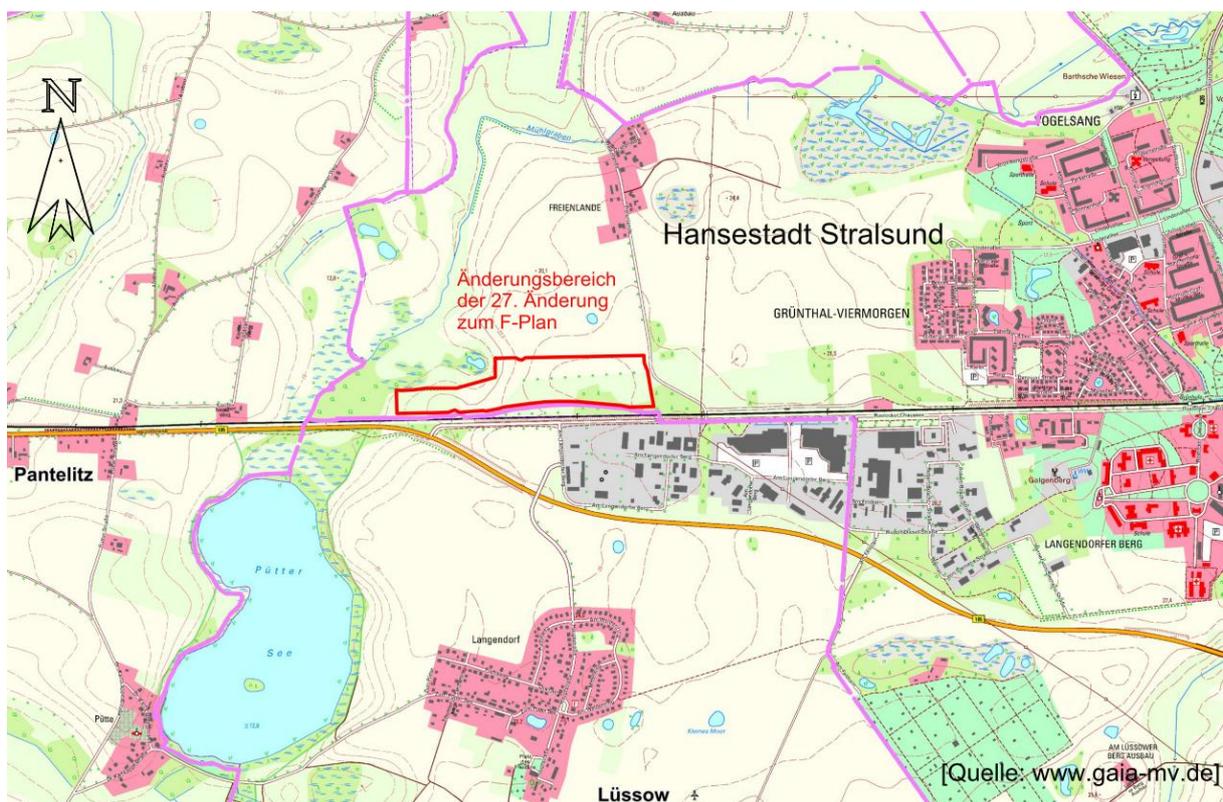


27. Änderung zum Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund

Begründung zum Vorentwurf
Stand Juli 2025



27. Änderung zum Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund

Planbegründung gemäß §5 Abs. 5 BauGB

Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung der Satzung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26
"Solarpark Freienlande im Stadtgebiet Grünhufe"
der Hansestadt Stralsund

Begründung Teil I

erarbeitet im Einvernehmen mit der Hansestadt Stralsund durch
KAWO Ing GmbH, Albert-Schweitzer-Str. 11, 18442 Wendorf



Begründung Teil II (Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung)
erarbeitet im Einvernehmen mit der Hansestadt Stralsund durch
PLANUNG kompakt LANDSCHAFT Dipl.-Ing. Enno Meier-Schomburg



Inhalt

TEIL I - BEGRÜNDUNG	5
1 Anlass.....	5
1.1 Anlass und Ziele der Planung.....	5
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
2 Übergeordnete und örtliche Planungen und Vorgaben	6
2.1 Vorgaben der Raumordnung.....	6
2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V).....	6
2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)	8
2.2 Inhalt des Landschaftsplanes	10
2.3 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	11
2.4 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen.....	11
3 Städtebauliche Ausgangssituation	12
3.1 Umgebung des Änderungsbereichs	12
3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Änderungsbereichs.....	12
3.3 Planungsrechtliche Situation	13
3.4 Natur und Landschaft.....	14
3.5 Immissionen	14
3.6 Baugrund und Altlasten	15
4 Inhalt des Planes	15
4.1 Nutzungskonzept	15
4.2 Art der Flächennutzung	15
4.3 Geplante Darstellungen im Landschaftsplan	16
4.4 Erschließung	17
4.4.1 Verkehrliche Erschließung	17
4.4.2 Ver- und Entsorgung	17
4.5 Nachrichtliche Übernahmen	17
4.6 Hinweise	17
4.6.1 Wasserabfluss.....	17
4.6.2 Bodendenkmale	17
4.6.3 Bodenschutz	18
4.6.4 Artenschutz	18
4.7 Städtebauliche Vergleichswerte	18
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	19
5.1 Zusammenfassung.....	19
5.2 Private Belange.....	19
5.3 Umweltrelevante Belange	19
6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung	20
7 Verfahrensablauf	20
8 Rechtsgrundlagen	20

TEIL II - Umweltbericht

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung vom 16.01.2025
erarbeitet durch
PLANUNG kompakt LANDSCHAFT Dipl.-Ing. Enno Meier-Schomburg

Anlagen

- keine

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1 Anlass

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die PV Freienlande GbR beabsichtigt die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage im Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund mit dem Ziel, den Anteil der Erneuerbaren Energien zu steigern und damit die Energiewende umzusetzen.

Der Änderungsbereich liegt im Stadtgebiet Grünhufe, westlich der Straße Freienlande und nördlich der Rostocker Chaussee / Bahntrasse Stralsund-Rostock auf den Flurstücken 346/1 und 348 sowie auf Teilen der Flurstücke 347, 349/1, 350/1, 351, 352, 353, 354 und 355/2 der Flur 1 der Gemarkung Grünhufe.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund stellt den Bereich der Änderung anteilig als Fläche für eine Waldentwicklung und überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Durch ihre Festsetzungen werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans konkretisiert. Damit steht der wirksame Flächennutzungsplan zunächst den verfolgten Bestrebungen entgegen, das betreffende Areal für die o. g. Nutzungen zu entwickeln.

Um das betreffende Areal für die Aufstellung des Bebauungsplans vorzubereiten und dem Entwicklungsgebot zu genügen, ist nach § 8 Abs. 2 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat demgemäß am 15.06.2023 die Einleitung zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund beschlossen. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26. Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan wird für die betroffene Teilfläche parallel angepasst.

Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Stadtgebiet Grünhufe, westlich der Straße Freienlande und nördlich der Rostocker Chaussee / Bahntrasse Stralsund-Rostock.

Der Geltungsbereich der 27. Änderung ist ca. 13,2 ha groß und umfasst die Flurstücke 346/1 und 348 sowie Teile der Flurstücke 347, 349/1, 350/1, 351, 352, 353, 354 und 355/2 der Flur 1 der Gemarkung Grünhufe.

Er wird wie folgt begrenzt:

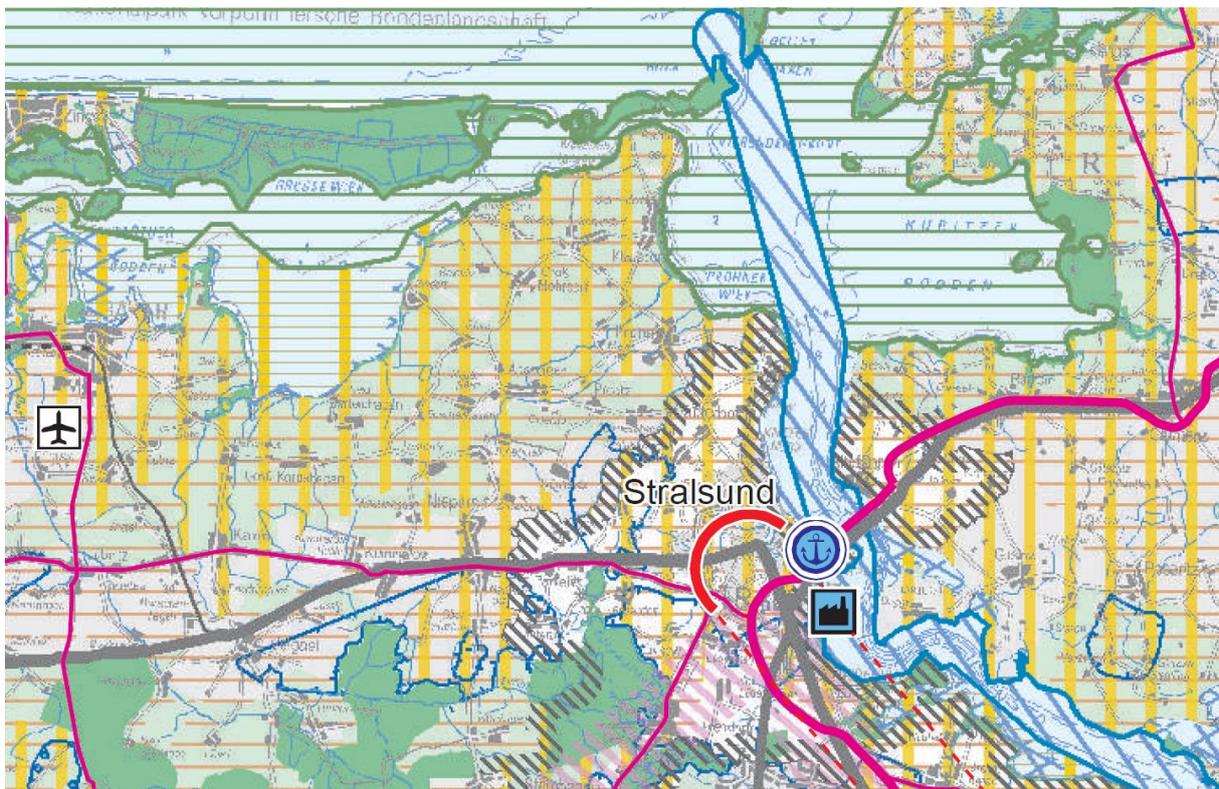
- nördlich durch Ackerflächen
- östlich durch die Straße Freienlande
- südlich durch die Bahntrasse Stralsund-Rostock und
- westlich durch Waldflächen am Stadtrand.

2 Übergeordnete und örtliche Planungen und Vorgaben

2.1 Vorgaben der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Als Vorgaben der Raumordnung sind für die Änderung des Flächennutzungsplans das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V vom 27. Mai 2016) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) maßgeblich.

2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)



Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V

[Quelle: LEP M-V 2016]

Im LEP M-V ist die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald als Oberzentrum der Region ausgewiesen.

Die Planung berührt folgende Ziele und Grundsätze 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. Da die Bodenwerte im Änderungsbereich unter 50 liegen (Bodenzahlen von 12 bis 38), wird dem Ziel entsprochen.

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. ...“

Durch die Planung können Bauflächen für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage geschaffen werden. Damit trägt die Planung dazu bei, dass es zu Gewerbesteuererträgen 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 Gemeinde hat.

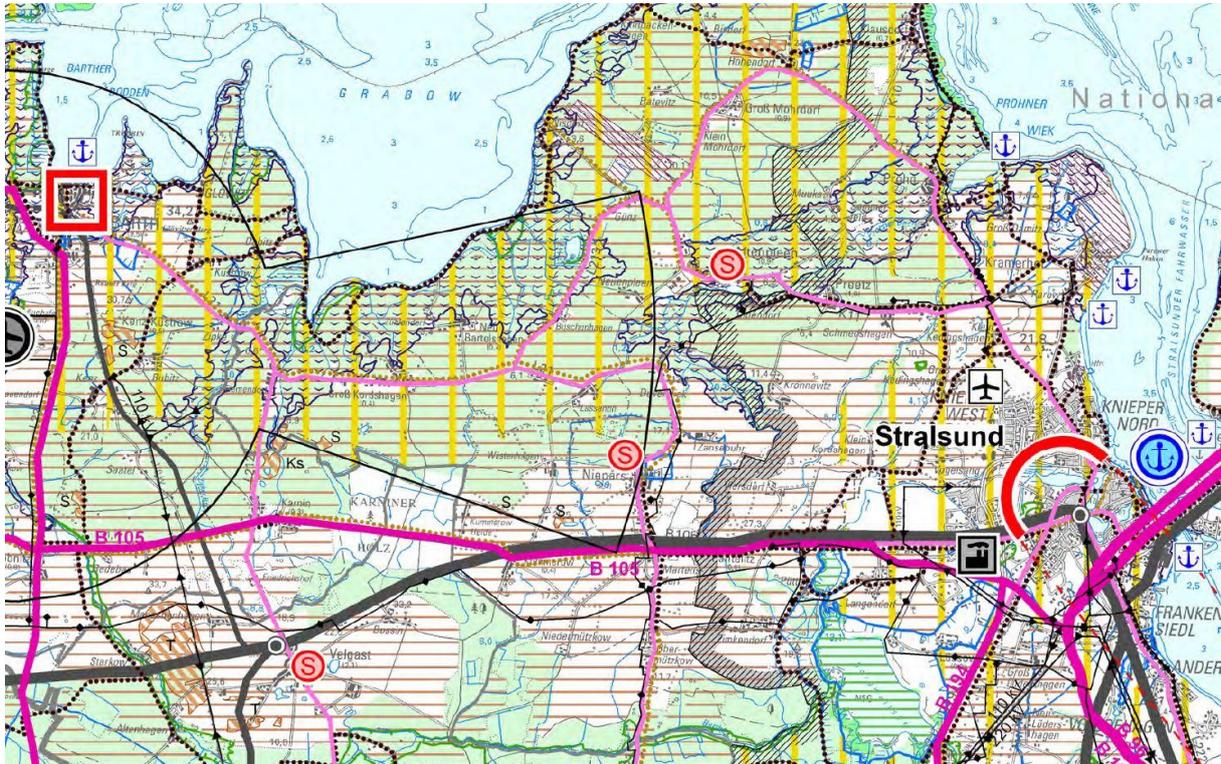
Programmsatz 5.3 (9) [Energie]

„(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)**“

Der Flächenbeschränkung nimmt sich die Bauleitplanung insofern an, als dass die Errichtung und der Betrieb der Photovoltaik-Freiflächenanlage zum größten Teil auf einen Streifen von 110 Metern an einem Schienenweg begrenzt wird.

Das LEP soll geändert werden. Der Termin wurde aber mehrfach verschoben. Die Stadt geht aber davon aus, dass bis zum Feststellungsbeschluss das LEP geändert wurde und damit der Streifen auf 200 Meter (entsprechend der Vorgabe aus dem BauGB und EEG) für Freiflächenphotovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden kann.

2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)



Auszug aus dem Regionales Raumentwicklungsprogramm VP

[Quelle: RREP VP 2010]

Nach dem Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) bildet die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern.

Der Änderungsbereich befindet sich gemäß Planungskarte Blatt 1 des RREP in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit des Bodens bleibt grundsätzlich erhalten, es findet jedoch eine Nutzungsextensivierung statt. Die Wahl des Standortes beschränkt sich auf durch unmittelbar angrenzende Verkehrsinfrastruktur vorbelastete Böden. Wertgebende Böden im Sinne des Ziels 4.5 (2) des Landesraumentwicklungsprogrammes werden nicht in Anspruch genommen.

Der Änderungsbereich wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die Bodenwertzahl liegt unter 50 Punkten (Bodenzahlen von 12 bis 38).

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

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Für die Änderung zum Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund sind insbesondere folgende Grundsätze des RREP VP relevant:

Programmsatz 6.5 (5) und (6) [Energie]

„(5) Durch Maßnahmen zur Energieeinsparung, zur Erhöhung der Energieeffizienz und die Nutzung regenerativer Energieträger soll die langfristige Energieversorgung sichergestellt und ein Beitrag zum globalen Klimaschutz geleistet werden.

(6) An geeigneten Standorten sollen die Voraussetzungen für den weiteren Ausbau regenerativer Energieträger bzw. die energetische Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen und Abfällen geschaffen werden.“

Die vorliegende Planung nimmt sich dieser raumordnerischen Vorgaben an. Die Geeignetheit der Sonderbaufläche ergibt sich aus dem Standort entlang der Trassen der Bahnstrecke.

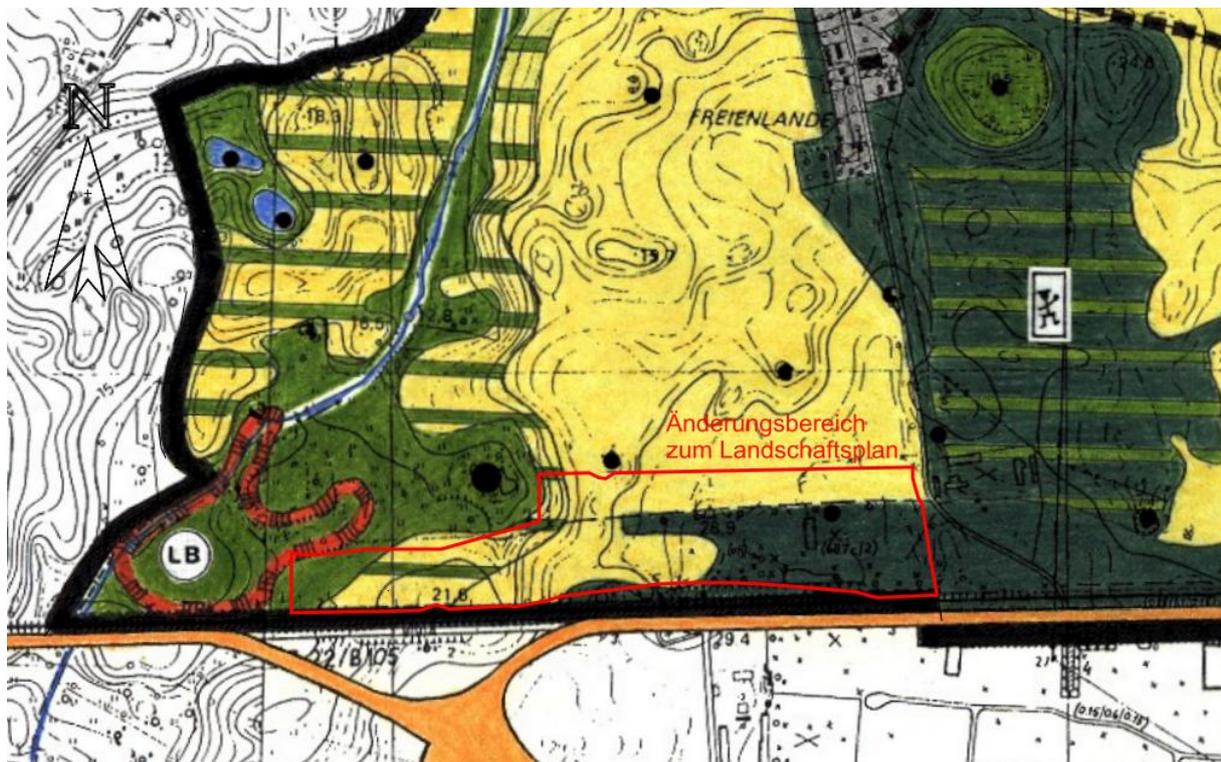
Im Zuge der bauleitplanerischen Vorbereitung dieser Fläche leistet die Planung einen Beitrag, die Solaranteile in der Stromproduktion zu erhöhen und damit die Energieerzeugung langfristig klimaneutral zu gestalten.

Der Standort entspricht den Eignungskriterien des EEG und ist damit grundsätzlich als geeignet anzusehen. Die Planung entspricht daher dem Grundsatz. Gemäß der Begründung im RREP VP bestehen durch die hohe jährliche Sonnenscheindauer gute Möglichkeiten für die Nutzung der Solarenergie. Diese Potenziale sollen mit der Planung genutzt werden.

Damit folgt die Planung den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird eine landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige abgeben.

2.2 Inhalt des Landschaftsplanes

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund stellt den südöstlichen Änderungsbereich als zu entwickelnde Waldfläche dar. Der zentrale Änderungsbereich ist „Landwirtschaftliche Nutzfläche“. Die im Westen des Vorhabenstandortes liegende Brachfläche wird als „landwirtschaftliche Nutzfläche mit eingeschränkter Nutzung“ abgebildet.



Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund mit Änderungsbereich (rot)

Der Landschaftsplan wird nach § 9 Abs. 4 BNatSchG mit der 27. Änderung zum Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund geändert.

Der Änderungsbereich wird zukünftig als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Photovoltaik (PV) gemäß § 11 BauNVO dargestellt.

Die übrigen Bereiche bleiben in ihrer Darstellung unverändert.

Durch die mit Photovoltaikanlagen einhergehende Nutzung des Bodens als extensives Grünland entspricht die geplante Nutzungsänderung, trotz der geänderten Darstellung, überwiegend den naturschutzfachlichen Zielen des Landschaftsplanes auf den bisher überwiegend intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen.

Dies gilt allerdings nicht für die als zu entwickelnde Waldfläche dargestellte Fläche.

2.3 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Planungsbelange des Klimaschutzes dient u. a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO₂-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern. Dazu wird ein Paket von 36 Klimaschutzmaßnahmen benannt, von denen für das vorliegende Bauleitplanverfahren die Umsetzung der Maßnahme E-5 „Photovoltaik“ unterstützt wird. Das geplante Vorhaben unterstützt als Maßnahme der CO₂-neutralen Stromproduktion den Klimaschutz.

2.4 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Freiflächensolaranlagen können aufgrund ihres großen Platzbedarfes nur außerhalb des geschlossenen Siedlungszusammenhangs errichtet werden und sind aufgrund der EEG-Förderung an bestimmte Standortvoraussetzungen gebunden. Zu den Voraussetzungen gehören u. a.:

- Flächen, die längs von Autobahnen oder Schienenwegen liegen, und die Anlage in einer Entfernung von bis zu 500 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,
- Flächen, die zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans bereits versiegelt waren, oder
- Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung

Im Stadtgebiet sind keine Konversionsflächen oder bereits versiegelten Flächen in der geplanten Größenordnung vorhanden. Die schon bestehenden Freiflächensolaranlagen befindet sich auf der Deponie in Devin, in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 74 und 79 und nordöstlich der Kläranlage an der Bauhofstraße.

Die bestehenden Anlagen auf Dächern leisten nur einen untergeordneten Beitrag. Um eine Freiflächenanlage in der geplanten Größenordnung umzusetzen, ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen notwendig. Die Wahl des Standortes beschränkt sich auf durch unmittelbar angrenzende Verkehrsinfrastruktur vorbelastete Böden. Wertgebende Böden im Sinne des Ziels 4.5 (2) des Landesraumentwicklungsprogrammes werden nicht in Anspruch genommen. Bedeutsame Böden mit Bodenwertzahlen von > 50 sind von dem Flächenentzug nicht betroffen. Es wurden verschiedene Standortalternativen geprüft, wobei die gegenständliche Fläche als weiterer Vorzugsstandort identifiziert wurde.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Umgebung des Änderungsbereichs

Die Umgebung des Änderungsbereichs wird durch landwirtschaftliche Flächen und überörtlich bedeutsame Verkehrswege geprägt. Die geplante Freiflächensolaranlage befindet sich zwischen der Bahnstrecke Stralsund-Rostock im Süden und der Straße Freienlande im Osten.

3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich ist Teil einer Ackerfläche, die sich zwischen der Straße Freienlande, der Ortslage Freienlande und der Bahnstrecke Stralsund-Rostock erstreckt.



Luftbild mit Änderungsbereich

[Quelle: www.gaia-mv.de]

Die Baumreihe in der Mitte des Änderungsbereichs wurde bereits gefällt. Ein Antrag auf Fällung wurde beim Landkreis Vorpommern-Rügen gestellt (AZ: 554.202.03.70112.24) und es erfolgt ein Ausgleich im Rahmen dieses Antrages. Für das Änderungsverfahren und die Betrachtungen zum Umweltschutz ist diese Baumreihe darum nicht mehr vorhanden.

Östlich grenzt eine Waldfläche an.

Die Fläche wird teilweise im Feldblockkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern als Ackerfläche unter der Kennzeichnung DEVMLI063AA10060 geführt.



Luftbild mit Feldblockkataster M-V DEVMLI063AA10060

[Quelle: www.gaia-mv.de]

3.3 Planungsrechtliche Situation

Die Flächen im Änderungsbereich befinden sich außerhalb der geschlossenen Ortslage und sind damit bisher dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

PV-Anlagen sind im Außenbereich nicht privilegiert und können auch nicht als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von PV-Anlagen, die im Außenbereich als selbstständige Anlagen errichtet werden sollen, erfordert somit grundsätzlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Bauleitpläne sind den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich die Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010). Die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich zu beachten und die Grundsätze angemessen zu berücksichtigen.

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

3.4 Natur und Landschaft

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 „Solarpark Freienlande im Stadtgebiet Grünhufe“ in der Hansestadt Stralsund war im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags gutachterlich zu untersuchen, ob bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie eintreten werden und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zulässig ist. Als Grundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote führen könnten, wurden für die Artengruppen der Brutvögel, Reptilien, Amphibien und Quartierstrukturen für Fledermäuse Kartierungen im Jahr 2023 (BSTF 2023) und für die Artengruppen Zug- und Rastvögel sowie Insekten Potenzialanalysen durchgeführt. Die Kartierung erfolgte für diese Artengruppen im Geltungsbereich zuzüglich eines Umfelds von mindestens 50 m. Dieser Raum wird als das Gebiet eingeschätzt, für das eine erhebliche Beeinträchtigung von Arten im Sinne der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht generell auszuschließen ist.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurden für die Europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie unter der Voraussetzung der Einhaltung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen.

Eine Prüfung der Voraussetzungen einer Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG entfällt entsprechend.

3.5 Immissionen

Auf den Änderungsbereich wirken mehrere Immissionen ein: Aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind u. a. Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten, die durch den Einsatz von Maschinen bzw. durch Düngung hervorgerufen werden. Durch die Nähe zur Straße Freienlande und zur Bahnstrecke wirken außerdem Schienen- und Straßenverkehrslärm auf den Änderungsbereich ein. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen im Bereich der Planung führen können. Ansprüche gegen den Infrastrukturbetreiber wegen der vom Betrieb ausgehenden Wirkungen bestehen nicht.

Im Änderungsbereich und im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen.

Da mit der Planung nicht die Zulässigkeit schutzbedürftiger Nutzungen vorbereitet wird, sind keine Konflikte zu erkennen.

Angesichts des grundsätzlich immissionsfreien Betriebs der Anlage bestehen mögliche Auswirkungen v. a. in einer Blendwirkung. Daher wird ein Blendgutachten erarbeitet und zum Entwurf im B-Plan-Verfahren vorgelegt.

3.6 Baugrund und Altlasten

Der Änderungsbereich liegt in der Bodenregion der Jungmoränenlandschaften und gehört zur Bodengroßlandschaft der Grundmoränenplatten und lehmigen Endmoränen im Jungmoränengebiet Norddeutschlands.

Der Raum weist ein flachwelliges Relief auf. Nach der Bodenübersichtskarte des LUNG (M 1:500.000) liegt die Fläche innerhalb der Bodengesellschaft 21, die sich aus dem Bodentyp „Tieflehm-/ Sand- Gley/ Pseudogley- Gley (Amphigley)“ zusammensetzt. Es handelt sich um Grundmoränen des Weichselglazials, mit starkem Grundwasser- und mäßigem Stauwassereinfluss. Vorherrschende Bodentypen sind Moor- und Sandböden. Im Plangebiet selbst treten keine Moorböden auf. Der Boden am Vorhabenstandort ist nach Karte 4 Schutzwürdigkeit des Bodens der Fortschreibung des GLRP 2009 in Bereichen mit „geringer bis mittlerer“ und „mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ zugeordnet. Die Bodenzahl oder Bodenwertzahl geht in Deutschland auf die einheitliche Reichsbodenschätzung zurück, die in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts erarbeitet wurde. Es ist ein Vergleichswert zur Bewertung der Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Böden, der zwischen 0 (sehr niedrig) und ca. 100 (sehr hoch) liegen kann. Für Mecklenburg-Vorpommern liegen die Daten im Bodenschätzwertinformationssystem des GeoPortal.MV vor. Daraus wurden die Bodenzahlen für den Solarpark Freienlande abgeleitet. Demnach weist der Bereich, in dem nach derzeitigem Stand der Planung die Solaranlagen errichtet werden sollen, Bodenzahlen im Bereich von 12 bis 38 auf.

Ein Altlastenvorkommen ist im Änderungsbereich nicht bekannt.

4 Inhalt des Planes

4.1 Nutzungskonzept

Das Erneuerbare-Energien-Gesetz fördert in Deutschland Freiflächensolaranlagen bis zu 20 Megawatt Peak (MWp) Leistung mit einer auf 20 Jahre angelegten garantierten Einspeisevergütung. Die Vergütung ist an bestimmte Standortvoraussetzungen gebunden, welche im Rahmen der EEG-Novelle 2023 modifiziert wurden. So wurde der Grenzwert für die Anlagenleistung von 10 MWp auf 20 MWp erhöht und die Flächenkulisse zu linearen Verkehrswegen von 200 m auf 500 m verbreitert.

Entsprechend den Vorgaben des EEG wird eine Freiflächensolaranlage in einem Abstand von rund 200 m zur Bahntrasse in aufgeständerter Modulbauweise geplant.

4.2 Art der Flächennutzung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund, genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.05.1999 (Az. 512.111-05.000) stellt den Änderungsbereich anteilig als Fläche für eine Waldentwicklung und überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung im Änderungsbereich als Sonderbaufläche „Regenerative Energie - Solar“.

Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 geschaffen.

4.3 Geplante Darstellungen im Landschaftsplan

An die geänderten Darstellungen im Flächennutzungsplan wird der Landschaftsplan angepasst.

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund stellt den südöstlichen Änderungsbereich als zu entwickelnde Waldfläche dar. Der zentrale Änderungsbereich ist „Landwirtschaftliche Nutzfläche“. Die im Westen des Vorhabenstandortes liegende Brachfläche wird als „landwirtschaftliche Nutzfläche mit eingeschränkter Nutzung“ abgebildet.

Der Landschaftsplan wird nach § 9 Abs. 4 BNatSchG mit der 27. Änderung zum Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund geändert. Der Änderungsbereich wird zukünftig als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Photovoltaik (PV) gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Die übrigen Bereiche bleiben in ihrer Darstellung unverändert.

Durch die mit Photovoltaikanlagen einhergehende Nutzung des Bodens als extensives Grünland entspricht die geplante Nutzungsänderung, trotz der geänderten Darstellung, den naturschutzfachlichen Zielen des Landschaftsplanes auf den bisher intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen.



Änderung zum Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund

4.4 Erschließung

4.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erreichbarkeit ist über die Straße Freienlande gesichert. Eine innere verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist nicht vorgesehen.

4.4.2 Ver- und Entsorgung

Die Anforderungen an die medientechnische Erschließung sind nutzungsbedingt gering. Der produzierte Strom wird über eine Kabeltrasse aus dem Änderungsbereich in die Mittelspannungsleitung eingespeist.

Eine Versorgung des Änderungsbereichs mit Trink-/ Abwasser ist nicht notwendig. Anfallendes Niederschlagswasser kann zukünftig weiterhin vor Ort versickern. Die versickerungsfähige Fläche unter den Solarmodulen bleibt trotz anteiliger Überschattung mit der Vegetation erhalten, so dass die Versickerungseigenschaften des Bodens nicht gestört werden. Es werden vergleichsweise wenige Quadratmeter durch die Modulpfosten selbst und durch die technischen Anlagen (Stromspeicher, Wechselrichter) vollversiegelt.

Auf Grund der extensiven gewerblichen Nutzung (ausschließlich PV-Anlagen) ist eine Löschwasserversorgung von 24 m³/h ausreichend. Das Löschwasser muss für die Löszeit von zwei Stunden innerhalb eines Radius von 300 m bereitgestellt werden.

4.5 Nachrichtliche Übernahmen

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Bodendenkmale, bekannt.

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.

4.6 Hinweise

4.6.1 Wasserabfluss

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

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

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

4.6.2 Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

4.6.3 Bodenschutz

Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden.

4.6.4 Artenschutz

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I, S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben sind insbesondere die Maßgaben aus dem Artenschutzfachbeitrag (AFB zum B-Plan Nr. 26) zu beachten.

Der AFB baut auf Kartierungen zu den Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien auf, die im Jahr 2023 (BSTF 2023) vorgenommen wurden. Die Kartierung erfolgte für diese Artengruppen im Geltungsbereich zuzüglich eines Umfelds von mindestens 50 m. Dieser Raum wird als das Gebiet eingeschätzt, für das eine erhebliche Beeinträchtigung von Arten im Sinne der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht generell auszuschließen ist.

4.7 Städtebauliche Vergleichswerte

Bestand:

Flächen für die Landwirtschaft	8,5 ha
<u>Flächen für Wald</u>	<u>4,7 ha</u>
Änderungsbereich	13,2 ha

Änderung:

Sonstige Sondergebiete (SO) - § 11 BauNVO /	
<u>Zweckbestimmung Photovoltaik (PV)</u>	<u>13,2 ha</u>
Änderungsbereich	13,2 ha

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Zusammenfassung

Die Solaranlage entspricht als Beitrag zu einer CO₂-neutralen Energieerzeugung den kurz- und mittelfristigen Zielen des nationalen/globalen Klimaschutzes. Nach § 1a Abs. 5 BauGB sind die Erfordernisse des Klimaschutzes in der Abwägung gesondert zu berücksichtigen. Auf Grund der Anforderungen an die Lage des Änderungsbereichs nach EEG und der vorherrschenden Naturräumlichkeit (ausgeräumte Agrarflur, akustische Belastung am Standort) bestehen innerhalb des Stadtgebietes nur wenige Alternativflächen für die Ansiedlung einer Freiflächensolaranlage.

Die Planung bewirkt einen Flächenverlust für die Landwirtschaft, der jedoch bezogen auf die Flächengröße der Ackerflächen insgesamt vergleichsweise gering ausfällt. Schon aufgrund der räumlich steuernden Vorgaben des EEG sowie die Vorgaben der Landesplanung (siehe Abschnitt 2.1.1) ist der regenerativen Energieerzeugung an dieser Stelle Vorrang gegenüber den Belangen der Landwirtschaft einzuräumen.

Mit dem Betrieb der Solaranlage werden Beschäftigungsmöglichkeiten geschaffen (Wartung und Pflege) und vor allem die Einnahmemöglichkeiten auch für die öffentlichen Haushalte verbessert (Verkauf/Verpachtung der Flächen, Gewerbesteuern, Gewinnabführung).

5.2 Private Belange

Angesichts der Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche ist den Belangen des derzeitigen Flächenpächters und den Belangen der Eigentümer der Grundstücke ein besonderes Gewicht beizumessen. Im Rahmen der Planung besteht jedoch kein Zwang, die bisherige landwirtschaftliche Nutzung aufzugeben. Der Landwirtschaftsbetrieb wird im Planaufstellungsverfahren beteiligt. Die Eigentümer haben ihre Bereitschaft zum Verkauf/Verpachtung ihrer Flächen erklärt.

5.3 Umweltrelevante Belange

Der Änderungsbereich umfasst eine bislang unbebaute Fläche, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Durch die Planung werden somit Eingriffe vorbereitet, deren Folgen nach § 1a BauGB zu bewerten und zu kompensieren sind. Dabei ist die Vorprägung durch die landwirtschaftliche Nutzung zu beachten.

Schutzgebiete nach internationalem oder nationalem Recht befinden sich erst in einer großen Entfernung und sind somit nicht betroffen.

Die planbedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die einzelnen Schutzgüter der Umwelt werden detailliert im Umweltbericht (Teil II der Begründung) behandelt. Dieser stellt die Auswirkungen der Planung auf die bei der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter allgemeinverständlich dar. Die für diesen Bereich mit der Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vb B-Plan Nr. 26 bilanziert und ausgeglichen. Weiterhin erfolgt im Rahmen des B-Plan-Verfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung der Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen von Tierarten werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) benannt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Landschaft, Klima, Luft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Alle Beeinträchtigungen können vermieden oder multifunktional über den naturschutzrechtlichen Ausgleich der beeinträchtigten Biotope ausgeglichen werden. Eine Konkretisierung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Umfangreiche Maßnahmen der Baufeldfreimachung sowie Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

7 Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss 15.06.2023
- Erste Beteiligung der Öffentlichkeit
- Erste Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Öffentliche Auslegung
- Zweite Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Feststellungsbeschluss, Rechtswirksamkeit

8 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 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
- das 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; 2021 I S. 123), 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)
- die Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - **WAbstVO M-V**) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005,166), das zuletzt durch Verordnung vom 1. Dezember 2019 (GVOBl. M-V, S. 808) geändert worden ist (Gesamtausgabe in der Gültigkeit vom 31.12.2019 bis 31.12.2024)
- das 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 Hansestadt Stralsund** in der aktuellen Fassung