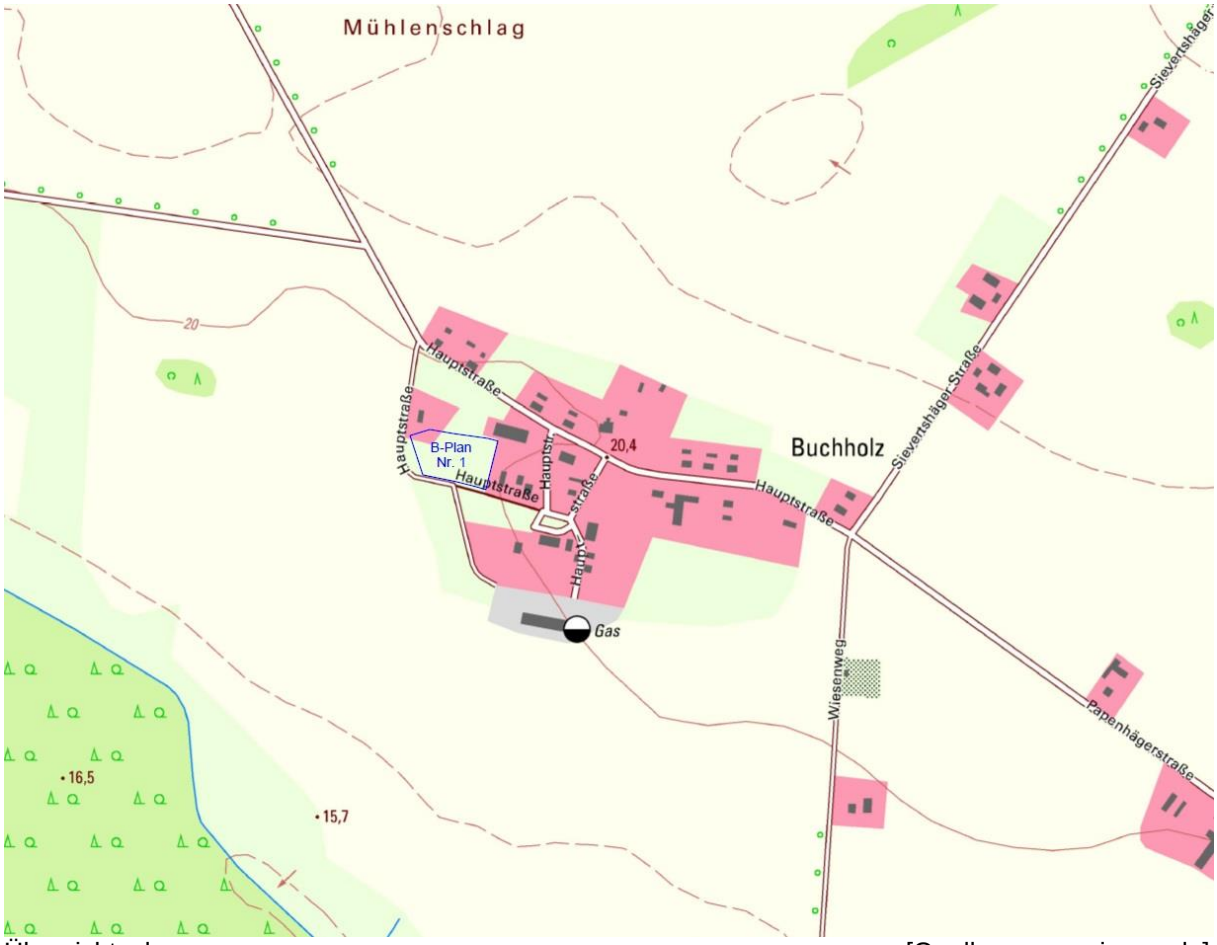
Begründung

(Entwurf)

zur Satzung zum selbständigen Bebauungsplan Nr. 1 Sondergebiet „Solarpark Buchholz“ der Gemeinde Gremersdorf-Buchholz

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



Übersichtsplan [Quelle: www.gaia-mv.de]

Erarbeitet im Einvernehmen mit der Gemeinde Gremersdorf-Buchholz durch KAWO Ing GmbH, A.- Schweitzer- Str. 11, 18442 Wendorf OT Groß Lüdershagen

Gremersdorf-Buchholz, 10.05.2023

0. Inhaltsverzeichnis

0. Inhaltsverzeichnis ... 2
1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass ... 3
2. Grundlagen der Planung ... 4
2.1 Rechtsgrundlagen ... 4
2.2 Planungsgrundlagen ... 5
3. Räumlicher Geltungsbereich ... 5
4. Planerische Ausgangssituation ... 6
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) ... 6
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) ... 8
4.3 Entwicklung des B-Planes und Flächennutzungsplan ... 9
4.4 Ausgangssituation ... 12
4.5 Entwicklung der Gemeinde, Bedarf und Schlussfolgerungen ... 26
5. Beschaffenheit des Plangebietes ... 28
6. Inhalt des Bebauungsplanes ... 29
6.1 Städtebauliches Konzept ... 29
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung ... 30
6.3 Bauweise und Baugrenzen ... 32
6.4 Naturschutz und Landschaftsschutzpflege nach §1a BauGB ... 32
6.5 Verkehrskonzept ... 34
7. Abfallentsorgung ... 34
8. Immissionsschutz, Altlasten und Kampfmittelbelastung ... 34
9. Erschließung ... 35
9.1 Abwasserentsorgung ... 35
9.2 Regenentwässerung ... 35
9.3 Trinkwasserversorgung ... 35
9.4 Löschwasserversorgung und Brandschutz ... 36
9.5 Fernmeldeversorgung ... 36
9.6 Elektroversorgung ... 36
9.7 Gasversorgung ... 36
10. Denkmalschutz ... 36

Anlagen

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung gemäß BauGB einschließl. der Eingriff-Ausgleich-Bilanz gem. §12 NatSchAG M-V vom August 2022

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) für die behördliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom August 2022

Blendgutachten (Analyse der potenziellen Blendwirkung einer geplanten PV-Anlage in Buchholz) vom 30.06.2022

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gremersdorf-Buchholz hat auf ihrer Sitzung am 27.06.2020 die Aufstellung des selbständigen Bebauungsplanes Nr. 1 Sondergebiet „Solarpark Buchholz“ der Gemeinde Gremersdorf-Buchholz beschlossen.

Die Gemeinde Gremersdorf-Buchholz beabsichtigt, südlich der Hauptstr. Nr. 2 und westlich der Hauptstr Nr. 3 im Ortsteil Buchholz, auf dem Flurstück 49 der Flur 21 der Gemarkung Buchholz den selbständigen Bebauungsplan Nr. 1 Sondergebiet „Solarpark Buchholz“ der Gemeinde Gremersdorf-Buchholz aufzustellen.

Städtebauliches Ziel ist es, auf einer Fläche von 0,6 ha mit dem selbständigen Bebauungsplan Nr. 1 auf dem genannten Flurstück die Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage zu ermöglichen, die zurzeit baurechtlich nicht zulässig ist. Ein Baurecht kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erlangt werden.

Aufgrund der bis zum Plangebiet bereits bestehenden infrastrukturellen Erschließung mit guter verkehrlicher Anbindung ist das Gebiet ein idealer Ansiedlungsstandort für einer PV-Anlage. Das zu entwickelnde Gebiet ist über die Straße „Hauptstraße“ erschlossen.

Entsprechend ihrer Bedeutung hat die Gemeinde ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen zur Sicherung und Stärkung ihrer Funktionen unter Beachtung der städtebaulichen Strukturen bereitzustellen. Das Plangebiet stellt eine unbeplante Fläche im Außenbereich dar, sodass ein Planungserfordernis besteht. Damit wird auch ein Beitrag zur Entwicklung der Gemeinde und zum Umweltschutz geleistet.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des §3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung durchgeführt.

Der Vorhabensträger beantragte bei der Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß §12 Abs. 2 BauGB. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gremersdorf-Buchholz entsprach unter Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens dem Antrag und beschloss ein Bauleitplanverfahren, mit dem städtebaulichen Ziel der Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage, einzuleiten. Darüber hinaus wurde die Bürgermeisterin beauftragt, alle notwendigen Schritte für die Aufstellung eines Bebauungsplanes, in Abstimmung mit dem Vorhabenträger, einzuleiten und für die Gemeindevertretung vorzubereiten.

Mit der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf dieser Fläche können jährlich 260 t CO_2 eingespart und 210 Haushalte (das sind ca. die Hälfte aller Haushalte der Gemeinde) mit Strom aus erneuerbarer Energie versorgt werden. Damit leistet die Gemeinde eine erheblichen Beitrag zur Energiewende und zum Umweltschutz.

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. …“

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

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).

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

Die Satzung zum Bebauungsplane basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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
- 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 6 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) 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; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - **KV M-V**) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777),

zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V, S. 467)

- 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 Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- das Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - **LPlG M-V**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatschG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dez. 2022 (BGBl. I S. 2240)
- 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)
- 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 2 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 71) geändert worden ist
- die **Hauptsatzung der Gemeinde Gremersdorf-Buchholz** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

Plangrundlage ist der Bestandsplan als Lage- u. Höhenplan M 1:250 erstellt vom Vermessungsbüro MAB vom 25.03.2020 mit der Eintragung der vorh. Gebäude und der Flurstücksgrenzen (Höhenbezug DHHN 2016).

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des selbständigen Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 6.173 m². Das Plangebiet befindet sich südlich der Hauptstr. Nr. 2 und westlich der Hauptstr Nr. 3 im Ortsteil Buchholz, auf den Flurstück 49 der Flur 21 der Gemarkung Buchholz.

Das Gebiet befindet sich im Ortsteil Buchholz der Gemeinde Gremersdorf-Buchholz und wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch die Wohnhausbebauung Hauptstr. Nr. 2
Im Osten:	durch die Wohnhausbebauung Hauptstr. Nr. 3
Im Süden:	durch landwirtschaftliche Nutzflächen
Im Westen:	durch landwirtschaftliche Nutzflächen

4. Planerische Ausgangssituation

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).

Für das Vorhaben der Gemeinde 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 Vorpommern liegt mit Datum 16.12.2020 vor. In der Landesplanerischen Stellungnahme wird ausgeführt: „… Den Planungen stehen die Ziele und Grundsätze der Raumordnung nicht entgegen. …“

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

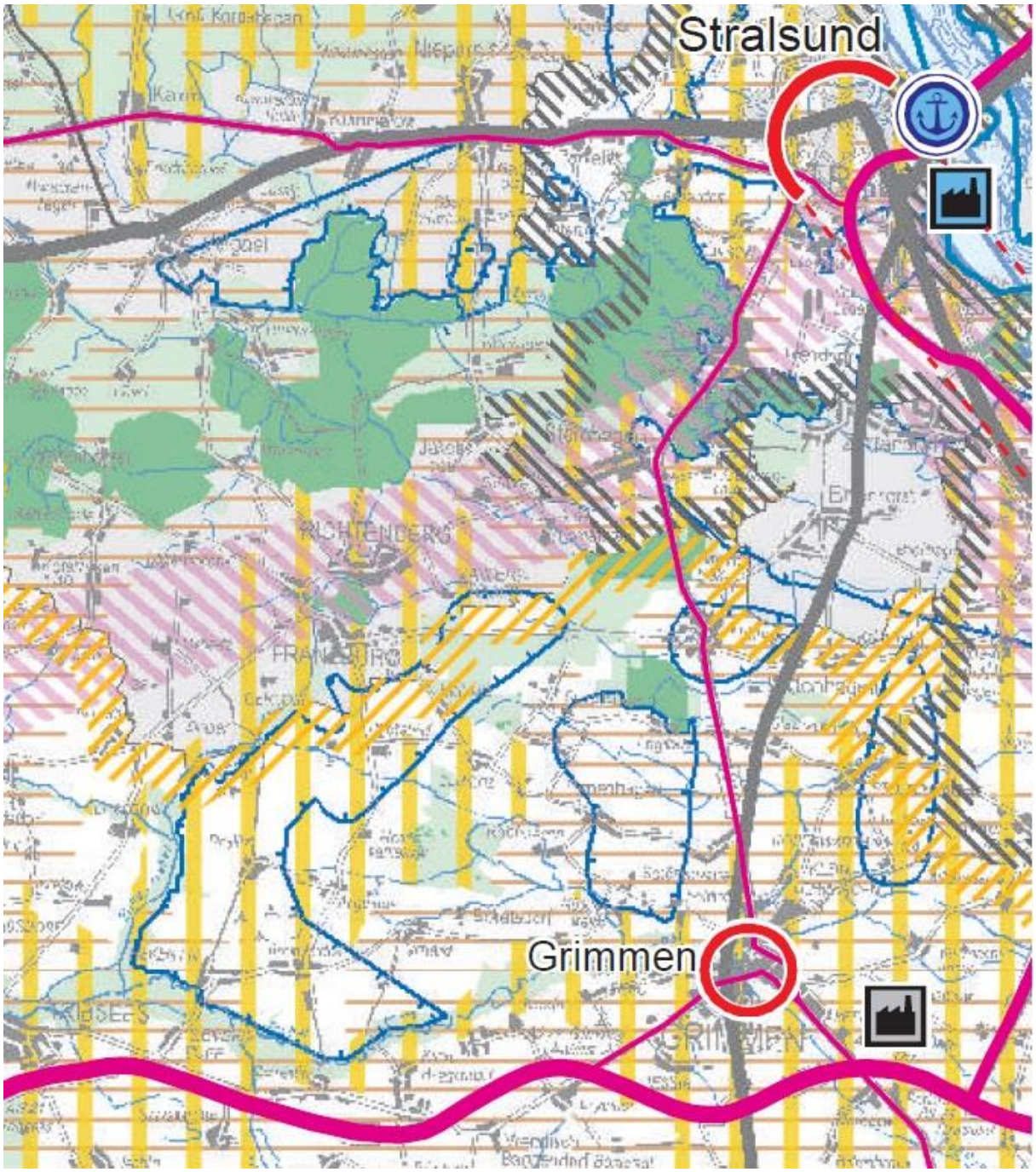
Die Gemeinde Gremersdorf-Buchholz ist laut Anhang 1 zum Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V 2016) als „Nahbereich“ dem „Zentralen Ort“ Grimmen zugeordnet.

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 Bebauungsplan bildet 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)“

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



Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V [Quelle: LEP M-V 2016]

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 den Bebauungsplan werden Bauflächen für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage geschaffen. Damit trägt die Planung dazu bei, dass es zu

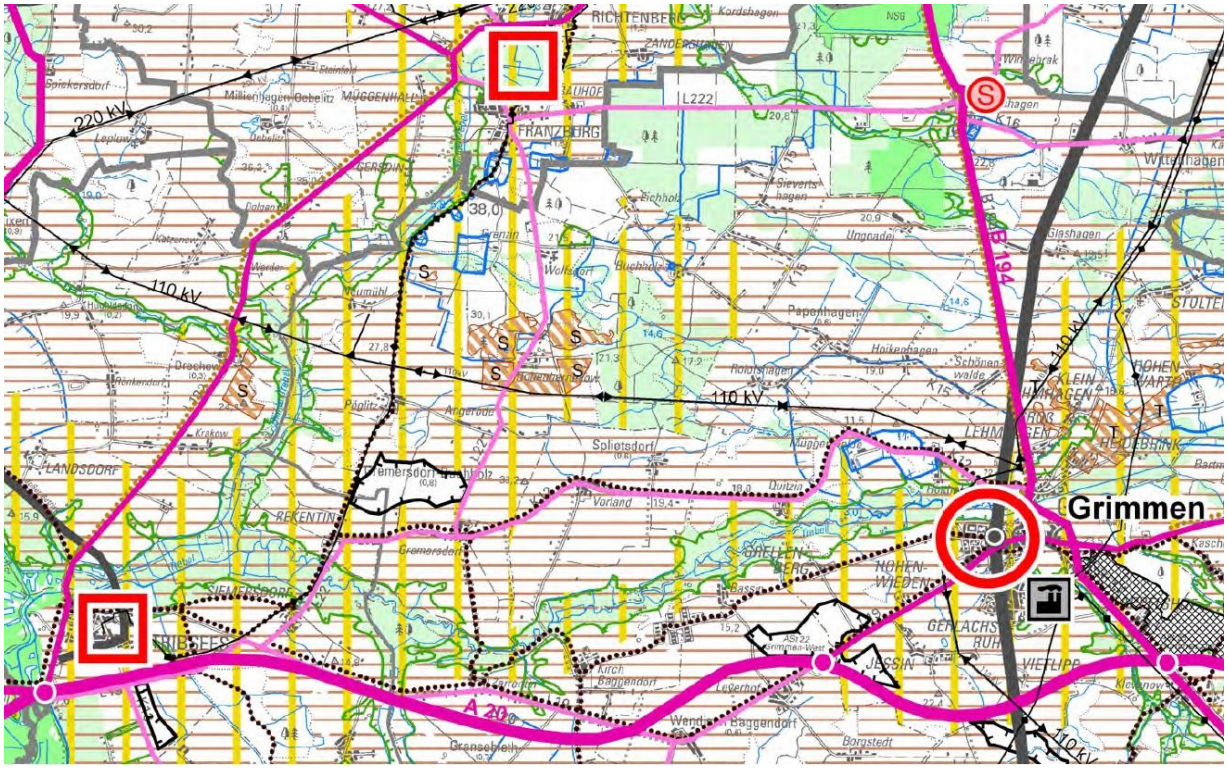
Gewerbesteuereinnahmen kommt. Im Hinblick auf die regionale bzw. kommunale Wertschöpfung spielen zahlreiche Faktoren eine Rolle: Sie ist höher, wenn der Anlagenbetrieb und die Wartung einer örtlichen Firma obliegen und der Betreiber seinen Sitz in der Gemeinde hat.

Programmsatz 5.3 (9) [Energie]
„(9) … Freiflächenphotovoltaikanlagen sollen effizient und flächensparend errichtet werden. Dazu sollen sie verteilnetznah geplant und insbesondere auf Konversionsstandorten, endgültig stillgelegten Deponien oder Deponieabschnitten und bereits versiegelten Flächen errichtet werden. …“

Der Flächenbeschränkung nimmt sich der Bebauungsplan insofern an, als dass die Errichtung und der Betrieb der Photovoltaik-Freiflächenanlage auf einen Konversionsstandort begrenzt wird.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010)

Das Vorhaben liegt gemäß Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) in einem Tourismusentwicklungsraum und einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.
Eine touristische Nutzung im Umfeld des Plangebietes ist nicht vorhanden und auch nicht geplant.
Um die Trinkwasserressourcen vor schädlichen Einflüssen und Verunreinigungen zu schützen, werden Vorbehaltsgebiete Trinkwasser festgelegt. Als Vorbehaltsgebiete werden dabei Trinkwasserschutzgebiete mit der Trinkwasserschutzzone III und IV eingestuft. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.



Auszug aus dem Regionales Raumentwicklungsprogramm VP [Quelle: RREP VP 2010]

Programmsatz 6.5 (8) [Energie]
„(8) Solaranlagen sollen vorrangig auf Gebäuden oder Lärmschutzwänden bzw. auf versiegelten Standorten wie Konversionsflächen aus wirtschaftlicher oder militärischer Nutzung errichtet werden.“

Bei den beanspruchten Flächen handelt es sich um das Gelände einer ehemaligen Stallanlage und damit um eine Konversionsfläche (siehe auch Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige gemäß §17 LPlG M-V vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 16.12.2020).

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung regenerativer Energiequellen geschaffen. Damit leistet die Planung einen Beitrag, die Solaranteile in der Stromproduktion zu erhöhen und damit die Energieerzeugung langfristig klimaneutral zu gestalten.

4.3 Entwicklung des B-Planes und Flächennutzungsplan

Mit der Kommunalwahl im Jahr 1999 entstand die Gemeinde Gremersdorf-Buchholz aus den Gemeinden Gremersdorf und Buchholz durch Zusammenschluss. Die Großgemeinde wird vom Amt Franzburg-Richtenberg verwaltet und ist mit 5.003 ha territorial eine der größten Gemeinden im Amtsbereich Franzburg-Richtenberg.

Entsprechend ihrer Bedeutung hat die Gemeinde ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen zur Sicherung und Stärkung ihrer Funktionen unter Beachtung der städtebaulichen Strukturen bereitzustellen. Die Ausweisung dieser Baugebiete kann die Gemeinde nachhaltig stärken.

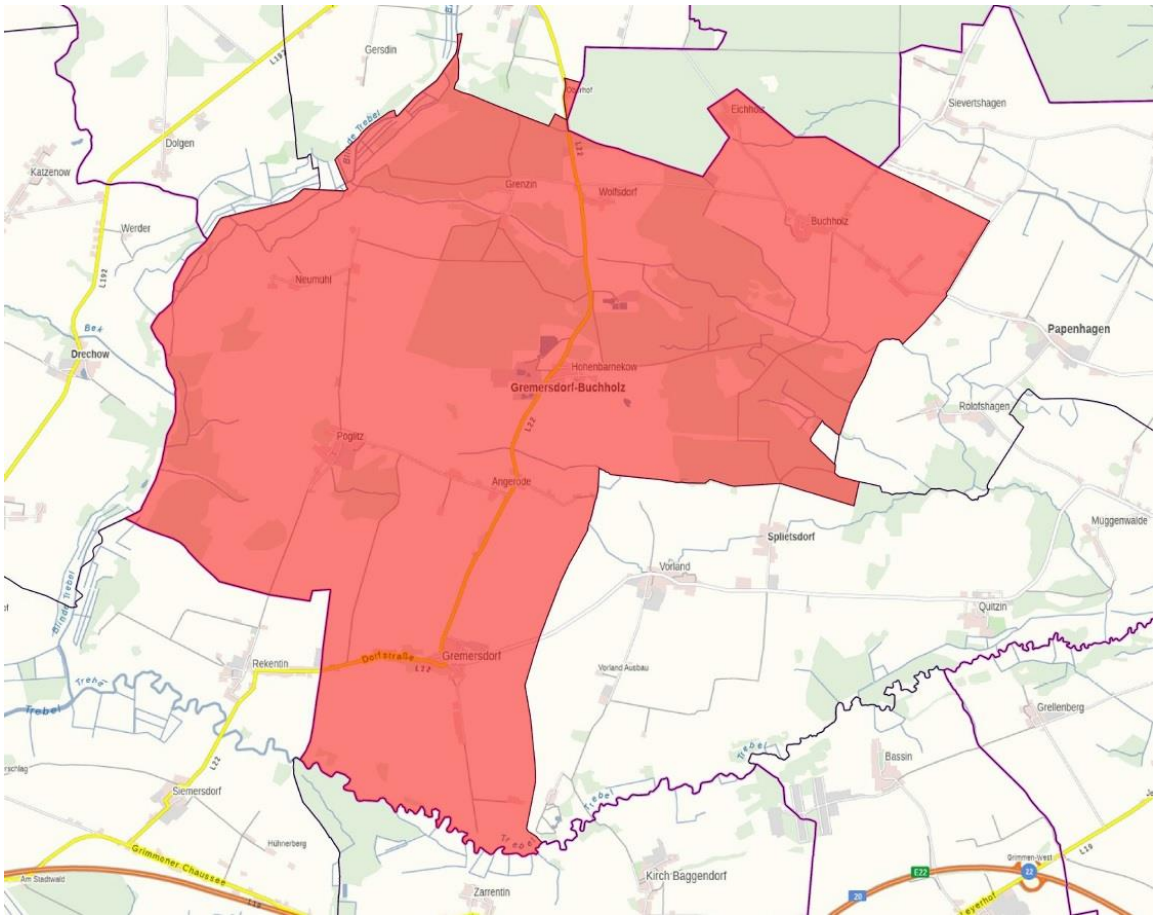
Das BauGB sieht für die Bauleitplanung ausgehend von §1 Abs. 2 BauGB ein zweistufiges System vor. Der Flächennutzungsplan bildet dabei den vorbereitenden Bauleitplan, aus dem der verbindliche Bauleitplan, der Bebauungsplan, zu entwickeln ist. Damit stellt der Flächennutzungsplan die erste vorbereitende 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. Die Gemeinde Gremersdorf-Buchholz verfügt über keinen Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitende Bauleitplanung.

Hat die Gemeinde keinen Flächennutzungsplan, so hat sie diesen grundsätzlich zunächst aufzustellen. Eine Ausnahme besteht nach §8 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Danach ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Diese Ausnahme ist gegeben, wenn der Flächennutzungsplan nach Lage der Dinge kein über das faktisch schon Vorhandene hinausgehende städtebauliches Ordnungsziel setzen kann (Jäde, BauGB 7. Auflage 2013 §8 Rn. 11).

Der Flächennutzungsplan ist auch infolge der beabsichtigten Bebauungsplanung der Gemeinde nicht erforderlich, weil die Belange eine Gesamtkoordination nicht verlangen, die über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausreicht. Der

Flächennutzungsplan müsste sich auf die Darstellung des Vorhandenen beschränken. In diesem Fall könnte auch ein Flächennutzungsplan keine planerische Funktion erfüllen.



Fläche der Gemeinde Gremersdorf-Buchholz [Quelle: www.gaia-mv.de]

Bauliche und sonstige Entwicklungstendenzen sind in der dörflichen Gemeinde mit geringer Siedlungsentwicklung nicht vorhanden. Darum wird ein selbständiger Bebauungsplan i. S. von §8 Abs. 2 Satz 2 in Betracht gezogen.

§8 Abs. 2 Satz 2 BauGB stellt eine Durchbrechung der Zweistufigkeit der Bauleitplanung dar. Nach §8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan auch dann nicht erforderlich, wenn ein Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (selbstständiger Bebauungsplan). Dies kommt in kleinen Gemeinden mit geringer Bautätigkeit in Betracht.

Ein selbständiger Bebauungsplan darf nicht aufgestellt werden, wenn ein Flächennutzungsplan objektiv erforderlich ist, die Gemeinde ihn aber nicht aufstellen will oder sich aus sonstigen Gründen hierzu nicht in der Lage sieht.

Ob ein Flächennutzungsplan erforderlich oder entbehrlich ist, ist nach der Gesamtsituation in der Gemeinde zu beurteilen. Dabei sind in erster Linie objektive, der Planungsentscheidung der Gemeinde vorgegebene Kriterien maßgebend. Hierzu gehören die städtebaulichen Verhältnisse und ihre Entwicklung im Gemeindegebiet wie die Größe der Gemeinde, die Art und das Maß der vorhandenen Bebauung und die zu erwartende Siedlungstätigkeit.

Innerhalb dieses objektiv vorgegebenen Rahmens unterliegt die Entscheidung darüber, was erforderlich ist, auch der planerischen Gestaltungsfreiheit der Gemeinde. Sie richtet sich unter anderem danach, was nach den Planungszielen der Gemeinde notwendig ist und dem Gebot gerechter Abwägung der konkret berührten privaten und öffentlichen Belange entspricht.

Der Flächennutzungsplan kann auch infolge der beabsichtigten Bebauungsplanung der Gemeinde nicht erforderlich sein, wenn die verschiedenen Belange eine Gesamtkoordination nicht verlangen, die über den Geltungsbereich des einzelnen Bebauungsplans hinausreicht, z.B. wegen der verkehrlichen Anbindung oder wegen der städtebaulichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft oder auf sonstige Nutzungen.

Sind bauliche und sonstige Entwicklungstendenzen in der Gemeinde nicht vorhanden und müsste sich der Flächennutzungsplan auf die Darstellung des Vorhandenen beschränken, so kann ein Flächennutzungsplan entbehrlich sein. In einem solchen Fall könnte auch ein Flächennutzungsplan keine planerische Funktion erfüllen. Ein selbständiger Bebauungsplan i. S. von §8 Abs. 2 Satz 2 kann hiernach bei dörflichen Gemeinden mit geringer Siedlungsentwicklung in Betracht gezogen werden.

Ob ein Flächennutzungsplan erforderlich ist oder ob ein selbständiger Bebauungsplan ausreicht, ist stets aus gemeindlicher Gesamtsicht zu beurteilen. Die Beurteilung darf nicht allein und isoliert aus der Sicht des jeweiligen Bebauungsplans vorgenommen werden. Auf den Umfang oder den Inhalt des betreffenden Bebauungsplans kommt es allenfalls sekundär an, wenn feststeht, dass ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist. Ein selbständiger Bebauungsplan ist daher nicht schon deshalb zulässig, weil er nur einen kleinen Teil des Gemeindegebiets erfasst, nur unbedeutende Festsetzungen enthält oder sich aus anderen Gründen nur unwesentlich auf die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets auswirkt. Auch in einem solchen Fall ist zunächst zu prüfen, ob im Hinblick auf die Gesamtverhältnisse in der Gemeinde ein Flächennutzungsplan erforderlich ist. Nur wenn diese Frage verneint werden kann, kommt ein selbständiger Bebauungsplan in Betracht.

Der Plan ist als selbständiger B-Plan gemäß §8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufzustellen. Nach §10 Abs. 2 BauGB bedarf der selbständige Bebauungspläne nach §8 Abs. 2 Satz 2 der Genehmigung des Landkreises Vorpommern-Rügen.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des §3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch öffentliche Auslegung.
Nach §1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die beabsichtigte Nutzung wäre derzeit hier nicht zulässig. Ein Baurecht kann hierfür somit nur durch einen Bebauungsplan erlangt werden.

Der Geltungsbereich der Satzung zum selbständigen Bebauungsplanes Nr. 1 liegt außerhalb des Geltungsbereiches vorhandener Satzungen. Es soll eine bislang unbeplante Fläche einer städtebaulichen Steuerung zugeführt werden.

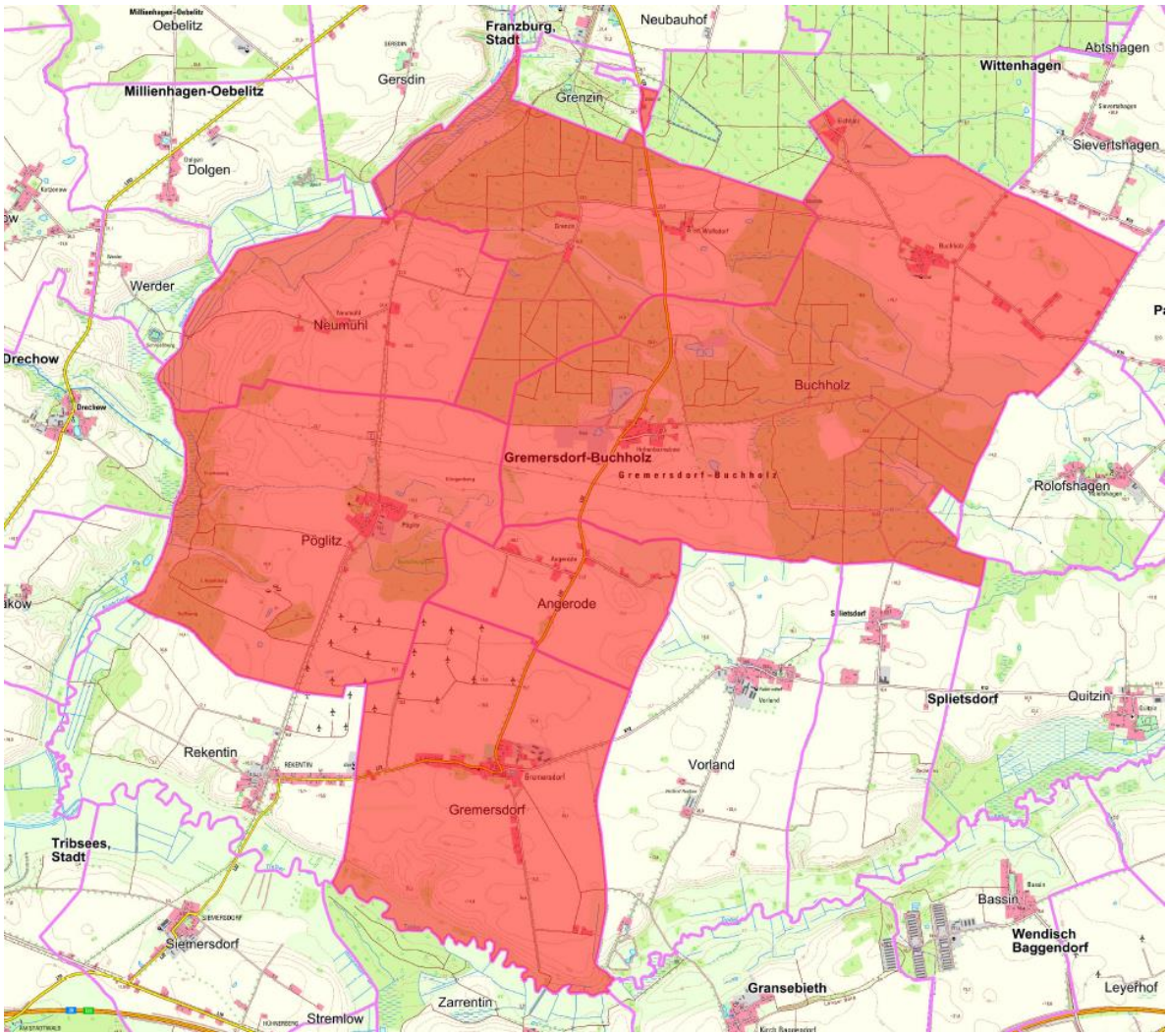
4.4 Ausgangssituation

Die **Gemeinde Gremersdorf-Buchholz** hat 660 Einwohner (Stand 31.07.2022). Diese verteilen sich auf die 9 Ortsteile wie folgt:

Angerode	47 Einwohner
Buchholz	101 Einwohner
Eichholz	31 Einwohner
Gremersdorf	268 Einwohner
Grenzin	16 Einwohner
Hohenbarnekow	60 Einwohner
Neumühl	43 Einwohner
Pöglitz	77 Einwohner
Wolfsdorf	17 Einwohner

Die 9 Ortsteile befinden sich in 6 Gemarkungen:

Gemarkung Angerode mit dem Ortsteil	Angerode
Gemarkung Buchholz mit den Ortsteilen	Buchholz, Eichholz u. Hohenbarnekow
Gemarkung Gremersdorf mit dem Ortsteil	Gremersdorf
Gemarkung Grenzin mit den Ortsteilen	Grenzin und Wolfsdorf
Gemarkung Neumühl mit dem Ortsteil	Neumühl
Gemarkung Pöglitz mit dem Ortsteil	Pöglitz



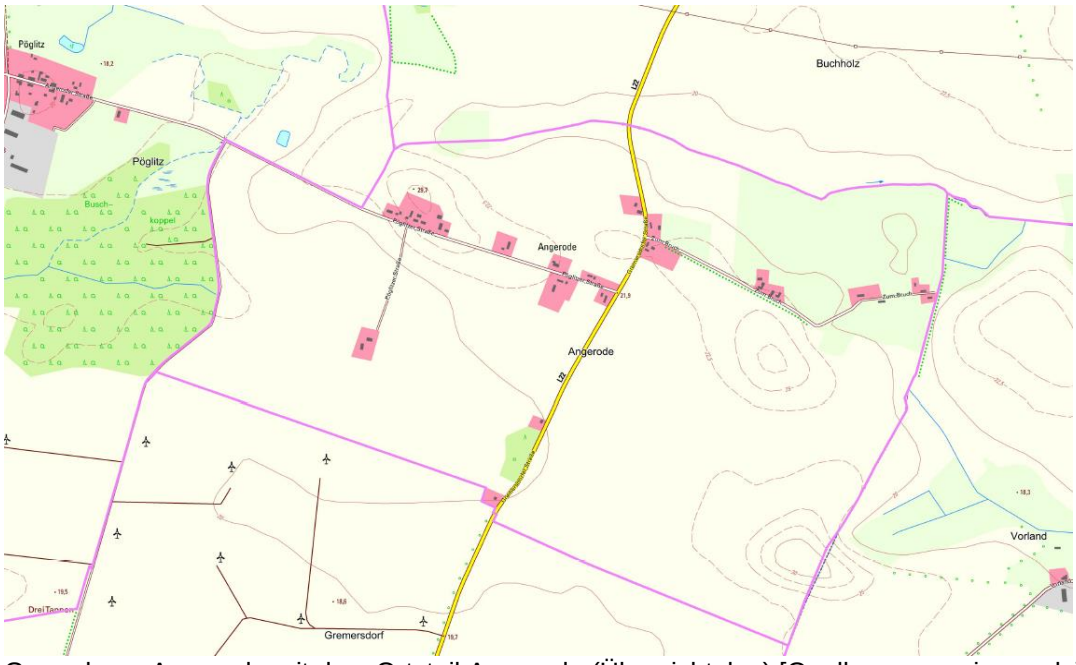
Gemeinde Gremersdorf-Buchholz mit den 6 Gemarkungen [Quelle: www.gaia-mv.de]

Gemarkung Angerode mit dem Ortsteil Angerode

OT Angerode

Gemarkung Angerode mit der Flur 11
Einwohner: 47
Gewerbebetriebe: 0

Der Ortsteil Angerode liegt in der Gemeinde Gremersdorf-Buchholz zentral in der Mitte der Gemeinde an der L22. Die Ortschaft ist weit gestreckt und bildend keinen Ortskern. Die vorhandene Wohnbebauung ist dem Außenbereich zuzuordnen (Eine andere Aussage solltet ggf. durch eine Bauvoranfrage verbindlich geklärt werden). Landwirtschaftliche Betriebe sind in dem Ortsteil nicht vorhanden. Gewerbebetriebe sind in Angerode ebenfalls nicht vorhanden. Die Anzahl der Einwohner beträgt 47.



Gemarkung Angerode mit dem Ortsteil Angerode (Übersichtplan) [Quelle: www.gaia-mv.de]

Gemarkung Angerode mit dem Ortsteil Angerode (Luftbild) [Quelle: www.gaia-mv.de]

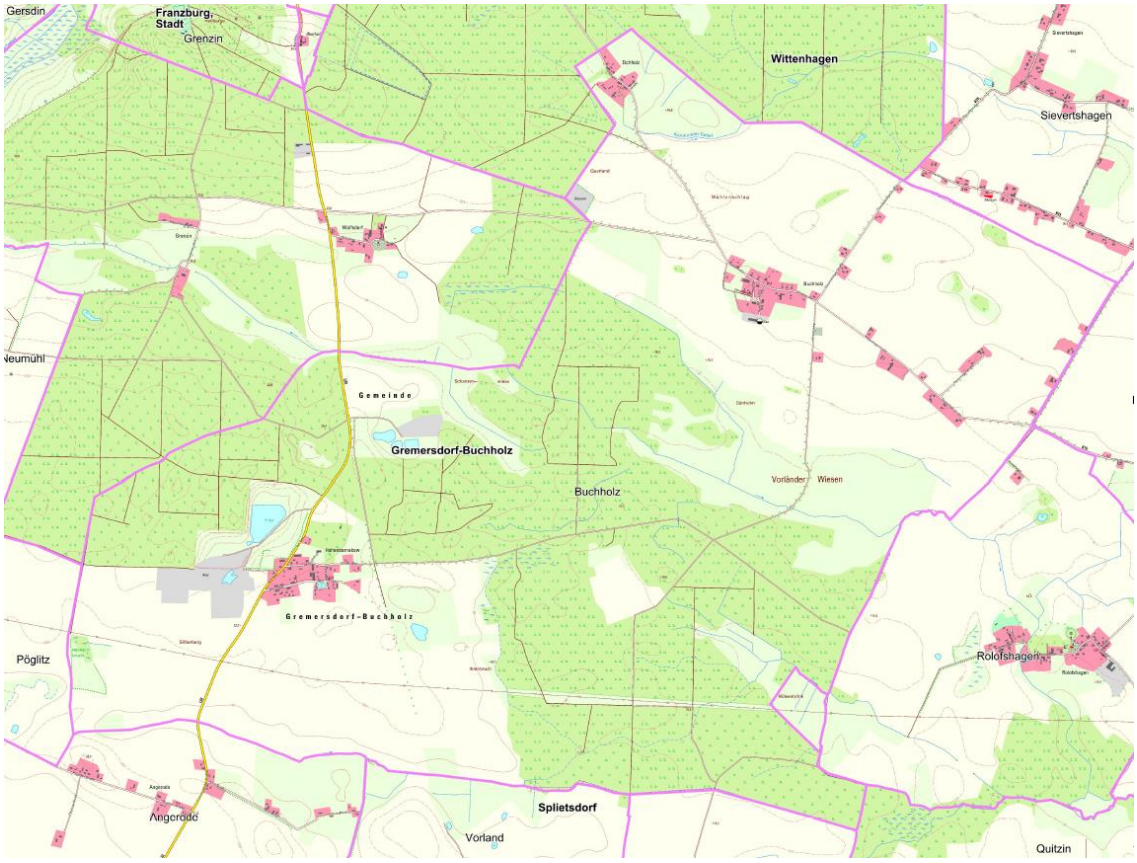
Gemarkung Buchholz mit den Ortsteilen Buchholz, Eichholz u. Hohenbarnekow

Die Ortsteile Buchholz, Eichholz und. Hohenbarnekow liegen in der Gemarkung Buchholz im Nordosten der Gemeinde. Hier gibt es ausgedehnte Waldflächen.

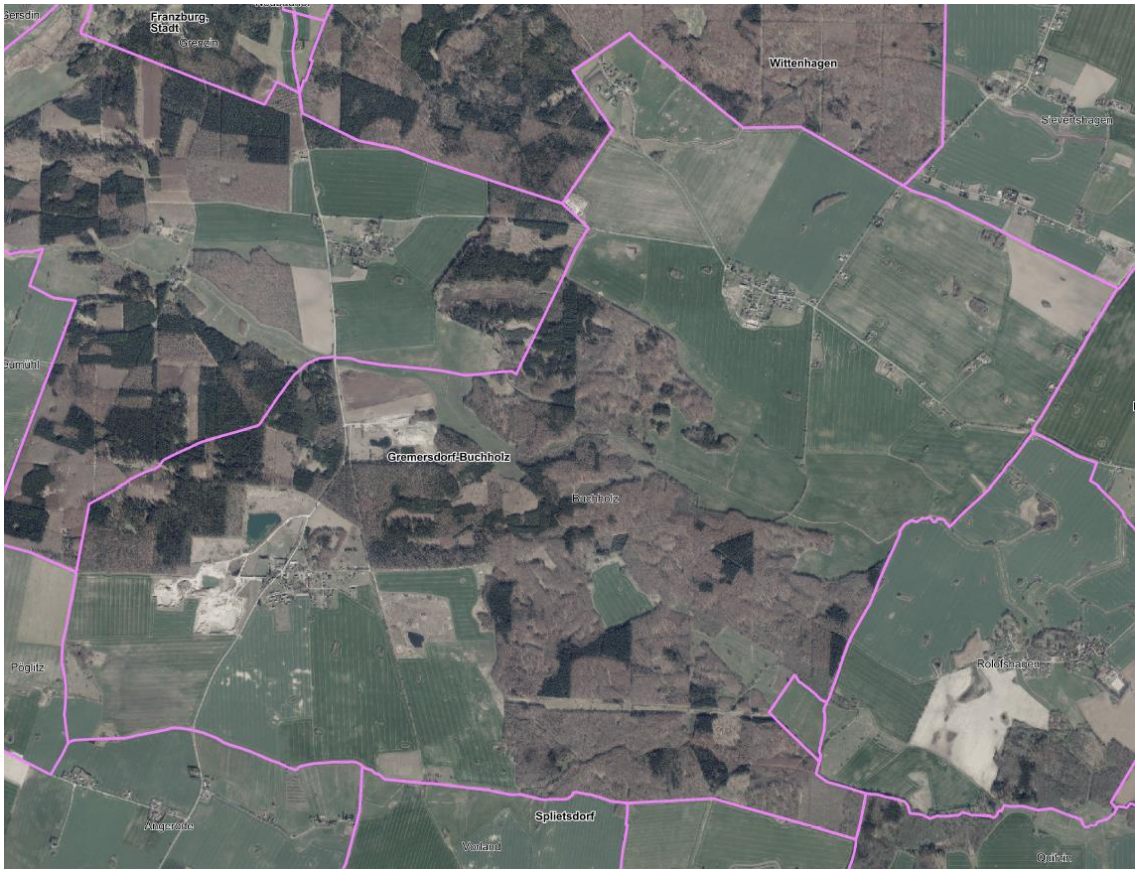
OT Buchholz
Gemarkung Buchholz mit den Fluren 7, 8, 9, 10 und 13
Einwohner: 101
Gewerbebetriebe: 9
Der Ortsteil Buchholz liegt in der Gemeinde Gremersdorf-Buchholz im Nordosten. Die Ortschaft bildend einen Ortskern, der mit seiner Wohnbebauung dem Innenbereich zugeordnet werden kann. Hier gibt es einige Baulücken, die bebaut werden könnten (Die Aussage ist ggf. durch eine Bauvoranfrage verbindlich zu klären).
Landwirtschaftliche Betriebe sind in dem Ortsteil nicht vorhanden. Angemeldete Gewerbebetrieben gibt es in Buchholz 9. Die Anzahl der Einwohner beträgt 101.

OT Eichholz
Gemarkung Buchholz mit den Fluren 21 und 22
Einwohner: 31
Gewerbebetriebe: 1
Der Ortsteil Eichholz ist der nördlichste in der Gemeinde Gremersdorf-Buchholz. Die Ortschaft ist klein und hat nur 31 Einwohner. Hier gibt es einige Baulücken, die bebaut werden könnten (Die Aussage ist ggf. durch eine Bauvoranfrage verbindlich zu klären).

OT Hohenbarnekow
Gemarkung Buchholz mit den Fluren 11 und 12
Einwohner: 60
Gewerbebetriebe: 3
Der Ortsteil Hohenbarnekow liegt im Zentrum der Gemeinde Gremersdorf-Buchholz an der L22. Die Ortschaft mit ihren 60 Einwohnern ist kompakt, aber locker bebaut. Hier gibt es einige Baulücken, die bebaut werden könnten (Die Aussage ist ggf. durch eine Bauvoranfrage verbindlich zu klären).
Angemeldete Gewerbebetrieben gibt es 3.



Gemarkung Buchholz mit den Ortsteilen Buchholz, Eichholz und Hohenbarnekow (Übersichtplan) [Quelle: www.gaia-mv.de]



Gemarkung Buchholz mit den Ortsteilen Buchholz, Eichholz und Hohenbarnekow (Luftbild) [Quelle: www.gaia-mv.de]

Ortsteil Buchholz in der Gemarkung Buchholz (Luftbild) [Quelle: www.gaia-mv.de]

Ortsteil Hohenbarnekow in der Gemarkung Buchholz (Luftbild) [Quelle: www.gaia-mv.de]

Gemarkung Gremersdorf mit dem Ortsteil Gremersdorf

Auf der Gemarkung Gremersdorf befinden sich 11 Windenergieanlagen, die Teil eines Altgebietes sind.

OT Gremersdorf
Gemarkung Gremersdorf mit den Fluren 11, 12, 13 und 14
Einwohner: 268
Gewerbebetriebe: 14
Der Ortsteil Gremersdorf liegt an der L22 und ist mit seinen 268 Einwohnern der größte Ort in der Gemeinde und kann als Gemeindezentrum angesehen werden.
Die Ortschaft ist kompakt und es gibt einige Baulücken, die bebaut werden könnten (Die Aussage ist ggf. durch eine Bauvoranfrage verbindlich zu klären).
Angemeldete Gewerbebetrieben gibt es 14 (davon 7 Gewerbe der Stromerzeugung aus Solarenergie und Windkraft).

Gemarkung Gremersdorf mit dem Ortsteil Gremersdorf (Übersichtplan) [Quelle: www.gaia-mv.de]

Gemarkung Gremersdorf mit dem Ortsteil Gremersdorf (Luftbild) [Quelle: www.gaia-mv.de]

Ortsteil Gremersdorf in der Gemarkung Gremersdorf (Luftbild) [Quelle: www.gaia-mv.de]

Gemarkung Grenzin mit den Ortsteilen Grenzin und Wolfsdorf

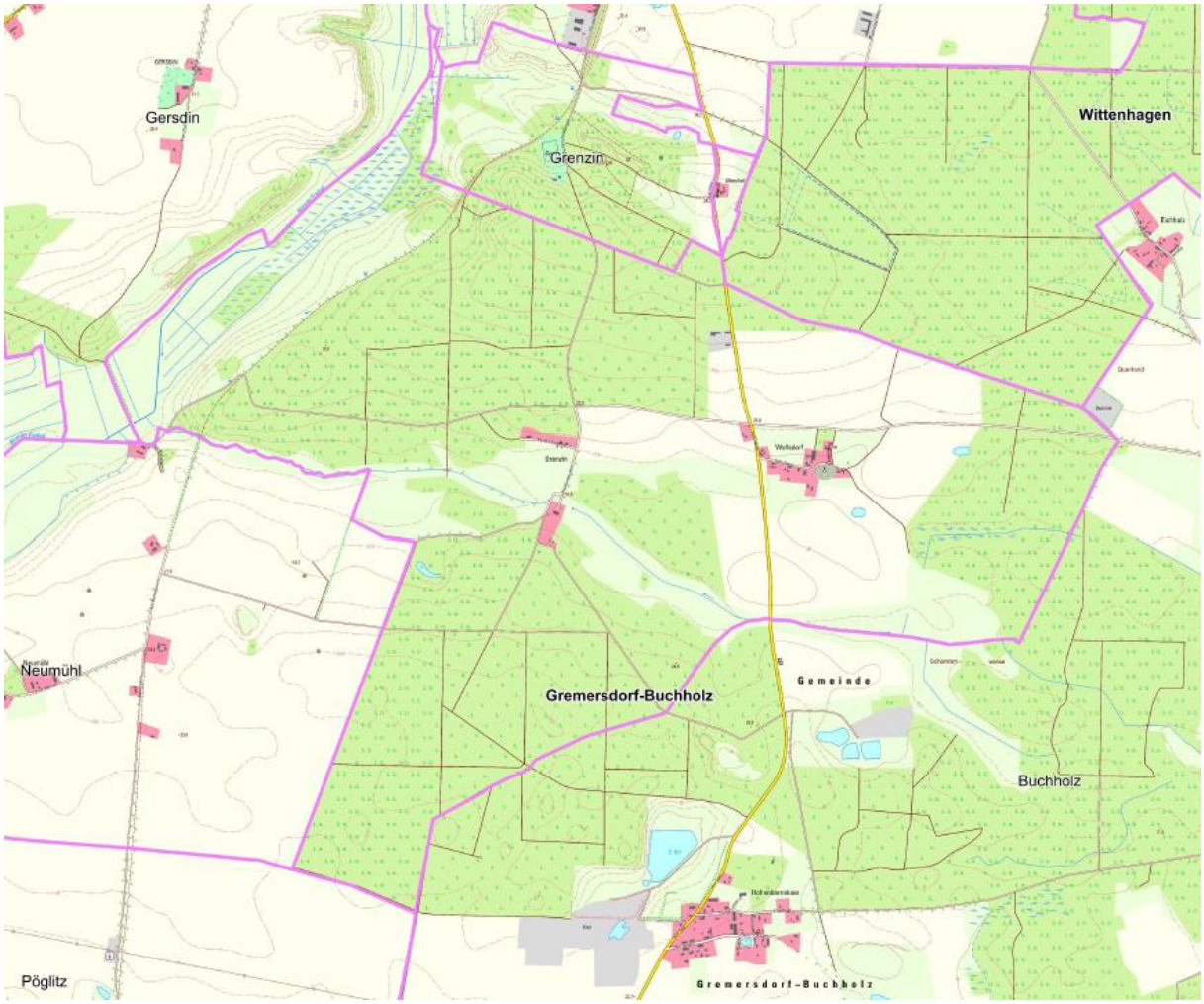
Die Ortsteile Grenzin und Wolfsdorf in der Gemarkung Grenzin liegen im Norden der Gemeinde. Hier gibt es große Waldflächen und die Niederungen der Blinden Trebel.

OT Grenzin

Gemarkung Grenzin mit den Fluren 1 und 2
Einwohner: 16
Gewerbebetriebe: 0
Der Ortsteil Grenzin mit seinen nur 16 Einwohnern und keinen Gewerbebetrieben besteht aus drei Hofstellen, die dem Außenbereich zugeordnet werden müssen.

OT Wolfsdorf

Gemarkung Grenzin mit der Flur 3
Einwohner: 17
Gewerbebetriebe: 1
Der Ortsteil Wolfsdorf hat auch nur 17 Einwohnern, aber dafür eine Backsteinkirche, die ein Baudenkmal ist. Hier gibt es zwar Baulücken, die aber dem Außenbereich zugeordnet werden müssen.
Ein Gewerbebetrieb ist hier angesiedelt.



Gemarkung Grenzin mit den Ortsteilen Grenzin und Wolfsdorf (Übersichtplan) [Quelle: www.gaia-mv.de]

Gemarkung Grenzin mit den Ortsteilen
Grenzin und Wolfsdorf (Luftbild) [Quelle: www.gaia-mv.de]

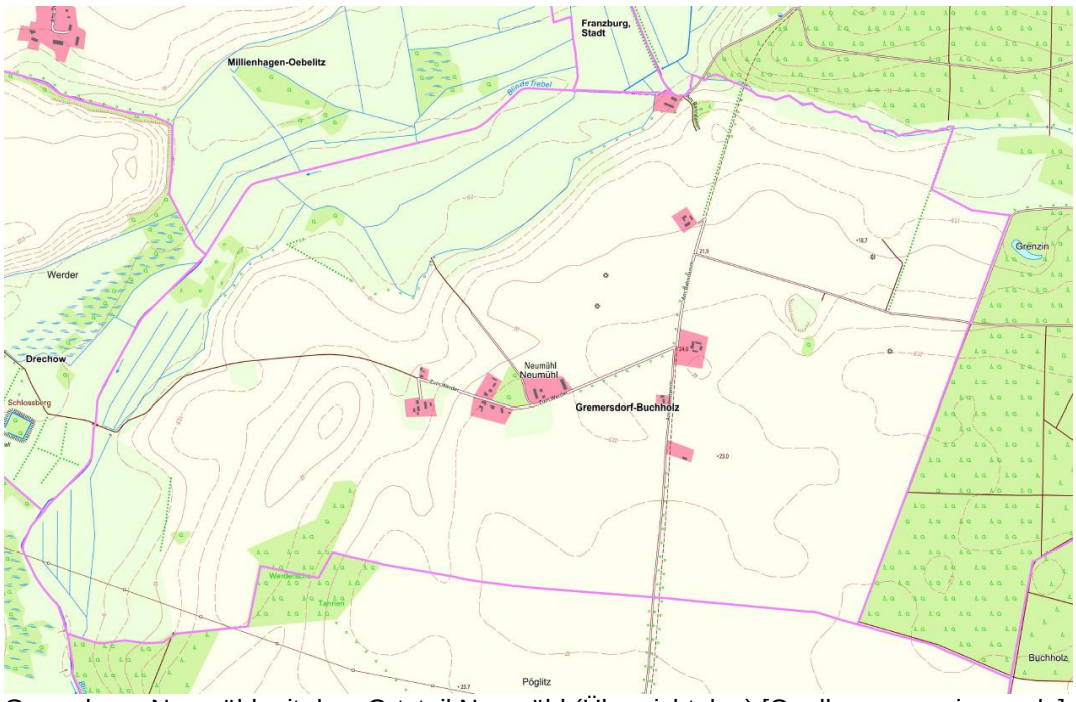
Ortsteil Wolfsdorf in der Gemarkung Grenzin (Luftbild) [Quelle: www.gaia-mv.de]

Gemarkung Neumühl mit dem Ortsteil Neumühl

OT Neumühl

Gemarkung Neumühl mit der Flur 1
Einwohner: 43
Gewerbebetriebe: 5

Der Ortsteil Neumühl hat 43 Einwohner und 5 Gewerbebetrieben (davon 3 Gewerbe der Stromerzeugung aus Solarenergie). Der Ort verteilt sich auf mehrere Hofstellen, die dem Außenbereich zugeordnet werden müssen (Eine andere Aussage solltet ggf. durch eine Bauvoranfrage verbindlich geklärt werden.).



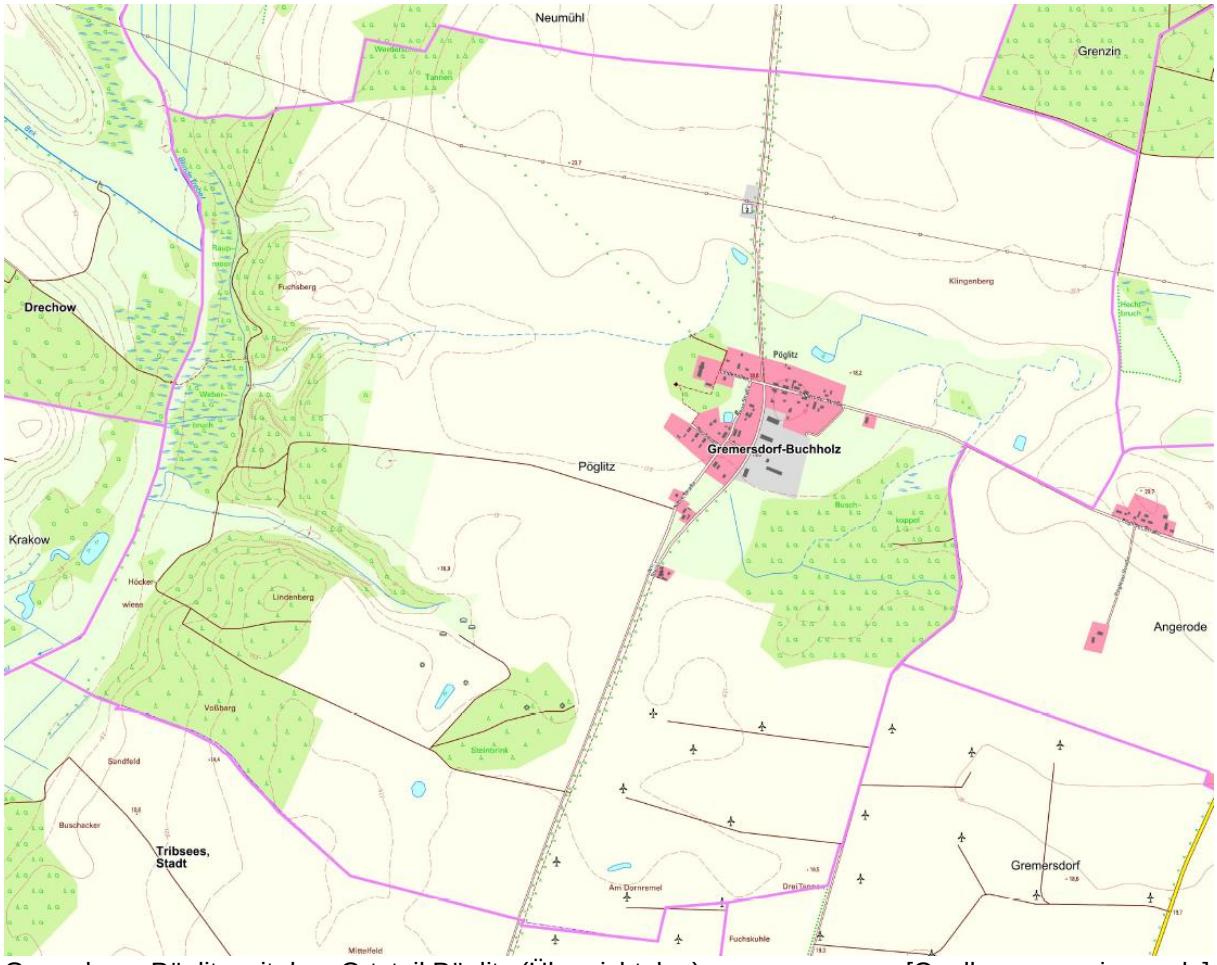
Gemarkung Neumühl mit dem Ortsteil Neumühl (Übersichtplan) [Quelle: www.gaia-mv.de]

Ortsteil Neumühl in der Gemarkung Neumühl (Luftbild) [Quelle: www.gaia-mv.de]

Gemarkung Pöglitz mit dem Ortsteil Pöglitz

Auf der Gemarkung Pögelitz befinden sich 6 Windenergieanlagen, die Teil eines Altgebietes sind.

OT Pöglitz
Gemarkung Pöglitz mit den Flur 1, 11 und 12
Einwohner: 77
Gewerbebetriebe: 3
Der Ortsteil Pöglitz liegt im Westen der Gemeinde Gremersdorf-Buchholz. Die Ortschaft mit ihren 77 Einwohnern ist kompakt, aber locker bebaut. Hier gibt es einige Baulücken, die bebaut werden könnten (Die Aussage ist ggf. durch eine Bauvoranfrage verbindlich zu klären).
Angemeldete Gewerbebetrieben gibt es 3.



Gemarkung Pöglitz mit dem Ortsteil Pöglitz (Übersichtplan) [Quelle: www.gaia-mv.de]

Gemarkung Pöglitz mit dem Ortsteil Pöglitz (Luftbild) [Quelle: www.gaia-mv.de]

Ortsteil Pöglitz in der Gemarkung Pöglitz (Luftbild) [Quelle: www.gaia-mv.de]

Überörtlichen Verkehr
Die Gemeinde Gremersdorf-Buchholz liegt an der L22 von Tribsees nach Franzburg. Das ist auch die einzige übergeordnete Straße auf dem Gemeindegebiet. Bahnstrecken, Bahnhöfe und Gleisanlagen sind nicht vorhanden.

Gewerbebetriebe
Auf dem Gemeindegebiet sind 36 Gewerbebetriebe angemeldet. Darunter sind 12 Gewerbe der Stromerzeugung aus Solarenergie (nur PV-Dachanlagen) und aus Windkraft zuzuordnen. Als Handwerksbetriebe sind nur 7 Anmeldungen vorhanden. Der Immobilienbrache sind 5 Betriebe zuzuordnen, dem Transportgewerbe 5 Betriebe und dem Handel 4 Betriebe.
Gewerbegebiete und Industriebetriebe sind nicht vorhanden.

Landwirtschaft und Wald
Der größte Teil der landwirtschaftlichen Fläche wird von Landwirtschaftsbetrieben aus den Nachbargemeinden bewirtschaftet.
Es gibt auf dem Gemeindegebiet ein paar kleine Landwirtschaftsbetriebe, die im Nebenerwerb geführt werden oder landwirtschaftliche und gewerbliche Dienstleistungen anbieten.
Pöglitz Agrar GmbH & Co. KG gehört zu Böhm Nordkartoffel, einem Konsortium mit mehreren Standorten. Der Firmensitz ist Hohenmocker, obwohl der Standort Pöglitz im Namen erscheint. Der Betrieb hat sich auf den Anbau von Kartoffeln (Speisekartoffeln, Pflanzkartoffeln und Stärkekartoffeln) spezialisiert und damit einer der wenigen „Spezialbetriebe“ der Region.
Im nördliche Teil des Gemeindegebietes befinden sich ausgedehnte Waldflächen.

Landschaftsschutzgebiete (LSG) und FFH-Gebiete
Im Norden befindet sich das LSG Hellberge und an der westlichen und südlichen Gemeindegrenze das LSG Trebeltal.
Teile der FFH-Gebiete „Nordvorpommersche Waldlandschaft“ und „Tal der Blinden Trebel“ befinden sich auf dem Gemeindegebiet.

Bau- und Bodendenkmale
Die Backsteinkirche Wolfsdorf ist das einzige registrierte Denkmal auf dem Gemeindegebiet.

Ärzte und Apotheken
Apotheken, praktizierende Ärzte und Zahnärzte und Betriebe der häuslichen Kranken- und Altenpflege sind auf dem Gemeindegebiet nicht ansässig.
Apotheken und Ärzte gibt es in Franzburg, Richtenberg und Velgast.
Zahnärzte und Betriebe der häuslichen Kranken- und Altenpflege gibt es in Franzburg und Richtenberg.

Bildung
Auf dem Gemeindegebiet befinden sich keine Schulen. Zwei Kindertagesstätten („Landknirpse“ in Buchholz und „Pusteblume“ in Gremersdorf) mit ca. 70 Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen werde betrieben.

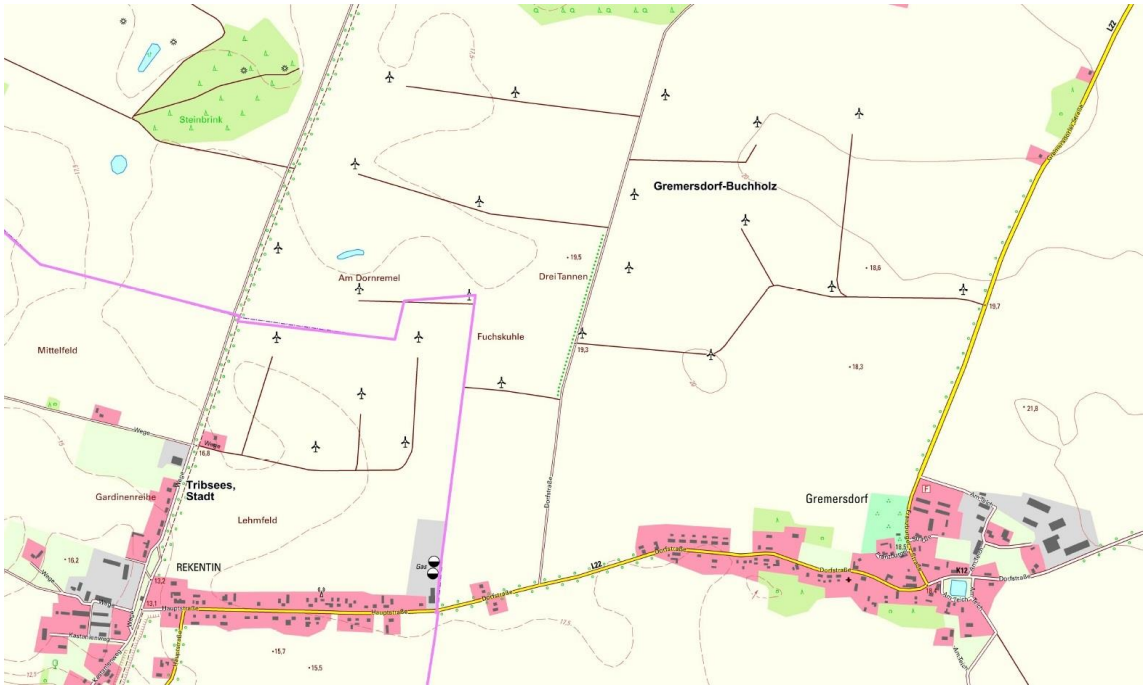
Einrichtungen zur Versorgung
Einkaufsmöglichkeiten sind nicht vorhanden.

Windeignungsgebiete

An der südlichen Gemeindegrenze zur Stadt Tribsees mit dem OT Rekentin befindet sich ein gemeindeübergreifendes Altgebiet mit 23 Windkraftanlagen. Es handelt sich um Bestandsanlagen in Altgebieten. Davon stehen 17 Anlagen auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Gremersdorf-Buchholz. Die anderen 6 Anlagen auf dem Gebiet des vorhabenbezogenen B-Planes der Stadt Tribsees (OT Rekentin Windpark Nr. 1).

Dieses Altgebiet ist nicht mehr Bestandteil der Planungen zur Zweiten Änderung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern.

23 Windkraftanlagen im Altgebiet an der Gemeindegrenze zur Stadt Tribsees nördlich von Rekentin und Gremersdorf (Luftbild) [Quelle: www.gaia-mv.de]



23 Windkraftanlagen im Altgebiet an der Gemeindegrenze zur Stadt Tribsees nördlich von Rekentin und Gremersdorf (Übersichtplan) [Quelle: www.gaia-mv.de]

4.5 Entwicklung der Gemeinde, Bedarf und Schlussfolgerungen

Die **Gemeinde Gremersdorf-Buchholz** hat 660 Einwohner auf einer Gemeindefläche von 5.003 ha (0,13 Einwohner/ha).

Nach der Bestandsaufnahme im vorigen Kapitel kommt die Gemeinde zu der Erkenntnis, dass ein Flächennutzungsplan nach Lage der Dinge kein über das faktisch schon Vorhandene hinausgehende städtebauliches Ordnungsziel setzen kann.

Der Flächennutzungsplan ist auch infolge der beabsichtigten Bebauungsplanung nicht erforderlich, weil die Belange eine Gesamtkoordination nicht verlangen, die über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausreicht, z.B. wegen der verkehrlichen Anbindung oder wegen der städtebaulichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft oder auf sonstige Nutzungen.

Bauliche und sonstige Entwicklungstendenzen sind in der dörflichen Gemeinde mit geringer Siedlungsentwicklung nicht vorhanden.

Der Flächennutzungsplan müsste sich auf die Darstellung des Vorhandenen beschränken, darum ist ein Flächennutzungsplan entbehrlich. In diesem Fall könnte auch ein Flächennutzungsplan keine planerische Funktion erfüllen. Darum wird ein selbständiger Bebauungsplan i. S. von §8 Abs. 2 Satz 2 in Betracht gezogen.

Die Durchbrechung der Zweistufigkeit der Bauleitplanung kommt in kleinen Gemeinden mit geringer Bautätigkeit in Betracht.

Ob ein Flächennutzungsplan erforderlich oder entbehrlich ist, ist nach der Gesamtsituation in der Gemeinde zu beurteilen. Dabei sind in erster Linie objektive, der Planungsentscheidung der Gemeinde vorgegebene Kriterien maßgebend. Hierzu gehören die städtebaulichen Verhältnisse und ihre Entwicklung im Gemeindegebiet wie die Größe der Gemeinde, die Art und das Maß der vorhandenen Bebauung und die zu erwartende Siedlungstätigkeit.

Innerhalb dieses objektiv vorgegebenen Rahmens unterliegt die Entscheidung darüber, was erforderlich ist, auch der planerischen Gestaltungsfreiheit der Gemeinde. Sie richtet sich unter anderem danach, was nach den Planungszielen der Gemeinde notwendig ist und dem Gebot gerechter Abwägung der konkret berührten privaten und öffentlichen Belange entspricht.

Da bauliche und sonstige Entwicklungstendenzen in der Gemeinde nicht vorhanden sind, müsste sich der Flächennutzungsplan auf die Darstellung des Vorhandenen beschränken. Darum ist ein Flächennutzungsplan entbehrlich. In der Gemeinde Gremersdorf-Buchholz könnte auch ein Flächennutzungsplan keine planerische Funktion erfüllen. Ein selbständiger Bebauungsplan i. S. von §8 Abs. 2 Satz 2 kann hiernach bei dieser dörflichen Gemeinden mit geringer Siedlungsentwicklung in Betracht gezogen werden.

Ein Flächennutzungsplan der Gemeinde Gremersdorf-Buchholz würde sich auf die Darstellung des Vorhandenen beschränken. Er würde in großen Teilen des Gemeindegebietes die Flächen für die Landwirtschaft und den Wald darstellen,

während Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete nicht ausgewiesen werden. Die Ortschaften würden zum größten Teil aus Wohnbauflächen bestehen, mit der Unterbrechung von vereinzelten Mischgebieten. Flächen für den überörtlichen Verkehr, Wasserflächen und Schutzgebiete würden aus den vorhandenen übergeordneten Karten übernommen werden. Die Darstellung von Einrichtungen und Anlagen würde sich auf die vorhandenen Standorte der Feuerwehr, der Kindertagesstätten und der Kirchen beschränken müssen.

Der Bedarf insbesondere an „Wohnbauflächen“ wird von der Gemeinde für ca. 10 % der vorhandenen Einwohner gesehen. Somit sind bei ca. 700 Einwohnern Bauflächen für ca. 70 Neueinwohner bedarfsgerecht. Dieser Bedarf kann durch 20 bis 25 Baugrundstücke gedeckt werden.
Neue Wohnbauflächen könnte und brauchte ein Flächennutzungsplan nicht darstellen, weil der Eigenbedarf durch die Bebauung von Baulücken in den fünf größeren locker bebauten Ortsteilen Buchholz, Eichholz, Gremersdorf, Hohenbarnekow und Pöglitz (siehe Kapitel 4.4) gedeckt werden kann. So ist es möglich ca. 20 bis 25 Baugrundstücke zu finden, die den Eigenbedarf an „Wohnbauflächen“ und „Gewerblichen Bauflächen“ in der Gemeinde decken.
Die vier kleineren Ortsteile Angerode, Grenzin, Neumühl und Wolfsdorf (siehe Kapitel 4.4) stellen hier Außenbereichslagen dar. Bauvorhaben wären hier nach §35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen und lassen die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten. (Diese Aussagen sollten ggf. durch Bauvoranfragen verbindlich geklärt werden.)

Windkraftanlagen stehen in einem gemeindeübergreifenden Altgebiet an der südlichen Gemeindegrenze zur Stadt Tribsees. Dieses Altgebiet ist nicht mehr Bestandteil der Planungen zur Zweiten Änderung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern. Von der Öffnungsklausel möchte die Gemeinde nicht Gebrauch machen.

Eine Entwicklung, die in einem Flächennutzungsplan dargestellt werden müsste, wird von der Gemeinde nicht gesehen.

Ob ein Flächennutzungsplan erforderlich ist oder ob ein selbständiger Bebauungsplan ausreicht, ist stets aus gemeindlicher Gesamtsicht zu beurteilen. Die Gemeinde hat zunächst geprüft, ob im Hinblick auf die Gesamtverhältnisse in der Gemeinde ein Flächennutzungsplan erforderlich ist. Diese Frage wird verneint und so kommt ein selbständiger Bebauungsplan in Betracht.

Der Plan ist als selbständiger B-Plan gemäß §8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufzustellen. Nach §10 Abs. 2 BauGB bedarf der selbständige Bebauungspläne nach §8 Abs. 2 Satz 2 der Genehmigung des Landkreises Vorpommern-Rügen.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich der Hauptstr. Nr. 2 und westlich der Hauptstr Nr. 3 im Ortsteil Buchholz, auf dem Flurstück 49 der Flur 21 der Gemarkung Buchholz.

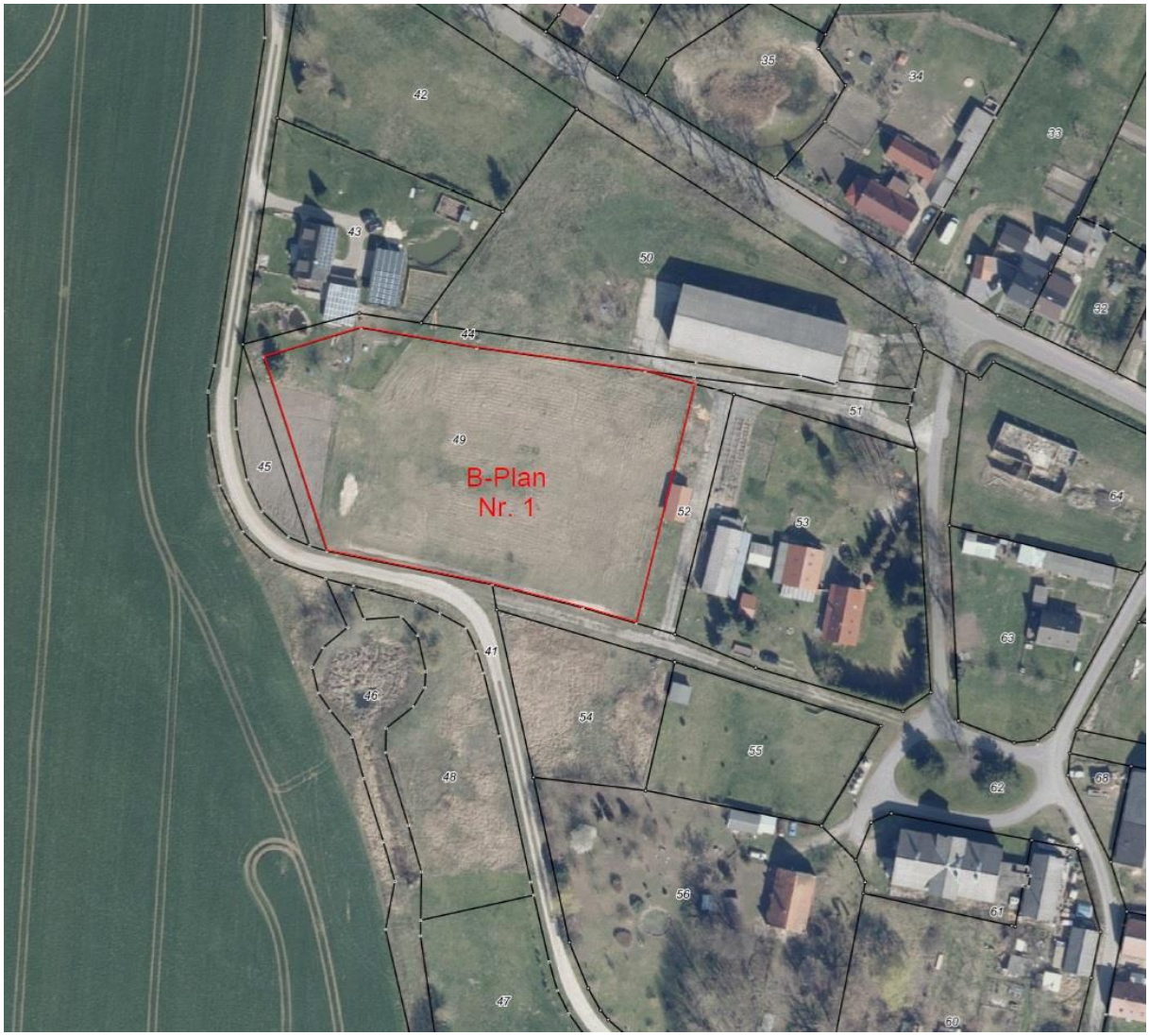
Die Fläche war bis 2008 mit Stallanlagen komplett bebaut und ist heute nach dem Abbruch der Gebäude unbebaut.

Luftbild 2007 mit Räumlichen Geltungsbereich des B-Planes [Quelle: www.gaia-mv.de]

Die Geländehöhen sind ca. 19,4 m über NHN im Westen bis zu ca. 20,1 m über NHN im Osten.

Naturdenkmale befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Ebenso sind keine Ergebnisse beschlossener sonstiger städtebaulicher Planungen der Gemeinde zu beachten (§1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).



Luftbild mit Räumlichen Geltungsbereich des B-Planes [Quelle: www.gaia-mv.de]

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 voll und ganz gerecht. Gute Erreichbarkeit und kurze Wege zu Infrastruktureinrichtungen kennzeichnen die Attraktivität des Plangebietes.

Der B-Plan hat eine Gesamtfläche von 6.173 m².

Im Plangebiet werden 5.732 m² als Sondergebiet (SO-PV), 409 m² als private Grünfläche und 32 m² als private Verkehrsfläche festgesetzt.

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.

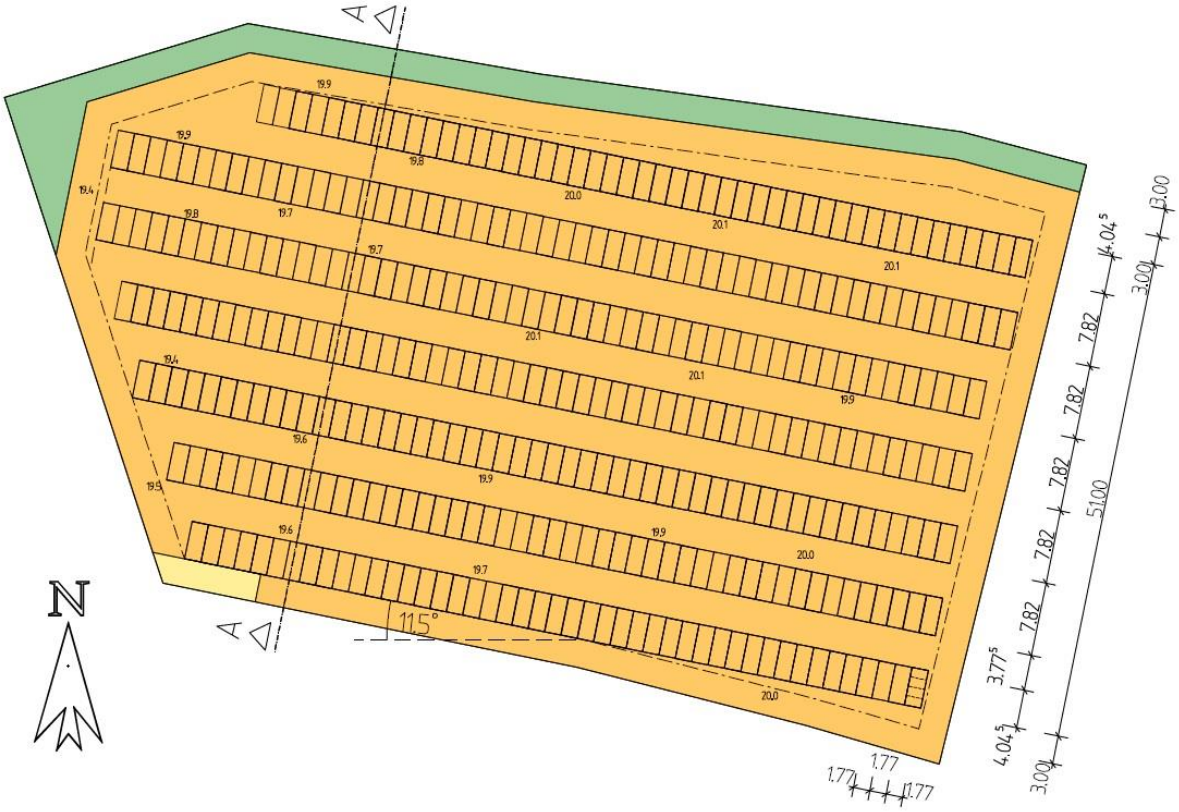
Gemäß §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO dient das Baugebiet als Sonstiges Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaik“ der Unterbringung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie der zugehörigen technischen Vorkehrungen und Einrichtungen für den Aufbau, die Wartung und den Betrieb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

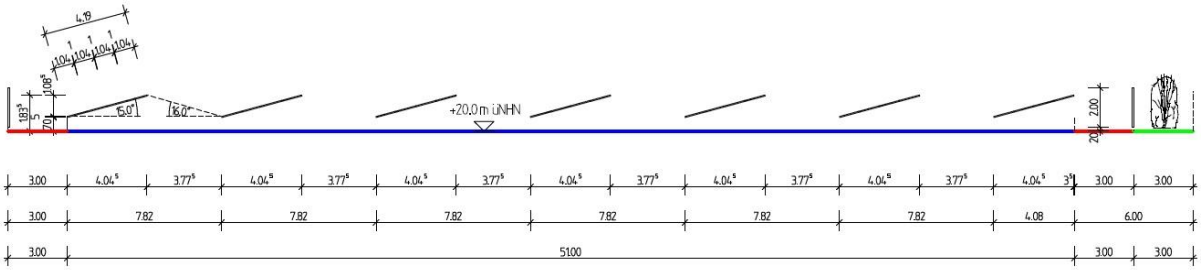
Grundflächenzahl
Die Festsetzung der Grundflächenzahl soll zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte führen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird, durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt.
Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit GRZ 0,5 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte. Die Versiegelung von Flächen ist somit auf ein Maß unterhalb des zulässigen Höchstmaßes beschränken. Bezugsgröße für die Ermittlung der GRZ ist die festgesetzte Fläche.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen (Textliche Festsetzung 2.1).

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.



Modulbelegungsplan (Prinzipskizze)

Höhe der baulichen Anlagen
(Textliche Festsetzungen 2.1 und 2.2)
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.
Als Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe wird ein exakter rechtseindeutiger Höhenbezug (Höhe über NHN) gewählt. Das Plangebiet ist relativ eben und der Höhenunterschied im Baufeld ist mit bis zu ca. 0,7 m gering und somit ist die Festsetzung der Höhe so praktikabel.



Schnitt durch das Modulfeld (Prinzipskizze)

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an der Bauweise von Solaranlagen.
Die Höhe baulicher Anlagen wird im SO (Geländehöhe im Baufeld von ca. 19,4 bis 20,1 m über NHN) auf max. 23,0 m über NHN festgesetzt.
So können bauliche Anlagen mit ca. 3 m Höhe über Geländeoberkante errichtet werden.

Die Höhe der Einfriedung incl. Übersteigschutz wird auf 2,5 m über Geländeoberkante festgesetzt. Eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm ist zu gewährleisten.

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 3,0 m so definiert, dass ausreichende Freiräume erhalten bleiben. Das Baufeld hat eine Größe 4.875 m².
Mit der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Entwicklung des Geländes im städtebaulich verträglichen Maß geordnet.

6.4 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.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Eine Bilanzierung des Eingriffs wird im Umweltbericht mit seinen Anlagen durchgeführt. Der Ausgleich erfolgt vollständig über ein Ökokonto.
Der für den Eingriff des Bebauungsplanes ermittelte Kompensationsbedarf von 7.686 m² EFÄ soll mit dem Kauf eines Zertifikates eines Ökokontos ausgeglichen werden. Der gesamte Kompensationsbedarf wird über das Ökokonto VR-039 „Naturwald Lendershagen“ ausgeglichen. Es liegt ein Buchungsnachweis vom 07.02.2023 vor.

Bodenschutz (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 abzuschieben, seitlich zu lagern und beim Anlegen der Pflanzflächen einzubauen. Es darf kein unbelasteter Bodenaushub zu Abfall werden.
Die während der Bauzeit genutzten Verkehrs- und Montageflächen sind nach Ende der Betriebszeit zu rekultivieren. Dazu sind alle baubedingten Fremdstoffe (Abfälle, Schotter, Vlies etc.) rückstandsfrei von den Flächen zu entfernen. Der Ausbau des Befestigungsmaterials ist rückstandsfrei durchzuführen. Beim Ausbau ist sicherzustellen, dass eingebaute Tragschichten rückstandsfrei entfernt werden und dabei keine Vermischung von Schotter, Füllsand und dem natürlichen Unterboden stattfindet.
Durch die Baumaßnahmen verursachte nicht natürliche Verdichtungen sind zu beseitigen. Für den Unterboden ist eine geeignete Tiefenlockerung bis zur Untergrenze der Verdichtungszone durchzuführen. Auf rekultivierten Flächen hat der Ober- und Unterboden durchwurzelbar und wasserdurchlässig zu sein.

Nach Ende der Betriebszeit sind die Anlagen und Anlagenteile zurückzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei sind auch die Kabel zu bergen und fachgerecht zu entsorgen.

Vermeidung und Minimierung
Der Eingriff soll durch die Minimierung der Versiegelung vermieden bzw. reduziert werden.
Der Ausgleich erfolgt vollständig über ein Ökokonto.

Waldflächen und Waldabstand
Waldflächen befinden sich nicht im Geltungsbereich des B-Planes und in der Nähe des geplanten Gebietes.

Gewässerschutz
Der verrohrte Teilabschnitt (Betonrohrleitung DN 400) des unterhaltspflichtigen Gewässers zweiter Ordnung des Wasser- und Bodenverbandes „Trebel“ mit der Nr. 204-31/06 darf auf einer Trassenbreite von 10,0 m (je 5,0 m ab Rohrscheitel) nicht überbaut werden.

Wasserwirtschaft
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten. Die schadlose Versickerung von Niederschlagswasser am Standort kann erfolgen, da das Grundwasser eine gute Geschütztheit aufweist.

Biotope
Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gehölzschutz
Für den Planbereich gilt der Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V.

Artenschutz
Spezielle artenschutzrechtliche Aussagen werden im AFB aufgeführt.
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist das Gutachterbüro Planung für alternative Umwelt GmbH mit Sitz in 18337 Marlow (OT Gresenhorst, Vasenbusch 3) beauftragt worden, eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) als Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) für das Plangebiet zu erstellen.
Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist als Anlage der Begründung beigefügt. Bei dem vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag handelt es sich um eine konkrete und qualifizierte Erfassung und Kartierung, insbesondere hinsichtlich des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Die im AFB vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen und der Krötenschutz werden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

6.5 Verkehrskonzept

Durch die Lage an der Straße „Hauptstraße“ 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.

Private Straßenverkehrsflächen
Am südwestlichen Rand des Plangebietes werden 32 m² als Verkehrsfläche (private Straßenverkehrsfläche) festgesetzt und somit die Verbindung zur „Hauptstraße“ hergestellt.

7. Abfallentsorgung

Das Plangebiet kann direkt an die Müllentsorgung angeschlossen werden. Verkehrsflächen sind vorhanden und für das dreiachsige 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 und Kampfmittelbelastung

Lärmschutz
Vom Plangebiet selbst geht durch die spätere Nutzung keine Lärmbelastung aus. Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) ist auch hier einzuhalten. Diese Technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie regelt, wie die Geräuschimmissionen neu zu errichtender oder bestehender Anlagen zu ermitteln und zu beurteilen sind.
Um den östlichen und nördlichen Nachbar zusätzlich vor Lärm zu schützen, sollen technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaik-Anlagen nur „auf dem südwestlichen Viertel der SO-Fläche“ (Textlichen Festsetzungen 1.2 Nr. 2) errichtet werden. Damit haben technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaik-Anlagen (z.B. Wechselrichter) einen Abstand von mindestens 40 m zur östlichen und mindestens 25 m zur nördlichen Grundstücksgrenze. Das gilt nicht für „Photovoltaik-Module einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden“ (Textlichen Festsetzungen 1.2 Nr. 1).
Während der kurzen Bauphase kommt es zu Baulärm.

Lichtimmissionen (Blendwirkung)
Für die Beurteilung einer potenziellen Blendwirkung werden die Planungsunterlagen der PV-Anlage herangezogen.
Auf deren Grundlage wurde ein Blendgutachten (Analyse der potenziellen Blendwirkung einer geplanten PV-Anlage in Buchholz) erstellt und ist Anlage zu dieser Begründung.

Für das Bauvorhaben sind die Vorgaben aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) einzuhalten. In den Textlichen Festsetzungen wird festgesetzt:

4. **Maßnahmen zum Immissionsschutz**
(gem. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. §50 BImSchG)

4.1 Es darf zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Umgebung durch Blendwirkung der Solarmodule kommen. Es sind Module mit einer Antireflektionsbeschichtung (mikrotexturierter Oberfläche) zu verwenden. An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein 9 m langer und 2 m hoher blickdichter Blendschutz zu errichten.

Damit werden die Maßnahmen aus dem Blendgutachten umgesetzt. Ein blickdichter 2 m hoher Blendschutz wird an der östlichen B-Plangrenze zwischen den gelben Linien gemäß Bild 4.2.2 des Gutachtens festgesetzt.

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
Bei den Baumaßnahmen anfallender belasteter Bodenaushub ist zu entsorgen. Vor dem Rückbau belasteter baulicher Anlagen ist ein Abfallkataster zu erstellen.

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 unverschmutzte Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert, wo eine Versickerung grundsätzlich möglich ist.

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 die vorh. Straße „Hauptstraße“.
Gemäß §2 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ist die Gemeinde für den Brandschutz zuständig. Zwischen der Gemeinde Gremersdorf-Buchholz und der REWA (Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbh) besteht ein Vertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. In einem Brandfall ist die Nutzung des Hydranten im Bereich der Hauptstr. 1 möglich.

9.5 Fernmeldeversorgung

Das Gebiet soll telekommunikationstechnisch erschlossen werden.

9.6 Elektroversorgung

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungssystem der E.DIS Netz GnbH sichergestellt.

9.7 Gasversorgung

Das Plangebiet soll nicht an das Gasversorgungsnetz angeschlossen werden.

10. Denkmalschutz

Laut Denkmalliste des Landkreises VR ist im Plangebiet kein Denkmal vorhanden. Gleiches gilt für den Umgebungsschutz zu beachtende nähere Umgebung.

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
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden.
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 und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind 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.