

AMT NIEPARS
GEMEINDE NIEPARS
ORTSCHAFT MARTENSDORF
Landkreis Vorpommern-Rügen

Bebauungsplan Nr. 17 „Solarpark Martensdorf“

TEIL I

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- Satzungsexemplar -



Quelle: DOP, GeoBasis-DE/M-V 2023 und eigene Darstellung, Stand: 10/2023

Stand: Februar 2025

INHALTSVERZEICHNIS**Seite**

1	ANLASS UND ZIELSETZUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	1
2	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES.....	2
2.1	Beschreibung des Bebauungsplangebietes	2
2.1.1	Räumliche Geltungsbereiche des Bebauungsplangebietes.....	2
2.1.2	Lage im Siedlungsgebiet/ umgebende Nutzungen	2
2.1.3	Derzeitiger Zustand des Bebauungsplangebietes	3
3	VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN	7
3.1	Ziele der Raumordnung	7
3.2	Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	8
3.3	Gegenwärtiges Baurecht.....	9
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
4.1	Vorhaben	10
4.2	Bau- und Freiflächenstruktur	11
4.3	Erschließung	12
4.3.1	Verkehrerschließung	12
4.3.2	Ver- und Entsorgung	12
4.3.3	Elektroenergie.....	12
4.3.4	Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung, Regenwasserbeseitigung	12
4.3.5	Weitere Medien	13
4.4	Umweltbelange.....	14
4.4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	14
4.4.2	Allgemeines	15
4.4.3	Vermeidung und Minimierung	16
4.4.4	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	16
4.4.5	Artenschutz.....	17
4.4.6	Wald/ Gehölzschutz	17
4.4.7	Immissionen.....	18
4.4.8	Brandschutz und Löschwasserversorgung.....	20
4.4.9	Wasserschutzgebiet.....	21
4.4.10	Denkmalschutz	22
5	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	24
5.1	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	24
5.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	24
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	24
5.1.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	25
5.1.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	26
5.1.5	Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	26
5.2	Grünordnerische Festsetzungen	26
5.2.1	Private Grünflächen ohne Zweckbestimmung	26
5.2.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	26

5.2.3	Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	27
5.2.4	Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)	27
5.2.5	Flächen für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)	28
5.3	Sonstige Festsetzung	28
5.3.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	28
5.3.2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	28
5.4	Nachrichtliche Übernahme	28
5.4.1	Wasserschutzgebiet	28
5.4.2	Bodendenkmalschutz	28
5.4.3	Gesetzlich geschützte Biotope	28
5.5	Hinweise	28
5.5.1	Pflanzlisten	28
5.5.2	Artenschutz	29
5.5.3	Bodendenkmalschutz	29
6	MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG	30
6.1	Bodenordnung	30
6.2	Kosten und Erschließungsaufwand	30
6.3	Planungsrecht	30
7	FLÄCHENBILANZ	31
8	ANLAGE - TEIL II UMWELTBERICHT (GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG)	32

TABELLENVERZEICHNIS

Seite

Tabelle 1: Ausweisungen im Flächennutzungsplan Gemeinde Niepars	9
Tabelle 2: Verfahrensablauf	30
Tabelle 3: Flächenbilanz	31

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Seite

Abbildung 1: Geltungsbereiche des BP-Gebietes/ Lage im Siedlungsgebiet	2
Abbildung 2: Heutige Verhältnisse im Geltungsbereich 1	3
Abbildung 3: Heutige Verhältnisse im Geltungsbereich 2	5
Abbildung 4: Flächennutzungsplan Gemeinde Niepars (Auszug)	8

1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Durch einen privaten Vorhabensträger wird auf zwei voneinander räumlich getrennten und heute landwirtschaftlich genutzten Teilflächen die Errichtung eines Solarparks beabsichtigt.

Damit wird gem. § 1 Abs. 5 BauGB ein Beitrag zum Klima-, Natur- und Umweltschutz geleistet, der sich auch im Landesenergiekonzept des Landes Mecklenburg- Vorpommern widerspiegelt. Danach sollen bis 2050 etwa 80 Prozent des benötigten Stroms aus Erneuerbaren Energien gewonnen werden.

Im EEG wird gesetzlich festgelegt, dass die Errichtung und Betrieb von Anlagen und den dazugehörigen Nebenanlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient. **Erneuerbare Energien sollen als vorrangiger Belang in Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.** Um eine treibhausgasneutrale Stromversorgung zu erreichen, sollen im Vergleich zum Landesenergiekonzept bereits im Jahr 2030 80% des Bruttostromverbrauchs aus erneuerbaren Energien bestehen. Ab 2035 soll die Stromversorgung „nahezu treibhausgasneutral“ erfolgen.

Die ausreichend großen, unbebauten und anthropogen genutzten Flächen bietet aufgrund ihrer wenig empfindlichen Ortsrandlage (Ortsbild, benachbarte Nutzungen) sehr gute Voraussetzung für eine Solarnutzung. Die Alternativenprüfung im Rahmen der 3. Änderung FNP- Änderung hat ergeben, dass es keine zumutbare Alternative gibt, um den mit dem Plan verfolgten Zweck an anderer Stelle, ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen.

Der Beitrag zum Klima- und Naturschutz, zur Unterstützung der Biodiversität, zur CO₂ Vermeidung und als Beitrag zur politisch eingeleiteten Energiewende in Deutschland wird dadurch unterstützt.

Ziele der Planung sind:

- Verringerung des CO₂-Ausstoßes durch umweltfreundlichere Energiegewinnung,
- die Förderung erneuerbarer Energien an der Gesamtenergieproduktion und somit Reduzierung des Anteils fossiler Energiegewinnung
- Beitrag zur Netzstabilität sowie Versorgungssicherheit
- Ausschöpfen des wirtschaftlichen Potenzials der Gemeinde
- Steigerung der Biodiversität durch gezielt Anpflanzungsmaßnahmen

Aufgrund der Lage der von der Planung berührten Grundstücke im Außenbereich gem. § 35 BauGB und der geplanten Nutzungs- und Bebauungsabsichten ist das o.g. Vorhaben planungsrechtlich nicht zulässig. Dafür ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes im Rahmen eines 'normalen' Bebauungsplanverfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB beabsichtigt. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt.

2 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

2.1 Beschreibung des Bebauungsplangebietes

2.1.1 Räumliche Geltungsbereiche des Bebauungsplangebietes

Die beiden Geltungsbereiche des Bebauungsplanes mit einer Fläche von insgesamt ca. 92,16 ha berühren in der Gemarkung Martensdorf:

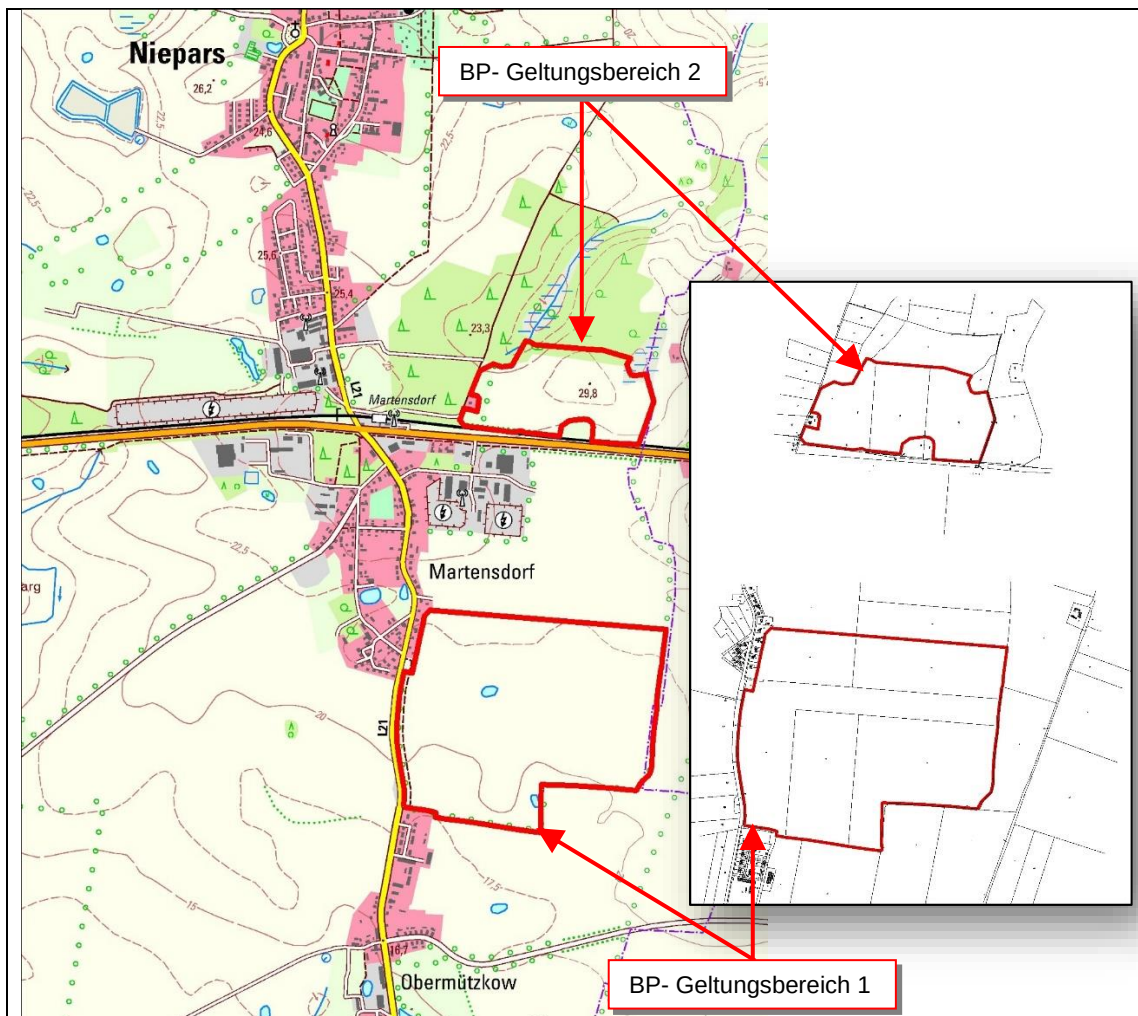
- den ca. 71,48 ha großen Geltungsbereich 1 in der Flur 12 die Flurstücke 12-19,
- den ca. 20,68 ha großen Geltungsbereich 2 in der Flur 1 die Flurstücke 31/5, 35/2, 36/3.

Die vom Vorhaben betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum Dritter. Die Eigentümer stellen die Flurstücke für die beabsichtigte Planung zur Verfügung. Die dauerhafte Sicherung der Grundstücke zur Umsetzung der Planungsziele erfolgt durch Verträge zwischen Vorhabenträger und Grundstückseigentümer. Der Vorhabenträger ist Pächter der Grundstücke.

2.1.2 Lage im Siedlungsgebiet/ umgebende Nutzungen

Die räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes befinden sich südöstlich sowie nordöstlich der Ortslage von Martensdorf.

Abbildung 1: Geltungsbereiche des BP-Gebietes/ Lage im Siedlungsgebiet



Quelle: DTK10, GeoBasis-DE/M-V 2023, Lageplan, ALKIS®-Grunddatenbestand 21.02.2024, ÖbVI D. Rosnau 04.07.2023 und eigene Darstellung, Stand: 10/2023

Der Geltungsbereich 1 liegt unmittelbar östlich der Landesstraße L 21 zwischen den Ortslagen Martensdorf und Obermützkow. Bis auf die Wohnsiedlungen im Nord- und Südwesten der v.g. Ortslagen, grenzen an das Vorhabengebiet ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Geltungsbereich 2 liegt unmittelbar nördlich der Bahntrasse Rostock- Stralsund und der angrenzenden Bundesstraße B 105. Südlich der v.g. Verkehrsstrassen grenzen das Gewerbegebiet der Ortslage Martensdorf und Landwirtschaftsflächen an. In einer Entfernung von ca. 450- 500 m liegt im Westen der überwiegend gewerblich geprägte Ortsrand von Niepars mit Bahnhof und die Landesstraße L 21. Dazwischen und im Norden grenzt ein zusammenhängender Wald an den Geltungsbereich. Im Osten liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Darüber hinaus befinden sich in der Nachbarschaft einzelne Außenbereichsgehöfte (1x im Südwesten und 2x im Osten).

Beide Geltungsbereiche grenzen im Osten an die Gemeinde Pantelitz.

2.1.3 Derzeitiger Zustand des Bebauungsplangebietes

Der Zustand des Bebauungsplangebietes lässt sich für beide Geltungsbereiche wie folgt beschreiben.

Geltungsbereich 1

Das Plangebiet ist topographisch weitgehend eben und steigt in nördliche Richtung auf einer Länge von etwa 700 m nur geringfügig um 3 m an (entspr. ca. 0,43%). Das Gebiet wird nahezu vollständig landwirtschaftlich genutzt. Die Erschließung des Ackers erfolgt von der angrenzenden Landesstraße über zwei separate Zufahrten.

Entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine nahezu durchgängige Feldgehölzhecke. Dort und auf der Landwirtschaftsfläche befinden sich mehrere (geschützte) Feuchtbiotope.

Abbildung 2: Heutige Verhältnisse im Geltungsbereich 1



Quelle: DOP, GeoBasis-DE/M-V 2023 und eigene Darstellung, Stand: 10/2023

Aus den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung wurden folgende Hinweise zum Plangebiet gegeben.

Landkreis Vorpommern-Rügen, Schreiben vom 03.02.2023

„Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich 1 liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. (...)

Im südlichen Randgebiet des Geltungsbereiches 1 befinden sich zwei Gewässer II. Ordnung (Graben 25/13-1 und Graben 990015585). Zusätzlich befinden sich in der Fläche drei gemäß § 20 NatSchAG MV geschützte Feuchtbiootope (permanente Kleingewässer). Im südlichen Randbereich befindet sich ein weiteres geschütztes permanentes Kleingewässer.“

Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“, Schreiben vom 21.12.2022

„Im Bereich der südlichen Vorhabensfläche (Geltungsbereich 1) beginnt am südlichen Rand der verrohrte Graben 25/13-1 mittels Oberflurschacht unweit der Hecke. Von der L 21 verläuft zu unserem Oberflurschacht ein Entwässerungsgraben, der der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von den Verkehrsflächen dient. Die Unterhaltung dieses Grabens obliegt dem Straßenbaulastträger. Die Sicherung eines ausreichend bemessenen Unterhaltungstreifens sollte mit der zuständigen Straßenmeisterei abgestimmt werden. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass sich im Einzugsgebiet unseres verrohrten Gewässers Drainagen befinden. Durch die Rammung von Gestellpfosten für die Modultische ist eine Beeinträchtigung der Meliorationsanlage nicht auszuschließen. Entsprechende Abstimmungen mit dem Grundstückseigentümer und dem bisherigen Flächenbewirtschafter sind erforderlich.“

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Schreiben vom 09.01.2023

„Im Geltungsbereich 1 liegen fast ausschließlich Ackerflächen mit einer Bodenwertigkeit von über 41 bis 50 Bodenpunkten. (...) Die verpachteten Ackerlandflächen in Nordvorpommern haben eine Bodenwertigkeit i.H.v. 42 Bodenpunkten. Die Bodenwertigkeiten der beplanten Ackerflächen im Geltungsbereich 1 liegt mit 41 bis 50 Bodenpunkten über dem Durchschnitt. Es handelt somit in Hinblick auf die vorliegende Bodenqualität nicht um schlechte Bodenverhältnisse.“

Geltungsbereich 2

Das Plangebiet steigt kuppenartig von außen zur Mitte hin um 3-4 m mit Neigungen von ca. 1,7% bis ca. 3,4% an. Das Gebiet wird im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Nur an den nördlichen und westlichen Rändern reichen Flächen eines zusammenhängenden Waldes in das Gebiet herein. Die Erschließung erfolgt von der etwa 430 m entfernten Landesstraße über einen bahnparallelen, wassergebundenen Wirtschaftsweg.

Entlang der benachbarten südlichen Bahnanlage verläuft eine tw. unterbrochene Feldgehölzhecke. Innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche befindet sich ein (geschütztes) Feuchtbiotop.

Abbildung 3: Heutige Verhältnisse im Geltungsbereich 2

Quelle: DOP, GeoBasis-DE/M-V 2023 und eigene Darstellung, Stand: 10/2023

Aus den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung wurden folgende Hinweise zum Plangebiet gegeben.

Landkreis Vorpommern-Rügen, Schreiben vom 03.02.2023

„Wasserwirtschaft“

Im Norden des Geltungsbereiches 2 verläuft der Graben 990014979 (Gewässer II. Ordnung). Außerdem befinden sich im nördlichen Bereich zwei gemäß § 20 NatSchAG MV ausgewiesene Biotope, welche im Zusammenhang mit dem Schutzgut Wasser zu betrachten sind. Dabei handelt es sich um ein permanentes Kleingewässer sowie ein Verlandungsmoor. Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes ist um die Fließgewässer ein Gewässerrandstreifen im Sinne des § 38 Abs. 3 Nr. 2 WHG auszuweisen, somit wird in jedem Falle eine Beeinträchtigung für die Gewässer im Vorhabengebiet reduziert und ermöglicht eine erforderliche Gewässerunterhaltung.“

Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“, Schreiben vom 21.12.2022

„Durch das nördlich der B105 befindliche Vorhabensgebiet (Geltungsbereich 2) werden keine Gewässer 2. Ordnung, die sich derzeit in der Unterhaltung unseres Verbandes befinden, berührt.“

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Schreiben vom 09.01.2023

„Im Geltungsbereich 2 liegen überwiegend Ackerflächen mit einer Bodenwertigkeit von über 31 bis 40 Bodenpunkten. (...) Auf Ackerflächen mit bis zu 20 Bodenpunkten kann eine landwirtschaftliche Pflanzenproduktion zunehmend Risiken ausgesetzt ist, die die Wirtschaftlichkeit stark einschränken oder sogar unmöglich machen können. In derartigen Fällen sollte aus Sicht der Landwirtschaft die Möglichkeit der Errichtung von PV-Anlagen auf Ackerflächen, vor dem Hintergrund der Sicherung von Einkommensquellen für den landwirtschaftlichen Betrieb, in Betracht gezogen werden. So leichte Böden sind nur im Geltungsbereich 2 in einem sehr geringen Umfang betroffen. Anlage 2. Standorte mit über 20 Bodenpunkten sollen grundsätzlich der landwirtschaftlichen Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln bzw. von Biomasse vorbehalten bleiben.“

Gesamtgebiet

Folgende Hinweise wurden im Zuge der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1. BauGB zum Gesamtgebiet gegeben:

Landkreis Vorpommern-Rügen, Schreiben vom 03.02.2023

„Bodenschutz:

Bodenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Im Plangebiet sind laut Altlastenverdachtsflächen-Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen keine Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altlast- und Altlastverdachtsflächen gemäß § 2 Abs. 3 bis 6 Bundesbodenschutzgesetz erfasst.“

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Schreiben vom 12.12.2022

„In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt").“

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Schreiben vom 09.01.2023 und 11.01.2023

„Das Flurneuordnungsverfahren Zimkendorf ist betroffen. Der Eintritt des neuen Rechtszustandes war am 01.10.2021. Eigentumsrechtlichen Regelungen sind damit beendet. (...)

Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.“

3 VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Bezüglich der Planungsabsicht wurden durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, Schreiben vom 27.01.2023 folgende Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt:

„Gemäß der Zielsetzung 4.5 (2) des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP, 2016) dürfen landwirtschaftlich genutzte Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Gemäß den mir vorliegenden Daten liegen die Bodenwertzahlen im Plangeltungsbereich eins über 50 Punkten und im Plangeltungsbereich zwei unter 50 Punkten.

*Entsprechend der Zielsetzung 5.3 (9) des LEP M-V dürfen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in einem Streifen von 110 m beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden. Der Plangeltungsbereich eins liegt nicht im 110-m-Streifen zu den im Ziel der Raumordnung festgeschriebenen Infrastrukturen. Der Plangeltungsbereich zwei liegt teilweise innerhalb des 110 m Streifens entlang der eingleisigen Bahnstrecke Rostock - Stralsund. Die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage ist, **innerhalb des 110 m - Streifens mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, steht jedoch außerhalb des 110 m - Streifens den Zielen der Raumordnung entgegen.***

In der Karte M 1:100.000 des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) liegen die Plangebiete in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Der Teilgeltungsbereich zwei liegt zudem in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser. Entsprechend sind im weiteren Planungsverlauf die Programmsätze 3.1.4 (1) und 5.5.1 (2) RREP VP zu berücksichtigen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Geltungsbereich zwei kann unter Beachtung der o.g. Hinweise in Einklang mit den Zielen der Raumordnung gebracht werden.

Das o.g. Planvorhaben der Gemeinde Niepars entspricht zum aktuellen Zeitpunkt nicht den landesplanerischen Zielvorgaben des LEP M-V.“

Da die beabsichtigte Aufstellung des Bauleitplanes nicht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB entspricht, hat das Amt Niepars mit Schreiben vom 07.12.2021 einen Antrag auf Zielabweichung gem. § 5 Abs. 6 Landesplanungsgesetz bei der obersten Landesplanungsbehörde eingereicht. Mit Schreiben vom 04.03.2022 wurde durch das Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit Mecklenburg-Vorpommern der Eingang bestätigt. Im weiteren Verfahren fanden Abstimmungen mit dem Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit M-V zu den Ackerflächen mit über 40 Bodenpunkten statt. In der E-Mail des Ministeriums vom 20.09.2023 heißt es dazu *„Vonseiten des Landwirtschaftsministeriums wird lediglich eine Überschreitung der 40 Bodenpunkte auf maximal 5 ha anerkannt.“*

Danach wurden die Antragsunterlagen überarbeitet und im Bebauungsplanentwurf entsprechend berücksichtigt (s. Kap. 5.2.4).

Im Schreiben vom 07.12.2023 wurde durch das Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit Mecklenburg-Vorpommern einer *„Abweichung von dem im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 festgelegten Ziel der Raumordnung, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in einem Streifen von 110 Metern beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden dürfen, zugelassen.“*

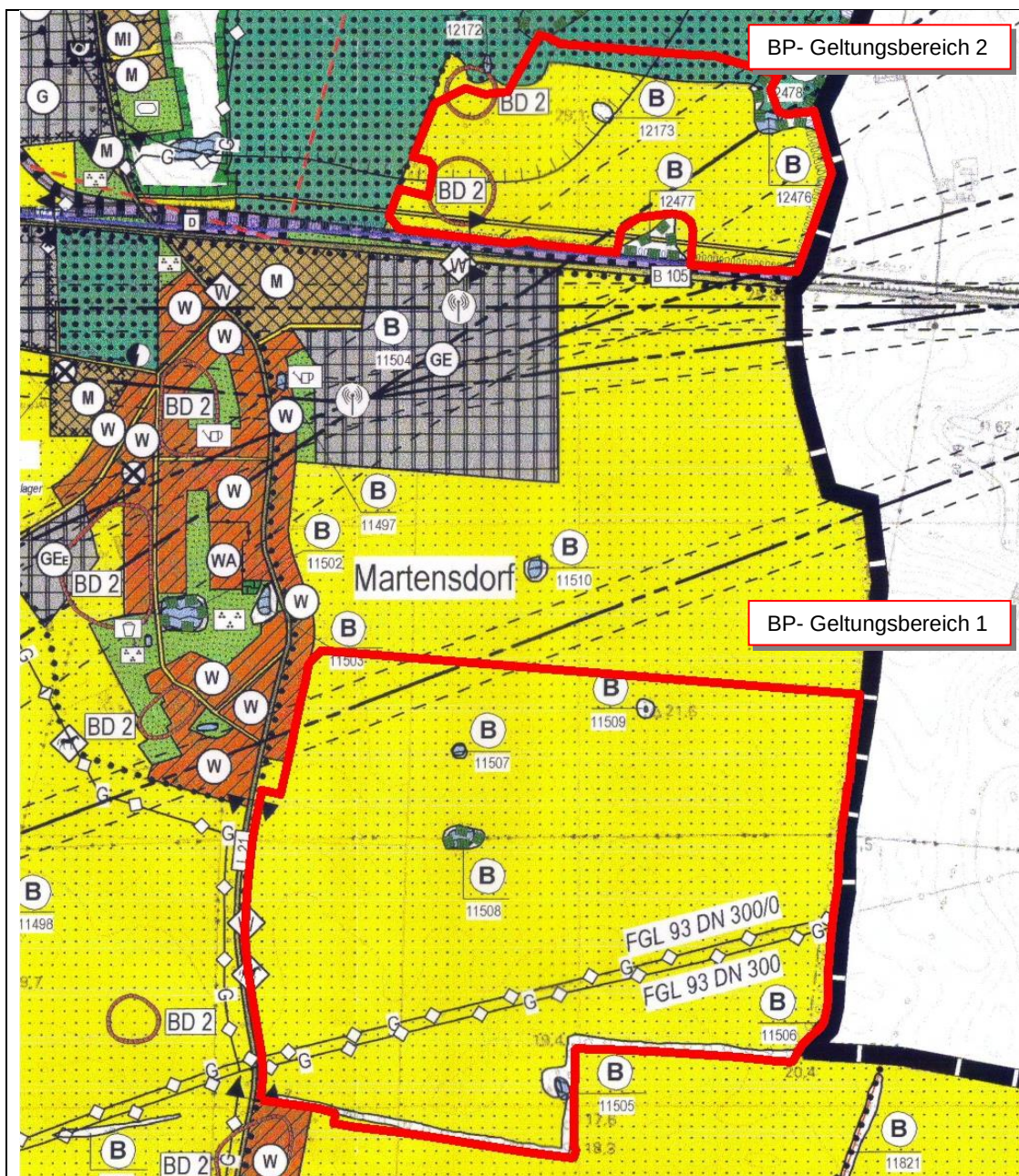
Mit der Zulassung der Zielabweichung liegt kein Widerspruch mit den Zielen der Raumordnung mehr vor.

Das wird durch Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern im Schreiben vom 08.02.2024 bestätigt: „für die o. g. Vorhaben wurde mit Bescheid vom 07.12.2023 des Ministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit M-V eine Abweichung von dem im Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2016 festgesetzten Ziel der Raumordnung, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in einem Streifen von 110 Metern beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden dürfen, zugelassen. Damit ist für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens die Entscheidung des vorgenannten Ministeriums maßgebend.“

3.2 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Niepars liegt seit 25.04.2006 ein wirksamer Flächennutzungsplan, sowie für Teilbereiche jeweils eine wirksame 1. und 2. FNP- Änderung vor.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan Gemeinde Niepars (Auszug)



Quelle: Gemeinde Niepars (Ausschnitt), Flächennutzungsplan, M 1: 10.000 und eigene Darstellung, Stand: 10/2023

Im Flächennutzungsplan werden für die Geltungsbereiche des BP-Gebietes folgende Ausweisungen getroffen:

Tabelle 1: Ausweisungen im Flächennutzungsplan Gemeinde Niepars

BP- Geltungsbereich 1	BP- Geltungsbereich 2
Landwirtschaftsfläche, geschützte Biotop, unterirdische Gasleitungen, Richtfunktrasse, Beginn bzw. Ende der Ortsdurchfahrt	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Gemeindestraße, Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, Einzugsgebiet Schöpfwerk, Bodendenkmal, deren Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann (BD 2), geschützte Biotop, Richtfunktrassen, Beginn bzw. Ende der Ortsdurchfahrt

Die beabsichtigten Inhalte des Bebauungsplanes (insbesondere Sondergebiete für Photovoltaikanlage) sind mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht vereinbar, so dass dafür eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird. In diesem Sinne hat die der Gemeindevertreterversammlung in ihrer Sitzung am 21.10.2021 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Parallel zum Bebauungsplan wird der FNP geändert. Gemäß des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 3 BauGB wird damit eine Übereinstimmung des Flächennutzungsplanes mit den wesentlichen Festsetzungen des parallel erstellten Bebauungsplanes hergestellt.

3.3 Gegenwärtiges Baurecht

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um zwei Gebiete, die durch ihre Lage dem Außenbereich zuzuordnen sind. Dort sind nur privilegierte Bauvorhaben zulässig.

Grundsätzlich zählen Betriebe, die der öffentlichen Elektroenergieversorgung dienen, dazu. Jedoch setzt der Privilegierungstatbestand das Vorliegen einer Ortsgebundenheit des Betriebes voraus. Eine Ortsgebundenheit liegt vor, wenn das betreffende Vorhaben nach seinem Wesen und seinem Gegenstand sowie aufgrund der geographischen oder geologischen Eigenart ausschließlich an der fraglichen Stelle betrieben werden kann. Diese strenge Standortgebundenheit ist im Fall eines Solarparks nicht gegeben.

Entsprechend der Ausführungen unter Kap. 1 wird für die landwirtschaftlichen Flächen eine neue Bodenordnung vorgesehen, die eine veränderten Bebauungs-, Nutzungs-, Erschließungsstruktur zur Folge hat. Es wird in das städtebauliche Gefüge der Gemeinde eingegriffen, so dass die hierdurch ausgelösten Konsequenzen, aufgrund ihrer Vielfalt und ihres Umfangs möglichst frühzeitig und umfassend planerisch bewältigt werden müssen.

Damit ist die Erforderlichkeit eines Bebauungsplans für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Niepars gegeben.

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Vorhaben

Innerhalb der Solarparks (B-Plan-Geltungsbereiche 1 und 2) sind die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Strom aus Solarenergie einschließlich aller dazugehöriger Nebenanlagen (Trafo, Wechselrichter) vorgesehen.

Es liegt das technische Konzept für erdgebundene Photovoltaikanlagen zu Grunde. Das bisherige Anlagenkonzept sieht die Verwendung von gerahmten, mono- oder polykristallinen Modulen mit Südostausrichtung vor. Die Größe der Module variiert in Abhängigkeit vom Hersteller. Die genauen Spezifikationen werden sich im Laufe der Planung ergeben. Die jeweiligen Einzelmodule werden in mehreren Reihen auf aufgeständerte Modultische installiert. Bei den Modultischen handelt es sich um eine in den Boden gerammte Metall-/ Alukonstruktion, die einer einfachen Pultdachkonstruktion ähnelt. Die Rammtiefe beträgt in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen ca. 1,5 m. Der Verbau der Tischpfosten durch Rammung ohne Fundamente erlaubt einen Ausgleich von Geländeunebenheiten, so dass keine Bodennivellierungen erforderlich sind.

Im vorliegenden Fall ist eine Anordnung der Modultische in parallelen Reihen vorgesehen. Der lichte Abstand der Reihen untereinander ergibt sich aus den technischen Anforderungen, in Abhängigkeit vom regionalen Sonnenstand, um ein optimales Verhältnis zwischen Verschattung der Modulreihen untereinander und dem prognostizierten Ertrag der PV-Anlage zu erreichen. In der Regel ist von einem Abstand der Module im Lichten von 2,50 m auszugehen. Die Unterkante der geneigten Modulfläche liegt im Mittel bei ca. 80 cm über Geländeoberkante. Auf den Grünlandflächen zwischen und unter den Anlagen können sich Tiere ungestört aufhalten.

Die Höhe der baulichen Anlagen beträgt maximal 2,5 m (11° Neigung) für die PV-Gestelle und maximal 5 m für Nebenanlagen/Gebäude und sonstigen elektrischen Betriebseinrichtungen. Es sind mehrere Trafogebäude erforderlich, die an den innergebietlichen Wegen angeordnet werden sollen, um die Entfernungen zu den Wechselrichtern klein zu halten und damit auch geringere Kabelverluste zu gewährleisten. Die geplanten Stringwechselrichter werden an die Unterkonstruktionen der Solarmodule angebracht. Ergänzt wird die Anlage durch einen außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Großspeicher mit einer Kapazität von ca. 70 MWh, welcher direkt am Einspeisumspannwerk errichtet wird. Mit dieser Speichergroße können rund 8.750 3-Personen Haushalte insgesamt 24 Stunden mit Strom aus der Photovoltaikanlage versorgt werden.

Zur Sicherheit, zum Schutz vor Diebstahl und Vandalismus muss die Gesamtanlage eingezäunt werden. Die Zaunhöhe beträgt maximal 2,5 m. Zur Gewährleistung der Kleintierdurchgängigkeit ist ein Bodenabstand von im Mittel ca. 15-20 cm einzuhalten oder in regelmäßigen Abständen Kleintierdurchlässe vorzusehen.

Ein rückstandsloser Abbau der PV-Anlagen ist zu jeder Zeit möglich, so dass auch kein dauerhafter Eingriff in das Gelände stattfindet.

Der Landkreis Vorpommern-Rügen weist im Schreiben vom 12.01.2024 darauf hin:

„Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden möglichst gering zu halten und zur Gewährleistung der unbeeinträchtigten, uneingeschränkten landwirtschaftlichen Nutzbarkeit, hat nach § 4 Abs. 5 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 zu erfolgen. Für die bodenkundliche Baubegleitung wird neben der DIN 19731 Ausgabe 5/98, die Verwendung des BVB-Merkblattes Band 2 - Bodenkundliche Baube-

gleitung BBB, Leitfaden für die Praxis (Bundesverband Boden) und die Arbeitshilfe - Baubegleitender Bodenschutz auf Baustellen, Schnelleinstieg für Architekten und Bauingenieure empfohlen. Die bodenkundliche Baubegleitung ist nach § 19 Abs.1 BBodSchV gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) von einem Sachverständigen oder Personen mit vergleichbarer Sachkunde vorzunehmen und zu dokumentieren. Die Abschlusssdokumentation ist beim Fachdienst Umwelt des Landkreises Vorpommern-Rügen, untere Bodenschutzbehörde, spätestens 3 Monate nach Abschluss der Baumaßnahmen zur Errichtung der Photovoltaikanlage einzureichen.“

Über den Rückbau der Anlagen nach Aufgabe der Nutzung wird zwischen der Gemeinde Niepars und dem Vorhabenträger eine gesonderte Vereinbarung (städtebaulicher Vertrag) getroffen.

4.2 Bau- und Freiflächenstruktur

Eine Versiegelung im Bereich der Photovoltaikanlagen erfolgt nur dort, wo die Stützen in den Boden gerammt werden und für die o.g. Wege und Trafogebäude. Die restliche Bodenfläche bleibt offen und vegetativ verfügbar. Sowohl die Freiräume zwischen den einzelnen Reihen als auch unter den Modultischen bleiben unversiegelt. Das trifft auch im Wesentlichen für den Bereich der Feuerwehrezufahrt(en) zu. Aufgrund der geringen Nutzung wird sich dort nahezu keine Verdichtung einstellen. Darüber hinaus werden keine weiteren versiegelten Flächen (z.B. Stellplätze) vorgesehen.

Anlagenbedingt sind auf der Fläche für die Solarmodule keine Baum- und Strauchpflanzungen geplant, die eine Verschattung bewirken würden.

Die vorliegende Planung beschränkt sich ausschließlich auf diese landwirtschaftlich genutzten Flächen. Vorhandene Biotope, Bäume, Sträucher und Hecken bleiben erhalten. Ferner werden im Geltungsbereich 2 großzügige Abstände zu den Waldrändern von ca. 30 m eingehalten, wodurch die Waldsäume vollständig erhalten bleiben.

Auf den von der Solaranlage beanspruchten Flächen werden gezielt Blühpflanzen angesät, um vor allem die Biodiversität gegenüber der jetzigen landwirtschaftlichen Intensivnutzung zu erhöhen. Das Pflegemanagement sieht eine 1-2 schürige Mahd vor. Auf den Einsatz von Pestiziden und Dünger wird gänzlich verzichtet. Durch die anlagenbedingten Licht- und Schattenwirkungen entstehen unterschiedliche kleinklimatische Verhältnisse und Habitate, die zur Erhöhung der Artenvielfalt von Flora und Fauna führen, insbesondere auf den bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Dazu tragen auch die geplanten von Feldgehölz-/ Heckenanpflanzungen bei.

Das wir durch den BUND im Schreiben vom 29.01.2024 bestätigt: *„Erste Studien zeigen, dass Solarparks – abhängig von der Bauweise, der Vornutzung der Fläche und des künftigen Flächenmanagements – zu einer Förderung der biologischen Vielfalt führen können. (...) Gerade Arten der Agrarlandschaft haben aufgrund der Industrialisierung der Landwirtschaft und damit dem Verlust von Lebensräumen, dem Gift- und Düngereinsatz, einen extrem starken Rückgang zu verzeichnen. Doch unsere Ernährung, unsere Gesundheit und unser Wohlstand ist von einer funktionierenden Biodiversität abhängig!“*

Bzgl. verrohrter Drainagen sind die Hinweise des Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“ (s. Kap. 2.1.3) zu beachten.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrserschließung

Beide Teilgebiete werden von der Landesstraße L21 über eine direkte Zufahrt (B-Plan-Geltungsbereich 1) oder über einen vorhandenen Wirtschaftsweg (B-Plan-Geltungsbereich 2) von außen angebunden. Eine Anbindung an die Bundesstraße 105 ist nicht beabsichtigt. Alle Wege und Zufahrten innerhalb des Plangebietes bleiben in wasserdurchlässiger Ausführung erhalten bzw. werden in der Form hergestellt.

Das Straßenbauamt Stralsund informiert im Schreiben vom 12.12.2022 darüber:

„Der Geltungsbereich 2 befindet sich an der Bundesstraße 105, im Abschnitt 710, Die Bundesstraße befindet sich in der Baulast des Landes Mecklenburg-Vorpommern und wird durch das Straßenbauamt Stralsund verwaltet.

Die B 105 unterliegt an dieser Stelle den straßenrechtlich relevanten Bestimmungen der freien Strecke.

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art bis zu 20 m außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. (Anbauverbotszone). Die rückwärtige verkehrliche Erschließung über die Gemeindestraße Am Wald wird ausdrücklich begrüßt.“

Bzgl. des Abstandes zur Bundesstraße s. Kap.5.1.3.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Für die geplante Solarnutzung sind bis auf eine Anbindung an das Stromnetz keine weiteren medientechnischen Erschließungsaufwendungen erforderlich.

4.3.3 Elektroenergie

Die Stromversorgung obliegt der E.DIS Netz GmbH.

Der für die Einspeisung verantwortliche Vorhabenträger ist mit dem Versorgungsunternehmen in Verbindung getreten. Konkrete Vereinbarungen (u.a. zum Einspeisepunkt, zum Verlauf der Trasse) befindet sich derzeit noch in der Abstimmung.

4.3.4 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung, Regenwasserbeseitigung

Eine öffentliche Ver- und Entsorgung wird für das Vorhaben nicht benötigt.

Die Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH informiert im Schreiben vom 10.01.2023 darüber:

„Die Geltungsbereiche 1 und 2 sind trink- und abwasserseitig nicht erschlossen. Bei Neuverlegung von herausführenden Trassen aus den gekennzeichneten Geltungsbereichen sind unsere Anlagen zu berücksichtigen, siehe Abschnitt Bestandsunterlagen und grundlegende technische Anforderungen.“

Im Umgang mit dem Niederschlagswasser wird von der Beachtung des Landeswassergesetzes ausgegangen, wonach es im Gebiet versickern sollte, sofern die Bodenverhältnisse es ermöglichen.

Durch den relativ geringen Versiegelungsgrad und die vorhandenen Bodenverhältnisse liegen grundlegend gute Versickerungsverhältnisse vor.

Die Fachabteilung Wasserwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen weist im Schreiben vom 03.02.2023 darauf hin: *„Das Vorhaben liegt im Grundwasserkörper Stralsund (WP_K0_4_16). Die Grundwasserneubildung wird geringfügig durch die*

kleinflächigen Versiegelungen sowie die Überdachung reduziert. Es wird empfohlen, dass Niederschlagswasser von den schräggestellten Modultischen der Photovoltaikanlagen ablaufen und in den Zwischenräumen versickern zu lassen.

Häusliches Schmutzwasser fällt nicht an. Soweit jedoch eine Reinigung der Solarmodule erforderlich wird, ist das Waschwasser aufzufangen und vollständig dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, hier der Gemeinde Niepars zu übergeben. Eine Versickerung des Reinigungswassers im Wasserschutzgebiet ist grundsätzlich nicht erlaubnisfähig.“

Bzgl. Löschwasserversorgung s. Kap. 4.4.8.

4.3.5 Weitere Medien

Telekommunikation

Die leitungsgebundene Telekommunikation wird durch Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorgenommen. Es ist kein Neuanschluss beabsichtigt.

Als Alternative und Ergänzung steht Mobilfunk zur Verfügung.

Gasleitung

Bergamt Stralsund, Schreiben vom 05.01.2023

„Innerhalb des Geltungsbereiches 1 des Bebauungsplanes verläuft die in Betrieb befindliche Ferngasleitung (FGL) 93.“

GDM com Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH, Schreiben vom 20.12.2022

Im angefragten Bereich befinden sich die folgenden Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers. Die Anlagen liegen in der Regel mittig im angegebenen Schutzstreifen (ggf. abweichende Schutzstreifenbreiten sind dem Bestandsplanwerk bzw. den digitalen Daten zu entnehmen):

Anlagentyp	Anlagen-kennzeichen	DN	Schutzstreifenbreite (in m)	Zuständig
Ferngasleitung (FGL)	93	300	6,00	ONTRAS Gastransport GmbH Instandhaltungsbe-reich Bad Doberan
Ferngasleitung (FGL) stillgelegt	93	300	3,00 ¹⁾	
Ferngasleitung (FGL)	93.19	150	4,00	
Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör	Schilderpfahl (SPf), Schilderpfahl mit Messkontakt SMK), Schilderpfahl mit Fernsprechdose (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Was-sertopf (WT), Armaturengruppe/n (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Isolierstück/e (J), Betonreiter (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabel-muffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter(KUFB), Kabel-marker (M), Kabelgarnituren, Bänderder, Gleichrichterschrank			

1) 1,5 m beidseitiger technischer Mindestabstand

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen folgende Interessenberührungen:

a) innerhalb der als „Sonstiges Sondergebiet – Photovoltaik“ (Geltungsbereich 1) festgesetzten Fläche befinden sich die aktive ONTRAS-Ferngasleitung FGL 93 sowie die stillgelegte FGL 93

b) geplante Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage im explosionsgefährdeten Bereich um den Ausbläser der ONTRAS-Armaturengruppe S 93-10/1

c) innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befinden sich die aktive ONTRAS-Ferngasleitung FGL 93 und die stillgelegte FGL 93

Die in Betrieb befindliche ONTRAS-Ferngasleitung FGL 93 inklusive der Armaturengruppe S 93-10/1 ist lagerichtig mit entsprechender Beschriftung in Ihre Planzeichnung einzutragen. Der Schutzstreifen der v. g. Ferngasleitung ist zusätzlich als eine mit einem Leitungsrecht belastete, nicht überbaubare Fläche darzustellen. Die digitalen Bestandsdaten hierfür erhalten Sie nach Unterzeichnung und Rücksendung der beiliegenden Nutzungsvereinbarung an: leitungsauskunft@gdmcom.de.

Darüber hinaus ist auch die stillgelegte ONTRAS-Ferngasleitung FGL 93 mit entsprechender Beschriftung in die Planzeichnung zu übernehmen und zusätzlich als „Lage ungenau“ zu beschriften. (...)

Im Schutzstreifen von ONTRAS-Anlagen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.

Der Schutzstreifen der Anlage ist so zu gestalten, dass dieser zu jeder Zeit begehbar, befahrbar sowie sichtbar ist. Der Schutzstreifen darf weder überbaut noch eingefriedet werden. Eine ständige Erreichbarkeit des Schutzstreifens durch Personal und Technik ist zu gewährleisten.

Niveauänderungen und Flächenbefestigungen im Schutzstreifen der ONTRAS-Anlagen sind grundsätzlich nicht zulässig.

*Aus Gründen des Explosionsschutzes existieren Sicherheitsabstände für bestimmte gastechnische Anlagen zu Objekten und Maßnahmen, die bei der Planung und Realisierung entsprechender Vorhaben zu berücksichtigen sind. Aus den anliegenden Planunterlagen ist zu entnehmen, dass sich auf dem Flurstück 110, Flur 1, Gemarkung Martensdorf die Armaturengruppe 93-10/1 mit Entspannungseinrichtung (Ausbläser DN 100) befinden. Der Ausbläser dient der Druckentlastung gasführender Anlage/n in die freie Atmosphäre. Da sich bei diesen Entspannungsvorgängen vorübergehend ein explosionsgefährdeter Bereich bildet, gilt für jegliche Zündquellen **Die Freiflächen-Photovoltaikanlage ist so zu planen, dass dabei von elektrischen Anlagen ein Mindestabstand von 66 m zum Ausbläser eingehalten werden und Gebäude ein Sicherheitsabstand von mindestens 66 m zum Ausbläser.***

Siehe dazu Kap. 5.1.5, 5.2.1 und 5.3.2.

4.4 Umweltbelange

4.4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Das Vorhaben ist als Städtebauprojekt nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG einzuordnen. Aufgrund der Größe, der im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Grundfläche, wird die Mindestgröße (Größenwert 100.000 m²) für UVP-pflichtige Vorhaben (gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.1 zum UVPG) erreicht bzw. überschritten.

In § 50 (1) UVPG heißt es bzgl. der Umweltprüfung für Bauleitpläne „Werden Bebauungspläne (...) insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt, so wird die Umweltverträglichkeitsprüfung (...) im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird.“

Das wird im Mustereinführungserlass zur Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung (Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU, 26. September 2001) präzisiert: “

- *Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird immer dann in Betracht kommen, wenn die Prüf- oder Größenwerte für die in den Nummern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhaben (bauplanungsrechtliche Vorhaben) durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreicht werden. (...). In den genannten Fällen findet die Umweltverträglichkeitsprüfung nur im Bebauungsplanverfahren statt.*
- *Soweit absehbar ist, dass im Bebauungsplanverfahren auch die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines bestimmten der in Nummer 1 bis Nummer 17 oder Nummer 19 der Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhaben vorbereitet wird, ist im Planungsverfahren ebenfalls eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen.*¹

Freiflächen-Photovoltaikanlagen zählen nicht zu den UVP-pflichtige Vorhaben gemäß Anlage 1 zum UVPG.

Vor diesem Hintergrund ist gemäß § 2 Abs. 3 i.V.m. § 2a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung (Plan-UP) durchzuführen und die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht ist als Teil II gesonderter Teil der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

4.4.2 Allgemeines

Das Vorhaben liegt außerhalb des Siedlungsgebietes. Die Umsetzung der Planung stellt zwar aus naturschutzrechtlicher Sicht einen Eingriff dar; jedoch führen die damit verbundenen Kompensationsmaßnahmen auch zu einer Aufwertung dieser heute landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche.

Hierbei handelt es sich um 2 räumlich voneinander getrennte Bebauungspengelungsbereiche mit ca. 70 ha und ca. 20 ha. Davon werden insgesamt ca. 82% (ca. 75 ha) für die Sondergebiete vorgesehen, so dass ca. 18% im Bestand erhalten bleibt (Wald, Landwirtschaft) oder als Grünflächen mit Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet werden. Innerhalb der Sondergebiete werden entsprechend der Zweckbestimmung (PV-Anlage) im Wesentlichen nur Versiegelungen für die Ramppfosten und die Trafogebäude in einer Größenordnung von ca. 10% (ca. 7,5 ha) erfolgen. Die davon nicht berührten unversiegelten Flächen (ca. 68 ha) erfahren durch eine Entwicklung zu einer Blüh- und Kräuterriese eine deutliche Aufwertung insbesondere gegenüber den Vorbelastungen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Angesichts dieser Bilanz wird deutlich, dass der mit der Planung beabsichtigte Zweck unter Würdigung eines möglichst sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfolgt.

Zusammengefasst heißt das:

- es handelt sich bei dem Plangebiet im Ganzen um keine landespflegerisch bedeutende Fläche,
- die Inanspruchnahme von empfindlicheren Außenbereichsflächen und damit ein demgegenüber größerer Eingriff kann vermieden werden,
- nur durch eine neue Nutzung der Fläche kann die genannte Aufwertung erfolgen,

Das wird weitestgehend vom BUND im Schreiben vom 29.01.2024 bestätigt:

„Darüber hinaus sieht der BUND den Bau von Solarparks in MV für erforderlich – so effizient und naturwertsteigernd wie möglich. Die beiden Sondergebiete haben eine Größe von 75 ha, weisen höhere Bodenzahlen auf und sind durch eine intensive

¹ Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU, „Mustereinführungserlass zur Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung“, 26. September 2001.

ackerbauliche Nutzung anthropogen überformt, die natürlichen Bodenfunktionen somit degradiert. Wir stimmen dem Vorhaben unter Berücksichtigung unserer folgenden Anmerkungen zu und bitten, unser Positionspapier zu Solaranlagen als Teil dieser Stellungnahme zu berücksichtigen. Wir begrüßen die vollständige Kompensation innerhalb des B-Plans. Flurbereinigung, Entwässerung und die intensive Wirtschaftsweise auf diesen Flächen sind schließlich Mitverursacher der heutigen Klimakrise und des Artensterbens. Eine Erholung der natürlichen Bodenfunktionen von der jahrzehntelangen zerstörenden Behandlung mit Pestiziden, künstlichen Düngern und schweren Maschinen auf riesigen monotonen Flächen sollte auch im Interesse der flächenbesitzenden Landwirte sein. (...)

Wir begrüßen:

- 1. Den Erhalt der Biotope.*
- 2. Die Artenschutzmaßnahmen.*
- 3. Das Monitoring.“*

Da mit der Städtebaumaßnahme im Rahmen des Bebauungsplanes auch unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, werden entsprechende Darlegungen erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines freiraumbezogenen Schutzgebiets, so dass kein separates Zustimmungsverfahren erforderlich ist.

Es befinden sich einzelne nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope innerhalb des Gebietes.

4.4.3 Vermeidung und Minimierung

Der Eingriff soll schwerpunktmäßig durch folgende Maßnahmen vermieden bzw. reduziert werden:

- Umsetzung und Planung auf einer bereits vorbelasteten, anthropogen geprägten Fläche mit geringerem Konfliktpotenzial (alle Schutzgüter),
- Schutz, Sicherung und Erhalt bestehender Bestandsgehölze (hineinreichende Waldflächen und Feldgehölze) sowie geschützter Biotope durch sichernde Festsetzungen im Bebauungsplan (Schutzgut Flora/ Fauna),
- Weitestgehender Schutz, Sicherung und Erhalt von höherwertigen Böden > 40 Bodenpunkte (Schutzgut Boden),
- Erhalt von Grünstrukturen zur Versickerung von Niederschlagswasser (Schutzgüter Boden, Wasser) und zur lokalklimatischen Regulierung (Schutzgut Klima/Luft/Lärm),
- Minimierung bzw. Regulierung der Bodenversiegelung auf das nötige Maß (Schutzgüter Boden/Wasser, Klima/Luft/Lärm),
- entscheidende Festsetzungen, die den Charakter der Bestandssituation beeinflussen oder verändern könnten, werden in ihrer Art und Zielsetzung in bestandsverträgliche bzw. den umgebenden Wirkungsbereich angepasst formuliert (Schutzgut Landschaftsbild-/Ortsbild und Erholung).

4.4.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die planseitigen Eingriffe, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, berühren im Wesentlichen die Versiegelungen in den Sondergebieten der PV-Anlagen. Die Kompensation erfolgt komplett innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Der landespflegerische Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe erfolgt im Wesentlichen durch Festsetzungen

- zur Anpflanzung und Entwicklung pflegeextensiver Wiesen auf den Baugrundstücksflächen,
- von Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von neuen Biotopen (M1-Feldgehölze), von geschützten Biotopen (M2-Feuchtbiotope) und Blühstreifen (M3),

und

- zur Anpflanzung einer dreireihigen Hecke zur südlichen Bahnanlage (BP-Geltungsbereich 2).

Im parallel zum Bebauungsplan erstellten Umweltbericht werden nähere Ausführungen zu Natur und Landschaft, insbesondere zum Eingriff und Ausgleich getroffen. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen sind im Bebauungsplan eingearbeitet worden.

4.4.5 Artenschutz

Neben den vorgenannten Umweltbelangen ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG grundsätzlich möglich ist. Ein Bebauungsplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote scheitern muss, ist unzulässig.

Bzgl. artenschutzrechtlicher Belange wird in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geprüft, ob durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt und daraus die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten und ggf. die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG resultieren können.

Die darin festgelegten Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen können aufgrund fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht nach § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden. Außerdem stehen sie im Zusammenhang mit der naturschutzfachlichen Baubegleitung (Ermittlung der am besten geeigneten Standorte).

Sie werden im Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen und im städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger rechtlich gesichert. Damit wird gewährleistet, dass mit dem Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verbunden sind.

4.4.6 Wald/ Gehölzschutz

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze sind den hineinreichenden Waldflächen zuzuordnen und unterliegen dem Schutz des Landeswaldgesetzes. Sie bleiben weiterhin erhalten.

Forstamt Schuenhagen, Schreiben vom 19.01.2023

„Weder innerhalb des Geltungsbereiches 1 noch in Entfernung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m gemäß § 20 LWaldG befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG. (...)

Nördlich innerhalb des Geltungsbereiches 2 befindet sich allerdings eine zusammenhängende Waldfläche. In der Planzeichnung ist der in den Geltungsbereich hineinragende Waldteil bereits berücksichtigt und als Wald gekennzeichnet. (...) Solarparks müssen als bauliche Anlage den gesetzlichen Waldabstand von 30 m einhalten. Hin-

tergrund dieser Regelung ist u. a. die dem Waldbesitzer obliegende Verkehrssicherungspflicht durch herab- bzw. umstürzende Äste oder Bäume und den daraus entstehenden Haftungsansprüchen. Weiterhin kann es durch das Höhenwachstum der Waldbäume zu einer verstärkten Beschattung kommen. Die dadurch herabgesetzte Leistungsfähigkeit der Solaranlagen wäre dann evtl. Anlass für Ersatzansprüche gegenüber dem jeweiligen Waldbesitzer. Dem soll u. a. von behördlicher Seite vorgebeugt werden. (...) Die Waldfläche ist im Bebauungsplan weiterhin zu berücksichtigen und die mitgeteilte Waldabstandslinie (30 m) ist darzustellen. Die Baugrenzen sind anzupassen und der Waldabstandsbereich entsprechend freizuhalten.“

Einzelbäume, die nicht unter das Landeswaldgesetz fallen, werden durch grünordnerische Festsetzungen berücksichtigt, so dass kein planerischer Eingriff erfolgt.

4.4.7 Immissionen

Hinsichtlich der Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzung am gewünschten Standort sind die Immissionen, die vom und auf das Plangebiet einwirken, zu berücksichtigen.

Auf das (Neubau)Vorhaben einwirkende Immissionen

Die geplanten Sondergebiete „Photovoltaikanlage“ verfügen über keinen erhöhten Schutzstatus gegenüber den benachbarten Nutzungen (Bahn, Landwirtschaft und Wald). Durch die Landwirtschaft kann es zu Staubimmissionen kommen, die den Betrieb der PV-Anlage beeinträchtigen können.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern teilt im Schreiben vom 19.01.2024 mit *„Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretende Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen.“*

Vom (Neubau)Vorhaben ausgehende Immissionen

Ein Thema bei Photovoltaikanlagen ist immer wieder eine mögliche Blendwirkung der Module.

Ziel der Solarmodule ist es, möglichst viel Sonnenlicht zu absorbieren und in Strom umzuwandeln und möglichst wenig Sonnenlicht ungenutzt durch Reflexion zu verlieren. Sie sind deshalb so konstruiert, dass Reflexionen weitestgehend vermindert werden.

Das Reflexionsverhalten von Solarmodulen ist abhängig von den Oberflächeneigenschaften der bestrahlten Module und dem Einfallswinkel des Lichts. Dabei nimmt die Reflexion zu, je flacher die Sonne auf die Module scheint. Für gängige Module stellt sich das Blendverhalten gemäß der Reflexionskurve wie folgt dar: Treffen die Sonnenstrahlen senkrecht auf das Modul, entspricht dies einem Einfallswinkel von 90°. Von 90° bis zu etwa 45° Einfallswinkel beträgt die Reflexion unter Berücksichtigung aller wesentlichen absorbierenden und reflektierenden Schichten des Moduls unter 8 % der eingestrahlten Lichtmenge. Sie vermindert sich durch übliche Verschmutzung auf Werte von 4-6 %. Wird der Einfallswinkel flacher, steigt der Wert bis zu einem Einfallswinkel von 20° langsam auf etwa 25 % Reflexion an, um dann steil bis zu einem Einfallswinkel von etwas über 0° (d.h. fast parallel zur Modulfläche) auf 100 % Reflexion anzusteigen.

Bzgl. der maßgeblichen Immissionsorte und -situationen heißt es im Kap. 8.3 der Licht-Leitlinie Brandenburg vom 16. April 2014 (veröffentlicht im Amtsblatt für Bran-

denburg Nr. 11 vom 25.05.2014)²: „Ob es an einem Immissionsort im Jahresverlauf überhaupt zur Blendung kommt, hängt von der Lage des Immissionsorts relativ zur Photovoltaikanlage ab. Dadurch lassen sich viele Immissionsorte ohne genauere Prüfung (wie in den Abbildungen 2 bis 4 dargestellt) schon im Vorfeld ausklammern:

- Immissionsorte, die sich weiter als ca. 100 m von einer Photovoltaikanlage entfernt befinden (...), erfahren erfahrungsgemäß nur kurzzeitige Blendwirkungen. Lediglich bei ausgedehnten Photovoltaikparks könnten auch weiter entfernte Immissionsorte noch relevant sein.
- Immissionsorte, die vornehmlich nördlich von einer Photovoltaikanlage gelegen sind (...), sind meist ebenfalls unproblematisch. Eine genauere Betrachtung ist im Wesentlichen nur dann erforderlich, wenn der Immissionsort vergleichsweise hoch liegt (zum Beispiel bei Hochhäusern) und/oder die Photovoltaikmodule besonders flach angeordnet sind.
- Immissionsorte, die vorwiegend südlich von einer Photovoltaikanlage gelegen sind (...), brauchen nur bei Photovoltaik-Fassaden (senkrecht angeordnete Photovoltaikmodule) berücksichtigt zu werden.

Hinsichtlich einer möglichen Blendung kritisch sind Immissionsorte, die vorwiegend westlich oder östlich einer Photovoltaikanlage liegen und nicht weiter als ca. 100 m von dieser entfernt sind (...). Hier kann es im Jahresverlauf zu ausgedehnten Immissionszeiträumen kommen, die als erhebliche Belästigung der Nachbarschaft aufgefasst werden können.“

Im vorliegenden Fall befinden sich die wesentlichen Immissionsorte im BP-Geltungsbereich 1 nord- und südwestlich der PV-Anlage (Wohnsiedlung). Durch eine festgesetzte Landwirtschaftsfläche i.V. mit dem Erhalt einer Feldgehölzhecke wird ein Abstand zwischen Solarpark und südwestl. Wohnsiedlung gehalten und ein vorhandener natürlicher „Sichtschutz“ berücksichtigt. Außerdem wird entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ein Sichtschutz durch die Anpflanzung einer ca. 30 m tiefen Feldgehölzhecke zur dortigen Wohnbebauung geplant. Überdies sorgen auch vorhandene Grünstrukturen (Bäume und Sträucher in den Gärten, Baumreihen/-gruppen entlang der Straßen und Wege) und diverse Nebengebäude zwischen dem Vorhabengrundstück und den rückwärtigen Siedlungsbereichen für eine weitere Abschirmung.

Im BP-Geltungsbereich 2 liegen die Immissionsorte südlich der PV-Anlage (Bahnanlage, Bundesstraße, Gewerbegebiet). Nach Licht-Leitlinie sind dort keine erheblichen Blendungen durch die PV-Anlage zu erwarten. Als zusätzlicher Blendschutz wird in Ergänzung eines vorhandenen Wäldchens und eines Gehölzriegels (außerhalb des Geltungsbereiches) entlang der südlichen Grenze die Anpflanzung einer 3-reihigen ca. 5 m tiefen Hecke festgesetzt (s. Kap. 5.2.3).

Die im Bebauungsplan festgesetzten Heckenanpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB entsprechen der im Kapitel 5 der LAI-Richtlinie Licht, Anhang 2 aufgeführten möglichen Maßnahme zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen „Unterbindung der Sicht auf das Photovoltaikmodul in Form von Wällen oder blickdichtem Bewuchs in Höhe der Moduloberkante“.

Die Wirksamkeit der Maßnahmen wird im Rahmen der Genehmigungsplanung gutachterlich geprüft. So ist man in der Lage, bei der konkreten Anlagen-/Modulkonfiguration (Modulart und -ausrichtung) unter Berücksichtigung von Immissions-/Emissionsort so zu justieren, dass die geringsten Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

² entspricht der LAI-Richtlinie Licht - Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen, Beschluss der LAI vom 13. September 2012, Anhang 2

Unter Berücksichtigung der o.g. Punkte resultieren keine neuen Konflikte, die zu bewältigen sind.

4.4.8 Brandschutz und Löschwasserversorgung

Als zukünftiger Betreiber der Photovoltaikanlage ist sich der Vorhabenträger in der Verantwortung hinsichtlich des Brandschutzes bewusst und führt daher eine sorgfältige Abschätzung des Gefahrenpotentials durch. Da er während des Regelbetriebes durch eine vollständige Abriegelung über Zäune und Tore sicherstellt, dass sich keine unbefugten Personen auf dem Areal aufhalten können, konzentriert sich die Abwägung nötiger Maßnahmen zur Brandverhinderung sowie -bekämpfung auf das Verhindern von Sachschäden.

Durch eine großzügige Abstandsregelung beispielsweise zu Wohnbebauungen wird eine Gefährdung benachbarter Areale vermieden.

Die potenziell brandgefährdeten Transformatorenstandorte werden so errichtet, dass zwischen ihnen und der Photovoltaikanlage zusätzlich ein Schutzkorridor um die Standorte in Form eines Pflasterstreifens und eines Freihaltebereichs geplant wird. Im möglichen Brandfall besteht damit keine unmittelbare Gefahr für die Umgebung und ein kontrolliertes Abbrennen kann ermöglicht werden.

Die niedrige Brandlast der Photovoltaikanlage, welche fast ausschließlich aus nicht-brennbaren Materialien wie Glas, Aluminium oder feuerverzinktem Stahl besteht, ergibt ein insgesamt vernachlässigbares Brandgefährdungspotential durch diese Anlageanteile. Eine geringe Möglichkeit für Schwelbrände ergibt sich lediglich durch Anteile von Plastik, Gummi oder Latex unter anderem an den Isolationsmaterialien der spannungsführenden Verkabelungen. Durch eine regelmäßige Prüfung in Übereinstimmung mit den VDE-Richtlinien wird auch hier eine Risikominimierung erwirkt.

Der größte Teil der Brandlast besteht in der unter den Photovoltaikmodulen befindlichen Vegetation, welche durch regelmäßige Mahd verringert wird. Eine einfache Bewirtschaftung wird durch großzügige Modulreihenabstände gewährleistet. Die zu erwartende Brandlast der Photovoltaikanlage entspricht damit dem Gesamtgefahrenpotential einer rein-landwirtschaftlich genutzten Fläche zur Erntezeit. Hierbei wird als langjähriger Erfahrungswert zum Erntezeitpunkt zum Vorhalten von etwa 3.000 Litern Löschwasser für einen Brandbekämpfungsradius von ca. 300 m geraten. Diese Einschätzung wird vom Vorhabenträger geteilt, so dass er sich dazu verpflichtet, diesen Löschwasserbedarf ganzjährig zur Verfügung zu stellen. Dies erfolgt in Form von Zisternen, Brunnen oder Löschwasserbehältern, welche im Brandbekämpfungsradius bereitgestellt werden. Weiterhin gewährleistet er die Durchführbarkeit von Löscharbeiten durch einen dauerhaften, gewaltfreien Zugang zum Objekt bspw. in Form von Doppelschließanlagen oder Ersatzschlüsseln sowie das Freihalten von Flächen und Wegen zur effektiveren Brandbekämpfung. Hierdurch wird auch für die benachbarte Bahngleisanlage, angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen oder Waldflächen eine deutliche Verbesserung der Löschwasserversorgung sichergestellt.

Das deckt sich mit Stellungnahme der Fachabteilung Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Vorpommern-Rügen (Schreiben vom 03.02.2023): *„Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist hier das DVGW Arbeitsblatt W 405 nicht auf die örtlichen Bedingungen anwendbar, da das Erschließungsvorhaben nicht mit den genannten Baugebieten gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 vergleichbar ist. Das Hauptaugenmerk des Brandschutzes liegt hier auf der Brandausbreitung auf die umliegende Vegetation und den landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Brandentstehungsrisiko des geplanten Vorhabens, ist mit dem bei landwirtschaftlich genutzten Flächen bei der Ernte in den Sommermonaten vergleichbar. Gemäß Nummer 3.5 der „Empfeh-*

lung zu Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes in Vorbereitung und Durchführung der Ernte sowie bei der Einlagerung brennbarer pflanzlicher Erzeugnisse (Bekanntmachung des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischereien vom 6. Juni 2000 AZ: VI 12011200.7165)" ist eine Mindestlöschwassermenge von 3000 L vorzuhalten. Dies ist durch nahe gelegene Hydranten, stationäre Löschwasserbehälter oder durch Tanklöschfahrzeuge der zuständigen und umliegenden Feuerwehren sicherzustellen. Bei Sicherstellung des Löschwasserbedarfs über die Tanklöschfahrzeuge der freiwilligen Feuerwehr, ist zu beachten, dass im Erstzugriff/-abruf im Zuge der Alarmierungsplanung mindestens 3.000 L Löschwasser mit wasserführenden Tanklöschfahrzeugen in einem der für die Brandbekämpfung angemessenen Zeitraum im Einsatzfall vor Ort zur Verfügung stehen.“

Die Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH informiert im Schreiben vom 10.01.2023 darüber: „Gemäß § 2 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ist die Gemeinde für den Brandschutz zuständig. Eine Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz könnte im Geltungsbereich 1 realisiert werden. Westlich der geplanten Photovoltaikfläche 1 verläuft die Trinkwasserversorgungsleitung DN100 Az / DN 80 GG entlang der Dorfstraße. Im Norden besteht die Möglichkeit eine Erschließung aus der Straße Am Isinger Berg vorzunehmen (DN 70 PVC). Die maximale Hydrantenleistung würde in beiden Fällen 24 m³/h betragen. Entsprechende Leitungsrechte und Genehmigungen für die Erschließung sind vom Plangeber/Auftraggeber einzuholen. Im Geltungsbereich 2 kann keine Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwassernetz erfolgen, weshalb eine Löschwasserbereitstellung über dezentrale Lösungen sichergestellt werden muss.“

4.4.9 Wasserschutzgebiet

Die Fachabteilung Wasserwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen weist im Schreiben vom 03.02.2023 darauf hin: „Abweichend von den Angaben im Vorentwurf liegt der Geltungsbereich 2 innerhalb der Wasserschutzzone III der Wasserfassung Niepars. Verbote und Nutzungsbeschränkungen ergeben sich aus dem Beschluss Nr. 53/81 vom 12. März 1981. In diesem sind keine Verbote oder Beschränkungen für die Wasserschutzzone III in Bezug auf Hoch- und Tiefbauarbeiten sowie Verkehrswege vorgesehen. Somit steht die Errichtung einer Photovoltaikanlage dem Schutzzweck nicht entgegen.“

Aufgrund der Lage des BP- Geltungsbereich 2 innerhalb der Wasserschutzzone III der Wasserfassung Niepars bestehen Nutzungsverbote und Nutzungsbeschränkungen. Hierzu heißt es in o.g. Stellungnahme: „Aufgrund der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes sind im Geltungsbereich 2 besondere Anforderungen an den Bau zu stellen. Die Baufahrzeuge sind ausschließlich mit biologisch abbaubaren Hydraulikölen zu betanken.“

Im gesamten Bebauungsplangebiet hat eine Betankung von Baumaschinen und/oder fahrzeugen lediglich auf ausgewiesenen, gesicherten (Auffangwanne, Aufkantung) und befestigten Flächen stattzufinden. Die Lagerung von Treibstoffen oder anderen Betriebsmitteln hat ebenfalls ausschließlich auf ausreichend gesicherten und befestigten Flächen zu erfolgen. Ein Eintrag von Treibstoffen in den Boden sowie in Gewässer und in das Grundwasser ist in jedem Fall zu verhindern. Für den Havariefall sind geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (beispielsweise Bindemittel) vorzuhalten und bei Bedarf unverzüglich einzusetzen.

Für die Zuwegung sind ausschließlich unbelastete Materialien zu verwenden.“

Siehe hierzu auch Kap. 4.3.4.

Durch eine nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan erfolgt ein unmittelbarer Bezug auf die geltenden Vorschriften der Verordnung sowie den damit verbundenen Maßgaben und Anforderungen für den Vollzug des Bebauungsplanes bzw. für eine städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen.

4.4.10 Denkmalschutz

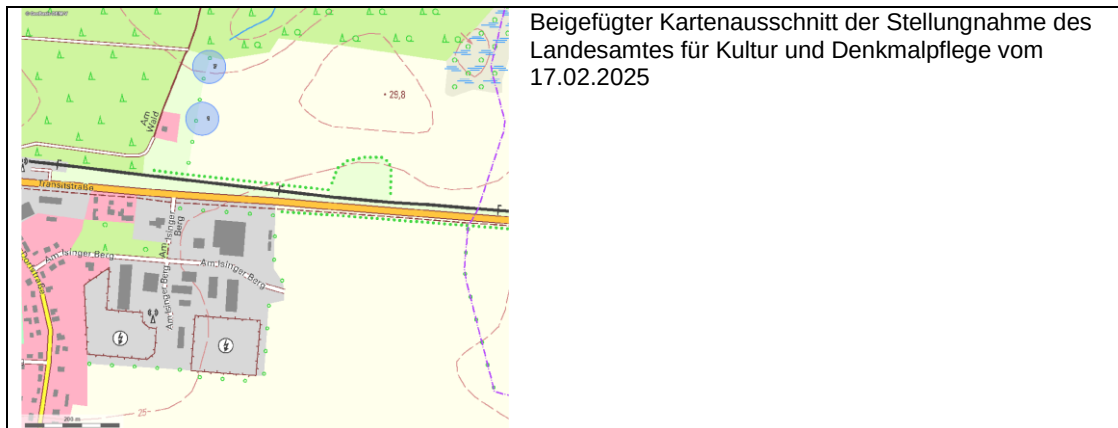
Die Fachabteilung Denkmalschutz des Landkreises Vorpommern-Rügen informiert im Schreiben vom 03.02.2023 darüber:

„Im o. g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.“

Demgegenüber informiert das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege im Schreiben vom 17.02.2025 darüber:

„Auskunft zum Bestand“

Im Bereich des Vorhabens sind bei früheren Begehungen und/oder Grabungen Bodendenkmale entdeckt worden (blaue Markierungen in beigefügter Karte).



Es ist mit Sicherheit bzw. an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass in den betreffenden Bereichen unbewegliche Bodendenkmale vorhanden sind.

Die systematische Erfassung der Bodendenkmale (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 DSchG M-V) durch das LAKD als Denkmalfachbehörde stellt jedoch keine vollständige Bestandserhebung der Bodendenkmale dar. Die gegenwärtig bekannten Bodendenkmale machen nur einen kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Auch außerhalb der bekannten Bodendenkmale muss immer mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden.

Fachbehördliche Bewertung

Gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes (§ 7 Abs. 4 DSchG M-V) sind aus Sicht der Denkmalfachbehörde nicht gegeben. Die Beseitigung, Veränderung oder Nutzungsänderung betroffener Bodendenkmale ist deshalb aus Sicht der Denkmalfachbehörde genehmigungsfähig (vgl. § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. § 7 Abs. 6 DSchG M-V). (...)

Hinweise

Durch die Durchführung einer archäologischen Voruntersuchung erhöht sich auch die Planungssicherheit erheblich, weil Verzögerungen des Vorhabens durch die Entde-

ckung bislang unbekannter Bodendenkmale (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V) während der Bauphase vermieden werden.

Eine Beratung zur fachgerechten Durchführung archäologischer Voruntersuchungen (Untersuchungen zum tatsächlichen Bestand der Bodendenkmale, Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf Bodendenkmale) ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Landesarchäologie, Domhof 4/5, 19055 Schwerin, erhältlich.“

5 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet „Photovoltaikanlage“

In beiden Geltungsbereichen werden sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 2 BauNVO für die Nutzung erneuerbarer Energien (hier: Photovoltaikanlage) festgesetzt.

Die Zweckbestimmung wird wie folgt festgesetzt: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

Innerhalb der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ sind nur bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO, die der Nutzung der Photovoltaikanlage dienen, zulässig.

Zweckbestimmung ist die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaikanlage mit dafür erforderlichen Nebenanlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie und deren Einspeisung ins öffentliche Stromnetz. Innerhalb dieses Baugebietes sind nur bauliche Anlagen zulässig, die dem Betrieb dieser Zweckbestimmung dienen, z.B. Solarkollektoren, Wechselrichter und Transformatorstation. Da sich diese Nutzung von den in Baugebieten nach §§ 2 bis 10 zulässigen Nutzungen z.T. wesentlich unterscheidet, ist eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO erforderlich.

Als wesentliches Unterscheidungsmerkmal zu anderen Baugebieten müssen alle dort zulässigen Nutzungen der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ zuzuordnen sein. Das betrifft als Hauptnutzungsart die Solarmodule und als „dienende“ Nutzungsart die Nebengebäude/-anlagen (Trafostation, Wechselrichter, Übergabe-/Verteilstation und Einfriedung).

Anderweitige Nutzungen, die nicht dieser Zweckbestimmung entsprechen (z.B. Wohnen, Gewerbebetriebe aller Art), sind nicht Bestandteile der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Sondergebiete „Photovoltaikanlage“ wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, die sowohl die Solarmodule als auch die Nebenanlagen berücksichtigen. Sie bestimmt die durch die Vertikalprojektion der oberirdischen baulichen Anlage überdeckte Fläche (d.h. bei Solaranlagen, lotrecht von den Außenkanten der Modultische).

Die aufgeständerten Solarmodule überdecken jedoch eine wesentlich größere Fläche als tatsächlich für die in den Boden gerammten Stützen/Pfosten beansprucht wird. Zur Absicherung, dass keine Versiegelung im vollen Umfang stattfindet, steht die Festsetzung im Zusammenhang mit der Art der baulichen Nutzung. Zweckgebunden sind danach nur Solaranlagen und darunter fallende Nebenanlagen zulässig. Bis auf die wenigen Nebenanlagen, werden damit vollflächige bauliche Anlagen vermieden.

Das ist vor allem in Bezug auf die Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Höhe der baulichen Anlagen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes wird eine Höhenbeschränkung erforderlich. Maßgebend hierfür ist die Hauptsichtbeziehung

bzw. Fernwirkung von der freien Landschaft. Die anderen Blickbeziehungen werden durch die umgebende Begrünung (Wald) und Bebauung weitestgehend verdeckt.

Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Bestimmung der Bezugspunkte erforderlich.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an den vorgesehenen Modultischen mit Photovoltaikmodulen und die Nebenanlagen für die Solaranlage. Sie markieren die Hauptnutzung und bestimmen damit die Prägung des Gebietes. Gemäß dem Vorhaben wird die Höhe im Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ auf 5,00 m begrenzt.

Sie wird für Einfriedungen auf 2,50 m reduziert. Bzgl. eine häufig geforderten Festsetzung einer Mindestbodenfreiheit (Abstand zwischen Geländeober- und Zaununterkante) für Klein- und Mittelsäuger besteht kein städtebauliches Erfordernis. Die Anforderungen des BUND, Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V, Schreiben vom 17.01.2023 zur Sicherung der Durchlässigkeit der Zaunanlage für Kleintiere werden als eine artenschutzrechtliche Maßnahme im städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger vereinbart.

Um einen größeren Spielraum für die Realisierung zu schaffen, insbesondere aufgrund von kleinflächig möglichen topografischen Höhendifferenzen im Gelände, erfolgt gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO eine ausnahmsweise Überschreitungsfestsetzung um 1,0 m.

Für die getroffenen Höhenfestsetzungen erfolgt eine Festsetzung zu den unteren Bezugspunkten. Diese beziehen sich auf im Plan festgesetzte maßgebende Höhenbezugspunkte. Da das natürliche Gelände im Geltungsbereich 2 deutlich größere Höhenunterschiede aufweist als im Geltungsbereich 1, sind dort mehr untere Bezugspunkte erforderlich. Damit wird sichergestellt, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Höhe für die Solarmodule keine höheren baulichen Anlagen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

5.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Ausweisung des Baugrundstückes orientiert sich an die für die Solarmodule erforderliche Fläche einschließlich deren Nebenanlagen.

Um diese Fläche möglichst effektiv und flexibel für die Solarmodule auszunutzen, deckt sich die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) nahezu mit der Baugrundstücksfläche, unter Berücksichtigung des Mindestabstands von 3 m lt. LBauO M-V zu den Nachbargrundstücken. Eine detaillierte Strukturierung / Gliederung des Baugebietes für die Aufstellung der Solarmodule erfolgt im Sinne einer höheren Flexibilität für das nachgeordnete Verfahren nicht.

Davon wird nur in folgenden Bereichen abgewichen:

- um mind. 20 m entlang der Bundesstraße B 105 gemäß Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG),
- in den Bereichen der festgesetzten Erhaltungs- und Anpflanzungsflächen (Sichtschutzhecke) nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB der Maßnahmenflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Flurgehölzhecke, Feuchtbiotop) sowie der landwirtschaftlichen Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB,
- in den Bereichen der innergebietlichen geschützten (Feucht)Biotope mit einem Pufferstreifen von 10 m,

- entlang des Waldrandbereiches im Norden aufgrund des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m gemäß § 20 LWaldG.

5.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt.

Im Bereich der westlichen privaten Grünflächen fällt die Begrenzung der Straßenverkehrsfläche (BP-Geltungsbereich 1: Landesstraße L 21, BP-Geltungsbereich 2: Ortsverbindungsweg Am Wald) mit den Grenzen der Geltungsbereiche zusammen. Zur Planklarheit wurde dort eine textliche Festsetzung erforderlich, die sich auf die davon betroffenen und in der Planzeichnung dargestellten Abschnitte bezieht.

5.1.5 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im BP-Geltungsbereich 1 vorhandene und aktive unterirdische Gasleitung der ONTRAS Gastransport GmbH (FGL 93) wird als Leitungstrasse entsprechend ihrer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. einem Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (s. Kap. 5.3.2) festgesetzt. Eine parallel liegende stillgelegte FGL 93 wird zu Warn- und Hinweiszwecken ebenfalls dargestellt. Damit werden die Hinweise der GDM com Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH (Schreiben vom 20.12.2022, s. Kap.4.3.5) ausreichend berücksichtigt.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sind weitestgehend Bestandteil des integrierten landespflegerischen Ausgleichs für die Eingriffe im Plangebiet.

5.2.1 Private Grünflächen ohne Zweckbestimmung

Auf den privaten Grünflächen sollen vorhandene höherwertige Biotope in ihrem Bestand erhalten und weiterentwickelt werden. Sie dienen auch als landschaftliche Zäsur zur angrenzenden Ortslage bzw. zur Einbettung der PV-Anlage in die Landschaft. Zu diesem Zweck erfolgen dort Überlagerungen mit Flächen gem. §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB die gleichsam der Kompensation dienen. Es erfolgt keine Festsetzung eines speziellen Nutzungszweckes, da dieser nicht beabsichtigt ist.

Um die Erschließung der Sondergebiete von der Landesstraße L 21 (BP-Geltungsbereich 1) bzw. Ortsverbindungsweg Am Wald (BP-Geltungsbereich 2) zu gewährleisten, werden dort jeweils eine Gebietszufahrt mit einer Breite von max. 6 m sowie untergeordnete Anlagen der Ver- und Entsorgung zugelassen. Überdies beabsichtigt die Gemeinde in dem Bereich eine Spieleinrichtung vorzusehen.

Bzgl. eines dort verlaufenden Entwässerungsgrabens zu einem Oberflurschacht des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe/Küste“ s. Kap. 2.1.3.

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

In Überlagerung mit privaten Grünflächen werde Bereiche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, die einer angepassten Einbettung des Bebauungsplangebietes in die Landschaft dienen und zur Sicherung und Entwicklung eines flächenhaften Biotops als Lebensraum für bestimmte Tier- und Pflanzenarten bestimmt sind. Dabei handelt es sich auch um wichtige Kompensationsflächen für planseitig erforderliche Eingriffe.

Hierzu zählen folgende Maßnahmeflächen:

- M1: Anlage und Entwicklung eines strukturreichen Gehölzsaumes (überschirmte Gebüschfläche mit Streuobstwiese und Dornenhecke) aus einheimischen Bäumen und Sträuchern

Für die im Westen, unmittelbar an den Ortsrändern liegenden Flächen ist es das Ziel, den vorhandenen Gehölzbestand (Flurgehölzhecke) durch Anpflanzungen und extensive Pflegemaßnahmen zu erweitern und zu weiterzuentwickeln. Neben einer Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen wird damit auch eine Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes erzielt bzw. ein gewisser Sichtschutz in Richtung Wohnsiedlung gewährleistet.

- M2: Erhaltung und Entwicklung der naturnahen Feuchtbiopte durch extensive Pflegemaßnahmen.

Die vorhandenen geschützten, durch die anthropogene Umgebungsnutzung, gestörten Feuchtbiopte (permanente Kleingewässer bzw. ein Verlandungsmoor, s. Kap. 2.1.3), sollen durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen naturschutzfachlich aufgewertet werden.

- M3: Anlage und Entwicklung eines Blühstreifens/Blühfläche mit Wildblumen

Im Übergang zu einem vorhandenen Feldgehölzriegel im Südwesten außerhalb des Geltungsbereiches wird eine Blühstreifens/Blühfläche vorgesehen.

5.2.3 Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung auf den Baugrundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der Baugrundstücksfläche, die nicht von baulichen Anlagen überdeckt wird, sind Maßnahmen festgesetzt, die einer angepassten Einbettung des Solarparks in die Landschaft dient und zur Sicherung und Entwicklung flächenhafter höherwertiger Biotope als Lebensraum für bestimmte Tier- und Pflanzenarten bestimmt sind. Diese Maßnahmen dienen auch als Ausgleich von Eingriffen.

In der Festsetzung sind ebenso Regelungen für eine bestimmte Art der Bewirtschaftung festgesetzt, um das Erreichen des Ausgleichszieles sicherzustellen.

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Verlauf der südöstlichen Grenze des BP- Geltungsbereiches 2 wird eine Fläche für eine 3-reihige Strauchanpflanzung mit einer Tiefe von 5,00 m festgesetzt. Sie ergänzt ein westlich angrenzendes Waldstück mit einer weiterführenden vorhandenen Gehölzhecke entlang der Bahnanlage (außerhalb des BP-Geltungsbereiches). Damit erfolgt sowohl ein Ausgleich als auch ein gewisser Sichtschutz von evtl. Blendwirkungen (s. Kap. 4.4.4). Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Flächen zum Erhalt von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die südlich und östlich entlang des BP- Geltungsbereiches 1 vorhandene Feldgehölzhecke wird durch eine Erhaltungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in ihrem Bestand geschützt. Das betrifft auch die dort zulässigen Gewässer II. Ordnung (Graben 25/13-1 und Graben 990015585, s. Kap. 2.1.3).

5.2.4 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Entsprechend der vorhandenen Verhältnisse wird im Südwesten des BP- Geltungsbereich 1 auf dem Flurstück 19 eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Dabei

handelt es sich um eine größere zusammenhängende Ackerfläche mit über 40 Bodenpunkte, die im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens mit dem Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit M-V (s. Kap. 3.1) abgestimmt und von einer Überbauung ausgenommen werden. Die noch verbleibenden Flächen mit diesen Bodenpunkten haben eine Größe von unter 5 ha, so dass den Forderungen des Landwirtschaftsministeriums ausreichend Rechnung getragen wird.

Die festgesetzte Landwirtschaftsfläche hat überdies eine Tiefe von über 150 m, so dass der geforderte Mindestabstand von 66 m der Photovoltaikanlage zum Ausbläser der ONTRAS- Armaturengruppe S 93-10/1 auf der gegenüberliegenden Straßenseite (s. Stellungnahme im Kap. 2.1.3) eingehalten wird.

5.2.5 Flächen für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Der im Norden in den BP- Geltungsbereich 2 hineinreichende bestehende Teil einer größeren zusammenhängenden Waldfläche wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

5.3 Sonstige Festsetzung

5.3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Für die beiden Geltungsbereiche 1 und 2 des Bebauungsplans sind die (Teil)Flurstücke (lt. Aufstellungsbeschluss) zugrunde gelegt.

5.3.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die im BP- Geltungsbereiches 1 über die privaten Grundstücke verlaufende und im Kap.5.1.5 genannte Gasleitung der ONTRAS Gastransport GmbH (FGL 93) wird ein Leitungsrecht (LR 1) festgesetzt.

5.4 Nachrichtliche Übernahme

5.4.1 Wasserschutzgebiet

Die Lage des BP- Geltungsbereich 2 innerhalb der Wasserschutzzone III der Wasserversorgung Niepars wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

5.4.2 Bodendenkmalschutz

Die im Geltungsbereich 2 durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege gem. Stellungnahme vom 17.02.2025 mitgeteilten Bodendenkmale werden nachrichtlich übernommen (s. Kap.4.4.10).

5.4.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich und angrenzend befinden sich Biotope, die gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) geschützt sind. Diese werden im Bebauungsplane durch eine Symboldarstellung nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus werden dafür Festsetzungen nach §§ 9 abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB getroffen und somit planungsrechtlich berücksichtigt/ geschützt.

5.5 Hinweise

5.5.1 Pflanzlisten

Im Sinne einer besseren Ausgestaltung der Anpflanzungsmaßnahmen ist eine Pflanzliste mit den dort empfohlenen Pflanzen aufgeführt. Sie dienen als Hilfestellung für die nachfolgende Objektplanung. Insbesondere besteht durch den empfehlenden Charakter die Möglichkeit der Fortschreibung, wenn dafür fachlicher Bedarf besteht (z. B.

standörtliche Besonderheiten, die erst aus durchgeführten Pflanzungen sichtbar werden).

5.5.2 Artenschutz

Die aus dem Umweltbericht abgeleiteten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen bei der Durchführung von Bauvorhaben (s. Kap.4.4.5) werden als Hinweise aufgenommen. Damit soll sichergestellt werden, dass Baumaßnahmen nur zulässig sind, wenn die nach § 44 BNatSchG geschützten Arten nicht beeinträchtigt werden.

5.5.3 Bodendenkmalschutz

Die durch die untere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 03.02.2023) mitgeteilten Handlungsanweisungen bei Bodenfunden werden als Hinweise für den Planvollzug aufgenommen.

6 MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG

6.1 Bodenordnung

Alle Grundstücke in den räumlichen Geltungsbereichen des Bebauungsplanes befinden sich im privaten Eigentum. Der Vorhabenträger ist Pächter der für die Folgenutzung PV-Anlage vorgesehenen Grundstücke.

Daher wird von keinem Bodenordnungsverfahren ausgegangen.

6.2 Kosten und Erschließungsaufwand

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan und dem Bauvorhaben (PV-Anlagen) stehenden Planungs- und investiven Kosten für die Erschließung / Begründung werden durch den Antragsteller des Bebauungsplanes in vollem Umfang getragen. Für die Gemeinde entstehen diesbezüglich keine Kosten.

Eine Verkehrserschließung der BP-Teilgebiete ist von der von der Landesstraße L21 (Geltungsbereich 1) und Orts Verbindungsweg Am Wald (Geltungsbereich 2) gegeben. Bzgl. der Nutzung der öffentlichen Wege wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde ein Wegenutzungsvertrag abgeschlossen.

Soweit im Rahmen von Bauvorhaben Änderungen an Zufahrten notwendig werden, gehen diese zu Lasten des Bauherrn.

6.3 Planungsrecht

Das Verfahren des Bebauungsplanes wird nach § 2 Abs. 1 und 4 BauGB durchgeführt.

Tabelle 2: Verfahrensablauf

Verfahrensschritte		Datum
Beschluss über die Einleitung der Bebauungsplanverfahren Nr. 15 und Nr. 16	vom	21.10.2021
Beschluss über die Zusammenführung der beiden bis dahin eingeleiteten separaten Bebauungsplanverfahren Nr. 15 und Nr. 16 zum Bebauungsplan Nr. 17	vom	31.03.2022
Bekanntmachung der Beschlüsse über den Beschluss der Einleitung und Zusammenführung des Verfahrens im Nieparser Amtskurier i.V.m. „Bürger- und Ratsinformationssystem“ auf der Homepage des Amtes Niepars (www.amt-niepars.de)	am	26.11.2021
	am	27.05.2022
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	vom	09.12.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom	09.12.2022
	bis	23.01.2023
Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Nieparser Amtskurier	am	25.11.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf mit Schreiben;	vom	09.12.2022
Billigung des Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung	am	07.12.2023
		12.12.2024
Bekanntmachung über Beschluss und öffentliche Auslegung im Nieparser Amtskurier i.V.m. „Bürger- und Ratsinformationssystem“ auf der Homepage des Amtes Niepars (www.amt-niepars.de)	am	26.01.2024
		15.01.2025
Öffentliche Auslegung	vom	14.12.2023
	bis	29.01.2024
	vom	17.01.2025
	bis	18.02.2025
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf mit Schreiben	vom	14.12.2023
Beschluss zur Abwägung	am	
Satzungsbeschluss und Billigung der Begründung (Stand:)	am	

7 FLÄCHENBILANZ

Tabelle 3: Flächenbilanz

	BP-Geltungsbereich 1			BP-Geltungsbereich 2			BP-Geltungsbereich Gesamt	
Festsetzungen	Fläche	GRZ	Grundfläche	Fläche	GRZ	Grundfläche	Fläche	Grundfläche
Sondergebiete	602.827 m²		482.262 m²	151.035 m²		120.828 m²	753.862 m²	603.090 m²
SO1 PVA	602.827 m ²	0,8	482.262 m ²	0 m ²	0,8	0 m ²		
SO2 PVA	0 m ²	0,8	0 m ²	151.035 m ²	0,8	120.828 m ²		
Grünfläche	27.747 m²			25.972 m²			53.719 m²	
privat 1	12.070 m ²			20.677 m ²			32.747 m ²	
privat 2	15.677 m ²			5.295 m ²			20.972 m ²	
Landwirtschaftsfläche	84.180 m²			0 m²			84.180 m²	
Waldfläche	0 m²			29.771 m²			29.771 m²	
Flächen zum Anpflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)*	0 m²			1.829 m²			1.829 m²	
Flächen zum Erhalt (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)*	12.486 m²			0 m²			12.486 m²	
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)*	16.225 m²			24.141 m²			40.366 m²	
M1	12.070 m ²			20.677 m ²			32.747 m ²	
M2	4.155 m ²			417 m ²			4.572 m ²	
M3	0 m ²			3.047 m ²			3.047 m ²	
Geltungsbereiche	714.754 m²			206.778 m²			921.532 m²	

* in Überlagerung mit Sondergebiet (keine Berücksichtigung in der Summenbildung)

8 ANLAGE - TEIL II UMWELTBERICHT (GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG)