

LANDKREIS ROSTOCK
GEMEINDE SANITZ

**BEBAUUNGSPLAN NR. 29 „PHOTOVOLTAIKANLAGE
REPELIN/WENDFELD“**

VORENTWURF ZUR BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE
DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
GEM. § 3 ABS. 1 SOWIE § 4 ABS. 1 BAUGB

BEGRÜNDUNG

STAND: MAI 2023

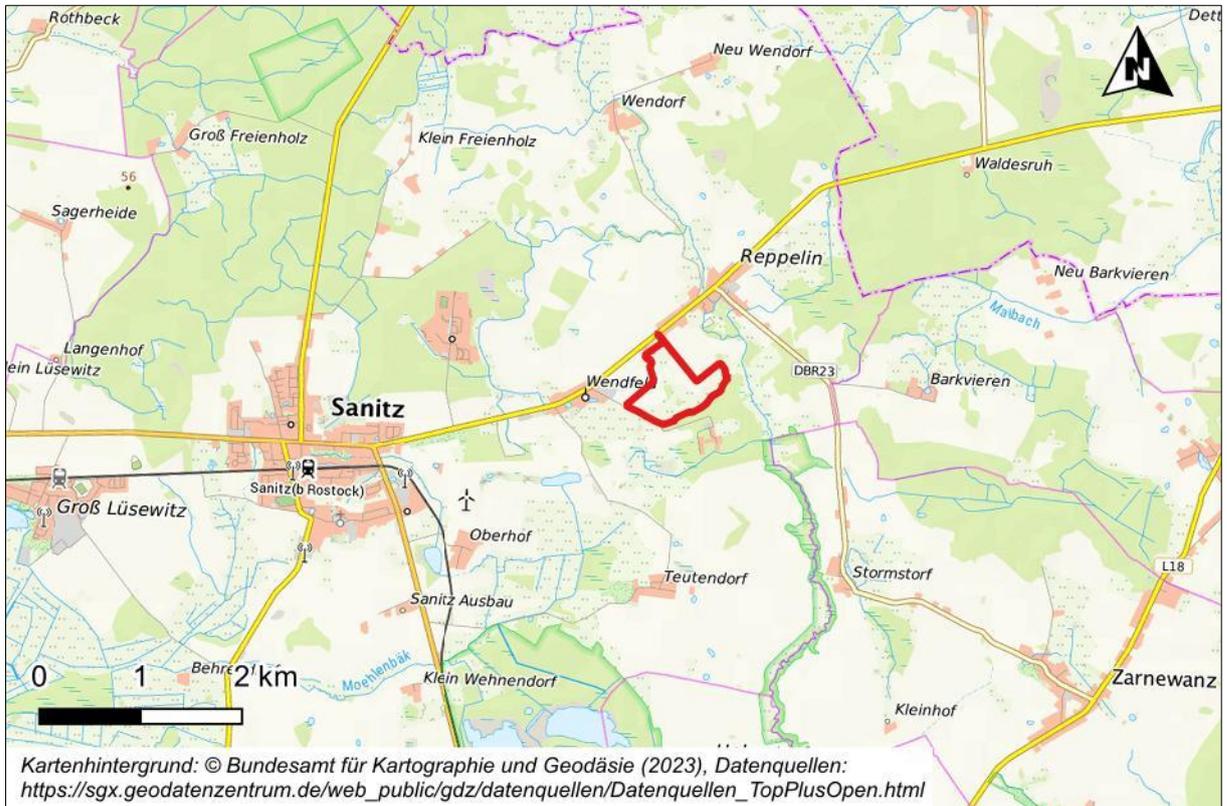
erarbeitet durch:

K. K - RegioPlan

Büro für Stadt- u. Regionalplanung

Dipl. Ing. Karin Kostka
Doerfelstraße 12, 16928 Pritzwalk

Tel./ Fax: 03395 303996 / 300238
e –mail: kk-regioplan@gmx.net



Lageabgrenzung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Photovoltaikanlage Reppelin/Wendfeld“

erarbeitet durch:

K. K - RegioPlan

Büro für Stadt- u. Regionalplanung

Dipl. Ing. Karin Kostka
Doerfelstraße 12, 16928 Pritzwalk

Tel./ Fax: 03395 303996 / 300238
e –mail : kk-regioplan@gmx.net

Inhaltsverzeichnis	3
1 Einführung	6
1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	6
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	6
1.3 Verwendete Katasterunterlage.....	7
2 Ausgangssituation	7
2.1 Bebauung und Nutzung.....	7
2.2 Erschließung.....	8
2.3 Ver- und Entsorgung	9
2.4 Altlasten.....	9
2.5 Natur, Landschaft und Umwelt.....	9
3 Planungsbindungen	11
3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	11
3.2 Landes- und Regionalplanung	11
3.3 Flächennutzungsplanung/Bebauungsplanung.....	18
4 Ziele und Zwecke der Planung	19
5 Planungsinhalt und Festsetzungen	20
5.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	20
5.2 Maß der Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	20
5.3 Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	21
5.4 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.....	21
5.5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB.....	22
5.6 private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	22

5.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.....	23
5.8 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB).....	28
5.9 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB	28
5.10 Hinweise	28
5.10.1 Brandschutz.....	28
5.10.2 Denkmalschutz	29
5.10.3 Gewässerschutz	29
5.10.4 Umweltüberwachung	29
6 Umweltbericht	30
7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	32
8 Flächenbilanzierung	33
9 Verfahren	34
10 Anlagen	35
10.1 Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 29 „Photovoltaikanlage Reppelin/Wendfeld“, K.K- RegioPlan, Stand Mai 2023.....	35

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Lage des Geltungsbereichs des BP Nr. 29 „Photovoltaikanlage Reppelin/Wendfeld“	6
Abbildung 2 Grenze des Geltungsbereichs des BP Nr. 29 „Photovoltaikanlage Reppelin/Wendfeld“ mit Darstellung der Flurstücke und Flurgrenzen	7
Abbildung 3 Verkehrswege zur Erschließung des Geltungsbereiches	8
Abbildung 4 Blick über die Vorhabenfläche auf das Gewerbegebiet und die Ortslage Wendfeld	10
Abbildung 5 Feldgehölze (geschütztes Biotop DBR08594) innerhalb der Vorhabenfläche mit vorgelagertem temporärem Kleingewässer (geschütztes Biotop DBR07630).....	10
Abbildung 6 Temporäres Kleingewässer (geschütztes Biotop DBR08592) im westlichen Randbereich des Plangebiets	11
Abbildung 7 Darstellungen des LEP M-V 2016 mit Darstellung des Geltungsbereichs des BP, Legende siehe Abbildung 8	13
Abbildung 8 Legende zu Abbildung 7 (Darstellungen des LEP M-V 2016)	14
Abbildung 9 Darstellungen des RREP MMR 2011 mit Darstellung des Geltungsbereichs des BP (Quelle: GIS-Daten Planungsverband Region Rostock).....	14
Abbildung 10 Ertragsmesszahlen im Plangebiet und dessen Umfeld	17
Abbildung 11 Rechtswirksamer FNP mit Darstellung des Geltungsbereichs des BP.....	19
Abbildung 12 Lage der geplanten Heckenpflanzung	27
Abbildung 13 Ackerfläche (70,5 ha) und weitere Nutzungen gem. Feldblockkataster M-V im Bereich des B-Plangebiets mit Darstellung der geplanten Heckenpflanzung	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Erfassungstermine für Reptilien und die vorherrschenden Witterungsverhältnisse	31
Tabelle 2 Erfassungstermine für Amphibien und die vorherrschenden Witterungsverhältnisse	31
Tabelle 3 Termine der Erfassungen von Brutvögeln sowie die jeweils vorherrschenden Witterungsbedingungen (H = Horstkartierung, N = Brutvogelkartierung Abend-/Nachterfassung, T = Brutvogelrevierkartierung Tagbegehung).....	31
Tabelle 4 Termine der Erfassungen von Zug- und Rastvögeln sowie die jeweils vorherrschenden Witterungsbedingungen	31
Tabelle 5 Flächenbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Photovoltaikanlage Reppelin/Wendfeld“	33

1 Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im Land Mecklenburg-Vorpommern, Landkreis Rostock, auf dem Gebiet der Gemeinde Sanitz, zwischen den Ortslagen Wendfeld und Reppelin. Es liegt südlich der Sanitzer Straße, westlich des Reppeliner Baches und nördlich des Fasanenhofes. Die Lage ist in Abbildung 1 dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Photovoltaikanlage Reppelin/Wendfeld“ umfasst diverse Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Reppelin sowie der Flur 1 der Gemarkung Wendfeld (vgl. Abschn. 1.3). Die Gesamtfläche beträgt 39,8 ha.



Abbildung 1 Lage des Geltungsbereichs des BP Nr. 29 „Photovoltaikanlage Reppelin/Wendfeld“

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Ziel des Bebauungsplanes (BP) Nr. 29 „Photovoltaikanlage Reppelin/Wendfeld“ ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „SO-Photovoltaik“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO, um die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zur Erzeugung von Elektrizität aus Sonnenenergie zu ermöglichen.

Dazu hat die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Sanitz auf ihrer Sitzung am 07.09.2021 den Beschluss zur Aufstellung des BP Nr. 29 „Photovoltaikanlage Reppelin/Wendfeld“ gefasst (Beschluss-Nr. 007-16/21 GV).

Im zentralen Teil des Geltungsbereichs befinden sich zwei Feldgehölze. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets liegt eine Waldfläche, südlich angrenzend befinden sich weitere Waldflächen.

2.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über zwei Zufahrten (vgl. Abbildung 3).

Die westlich gelegene Zufahrt ist unmittelbar an die Gemeindestraße Wendfeld angebunden, die in die Landesstraße 19 (L19) mündet.

Die nördliche Zufahrt zum Geltungsbereich erfolgt direkt von der L19 über das Flurstück 4 der Flur 2 der Gemarkung Reppelin. Dafür wird der bestehende Einfahrtsbereich von der L19 für die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen genutzt.

Die L19 schließt ca. 2,2 km westlich von Wendfeld in der Ortslage Sanitz an die Bundesstraße 110 an.

Für die innere Erschließung der Vorhabenfläche werden zusätzliche Wegeflächen ausgebaut oder hergestellt, die für die regelmäßige Wartung genutzt werden, oder aber auch im Falle einer Havarie für die Befahrung durch die Feuerwehr geeignet sind.

Nach Abschluss der Bauarbeiten und Inbetriebnahme des Solarparks ist mit keinem erhöhten Verkehrsaufkommen mehr zu rechnen, das negative Auswirkungen auf die umliegende Wohnbevölkerung mit sich bringt. Lediglich für Wartungszwecke und die Instandhaltung der Anlage werden die genannten externen Bestandsverkehrsflächen genutzt.

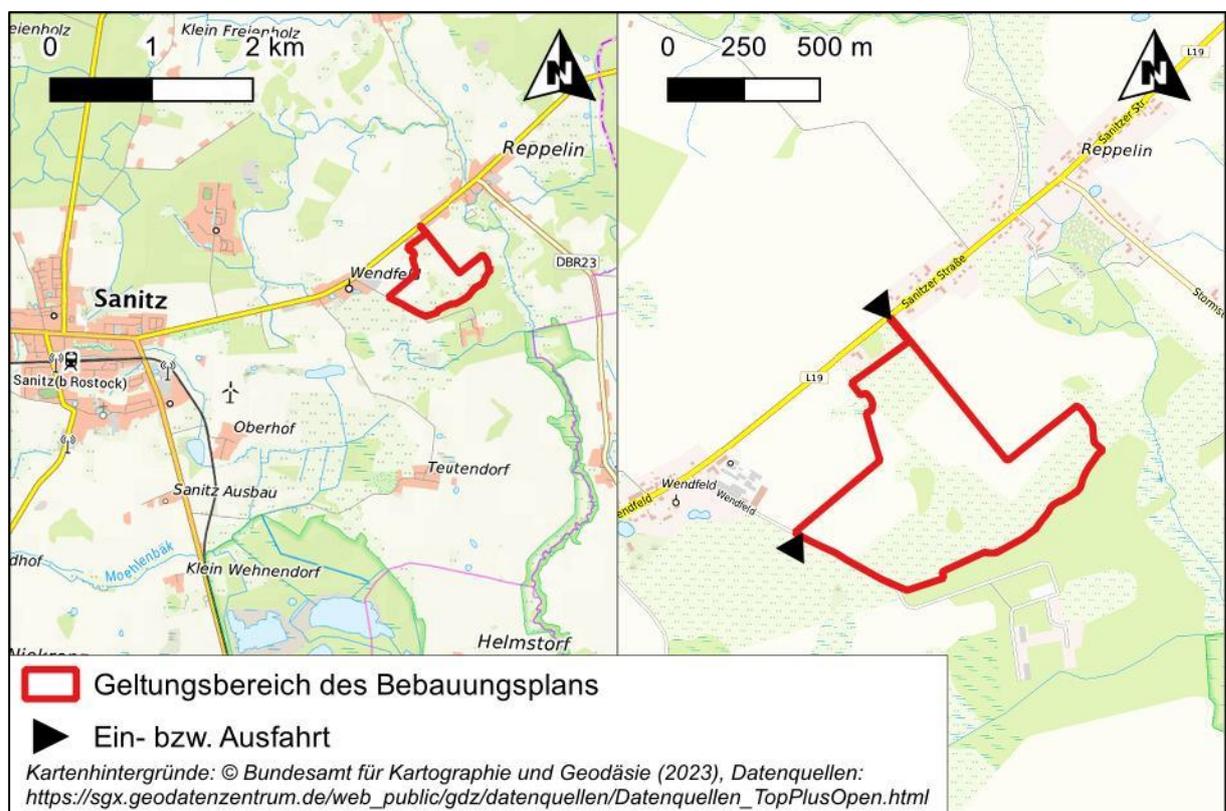


Abbildung 3 Verkehrswege zur Erschließung des Geltungsbereiches

2.3 Ver- und Entsorgung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (vgl. Abschn. 3.3) der Gemeinde Sanitz sind keine Ver- oder Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans dargestellt. Bei den vom Vorhaben beanspruchten Flächen handelt es sich um Flächen, die nach § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen sind. Da die Flächen bisher unbebaut sind, waren Ver- und Entsorgungsanlagen bisher nicht erforderlich und sind somit auch nicht anzunehmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden jedoch alle erforderlichen Versorgungsunternehmen hinsichtlich ihres zu berücksichtigenden Leitungsbestandes bzw. ihrer geplanten Maßnahmen im Bereich der Plangebietsfläche angesprochen und bei Betroffenheit nachrichtlich in die Planung übernommen.

Die PV-Anlage ist im rechtlichen Sinne eine technische Einheit, d. h. die einzelnen Elemente wie Module, Wechselrichter, Transformatoren, Kabeltrassen ergeben zusammen diese Einheit. Die Festsetzung von einzelnen internen Flächen für die Ver- oder Entsorgung bzw. Leitungstrassen der technischen Einheit ist innerhalb der Sondergebietsfläche nicht erforderlich.

Die Planung geht derzeit davon aus, dass aufgrund der Vorkenntnisse der anstehenden Bodenqualität eine Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist und keine zusätzlichen Regenwasseranlagen verlegt werden müssen. Für die Versickerung des Regenwassers wird eine entsprechende Festsetzung getroffen.

2.4 Altlasten

Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebiets. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (vgl. Abschn. 3.3) der Gemeinde Sanitz sind innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans keine Altlastenstandorte dargestellt. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Tätigkeiten sind auch keine Altlasten zu erwarten. Jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. Auffinden von Altablagerungen ist unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (§ 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz M-V).

2.5 Natur, Landschaft und Umwelt

Eine detaillierte Bestandsaufnahme sowie die Darstellung möglicher Auswirkungen in den jeweiligen Schutzgütern des Naturhaushalts erfolgt im Umweltbericht, welcher dem Entwurf des Bebauungsplans (BP) gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB als gesonderter Teil zur Begründung beigefügt wird.

Die Vorhabenfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (vgl. Abbildung 4). Innerhalb des Geltungsbereiches des BP befinden sich folgende geschützte Biotope gem. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope M-V²: Die temporären Kleingewässer DBR08592 und DBR07630 sowie das Feldgehölz DBR08594 (vgl. Abbildungen Abbildung 5 und Abbildung 6) und die Baumgruppe DBR08593.

² Web Feature Service https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/mv_a2_biotope_wfs.php, Abrufdatum: 08.05.2023.



Abbildung 4 Blick über die Vorhabenfläche auf das Gewerbegebiet und die Ortslage Wendfeld



**Abbildung 5 Feldgehölze (geschütztes Biotop DBR08594) innerhalb der Vorhabenfläche mit vorge-
lagertem temporärem Kleingewässer (geschütztes Biotop DBR07630)**



Abbildung 6 Temporäres Kleingewässer (geschütztes Biotop DBR08592) im westlichen Randbereich des Plangebiets

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Das geplante Vorhaben ist daher nicht ohne zusätzliche Bauleitplanung genehmigungsfähig. Somit ergibt sich wie in Kap. 1.2 beschrieben das Erfordernis der Planaufstellung.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Die Bauleitpläne sind dabei den übergeordneten Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

3.2 Landes- und Regionalplanung

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den relevanten Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Die Rechtliche Grundlage zur Beurteilung der Planungsabsicht sind:

- Landesraumentwicklungsprogramm vom 27.05.2016 (LEP M-V 2016) (GVOBl. M-V 11/2016 S. 322–425)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock vom 22.08.2011 (RREP MMR 2011) (GVOBl. M-V 17/2011 S. 938)

- Raumentwicklungsprogramm Region Rostock, Fortschreibung des Kapitels 6.5 – Energie einschließlich Windenergie vom 25.06.2020 (Energie RP RR 2020) (GVOBl. M-V 15/2021 S. 229–252)

Die Regionalen Raumentwicklungsprogramme sind Raumordnungspläne für Teilräume Mecklenburg-Vorpommerns. Sie konkretisieren die raumordnerischen Festlegungen aus dem Landesraumentwicklungsprogramm und treffen dabei überörtliche und überfachliche Festlegungen. Der Planungsverband Region Rostock erarbeitet im Laufe des Jahres 2023 einen ersten Entwurf eines neuen Raumentwicklungsprogramms. Dessen Aufstellung hat die Verbandsversammlung am 30.11.2022 beschlossen. Es soll bis 2025 fertiggestellt sein.³

Im LEP M-V 2016 sind folgende Festlegungen zu Freiflächenphotovoltaikanlagen getroffen:

LEP M-V 2016

5.3 Energie

- (1) *In allen Teilräumen soll eine sichere, preiswerte und umweltverträgliche Energieversorgung gewährleistet werden. Um einen substantiellen Beitrag zur Energiewende in Deutschland zu leisten, soll der Anteil erneuerbarer Energien dabei deutlich zunehmen.*
- (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.*
- (9) *Für den weiteren Ausbau erneuerbarer Energien sollen an geeigneten Standorten Voraussetzungen geschaffen werden. Dabei soll auch die Wärme von Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen sinnvoll genutzt werden. 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.*

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

Durch das Ziel (Z) 5.3 Abs. 9 des LEP M-V 2016 sind Freiflächenphotovoltaikanlagen auf einen 110-m-Streifen entlang von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen zu begrenzen und sollen insbesondere auf Konversionsstandorten errichtet werden. Dadurch wurde die Solarenergie in Mecklenburg-Vorpommern in der Vergangenheit unzureichend ausgebaut. Der Landtag Mecklenburg-Vorpommern hat daher am 10.06.2021 beschlossen, die Potenziale der Photovoltaik zu heben und die Nutzung auf Ackerflächen zu ermöglichen (Drucksache 7/6169 vom 26.05.2021).⁴ Gemäß dem Landtagsbeschluss

³ Planungsverband Region Rostock (Hrsg.) (2022): Neuaufstellung Raumentwicklungsprogramm ab 2022. Online unter www.planungsverband-rostock.de/regionalplanung/neuaufstellung-raumentwicklungsprogramm-ab-2022/, Abrufdatum: 26.04.2023

⁴ Vgl. Drucksache 7/6169 des Landtags Mecklenburg-Vorpommern vom 26.05.2021. Online unter https://www.landtag-mv.de/fileadmin/media/Dokumente/Parlamentsdokumente/Drucksachen/7_Wahlperiode/D07-6000/Drs07-6169.pdf, Abrufdatum 28.04.2023

sollen bis zur Fortschreibung des LEP M-V verbindlichen Anforderungen (Matrix) entwickelt werden, unter welchen Maßgaben PV-Anlagen in einem Zielabweichungsverfahren (ZAV) positiv beschieden werden können.

Da das Plangebiet Flächen umfasst, die außerhalb der Ziele der Raumordnung gem. LEP M-V 2016 liegen, wurde durch die Gemeinde Sanitz und den Vorhabenträger im Februar 2023 ein ZAV beantragt, in dessen Rahmen zu prüfen ist, ob im konkreten Einzelfall eine Abweichung von Zielen der Raumordnung zugelassen werden kann.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich in Überlagerung mit folgenden Darstellungen des LEP M-V 2016 (vgl. Abbildung 7):

- ländlicher Raum
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet Tourismus

Raumordnerische Belange des Vorbehaltsgebiets Leitungen, des Vorrang- und Vorbehaltsgebiets Naturschutz und Landschaftspflege sowie von Vorbehaltsgebieten Trinkwassersicherung gem. LEP M-V 2016 werden durch das geplante Vorhaben aufgrund dessen Wirkreichweite nicht beeinträchtigt.

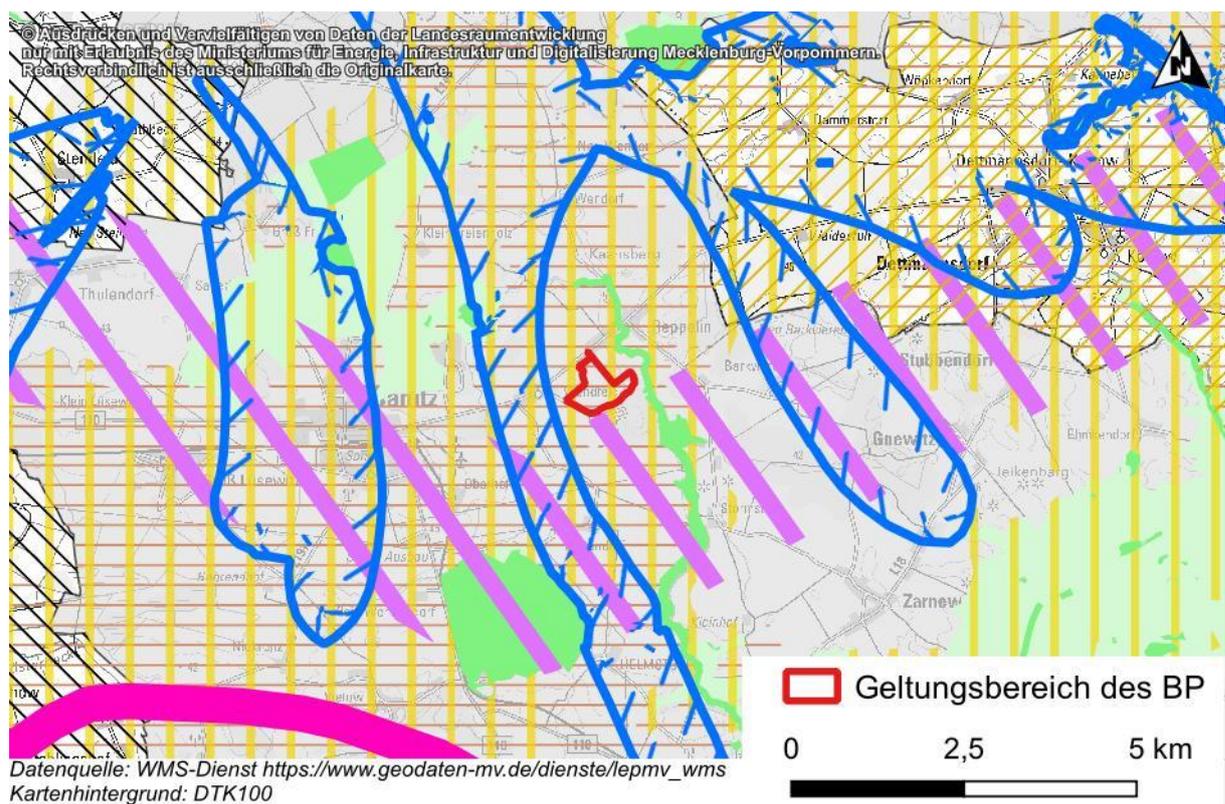


Abbildung 7 Darstellungen des LEP M-V 2016 mit Darstellung des Geltungsbereichs des BP, Legende siehe Abbildung 8

LEGENDE**Landesraumentwicklungsprogramm
(LEP M-V) 2016**

Raumstruktur	
	Ländliche Räume
	Ländliche GestaltungsRäume
	Stadt-Umland-Räume
Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung	
	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
	Vorbehaltsgebiet Tourismus
Infrastrukturentwicklung	
	Internationales Straßennetz
	Vorbehaltsgebiet Leitungen (ober-, unterirdisch, marin)
Naturraumentwicklung	
	Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege
	Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege
Unterirdische Raumordnung	
	Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung

Abbildung 8 Legende zu Abbildung 7
(Darstellungen des LEP M-V 2016)

Im RREP MMR 2011 sind in Überlagerung mit dem Plangebiet dargestellt (vgl. Abbildung 9):

- Tourismusentwicklungsraum
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

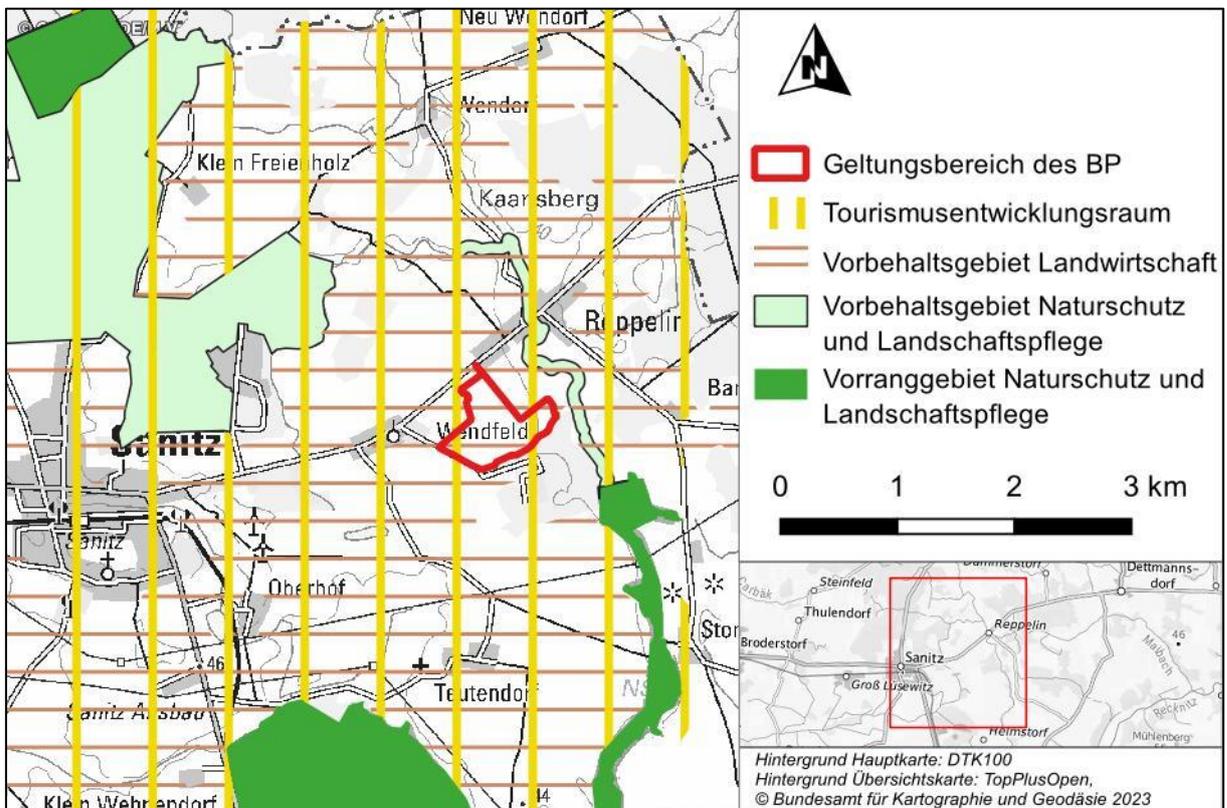


Abbildung 9 Darstellungen des RREP MMR 2011 mit Darstellung des Geltungsbereichs des BP (Quelle: GIS-Daten Planungsverband Region Rostock)

Die Vorbehalts- und Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege gem. RREP MMR 2011 werden durch das Vorhaben aufgrund dessen Wirkreichweite nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorranggebieten für Windenergieanlagen gem. RP RR 2020.

Nachfolgend wird auf die einzelnen raumordnerischen Bestimmungen im Zusammenhang mit den Darstellungen im LEP M-V 2016 und RREP MMR 2011 eingegangen.

LEP M-V 2016:

3.3.1 Ländliche Räume

(2) *Die Ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie*

- *einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden,*
- *der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen,*
- *ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,*
- *ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und*
- *die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.*

Bewertung:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Innenbereichen (im Zusammenhang bebaute Ortsteile). Die vorhandene Siedlungsstruktur wird durch die Planung daher nicht berührt.

Durch die Planung werden ca. 39,8 ha der bestehenden Kulturlandschaft verändert. Das Plangebiet ist aktuell kulturlandschaftlich wenig differenziert: Es besteht mehrheitlich aus einer 32,1 ha großen Teilfläche (80,7 % des Plangebiets) eines insgesamt 70,5 ha großen Feldblocks Ackerland und einem 5,0 ha großen Feldblock Dauergrünland (12,6 % des Plangebiets).⁵ Hinzu kommen ein Soll und zwei Waldflächen mit einem angrenzenden Feldgehölz.

Das bestehende Soll und die Waldflächen mit angrenzendem Feldgehölz werden planerisch gesichert, so dass die landschaftliche Vielfalt erhalten bleibt. Dies geschieht durch die Festsetzung

- einer privaten Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB,
- von Flächen für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB,
- die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO in mind. 10 m Entfernung um die genannten Flächen.

Die geplante Anlage extensiven Grünlands im gesamten Sonstigen Sondergebiet trägt ebenso zur Erhaltung der landschaftlichen Vielfalt bei und wirkt sich darüber hinaus positiv auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus.

⁵ Vgl. Feldblockkataster MV, WFS-Geodienst https://www.geodaten-mv.de/dienste/gdimv_feldblock_wfs, Abrufdatum: 27.04.2023

Durch die max. zulässige Höhe der Anlage von 3,50 m und die geplante Heckenpflanzung werden die Einsehbarkeit und die Auswirkungen auf die Landschaft so weit wie möglich reduziert.

Darüber ist die geplante PV-Anlage nach dem Ende der Betriebsdauer vollständig zurückzubauen, so dass die Flächen danach wieder der Landwirtschaft als Teil der Kulturlandschaft zur Verfügung stehen.

LEP M-V 2016:

4.5 Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei

- (2) *Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. (Z) [...]*
- (3) *In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.*

Bewertung:

Die Ertragsmesszahlen im Plangebiet liegen mehrheitlich im Bereich 21–40, im Zentrum des Plangebiets bei unter 20 (vgl. Abbildung 10). Es handelt sich also um ertragsarme Flächen. In geringfügigem Ausmaß werden Böden mit Ertragsmesszahlen zwischen 40 und 50 in Anspruch genommen. Das Ziel Z 4.5 Abs. 2 LEP-MV 2016 wird somit durch die vorliegende Planung erreicht.

Zwischen und unter den PV-Modulen ist die Entwicklung von extensivem Grünland geplant, welches durch Mahd oder Schafbeweidung gepflegt werden soll. Das Plangebiet kann also weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Da die geplante Anlage nach dem Ende der Betriebsdauer vollständig zurückzubauen ist, stehen die Flächen danach wieder vollständig für die bisherige landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Somit wird den Festlegungen nach Nr. 4.5 Abs. 3 LEP M-V 2016 entsprochen.

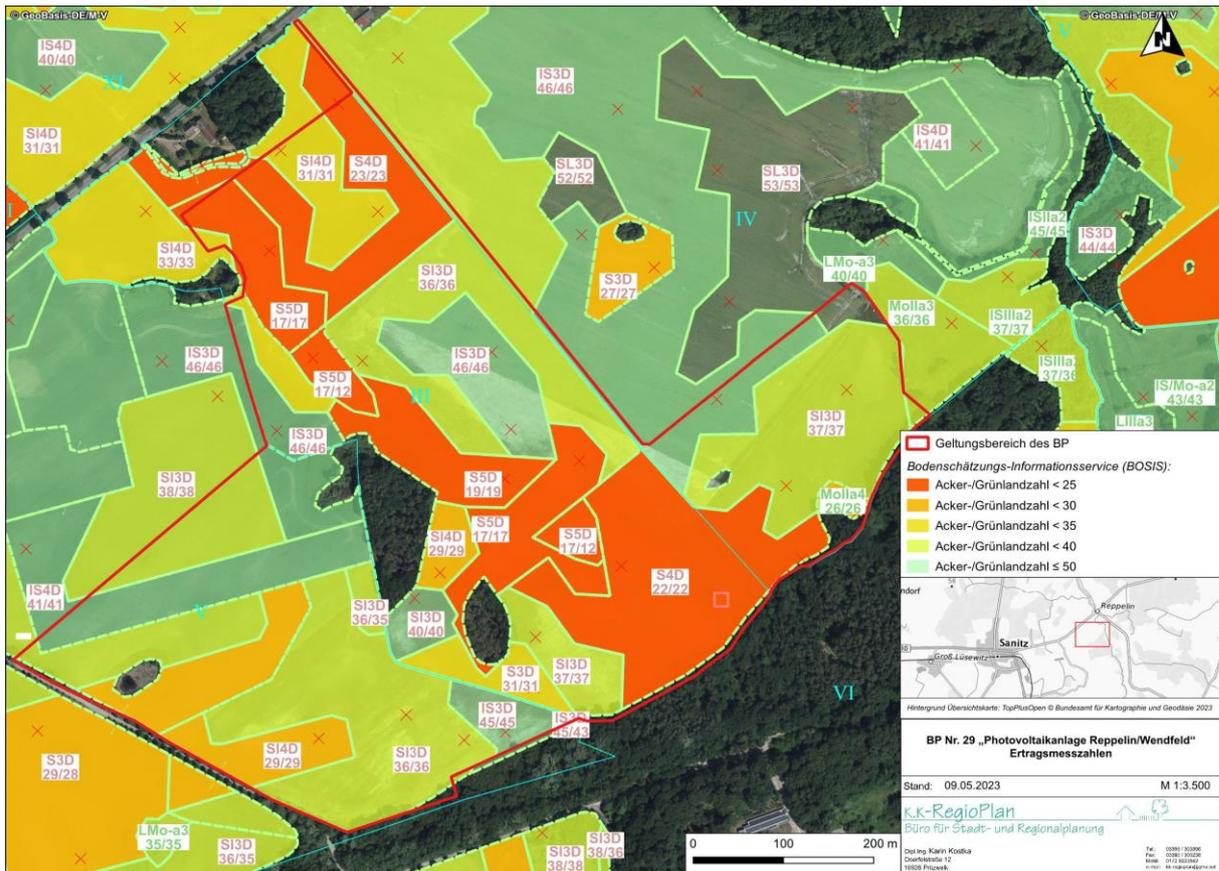


Abbildung 10 Ertragsmesszahlen im Plangebiet und dessen Umfeld

LEP M-V 2016:

4.6 Tourismusentwicklung und Tourismusräume

(4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

(6) In den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen werden die festgelegten Vorbehaltsgebiete Tourismus regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt.

Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sind in Schwerpunkträume und Entwicklungsräume zu differenzieren. (Z)

Tourismusschwerpunkträume sind dabei die Räume, die sich innerhalb einer Gemeinde oder eines Erholungsgebietes durch eine überdurchschnittlich hohe touristische Nachfrage und ein überdurchschnittlich hohes touristisches Angebot auszeichnen und in denen eine gezielte raumordnerische Steuerung der Entwicklung notwendig ist. In diesen Gebieten sollen die Belange des Tourismus nicht durch andere Nutzungen beeinträchtigt werden.

Bewertung:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Tourismusschwerpunkträumen gem. RREP MMR 2011 und somit außerhalb von Räumen, die sich durch eine überdurchschnittlich hohe touristische Nachfrage und ein überdurchschnittlich hohes touristisches Angebot auszeichnen.

Für den Bereich des Plangebietes sind keine kommunalen Planungen aus dem Bereich Tourismus bekannt. Die Gemeinde Sanitz verfügt derzeit über kein Tourismuskonzept.⁶

Es wird daher davon ausgegangen, dass das Plangebiet keine überdurchschnittliche Bedeutung für den Tourismus hat und der Tourismus durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird.

Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens ist zu prüfen, ob im konkreten Einzelfall eine Abweichung von Zielen der Raumordnung, insbesondere Ziel (Z) 5.3 Abs. 9 LEP M-V 2016, zugelassen werden kann. Es wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung darüber hinaus den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

3.3 Flächennutzungsplanung/Bebauungsplanung

Die Gemeinde Sanitz verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), der am 04.05.2006 genehmigt und nach der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung mit Ablauf des 15.06.2006 rechtswirksam wurde, sowie die 1.-3. Änderung des FNP.

Im rechtswirksamen FNP sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans folgende Flächen dargestellt (vgl. Abbildung 11):

- Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB
- Flächen für Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB

Aus den derzeitigen Darstellungen des FNP kann die planerische Zielvorstellung des vorliegenden Bebauungsplans, auf den betreffenden Flächen eine Photovoltaik-Freiflächenanlage errichten zu können, nicht abgeleitet werden.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird der vorliegende Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt. Die Gemeinde beabsichtigt, den FNP zu einem späteren Zeitpunkt zu ändern, da noch weitere Änderungen berücksichtigt werden sollen.

⁶ Telefonische Auskunft der Gemeindeverwaltung, 27.04.2023

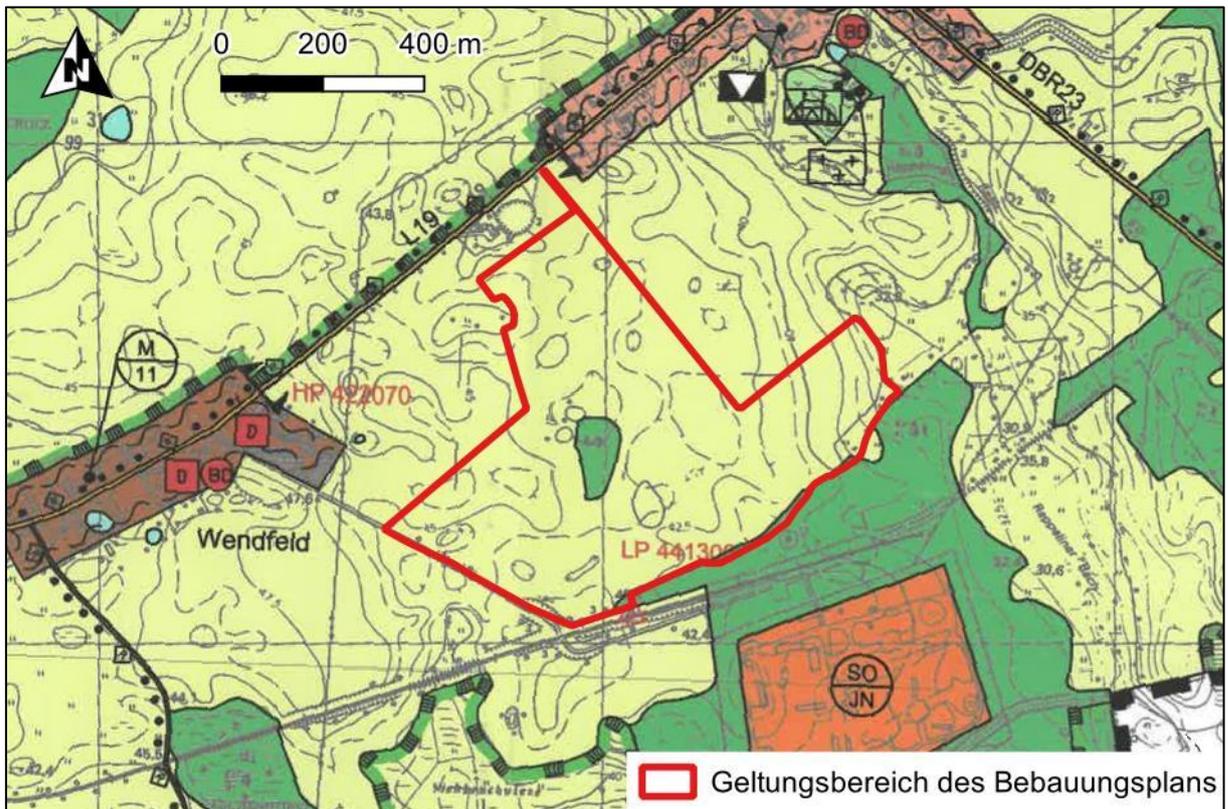


Abbildung 11 Rechtswirksamer FNP mit Darstellung des Geltungsbereichs des BP

4 Ziele und Zwecke der Planung

Die vorliegende Planung ist ein Baustein zur Erreichung der Ausbaupfade gem. Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023), wonach die installierte Leistung von Solaranlagen in Deutschland auf 88 GW bis 2024, 215 GW bis 2030 und 400 GW bis 2040 gesteigert werden soll.

Laut Beschluss des Landtages Mecklenburg-Vorpommern vom 10.06.2021 (Drucksache 7/6169) müssen durch den Wegfall der Erzeugerkapazitäten bei der Atomkraft und das sukzessive außer Betrieb nehmen von Kohlekraftwerken bis 2038 zügig alternative Kapazitäten aufgebaut werden, wobei die Photovoltaik eine tragende Rolle hat.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Flächenanlage auf Landwirtschaftsflächen in den Gemarkungen Reppelin und Wendfeld der Gemeinde Sanitz.

Der Bebauungsplan wird mit dem Zweck aufgestellt, Sonnenenergie mittels Solarmodulen in elektrische Energie umzuwandeln, diese in das öffentliche Versorgungsnetz einzuspeisen und somit einen Beitrag zu einer nachhaltigen regenerativen Energieproduktion zu leisten.

Insgesamt soll die Anlage etwa eine Nennleistung von 34,2 MW_p elektrischen Strom erwirtschaften und könnte somit ca. 25.000 Einwohner versorgen (bei einem angenommenen Strombedarf je Einwohner von 1.500 kWh).

5 Planungsinhalt und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Festsetzungen der Planzeichnung:

- 5.1.1. Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO-PV) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 5.1.2. In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage sind zulässig:
- das Aufstellen von Solarmodulen sowie das Errichten betriebsbedingter Nebenanlagen
 - das Aufstellen von Kameramasten zur Überwachung der Anlagen (wenn erforderlich)
 - das Verlegen von Kabeln ausschließlich als Erdkabel in mind. 0,80 m Tiefe
 - die Anlage erforderlicher Erschließungswege (3,5 m breit, teilversiegelt)
 - Löschwasserezisternen bzw. sonstige erforderliche Brandschutzeinrichtungen
 - die Errichtung eines Sicherheitszaunes
- 5.1.3. Nach Ablauf der Betriebsdauer sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. Alle technischen Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Erläuterungen

Als Art der baulichen Nutzung wird das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik festgesetzt, um die Erzeugung von elektrischer Energie zu ermöglichen.

Das Sonstige Sondergebiet dient der Errichtung und dem Betrieb von Solarmodulen, einschließlich der zum Betrieb der Anlage erforderlichen Nebenanlagen (Wechselrichter, Trafo- und Übergabestationen) und deren technischer Erschließung.

Zum derzeitigen Planungsstand steht noch nicht fest, in welcher Ausrichtung die Aufständigung der Solarmodule erfolgen soll. Es wird sowohl eine Nord-Süd- als auch eine Ost-West-Ausrichtung geprüft.

5.2 Maß der Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Festsetzungen der Planzeichnung:

- 5.2.1. Für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 festgesetzt. Dies entspricht einem Anteil von max. 75 % der überbaubaren Sondergebietsfläche durch die Solarmodule einschließlich der Überschirmung durch die Modultische. Der Abstand zwischen den Modulreihen muss mindestens 1,50 Meter betragen.
- 5.2.2. Die maximal zulässige bauliche Höhe der Module (PV-Freifläche) sowie der erforderlichen Nebenanlagen beträgt 3,50 Meter und darf nicht überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind Kameramasten zur Überwachung der Photovoltaik Freiflächenanlage, deren maximal zulässige bauliche Höhe 5,00 Meter beträgt.

- 5.2.3. Die maximal zulässige Bauhöhe des Sicherheitszaunes beträgt 2,50 Meter inklusive Übersteigschutz. Um Kleintieren einen dauerhaften Durchschlupf zu ermöglichen ist im Bodenbereich eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm sicherzustellen.
- 5.2.4. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gelten die im Amtlichen Lageplan aufgenommenen Geländehöhen des amtlichen Bezugssystems DHHN 2016.

Erläuterungen:

Für das Sonstige Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ wird als Maß der baulichen Nutzung eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 festgesetzt (max. 75 % Anteil der die Horizontale überdeckenden Modulfläche an der überbaubaren Fläche). Die Festsetzung einer reduzierten GRZ von 0,75⁷ erfolgte in Abwägung eines künftig wirtschaftlichen Betriebs der Photovoltaik-Freiflächenanlage und einer auf das ausschließlich notwendige Maß reduzierten Flächeninanspruchnahme.

Mit der Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen im Sonstigen Sondergebiet sollen die zu erwartenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Errichtung einer technischen Anlage bereits vorab soweit wie möglich minimiert werden.

Der geplante Reihenabstand zwischen den Modulen begünstigt die Entwicklung verschiedenster Kleinstlebewesen und unterstützt die zusätzliche Ansiedlung heimischer Vogel- und Insektenarten.

Eine tiergerechte Umzäunung mit einer durchgängigen Bodenfreiheit von mind. 15 cm zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante soll eine ökologische Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten.

5.3 Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Festsetzungen der Planzeichnung:

Die Errichtung baulicher Anlagen ist ausschließlich innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sicherheitszaun sowie neu anzulegende Erschließungswege, die innerhalb des Sonstigen Sondergebietes auch außerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig sind.

Erläuterungen:

Die Baugrenzen dienen der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

5.4 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzungen der Planzeichnung:

- 5.4.1. Die Erforderlichen Erschließungswege im Sonstigen Sondergebiet sind in wassergebundener Bauweise („Schotterrasen“) in Teilversiegelung maximal 3,50 Meter breit herzustellen und müssen eine Tragfähigkeit für Fahrzeuge mit 10 Tonnen Achslast gewährleisten.

⁷ gem. BauNVO wäre im Sonstigen Sondergebiet eine maximale GRZ von 0,8 möglich

- 5.4.2. Es werden Ein- und Ausfahrten festgesetzt, die durch Tore in einer Breite von 3,5 m zu sichern sind.

Erläuterungen:

Innerhalb des Geltungsbereichs sind für die parkinterne HAUPTerschließung, zu Service- und Wartungszwecken sowie als Rettungswege private Verkehrsflächen dargestellt.

Die Oberflächenbeschaffenheit ist als Schotterrasen in Teilversiegelung so auszuführen, dass die Verkehrsflächen sowohl das Befahren mit dem Feuerwehrfahrzeug (bis zu 10 t Achslast) als auch das Befahren mit üblichen Montage- und Servicefahrzeugen gewährleisten. Gleichzeitig soll durch die Herstellung der Verkehrsflächen in Teilversiegelung ein vollständiger Funktionsverlust im Naturhaushalt vermieden werden.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist die Anlage zusätzlicher Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches unzulässig, da bestehende Verkehrsflächen bis an den Geltungsbereich führen und ausreichend ausgebaut sind. Die Zufahrt erfolgt aus westlicher Richtung über die Gemeindestraße Wendfeld sowie aus nördlicher Richtung über die Landesstraße 19 (L19).

5.5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Festsetzung der Planzeichnung:

Das in den Sonstigen Sondergebieten anfallende Niederschlagswasser ist auf den Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Erläuterungen:

Die direkte Rückführung des Niederschlagswassers vor Ort dient der Kompensation bzw. der Minderung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt.

5.6 private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Festsetzung in der Planzeichnung:

Die als private Grünfläche umgrenzte Fläche ist in ihrem Bestand und ihrer Ausprägung zu erhalten.

Erläuterungen:

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich eine Teilfläche, in der sich das geschützte temporäre Kleingewässer DBR08592 befindet und die mit Gehölzen bestanden ist. Um diese Strukturen vor Eingriffen bzw. Beeinträchtigungen bei Planungsrealisierung zu schützen, wurden sie als private Grünflächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, da sich die Zulässigkeit von Baumaßnahmen grundsätzlich auf die Abgrenzung des Sonstigen Sondergebietes beschränkt. Die be-

treffende Fläche besitzt nur einen sehr geringen Baumbestand. Zum dauerhaften Schutz dieser Gehölze ist durch die Festlegung der Baugrenzen ein Mindestabstand von 6,0 Metern zu baulichen Anlagen einzuhalten.

5.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.7.1. M1: Entwicklung von extensivem Grünland mit brutvogelfreundlichem Pflegemanagement innerhalb des Sonstigen Sondergebietes

5.7.1.1. Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die mit M1 bezeichnete Maßnahmenfläche festgesetzt und zu extensivem Grünland entwickelt. Die Maßnahmenfläche M1 entspricht dabei der Abgrenzung der SO-PV-Fläche.

5.7.1.2. Als Maßnahmeninitialisierung ist in einer Dichte von mindestens 50 % der mit M1 bezeichneten Maßnahmenflächen eine Regio-Saatgutmischung des Ursprungsgebietes 3 – Norddeutsches Tiefland auszubringen. Im Zuge der Herstellung der Maßnahmenflächen sowie der anschließenden Bewirtschaftung sind die Vorgaben zur Fertigstellungs-, Entwicklungs- sowie Unterhaltungspflege gem. DIN 18916, 18917 und 18919 zu berücksichtigen.

5.7.1.3. Zum Schutz von Brutvögeln sind Mahd, Beweidung und andere erforderliche Pflegemaßnahmen auf der Maßnahmenfläche nur ab dem 1. Juli eines Jahres zulässig.

Maßnahmenbeschreibung und Erläuterung:

Da Pflegemaßnahmen aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden können, ist nachfolgende Maßnahmenbeschreibung als Erläuterung zu den textlichen Festsetzungen zu beachten:

Auf der Maßnahmenfläche unzulässig sind jedwede Bodenbearbeitung (auch Walzen und Schleppen) sowie ein Pflegeumbruch. Das Ausbringen von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist ebenfalls grundsätzlich unzulässig, ausgenommen hiervon ist eine bedarfsweise Gesundungskalkung⁸ in der Maßnahmenfläche.

Die Abgrenzung des Ursprungsgebietes 3 – Norddeutsches Tiefland ist zu entnehmen aus der Anlage zur Erhaltungsmischungsverordnung vom 6. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2641), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 28. September 2021 (BGBl. I S. 4595) geändert worden ist.

Im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (1. - 5. Jahr) ist maximal 2x jährlich eine Mahd durchzuführen, wobei das anfallende Mahdgut zur Aushagerung des Standortes von der Fläche zu beseitigen ist. Im Rahmen der sich anschließenden Unterhaltungspflege ist je nach noch vorhandener Nährstoffverfügbarkeit im Boden und dem daraus resultierenden Aufwuchs höchstens 1x jährlich, aber mindestens alle 3 Jahre, eine Mahd durchzuführen, wobei das anfallende Mahdgut ebenfalls von der

⁸ Gesundungskalkung ist die Aufkalkung versauerter Böden in den anzustrebenden pH-Bereich (pH-Klasse „C“), der vom Verband deutscher landwirtschaftlicher Untersuchungs- und Forschungsanstalten (VDLUFA) festgelegt ist.

Fläche zu beräumen ist. Die Mahd hat grundsätzlich mindestens 10 cm über Geländeoberkante stattzufinden und ist vorzugsweise mit einem Messerbalkenmäherwerk durchzuführen, wobei damit die Verwendung konventioneller Mäherwerke nicht ausgeschlossen ist.

Eine Nachsaat bei Bedarf ist nur in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock zulässig.

Um Verletzungen der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Artengruppe Vögel vorab ausschließen zu können, wird als zulässiger Termin für Pflegemaßnahmen der Zeitraum ab dem 1. Juli eines Jahres festgesetzt, der somit außerhalb der Hauptbrutzeit liegt. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock können ausnahmsweise Mahdtermine vor dem 1. Juli vereinbart werden, wenn gewichtige Gründe (bspw. vermehrtes Auftreten von Jakobs-Kreuzkraut oder Brandschutz) vorliegen.

Optional kann die Pflege anstelle von Mahd auch durch Schafbeweidung nicht vor dem 1. Juli mit einem Besatz von max. 1,0 GVE erfolgen.

Die Maßnahmenfestsetzung dient vorrangig als kompensationsmindernde Maßnahme für die zu erwartende Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust durch die Errichtung eines Solarparks auf derzeitigen Acker- und Dauergrünlandflächen.

Durch das brutvogelfreundliche Pflegemanagement sollen zudem Vogelarten des Offenlandes begünstigt werden, die in Folge der Inanspruchnahme von Offenlandflächen bei Umsetzung des Vorhabens von Habitatverlust betroffen sind. Des Weiteren soll durch die Vorgaben zur Pflege und Entwicklung eines Extensivgrünlandes eine Aufwertung der bisherigen Intensivackerflächen als Lebensraum für zahlreiche Insekten, aber auch Vögel und andere Wildtiere erreicht werden.

Die Erreichung des Maßnahmenziels eines artenreichen extensiven Grünlands ist nach 5–10 Jahren anzunehmen.

5.7.2 M2: Anlage einer naturnahen Feldhecke

Festsetzungen der Planzeichnung:

- 5.7.2.1. In den mit M2 gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine dreireihige naturnahe Feldhecke mit eingestreuten Bäumen als Überhälter zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.
- 5.7.2.2. Für die Pflanzung sind standortheimische Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften, darunter mindestens 5 Strauch- und mindestens 2 Baumarten, zu verwenden.
- 5.7.2.3. Die verwendeten Sträucher müssen mindestens der Qualität Str. 2xv. ohne Ballen 60–100 cm dreitriebig entsprechen. Die Pflanzung der Sträucher ist im Pflanzverband 1,0 Meter × 1,0 Meter durchzuführen. Insgesamt sind drei Reihen mit einem Abstand untereinander von 1,0 Meter zu pflanzen. Zusätzlich ist innerhalb der Maßnahmenfläche beidseitig ein Saum von 1,50 Metern Abstand vom Stammfuß zu belassen. Die gesamte Breite der Maßnahmenfläche M2 beträgt 5,0 Meter.

5.7.2.4. Darüber hinaus sind in der mittleren Reihe einzelne Bäume I. Ordnung, die mindestens der Qualität StU 12–14 cm entsprechen, als Überhalter mit einem Abstand von 15,0 Metern untereinander zu pflanzen und mit Zweiböcken zu sichern.

5.7.2.5. Die Pflanzung ist durch eine Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss zu sichern.

5.7.2.6. Für die Gehölzpflanzungen sind die Vorgaben zur Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege der DIN 18916, 18917 und 18919 beachtlich.

Maßnahmenbeschreibung und Erläuterung:

Eine wirtschaftliche Nutzung der geplanten Feldhecke ist nicht zulässig.

Es sind gebietseigene Sträucher des Vorkommensgebiets 1 – Norddeutsches Tiefland gem. „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“⁹ zu pflanzen. Für deren Produktion ist das Saatgut von Vorkommen und Populationen der Arten zu verwenden, die nachweislich oder mit hoher Wahrscheinlichkeit ihren Ursprung im Vorkommensgebiet 1 haben¹⁰.

Für die Pflanzung der Sträucher sind folgende Arten vorgesehen:

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffiger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffiger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus Spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Als Überhälter sind folgende Arten vorgesehen:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme

Die gewählten Arten orientieren sich an der Definition naturnaher Feldhecken gem. Nr. 4.4 der Anlage 2 zu § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V.

Für die Gehölzpflanzungen sind die Vorgaben zur Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege der DIN 18916, 18917 und 18919 zu beachten.

⁹ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit – BMU (Hrsg.) (2012): Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze, S. 8. Online unter https://www.bfn.de/sites/default/files/BfN/recht/Dokumente/leitfaden_gehoelze_.pdf, Abrufdatum: 02.05.2023.

¹⁰ Vgl. ebd.

Während der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erfolgt die Pflege der Gehölze durch ein- bis zweimalige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren. Die Gehölze sind bedarfsweise zu bewässern und die Schutzeinrichtungen instandzusetzen. Bei Ausfall von Bäumen sind diese nachzupflanzen. Sträucher sind bei mehr als 10 % Ausfall nachzupflanzen. Für die Nachpflanzungen sind die textlichen Festsetzungen zu den Pflanzungen beachtlich. Nach dem 5. Standjahr ist die Verankerung der Bäume zu entfernen. Die Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss können bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren, entfernt werden.

Während der Unterhaltungspflege beschränken sich Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern. Die Gehölze sollen nicht auf den Stock gesetzt werden.

Die Maßnahme dient vorrangig als Ersatz für die zu erwartende Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust sowie für zu erwartende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bei Umsetzung des Vorhabens. Sie dient gleichzeitig als Sichtschutz vor einer Einsehbarkeit der technischen Anlage aus dem Siedlungsbereich der Ortslage Reppelin (vgl. Abbildung 12), als Windschutz sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes.

Der Maßnahmenstandort befindet sich außerhalb von Bereichen zur Strukturanreicherung der Agrarlandschaft gem. erster Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Mittleres Mecklenburg/Rostock vom April 2007¹¹. Die geplante Feldhecke wirkt jedoch am vorgesehenen Standort als vernetzendes Landschaftselement auf einer aktuell wenig strukturierten Fläche, die derzeit Teil eines insgesamt 70,5 ha großen Feldblocks Ackerland¹² ist (vgl. Abbildung 13). Am gewählten Standort kann die Maßnahme zudem durch Festsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans gesichert werden und die Kompensation in unmittelbarer Nähe zum Eingriff erfolgen. Daher wird die Maßnahme M2 an diesem Standort als geeignete Kompensationsmaßnahme für die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die Vorhabenrealisierung angesehen.

¹¹ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern – LUNG (Hrsg.) (2007): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock [GLRP MMR]. Erste Fortschreibung. Online unter https://www.lung.mv-regierung.de/inseite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung_portal/rlrp_mmr_download.htm, Abrufdatum: 03.05.2023.

¹² Vgl. Feldblockkataster MV, WFS-Geodienst https://www.geodaten-mv.de/dienste/gdimv_feldblock_wfs, Abrufdatum: 27.04.2023

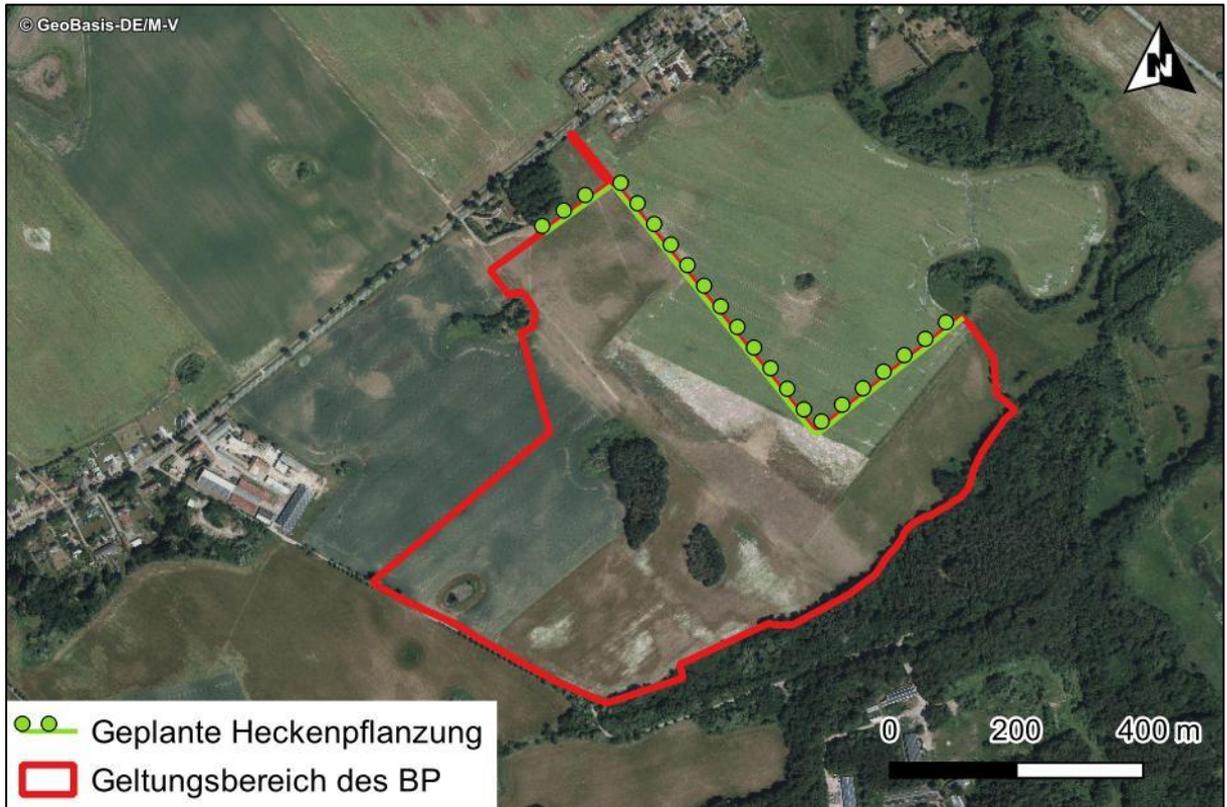


Abbildung 12 Lage der geplanten Heckenpflanzung

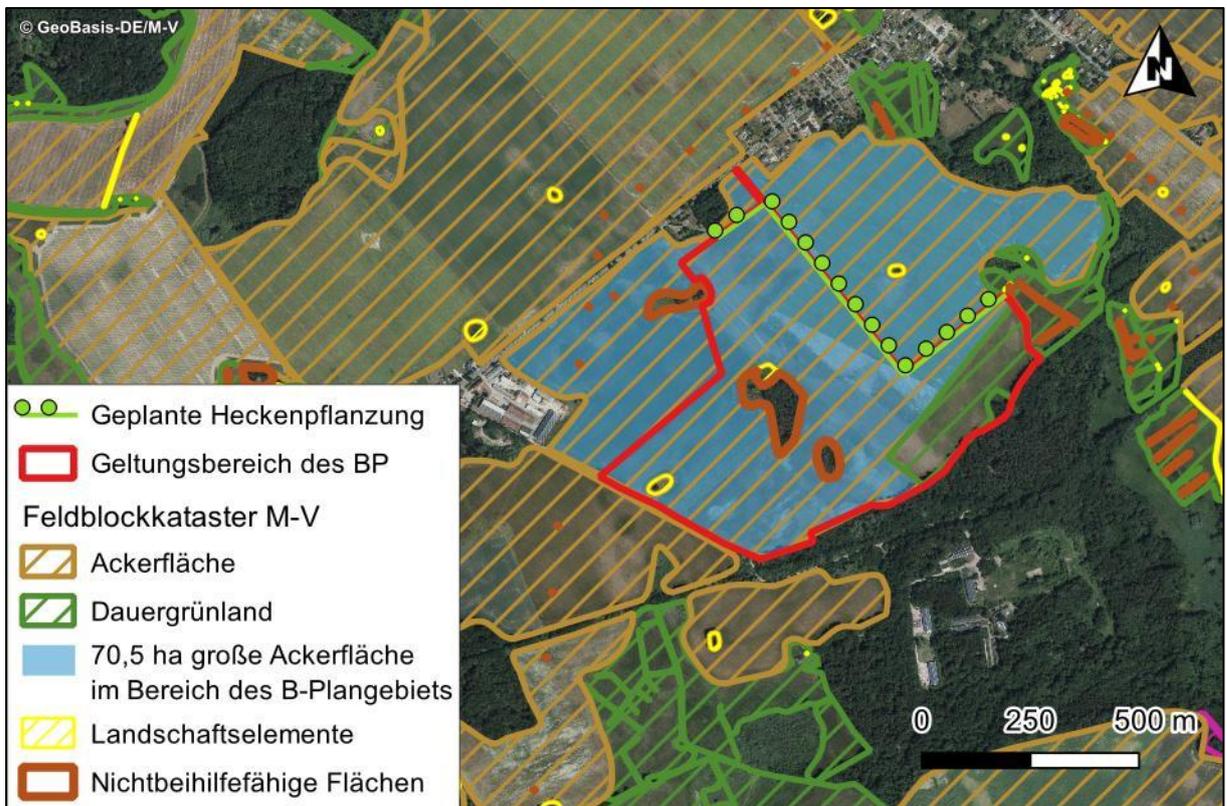


Abbildung 13 Ackerfläche (70,5 ha) und weitere Nutzungen gem. Feldblockkataster M-V im Bereich des B-Plangebiets mit Darstellung der geplanten Heckenpflanzung

5.8 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

In der Planzeichnung sind Flächen für Wald dargestellt.

Erläuterung:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Waldflächen, die als solche in der Planzeichnung festgesetzt werden. Dabei handelt es sich um

- das geschützte Feldgehölz DBR08594 mitsamt dem angrenzenden geschützten temporären Kleingewässer DBR07630,
- die geschützte Baumgruppe DBR08593 sowie
- eine sonstige Waldfläche im südöstlichen Bereich des Plangebiets.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebeten, zu berücksichtigende Bestandsanlagen bzw. eigene Planungen aus der jeweils eigenen Zuständigkeit mitzuteilen, die vom Vorhaben betroffen sind, um diese als nachrichtliche Übernahmen in die Planung zu übertragen.

5.10 Hinweise

5.10.1 Brandschutz

Grundsätzlich sind zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes im Rahmen der Bauausführung die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 sowie § 5 Abs. 2 LBauO M-V i. V. m. den Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen.

Die Feuerwehrezufahrten und die Feuerwehrebewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t befahren werden können.

Die Feuerwehrezufahrt ist als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Die Kennzeichnung muss von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein.

Die Gewährleistung einer ausreichenden Löschwassermenge kann gewährleistet werden durch

- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 mit einem Löschwassersauganschluss nach DIN 14244, dessen Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein muss,
- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder
- unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230.

Einzelheiten zur konkreten Ausführung sind mit der Brandschutzdienststelle und der örtlich zuständigen Feuerwehr im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

5.10.2 Denkmalschutz

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (vgl. Abschn. 3.3) der Gemeinde Sanitz und im Geodienst der Denkmalstandorte in Mecklenburg-Vorpommern¹³ sind innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Baudenkmale dargestellt.

Da ein Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen ist, sind folgende Festlegungen im Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, 12), von dem zuletzt § 25 durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) neu gefasst wurde, zu beachten:

Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V).

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 13 DSchG M-V).

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

5.10.3 Gewässerschutz

Die erforderlichen Trafostationen sind entsprechend den Anforderungen des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. den §§ 17, 18 und 34 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu errichten und zu betreiben.

Die Trafostationen sind auf einer flüssigkeitsundurchlässigen Fläche herzustellen. Sie müssen dauerhaft beständig gegenüber den zu erwartenden Belastungen (chemisch, thermisch und mechanisch) sein.

5.10.4 Umweltüberwachung

Mit negativen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben ist zu rechnen, wenn die festgesetzten Maßnahmen nicht eingehalten werden. Daher ist eine Kontrolle der frist- und ordnungsgemäßen Durchführung der baubegleitenden Maßnahmen notwendig.

Für das geplante Monitoring in den mit M2 bezeichneten Maßnahmenflächen wird angestrebt, alle erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durch geeignetes Fachpersonal zu begleiten bzw. eine Fachfirma zur Pflanzung der Hecke einzusetzen.

Für die geplanten Pflanzmaßnahmen wird eine Pflege zur Fertigstellung gem. DIN 18916 festgesetzt. Im Anschluss ist eine Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gem. DIN 18917 und 18919 für die Dauer

¹³ Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (Hrsg.): Web Map Service (WMS) „Denkmale MV“. Online unter https://www.geodaten-mv.de/dienste/gdimv_denkmale, abgerufen über GeoPortal.MV (<https://www.geoportal-mv.de/portal/Geodatenviewer/GAIA-MVlight>) am 08.05.2023.

von 4 Jahren durchzuführen. Somit kann ein sicheres Anwachsen und eine kräftige Entwicklung der Heckenpflanzung gewährleistet werden.

Darüber hinaus ist die Umsetzung des Pflegeregimes auf den zu einzelnen Maßnahmenflächen regelmäßig zu überwachen und das angestrebte Entwicklungsziel auf Erfolg zu überprüfen.

Im Rahmen einer naturschutzfachlichen Begleitung des geplanten Vorhabens sind durch entsprechend fachkundige Personen regelmäßige Funktionskontrollen bezüglich der geplanten Maßnahmen durchzuführen.

6 Umweltbericht

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 2 Abs. 4 ist eine Umweltprüfung durchzuführen und in Form eines Umweltberichtes darzulegen. Im Umweltbericht wird das umweltrelevante Abwägungsmaterial sachgerecht aufbereitet und dokumentiert, in welcher Weise die Umweltbelange im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt worden sind. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Nr. 2 Satz 2 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Dazu wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) ein Scoping durchgeführt, indem die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert werden.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Zu untersuchen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i. S. d. BNatSchG,
- die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sowie
- die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird die Planung dem aktuellen Ist-Zustand gegenübergestellt und so schutzgutbezogen die möglichen Auswirkungen ermittelt und bewertet.

Für die vorliegende Planung wurde durch ein Fachbüro ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erstellt, in dem geprüft wurde, ob artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen können. Hierzu erfolgten Kartierungen der Artengruppen Reptilien, Amphibien und Vögel (Brutvögel sowie Zug- und Rastvögel). Die Erfassungstermine für die einzelnen Artengruppen sind in den Tabellen Tabelle 1 bis Tabelle 4 dargestellt.

Die Auswertung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erfolgt im Umweltbericht, welcher dem Entwurf der Begründung für die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB als Anlage beigefügt

wird. Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sind noch nicht Bestandteil der aktuell vorliegenden Planungsunterlagen des Vorentwurfs zum Bebauungsplan.

Tabelle 1 Erfassungstermine für Reptilien und die vorherrschenden Witterungsverhältnisse

Durchgang	Datum	Wetter
1	05.04.2022	Bewölkt, mäßig aus NW, später NW, 4°-7° C
2	27.04.2022	Klar, schwach aus N/NW, 1°-16° C
3	11.05.2022	Bedeckt, schwach aus SW, 10°-16° C
4	19.05.2022	Stark bewölkt, schwach aus SW, 16°-27° C
5	22.06.2022	Heiter, windstill, 9°-16° C

Tabelle 2 Erfassungstermine für Amphibien und die vorherrschenden Witterungsverhältnisse

Durchgang	Datum	Wetter
1	24.03.2022	wolkig, schwacher Wind aus NW, 4-14°C
2	27.04.2022	Klar, schwach aus N/NW, 1°-16° C
3	11.05.2022	Bedeckt, schwach aus SW, 10°-16° C
4	22.06.2022	Heiter, windstill, 9°-16° C

Tabelle 3 Termine der Erfassungen von Brutvögeln sowie die jeweils vorherrschenden Witterungsbedingungen (H = Horstkartierung, N = Brutvogelkartierung Abend-/Nachterfassung, T = Brutvogelrevierkartierung Tagbegehung)

Datum	Erfassung	Wetter
03.03.2022	H+T	Bedeckt, schwach aus Ost, 1° C
21.03.2022	T	Klar, schwach aus SO, 2° – 11° C
05.04.2022	T	Bewölkt, mäßig aus NW, später NW, 4°-7° C
27.04.2022	H + N + T	Klar, schwach aus N/NW, 1°-16° C
11.05.2022	H + N + T	Bedeckt, schwach aus SW, 10°-16° C
19.05.2022	T	Stark bewölkt, schwach aus SW, 16°-27° C
22.06.2022	N+T	Heiter, windstill, 9°-16° C

Tabelle 4 Termine der Erfassungen von Zug- und Rastvögeln sowie die jeweils vorherrschenden Witterungsbedingungen

Datum	Wetter
03.03.2022	1 °C, bedeckt, schwacher Wind aus O
24.03.2022	4-14°C, wolkig, schwacher Wind aus NW, 4-14°C
05.04.2022	4°-7° C, bewölkt, mäßig aus NW, später NW
27.04.2022	1-16 °C, wolkenlos, schwacher Wind aus N/NW

11.05.2022	10-16 °C, bedeckt, schwacher Wind aus SW
19.07.2022	12-24 °C, wolkenlos, windstill, später schwacher Wind aus W
09.08.2022	9-22 °C, wolkenlos bis heiter, windstill, später schwacher Wind aus NO
13.09.2022	14 °C, bedeckt bis wolkig, schwacher bis mäßiger Wind
05.10.2022	11-16 °, wolkig bis stark bewölkt, schwacher Wind aus SW
09.11.2022	12-14 °C, bedeckt bis stark bewölkt, schwacher bis mäßiger Wind aus SW
06.12.2022	1-4 °C, bedeckt, schwacher Wind aus W
17.01.2023	3 °C, bedeckt, mäßiger Wind aus SW
02.02.2023	4 °C, wolkig, frischer Wind aus NW

7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Der Anlass für die Eingriffs- Ausgleichsbilanz ist die geplante Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage in den Gemarkungen Reppelin und Wendfeld.

Durch die Errichtung einer Photovoltaik-Flächenanlage innerhalb des Sonstigen Sondergebiets werden die bestehenden Biotope (Ackerfläche und Dauergrünland) auf ca. 35,5 ha beseitigt bzw. verändert. Die von den Solarmodulen maximal überschirmbare Fläche ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl und beträgt ca. 26,6 ha. Die Versiegelung durch die Rammpfostenprofile der Solarmodule ist aufgrund ihrer verschwindend geringen Fläche zu vernachlässigen.

Unter und zwischen den Modulen ist die Entwicklung eines extensiven Grünlands mit brutvogelfreundlichem Pflegemanagement geplant (Maßnahme M1), was als kompensationsmindernde Maßnahme wirkt.

Die geplante Anlage einer naturnahen Feldhecke (Maßnahme M2) dient vorrangig als Ersatz für zu erwartende Beeinträchtigungen durch Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bei Umsetzung des Vorhabens. Sie dient gleichzeitig als Sichtschutz vor einer Einsehbarkeit der technischen Anlage aus dem Siedlungsbereich der Ortslage Reppelin und als Windschutz sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes. Durch die Maßnahme können entstehende Beeinträchtigungen in den Schutzgütern ersetzt werden.

Die Ermittlung des genauen Umfangs des multifunktionalen Kompensationsbedarfs sowie des Kompensationsumfangs der geplanten Maßnahmen als Flächenäquivalente gem. den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)¹⁴ erfolgt mit der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB. Sollte sich daraus ein verbleibender Kompensationsbedarf ergeben, werden im gleichen Zuge ggf. zusätzlich erforderliche Kompensationsmaßnahmen entwickelt.

¹⁴ Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE). Neufassung 2018, redaktionelle Überarbeitung 01.10.2019. Online unter https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/hze_2018.pdf, Abrufdatum: 21.04.2023

8 Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 39,8 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Sonstiges Sondergebiet SO-PV mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ festgesetzt, um innerhalb dieser Flächen die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zu ermöglichen.

Für die parkinterne Haupterschließung, zu Service- und Wartungszwecken sowie als Rettungswege werden private Verkehrsflächen dargestellt.

Das geschützte temporäre Kleingewässer DBR08592 mitsamt umgebendem Gehölzbestand sowie die Maßnahmenfläche M2 (Anlage einer naturnahen Feldhecke) werden als private Grünflächen dargestellt.

Das geschützte Feldgehölz DBR08594 mitsamt dem angrenzenden geschützten temporären Kleingewässer DBR07630, die geschützte Baumgruppe DBR08593 sowie eine sonstige Waldfläche im südöstlichen Bereich des Plangebiets werden als Flächen für Wald dargestellt.

Tabelle 5 Flächenbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Photovoltaikanlage Reppelin/Wendfeld“

Flächenbezeichnung	Gesamtfläche	
	Größe (m ²)	Anteil
Geltungsbereich	397.985,1	100,0 %
Sonstige Sondergebiete „Photovoltaik-Freiflächenanlage“*	355.097,68	89,2 %
<i>davon überbaubare Fläche (GRZ 0,75)</i>	266.323,26	66,9 %
Verkehrsflächen, privat	18.395,75	4,6 %
Grünflächen	5.921,64	1,5 %
davon temporäres Kleingewässer DBR08592	1.593,02	0,4 %
davon Maßnahme M2 – Anlage einer landschaftstypischen Heckenpflanzung	4.328,62	1,1 %
Flächen für Wald	18.570,04	4,7 %
davon Feldgehölz DBR08594	9.607,39	2,4 %
davon temporäres Kleingewässer DBR07630	2.102,30	0,5 %
davon Baumgruppe DBR08593	4.171,88	1,0 %
davon sonstige Waldfläche	2.688,46	0,7 %

* Bei der vorstehenden Flächenbilanzierung ist zu berücksichtigen, dass die Flächenabgrenzung des Sonstigen Sondergebietes die mit M1 bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umfasst und mit ihr deckungsgleich ist.

9 Verfahren

07.09.2021	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 29 „Photovoltaikanlage Reppelin/Wendfeld“	007-16/21 GV
14.01.2022	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt „Sanitzer Mitteilungen“	01/2022

aufgestellt im Mai 2023

durch Dipl. Ing. Karin Kostka
Felix Kämmler, B.Sc.
Hasan Alyousef, Entwurfsingenieur



K.K- RegioPlan Büro für Stadt- u. Regionalplanung

Dipl. Ing. Karin Kostka

K.K – RegioPlan - Büro für Stadt- und Regionalplanung
Doerfelstrasse 12, 16928 Pritzwalk

10 Anlagen

10.1 Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 29 „Photovoltaikanlage Reppelin/Wendfeld“, κ.κ- RegioPlan, Stand Mai 2023