan.

4. Planerische Ausgangssituation

Bauleitpläne sind den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R 2011) mit der Fortschreibung des Kapitels 6.5 - Energie einschließlich Windenergie (2020).

Die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich zu beachten und die Grundsätze angemessen zu berücksichtigen.

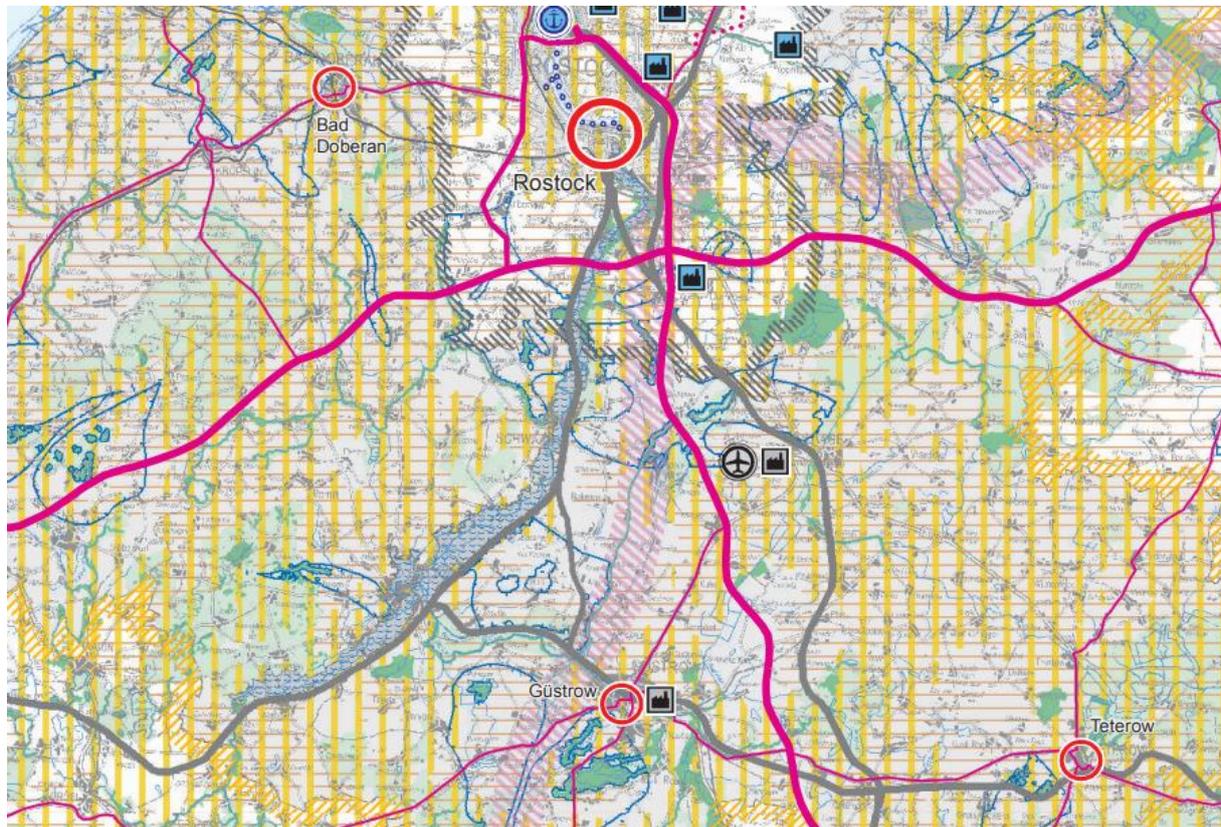
Für das Vorhaben der Stadt wurden die kommunalen Planungsziele zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Grundlage des §17 LPlG M-V angezeigt.

Eine Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige gemäß §17 LPlG M-V vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock (Landesplanerische Stellungnahme) wird eingeholt.

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)

Der Stadt Schwaan ist im Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V 2016), Abbildung 8, als „Mittelbereich“ dem Oberzentrum Rostock und im Anhang 1 als „Zentralen Ort“ die Gemeinden Bröbberow, Kassow, Rukieten, Schwaan, Vorbeck und Wiendorf als „Gemeinden im Nahbereich“ zugeordnet.

Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V wird das Plangebiet und die Umgebung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V

[Quelle: LEP M-V 2016]

Die Planung berührt folgende Ziele der Raumordnung, die durch das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) vorgegeben werden.

Programmsatz 4.5 (2) [Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei]

„(2) Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in anderen Nutzungen umgewandelt werden. **(Z)** ...“

Die Planung entspricht der Zielfestlegung der Raumordnung. Mit dem Bebauungsplan wird eine Fläche für die bauliche Nutzung vorbereitet, die eine Bodenwertzahl von weniger als 50 aufweist.

Programmsatz 5.3 (1) [Energie]

„(1) In allen Teilräumen soll eine sichere, preiswerte und umweltverträgliche Energieversorgung gewährleistet werden. Um einen substanziellen Beitrag zur Energiewende in Deutschland zu leisten, soll der Anteil erneuerbarer Energien dabei deutlich zunehmen. ...“

Der Grundsatzfestlegung wird entsprochen. Der B-Plan bildet somit einen städtebaulichen Rahmen für den Ausbau der Stromerzeugung aus solarer Energie und leistet damit einen Beitrag, den Anteil der erneuerbaren Energien an der Stromversorgung zu erhöhen. Zugleich trägt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung regenerativer Energiequellen dazu bei, den Ausstoß von Treibhausgasen zu reduzieren.

Programmsatz 5.3 (2) [Energie]

„(2) Zum Schutz des Klimas und der Umwelt soll der Ausbau der erneuerbaren Energien auch dazu beitragen, Treibhausgasemissionen so weit wie möglich zu reduzieren. Weitere Reduzierungen von Treibhausgasemissionen sollen insbesondere durch Festlegung von Maßnahmen ... in der Regional- und Bauleitplanung sowie anderen kommunalen Planungen erreicht werden.

Bei Planungen und Maßnahmen zum Ausbau erneuerbarer Energien, die zu erheblichen Beeinträchtigungen naturschutzfachlicher Belange führen, ist zu prüfen, ob rechtliche Ausnahmeregelungen aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses angewendet werden können. **(Z)**“

Die Planung ist mit der Zielfestlegung vereinbar, da erhebliche Beeinträchtigungen naturschutzfachlicher Belange durch die Planung nicht hervorgerufen werden.

Programmsatz 5.3 (3) [Energie]

„(3) ... Der Ausbau der erneuerbaren Energien trägt zur Steigerung der regionalen Wertschöpfung und regionaler Wertschöpfungsketten bei. Die zusätzliche Wertschöpfung soll möglichst vor Ort realisiert werden und der heimischen Bevölkerung zugutekommen. ...“

Mit der geplanten PV-Anlage soll Grünstrom bereitgestellt werden.

Durch die Planung können Bauflächen für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage geschaffen werden. Damit trägt die Planung dazu bei, dass es zu Gewerbesteuererinnahmen kommt. Im Hinblick auf die regionale bzw. kommunale Wertschöpfung spielen zahlreiche Faktoren eine Rolle. Sie ist höher, wenn der Anlagenbetrieb und die Wartung einer örtlichen Firma obliegen und der Betreiber seinen Sitz in der Stadt hat.

Programmsatz 5.3 (9) [Energie]

„(9) ... landwirtschaftlich genutzte Flächen dürfen nur in einem Streifen von 110 Metern beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden. **(Z)**“

Dieses Ziel der Raumordnung wird mit der Plangebiet derzeit nicht erfüllt.

Seit dem Frühjahr 2021 haben sich die Rahmenbedingungen insofern geändert, als dass die Landesregierung nun im Vorgriff auf die Neuaufstellung des Landesraumentwicklungsprogrammes, für große PV-Anlagen Abweichungen von den festgelegten Zielen der Raumordnung zulassen möchte.

Die Stadt hat dies erkannt und hat ein Zielabweichungsverfahren (ZAV) beantragt. Es wird davon ausgegangen, dass das Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit M-V bis zum Satzungsbeschluss die Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung gemäß §6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. §5 Abs. 6 Landesplanungsgesetz (LPIG M-V) erteilt.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R 2011)

Hinweis: NEU - Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (amtliche Bezeichnung vor Umbenennung der Planungsregion im Jahr 2012: Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock)

Fortschreibung des Kapitels 6.5 - Energie einschließlich Windenergie vom 25.06.2020 (Die Fortschreibung ersetzt das Kapitel 6.5 des geltenden Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R) gemäß Landesverordnung vom 22.08.2011.)

Die Stadt Schwaan ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock (RREP MM/R 2011) nach Tabelle 3.2.2 Grundzentrum. Ihr sind als „Gemeinden des Nahbereiches“ die Stadt Schwaan sowie die Gemeinden Bröbberow, Kassow, Rukieten, Vorbeck und Wiendorf zugeordnet.

Gemäß Grundkarte der räumlichen Ordnung des RREP MMR 2011 liegt das Vorhaben vollständig in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Die überplanten Flächen werden landwirtschaftlich genutzt und sind als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Die Bodenwertzahl liegt auf der gesamten Fläche deutlich unter 50 Punkten. Durch das Vorhaben sind landwirtschaftliche Flächen mit einer Wertzahl über 50 nicht betroffen.

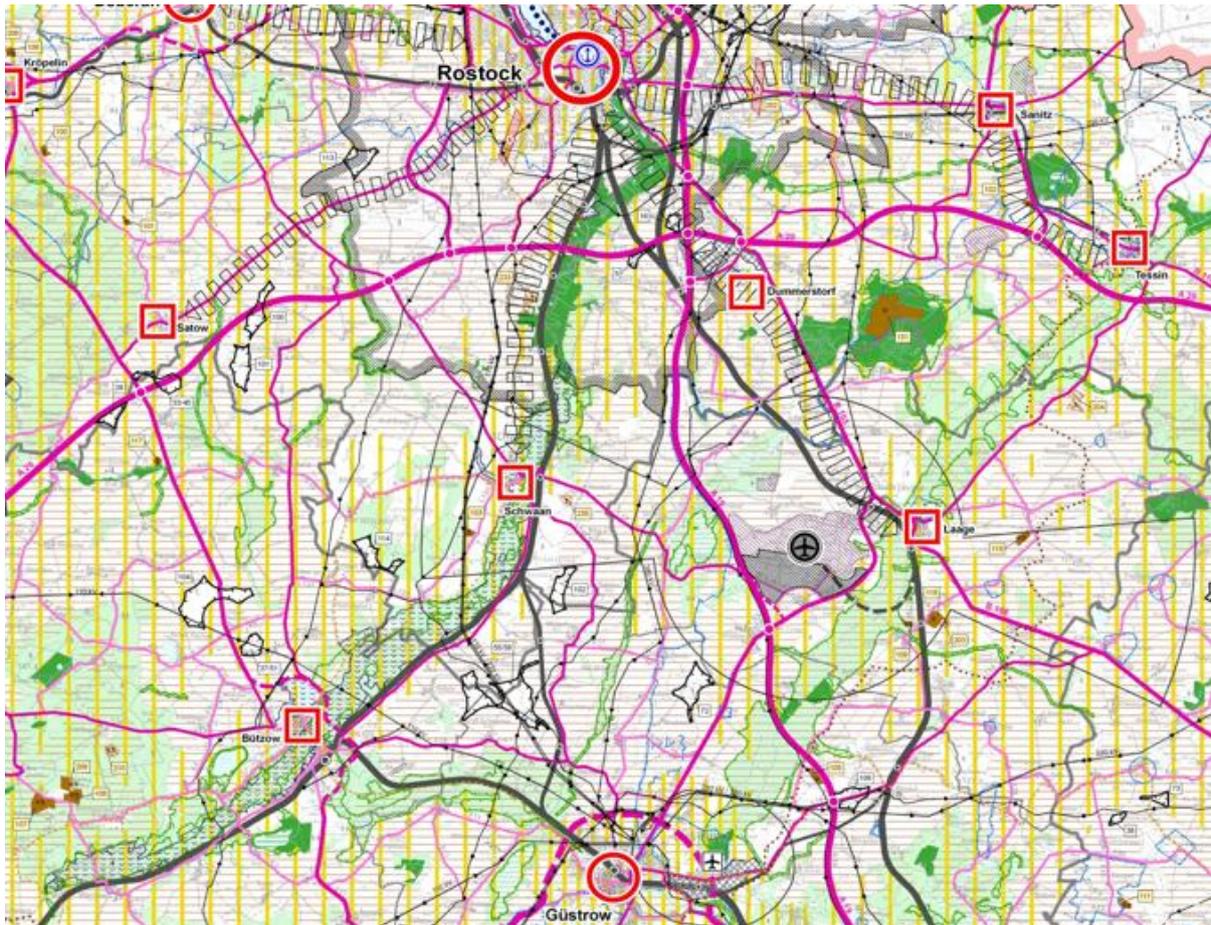
Eine touristische Nutzung im Umfeld des Plangebietes ist nicht vorhanden und auch nicht geplant.

Programmsatz 6.5 (5) bis 6.5 (7) [Energie]

Hochwertige Böden werden von der Planung nicht berührt. Bezüglich der Lage in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft erfolgt die gemeindliche Abwägung zugunsten der Sonnenenergienutzung.

Im Zuge der bauleitplanerischen Vorbereitung dieser Fläche leistet die Planung einen Beitrag, die Solaranteile in der Stromproduktion zu erhöhen und damit die Energieerzeugung langfristig klimaneutral zu gestalten.

Die Geeignetheit der Sonderbaufläche ergibt sich aus dem Standort entlang der Bahnstrecke Rostock-Schwerin.



Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm

[MM/R Quelle: RREP MM/R 2011]

4.3 Entwicklung des B-Planes und Flächennutzungsplan

Das BauGB sieht für die Bauleitplanung ausgehend von §1 Abs. 2 BauGB ein zweistufiges System vor. Der Flächennutzungsplan bildet dabei den vorbereitenden Bauleitplan, aus dem der verbindliche Bauleitplan, der Bebauungsplan, zu entwickeln ist. Damit stellt der Flächennutzungsplan die erste vorbereitende Ebene der Bauleitplanung dar. Die zweite Ebene der städtebaulichen Planung bilden die Bebauungspläne, die als Satzungen (§10 Abs. 1 BauGB) verbindliche Regelungen für die Zulässigkeit der Bebauung treffen.

Entsprechend §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für die Stadt Schwaan liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Somit verfügt die Stadt mit diesem FNP über eine vorbereitende Bauleitplanung. Die Art der beabsichtigten baulichen Nutzung als Sondergebiet (SO) entspricht nicht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes.

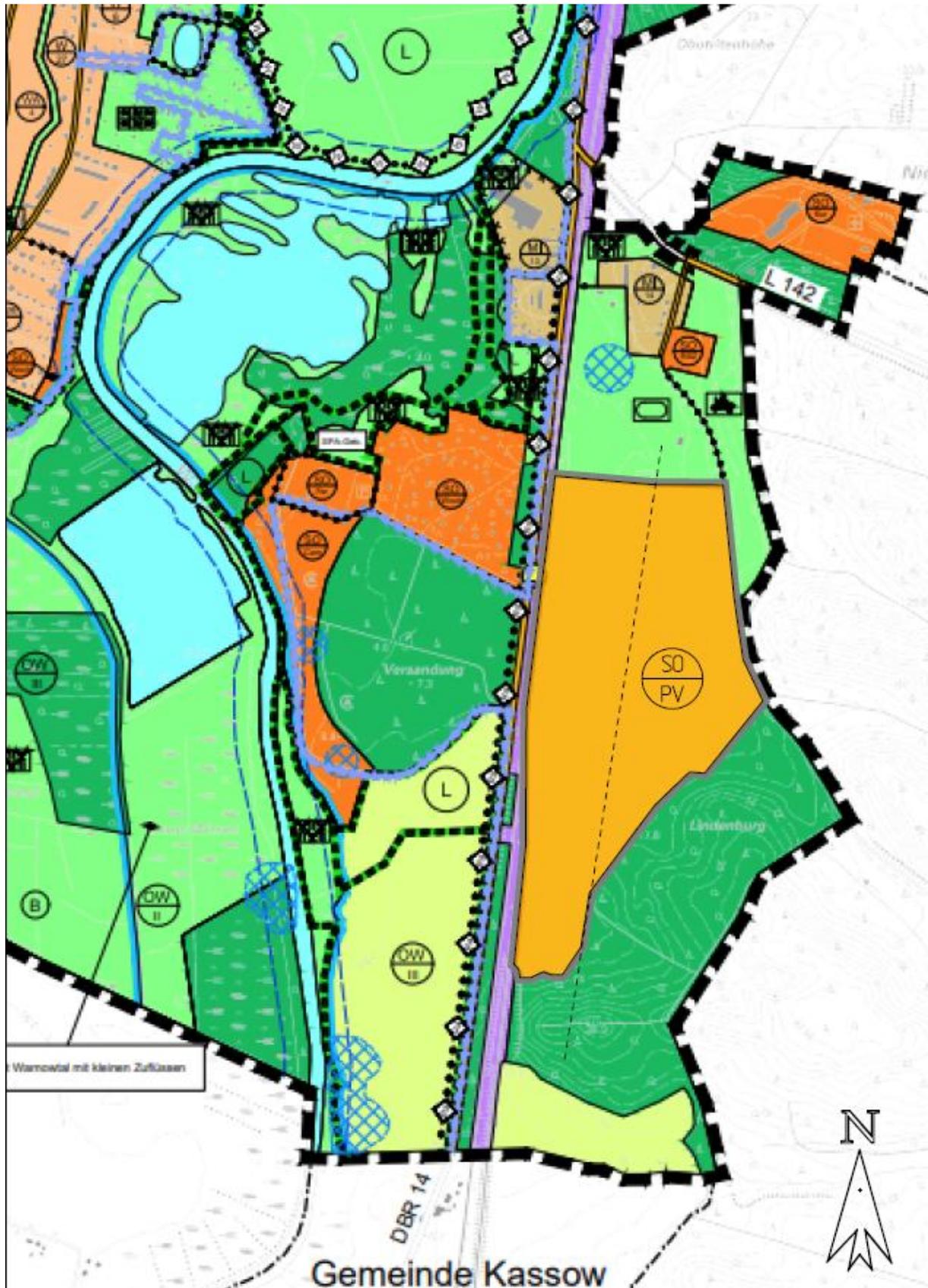
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (6. Änderung).

Die Stadt wird den entsprechenden Aufstellungsbeschluss zum Änderungsverfahren fassen und damit das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes einleiten.

Begründung (Vorentwurf) zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 11 Sondergebiet
„Photovoltaikanlage am Schaffrusch“ der Stadt Schwaan



Auszug aus dem F-Plan mit Räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung



6. Änderung zum F-Plan der Stadt Schwaan (VORENTWURF)

Entsprechende Änderungen werden in den Flächennutzungsplan eingearbeitet, sodass anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird (§8 Abs. 3 BauGB).

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Sonstiges Sondergebiet - Photovoltaik“ geändert.

4.4 Fachplanungen

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes müssen keine Ergebnisse eines von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung berücksichtigt werden (§1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Die Flächen sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

Die Geländehöhen betragen auf der Fläche ca. 10 m über NHN bis zu ca. 19 m über NHN.

Gehölzschutz

Für den Planbereich gelten der Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V und die §§ 18 und 19 (Einzel- und Alleebaumschutz) sowie §12 (Schutz von Baumreihen und Baumgruppen) NatSchAG M-V.

Waldflächen und Waldabstand

Waldflächen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Von den angrenzenden Waldflächen ist der Mindestabstand von 30 m zu baulichen Anlagen einzuhalten.

Schutzgebiete

Das Plangebiet ist außerhalb geschützter Gebiete (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark) gelegen.

Wasserwirtschaft

Berührt werden im überplanten Bereich ausschließlich Belange des Grundwasserschutzes. Eine Gefahr besteht hier ausschließlich während der Bauphase durch Bautätigkeiten und ggf. auslaufende wassergefährdende Stoffe. Grundsätzlich reduziert die Nutzung der Flächen als Photovoltaikanlage Nährstoffeinträge in die Gewässer gegenüber einer landwirtschaftlichen Nutzung. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Bodenschutz

Mit den Belangen des Bodenschutzes setzt sich die Stadt im Zielabweichungsverfahren (ZAV) auseinander.

Altlasten / Altlastverdachtsflächen

Altlasten und Altlastverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.



Luftbild mit Räumlichen Geltungsbereich des B-Planes

[Quelle: www.gaia-mv.de]

Gewässerschutz

Im Vorhabengebiet befinden sich Gewässer 2. Ordnung. Die Gewässer sind zum Teil verrohrt. Die Darstellung der Rohrleitungen und Festlegungen der Abstände durch Baugrenzen erfolgt in der Planzeichnung.

Verrohrte Gräben

Vor Baubeginn ist die genaue Lage der verrohrten Gräben zu ermitteln und zu dokumentieren. Rohrleitungen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung in einem Korridor von jeweils 5 m links und rechts der Rohrachse für eventuelle Reparaturarbeiten freizuhalten. Für Reparaturarbeiten muss dem Wasser- und Bodenverband bei Bedarf uneingeschränkter Zugang gewährt werden. An Gräben ist ein beidseitiger Unterhaltungstreifen von mindestens 5,0 m freizuhalten.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in §1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Zur Realisierung einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung und zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Das ausgewiesene Baugebiet soll hinsichtlich der baulichen Gestaltung den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzung entsprechen.

Die städtebauliche Einordnung des Baugebietes wird der o. g. Zielstellung vollkommen gerecht. Gute Erreichbarkeit und kurze Wege zu Infrastruktureinrichtungen kennzeichnen die Attraktivität des Plangebietes.

Der B-Plan hat eine Gesamtfläche von 156.911 m² (ca. 15,7 ha).

Im Plangebiet werden 99.236 m² (ca. 9,9 ha) als Sondergebiet SO-PV festgesetzt.

57.609 m² (ca. 5,8 ha) werden als Grünflächen dargestellt.

66 m² werden als Verkehrsflächen dargestellt.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaik“

Da die vorgeschlagenen Planungsziele, hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, keinen der normierten Gebietstypen der Baunutzungsverordnung entsprechen, ist vorliegend ein sonstiges Sondergebiet nach §11 Baunutzungsverordnung maßgebend.

Gemäß §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO dient das Baugebiet als Sonstiges Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaik“ der Unterbringung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie der zugehörigen technischen Vorkehrungen und Einrichtungen für den Aufbau, die Wartung und den Betrieb der Anlagen.

Gemäß §11 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im Sonstigen Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaik“ allgemein zulässig sind:

1. Photovoltaik-Module einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden;
2. technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaik-Anlagen;
3. Anlagen zur netzgebundenen oder netzunabhängigen Speicherung von elektrischer Energie;
4. die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen Wege;
5. Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Sicherheitsüberwachung und Pflege der Photovoltaik-Freiflächenanlage;
6. Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren.

Mit diesen Festsetzungen kann eine Freiflächen-Photovoltaik-Anlage mit den erforderlichen Anlagen und Einrichtungen errichtet, betrieben, gewartet, gesichert und überwacht werden.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl soll zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte führen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird, durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit GRZ 0,5 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte. Die Versiegelung von Flächen ist somit auf ein Maß unterhalb des zulässigen Höchstmaßes beschränkt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist (§19 Abs. 3 BauNVO).

Als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche wird die Fläche des Geltungsbereiches (156.911 m²) festgesetzt (Textliche Festsetzung 2.1). Die festgesetzte SO-Fläche beträgt 99.236 m².

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen (Textliche Festsetzung 2.1), weil eine zusätzliche Überbauung nicht erforderlich ist und der dafür erforderliche Ausgleich nicht erfolgen braucht.

Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl und auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da keine Gebäude errichtet werden sollen.

Höhe der baulichen Anlagen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ist eine Höhenbeschränkung erforderlich. Damit wird sichergestellt, dass keine höheren baulichen Anlagen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

Die Geländehöhen betragen ca. 10 m über NHN im Westen bis zu ca. 19 m über NHN im Südosten der Fläche.

Als Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe wird die Geländeoberkante gewählt, obwohl das Gelände als unterer Bezugspunkt nicht rechtseindeutig ist. Der Höhenunterschied im Plangebiet ist mit ca. 9 m sehr groß und somit ist die Festsetzung der Höhe zu einem exakten Bezugspunkt nicht praktikabel.

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an der Bauweise von Solaranlagen. Die Höhe baulicher Anlagen wird auf max. 4,0 m über

Gelände festgesetzt. So können bauliche Anlagen mit ca. 4,0 m Höhe über Geländeoberkante errichtet werden.

Eine Überschreitung dieser festgesetzten Höhe ist ausschließlich für technische Anlagen zur Überwachung bis zu einer Gesamthöhe von 8,0 m über Gelände möglich. Kamerastandorte mit einer Höhe bis 8 m zur Überwachung der Fläche sollen damit ermöglicht werden.

Die Höhe der Einfriedung inkl. Übersteigschutz wird auf 2,0 m über Geländeoberkante festgesetzt (Textliche Festsetzung 2.3). Damit ist der Bau einer Zaunanlage als Sicherungsmaßnahme möglich.

Eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm ist zu gewährleisten, damit eine Durchlässigkeit für kleinere Tiere möglich ist.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Da keine Bebauung mit Gebäuden vorgesehen wird ist die Festsetzung der Bauweise gemäß §22 BauNVO nicht erforderlich.

Baugrenzen

Die überbaubare Fläche wurde durch Baugrenzen mit einem Abstand von umlaufend 5,0 m bzw. 8,0 m und mit den Abständen zu vorhandenen Leitungen so definiert, dass ausreichende Freiräume erhalten bleiben.

Mit der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Entwicklung des Geländes im städtebaulich verträglichen Maß geordnet.

6.4 Verkehrskonzept

Durch die Lage am „Mistorfer Landweg“ ist das Plangebiet verkehrlich erschlossen.

Eine innere verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist nicht vorgesehen. Mit der Satzung werden keine Grundstücke gebildet. Erforderliche Zuwegungen sind gegebenenfalls privatrechtlich zu sichern.

Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet soll über die vorhandene Zufahrt vom „Mistorfer Landweg“ verkehrlich erschlossen werden. Die Zufahrt ist ca. 8 m breit und befindet sich in einem guten Zustand.

6.5 Naturschutz und Landschaftsschutzpflege nach §1a BauGB

Schutzgebiete

Das Plangebiet ist außerhalb geschützter Gebiete (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark) gelegen. Aus diesem Grunde braucht diesbezüglich eine gesonderte Auseinandersetzung nicht erfolgen.

Erdbauliche Maßnahmen

Gemäß §1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Notwendige Bodenversiegelungen sind auf ein Minimum zu begrenzen.

Vor Durchführung der Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 Bl. 2 abzuschleppen, seitlich zu lagern und beim Anlegen der Pflanzflächen einzubauen. Es darf kein unbelasteter Bodenaushub zu Abfall werden.

Vermeidung und Minimierung

Der Eingriff soll durch die Minimierung der Versiegelung vermieden bzw. reduziert werden.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Eine Bilanzierung des Eingriffs wird im Umweltbericht mit seinen Anlagen durchgeführt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung) mit einer Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung für das Plangebiet erstellt worden.

Die erforderlichen Maßnahmen werden festgesetzt (Teil B - Textliche Festsetzungen).
Der Eingriff soll vollständig ausgeglichen werden.

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) als Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) für das Plangebiet erstellt worden.

Dieses Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 11 Sondergebiet „Photovoltaikanlage am Schaffrusch“ der Stadt Schwaan liegt vor und ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die erforderlichen Maßnahmen wurden festgesetzt (Teil B - Textliche Festsetzungen 5.).

Gehölzschutz

Für den Planbereich gelten der Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V und die §§ 18 und 19 (Einzel- und Alleebaumschutz) sowie §12 (Schutz von Baumreihen und Baumgruppen) NatSchAG M-V.

Waldflächen und Waldabstand

Waldflächen befinden sich nicht im Geltungsbereich. Von den angrenzenden Waldflächen ist der Mindestabstand von 30 m zu baulichen Anlagen einzuhalten.

7. Abfallentsorgung

Das Plangebiet kann direkt an die Müllentsorgung angeschlossen werden. Verkehrsflächen sind vorhanden und für das dreiaxlige Müllfahrzeug geeignet. Die Müllbehälter können so unmittelbar von den Grundstücken abgeholt werden. Die gültige Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis ist zu berücksichtigen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch vom fertigen Objekt eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist möglichst der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zuzuführen.

8. Immissionsschutz, Altlasten, Kampfmittelbelastung

Lärmschutz

Vom Plangebiet selbst geht durch die spätere Nutzung keine Lärmbelastung aus. Nur während der kurzen Bauphase kommt es zu Baulärm.

Lichtimmissionen (Blendwirkung)

Für die Beurteilung einer potenziellen Blendwirkung wird ein Blendgutachten erarbeitet. Das Gutachten wird Anlage zum Entwurf. Für das Bauvorhaben sind die Vorgaben aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Erforderliche Schutzmaßnahmen werden festgesetzt (Teil B - Textliche Festsetzungen 3.).

Weitere Emissionen

Weitere Emissionen wie Stäube und Luftschadstoffe, Erschütterungen, Gerüche u.a. sind nicht zu erwarten und ggf. im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu beurteilen.

Altlasten

Altlasten und Altlastverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Kampfmittelbelastung

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und deren unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

9. Erschließung

9.1 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet benötigt keine Schmutzwasserentsorgung.

9.2 Regenentwässerung

Ein Regenentwässerungssystem ist nicht geplant. Das von den Modulflächen ablaufende unverschmutzte Niederschlagswasser ist großflächig auf dem Grundstück zu versickern.

9.3 Trinkwasserversorgung

Das geplante Baugebiet soll nicht an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen werden.

9.4 Löschwasserversorgung und Brandschutz

Die Anfahrt von Rettungsfahrzeugen erfolgt über den „Mistorfer Landweg“ zum Plangebiet. Um den gewaltfreien Zugang für die Feuerwehr zu sichern ist ein Schlüssel in einem Feuerwehrschrüsseldepot am Hauptzugang zu installieren.

Durch den Betreiber ist vor der Erschließung ein Brandschutzkonzept zu erstellen und mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

9.5 Fernmeldeversorgung

Das Gebiet soll telekommunikationstechnisch erschlossen und an das bestehende Versorgungssystem angeschlossen werden.

9.6 Elektroversorgung

Das Plangebiet benötigt keine Stromversorgung.
Es erfolgt ein Netzanschluss für den erzeugten Strom.

9.7 Gasversorgung

Das Plangebiet soll nicht an das Gasversorgungsnetz angeschlossen werden.

10. Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind Bodendenkmale nicht bekannt.

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