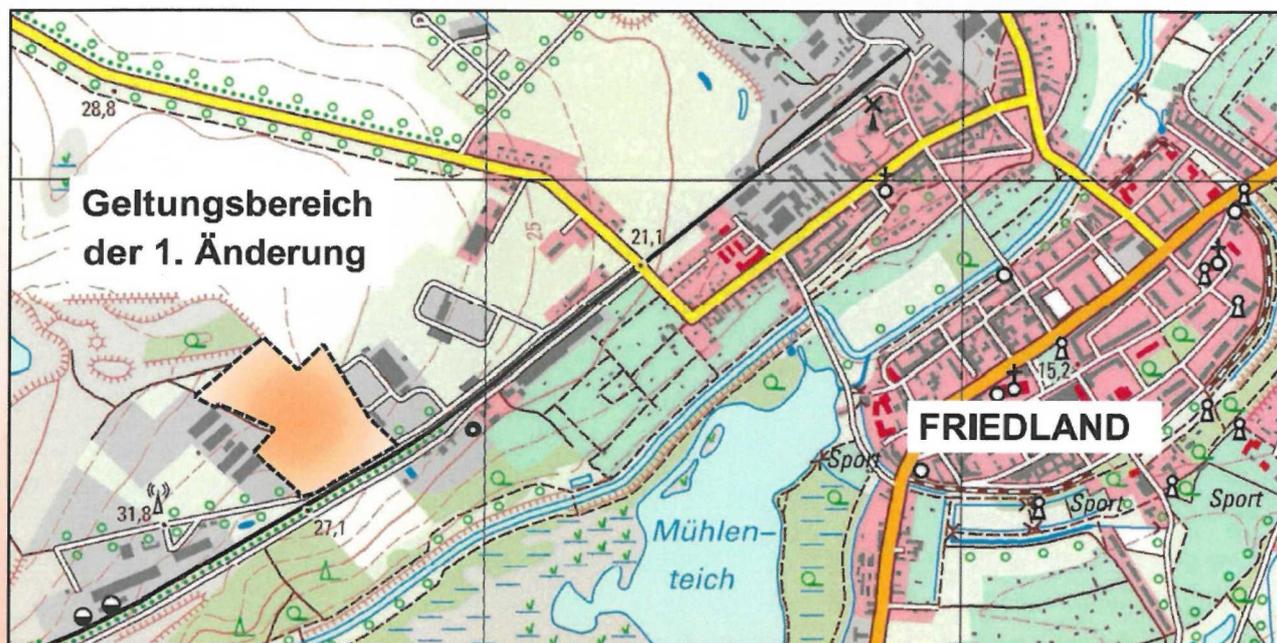




STADT FRIEDLAND

1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLANS NR. 21
„PHOTOVOLTAIKANLAGE AM PLEETZER WEG“



BEGRÜNDUNG

JUNI 2015

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
2.1 RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
4. PLANUNGSBINDUNGEN	5
5. AUSGANGSSITUATION	6
6. INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	7
6.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
6.2 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
6.3 MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	9
6.4 VERKEHR	9
6.5 BRANDSCHUTZ	9
7. AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	11
8. UMWELTBERICHT	als gesonderter Teil der Begründung

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Mit Ablauf des 26. März 2014 hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 „Biomethananlage Friedland am Pleetzer Weg“ Rechtskraft erlangt. Ziel des wirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans war die Ansiedlung einer Anlage zur Erzeugung erneuerbarer Energien aus nachwachsenden Rohstoffen. Aufgrund der Novellierung des EEG wurde und wird das Vorhaben jedoch nicht umgesetzt.

Nunmehr liegen der Stadt Friedland Investitionsabsichten der Sunfarming GmbH vor, die auf die Erzeugung von erneuerbaren Energien auf der Basis solarer Strahlungsenergie abzielen.

Aus diesem Grund plant die Stadt Friedland für diesen Standort eine Nutzungsänderung der Fläche zugunsten der Erzeugung von umweltfreundlichem Solarstrom. Hierzu ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 BauNVO notwendig. Eine im Südosten bestehende, gewerblich genutzte Lagerhalle soll erhalten bleiben.

Das Verfahren der 1. Änderung wird mit Verweis auf den geänderten Planungswillen der Stadt Friedland fortan als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Photovoltaikanlage am Pleetzer Weg“ geführt.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323, 324)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVObI. M-V S. 30, 36)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (LWaldG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011, S. 870)
- **Hauptsatzung der Stadt Friedland** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Friedland „Biomethananlage Friedland am Pleetzer Weg“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. März 2014
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landkreises Mecklenburgische-Seenplatte vom März 2015

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des wirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Biomethananlage Friedland am Pleetzer Weg“. Er wird im Maßstab 1:1.250 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 7,1 ha. Der Planungsraum erstreckt sich auf die Flurstücke 19/4 (teilweise), 19/9, 19/10, 19/11 und 21/4 (teilweise) der Flur 56 in der Gemarkung Friedland.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 10, 18/33 und 19/12, Flur 56 der Gemarkung Friedland
- im Osten durch das Flurstück 19/4 sowie 21/4 Flur 56 der Gemarkung Friedland
- im Südosten durch den Pleetzer Weg (Flurstück 19/6, Flur 56 der Gemarkung Friedland)
- im Südwesten durch die Flurstücke 20/9, 20/11 sowie 19/13, Flur 56 der Gemarkung Friedland

4. Planungsbindungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für vorhabenbezogene Bebauungspläne besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Friedland ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 31.12.2008 bzw. 30.06.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m. W. v. 01.03.2010
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)**, in Kraft getreten am 30.05.2005
- **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V)**, in Kraft getreten am 15.06.2011

Für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Photovoltaikanlage am Pleetzer Weg“ ist der Programmsatz **Z** 4.3.1 [2] des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) zu berücksichtigen. Dieser besagt, dass der Plangeltungsbe- reich am Pleetzer Weg als regional bedeutsamer Standort für Gewerbe und Industrie ausgewiesen ist.

Bereits mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Biomethananlage Friedland am Pleetzer Weg“ stand die Erzeugung erneuerbarer Energien im Vordergrund. Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird diese Zielstellung weiter verfolgt. Insofern entspricht der gewerbliche Betrieb einer Photovoltaikanlage diesem Programmsatz.

Den Belangen des allgemeinen Klimaschutzes in Verbindung mit der Erschließung erneuerbarer Energiefelder wird durch die geplante Nutzung auch im Hinblick auf den umweltverträglichen Umgang mit vorhandenen Konversionsflächen im besonderen Maße Rechnung getragen.

Gemäß Programmsatz G 6.5 [4] RREP MS sollen zur Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien an geeigneten Standorten Voraussetzungen für den weiteren Ausbau insbesondere für die Nutzung von solarer Strahlungsenergie geschaffen werden. Programmsatz G 6.5 [9] RREP MS zielt darauf ab, dass bei allen Vorhaben der Energieerzeugung, Energieumwandlung und des Energietransportes bereits vor Inbetriebnahme Regelungen zum Rückbau der Anlagen bei Nutzungsaufgabe getroffen werden sollen. Der Rückbau der errichteten Anlagen wird aus diesem Grund im Vorfeld vertraglich gesichert.

Flächennutzungsplanung

Die Stadt Friedland verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist den Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 als Gewerbliche Baufläche aus. Somit lassen sich die Änderungsabsichten nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Insofern erfolgt unter Wahrung des Entwicklungsgebotes im Parallelverfahren zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Photovoltaikanlage am Pleetzer Weg“ die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Friedland.

5. Ausgangssituation

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen wirtschaftlichen Konversionsstandort. In der Vergangenheit diente der Geltungsbereich einer Ziegelei zur Herstellung von Baumaterialien aus gebranntem Ton oder Lehm. Die aufgrund der Nutzung entstandenen Gebäude wurden vollständig zurückgebaut. Darüber hinaus erfolgte bereits die vollständige Einebnung der Fläche. Derzeit unterliegt der Vorhabenstandort keiner konkreten Nutzung.

Innerhalb des festgesetzten Industriegebietes (GI) ist gegenwärtig die Erzeugung erneuerbarer Energien auf der Basis nachwachsender Rohstoffe zulässig. Die GRZ wurde im wirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit 0,8 festgesetzt. Bei einer Größe des Gewerbegebietes von 53.712 m² wären damit derzeit 42.970 m² Versiegelung möglich. Im Falle der tatsächlichen Verwirklichung der Planung sind auch betriebsbedingte Immissionswirkungen sowie ein erhöhter Anlieferverkehr planungsrechtlich zulässig.

Die im wirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden bislang nicht umgesetzt. Im nördlichen Plangebiet grenzt Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern an den Geltungsbereich. Es handelt sich hierbei um eine Erstaufforstungsfläche auf dem Flurstück 19/12.

6. Inhalt der Bebauungsplanänderung

6.1 Städtebauliches Konzept

Zielstellung des wirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 war es, die Ansiedlung einer Anlage zur Erzeugung von erneuerbaren Energien auf der Basis nachwachsender Rohstoffe zu ermöglichen. Dem Konzept des Ausbaus der erneuerbaren Energien wird mit der vorliegenden Planung auch weiterhin entsprochen. Mit Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaikanlagen vorgesehen. Das bestehende Kompensationskonzept im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes bleibt dabei vollständig erhalten.

Die ursprüngliche Zielstellung der Stadt Friedland, nach welcher der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 der Gewinnung erneuerbarer Energien dienen soll, wird mit Umsetzung der 1. Änderung auch weiter verfolgt. Die Erzeugung von solarer Strahlungsenergie steht darüber hinaus unter Berücksichtigung der Klimaschutznovelle des BauGB 2011 mit den Zielstellungen des Gesetzgebers im Einklang.

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

Somit stellt der allgemeine Klimaschutz einen abwägungsrelevanten Belang dar. Das Vorhaben wirkt grundsätzlich dem Klimawandel entgegen, da die Erzeugung solarer Strahlungsenergie zur Minderung des Ausstoßes von klimaschädlichen Gasen beiträgt. Durch den Wegfall der nachwachsenden Rohstoffe als Energieträger kann darüber hinaus das Verkehrsaufkommen mit Umsetzung dieser Planung deutlich minimiert werden.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Erzeugung von erneuerbaren Energien auf der Basis solarer Strahlungsenergie macht die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 BauNVO notwendig. Insofern wird mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 der Stadt Friedland die Art der baulichen Nutzung der Zielstellung der Stadt Friedland angepasst. Für die im Südosten bestehende Lagerhalle richten sich die Zulässigkeiten im Sinne einer gewerblichen Nutzung nach § 8 BauNVO.

Das bisherige Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes wird mit der 1. Änderung deutlich reduziert. Die GRZ wird auf 0,45 festgesetzt. Statt der bisher möglichen Versiegelung von 44.160 m² sind nunmehr lediglich 24.840 m² zu berücksichtigen. Damit wird die Eingriffsintensität deutlich gesenkt. Darüber hinaus wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 4,5 m begrenzt.

Die im festgesetzten Gewerbegebiet angestrebten Nutzungen lassen sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht präzisieren, weil hier kein konkretes Nutzungskonzept vorliegt.

Insofern richtet sich die Zulässigkeit allgemein nach den Vorgaben des § 8 BauNVO und knüpft damit an die bisherige Nutzung als gewerbliche Lagerhalle an.

Sofern der Stadt Friedland ein qualifiziertes Nutzungskonzept vorgelegt wird, soll die Möglichkeit der Änderung des Durchführungsvertrages gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB genutzt werden, um die allgemeinen Zulässigkeiten zu präzisieren.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1. Das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. Zulässig sind insbesondere Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Wechselrichterstationen, Verkabelungen, Wartungsflächen, Zäune und Zufahrten.*
- 2. Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3 a BauGB).*
- 3. Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,45 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.*
- 4. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 4,5 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über DHHN 92.*

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Konzept der Kompensationsplanung bleibt mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vollständig erhalten.

Folgende Festsetzungen werden dazu getroffen:

- 1. Die mit A1 gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Laubmischwald zu entwickeln.*
- 2. Die mit A2 gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als gehölzfreie Ruderalfläche zu entwickeln.*
- 3. Die mit A3 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Hecke wie folgt zu bepflanzen: Je 100 m² Pflanzfläche sind jeweils 10 Sträucher der Arten *Rosa tomentosa*, *Rhamnus catharticus* in der Qualität 60/100, jeweils 10 Sträucher der Arten *Rosa canina*, *Rosa rubiginosa*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana* in der Qualität 60/100, 15 Sträucher der Art *Prunus spinosa* und 20 Sträucher der Art *Crataegus spec.* in der Qualität 60/100 anzupflanzen.*
- 4. Die mit B gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Baumreihen zu erhalten.*

6.4 Verkehr

Der Planungsraum wird ausgehend vom Pleetzer Weg bereits erschlossen. Damit ist der Geltungsbereich an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Die baubedingten Auswirkungen des Vorhabens sind mit dem derzeit zulässigen Maß vergleichbar. Betriebsbedingt verringern sich die vorhabenbedingten Wirkungen jedoch erheblich. Das Verkehrsaufkommen während der Betriebsphase für die geplante Photovoltaikanlage beschränkt sich lediglich auf notwendige Wartungsarbeiten.

6.5 Brandschutz

Die Photovoltaik-Freiflächenanlage (PVA) befindet sich unmittelbar neben dem Pleetzer Weg und ist damit über diesen öffentlichen Verkehrsweg erreichbar. Eine gesonderte Feuerwehrezufahrt ist somit nicht erforderlich. Eine Befahrbarkeit der Zuwegung mit Lkw ist gegeben.

Für die gewaltlose Zugänglichkeit der umzäunten PVA ist ein Feuerwehr-Schlüsseldepot am Zufahrtstor vorgesehen.

Um im Schadensfall die zuständigen Ansprechpartner erreichen zu können, sind am Eingangstor die Erreichbarkeiten des für die bauliche Anlage verantwortlichen Betreibers sowie des Energieversorgungsunternehmens dauerhaft und deutlich angebracht.

Aufgrund der räumlichen Ausdehnung der PVA wird der örtlichen Feuerwehr ein Lageplan des Geländes zur Verfügung gestellt. Darin sind die maßgeblichen Anlagenkomponenten von den Modulen über Leitungsführungen zu Wechselrichtern und Transformatoren bis zur Übergabestelle des zuständigen Energieversorgungsunternehmens enthalten. Relativ gefährdete Komponenten von PVA sind Wechselrichter und Transformatoren. Da die stromführenden Leitungen überwiegend erdverlegt sind, geht von ihnen nur eine geringe Gefahr der Brandweiterleitung aus.

Über die Wege zwischen den Modultischen sowie den Abständen der Modultische untereinander sind Brandschneisen gegeben, die einer evtl. Brandweiterleitung entgegenwirken.

Die örtliche Feuerwehr wird nach Inbetriebnahme der PVA in die Örtlichkeiten und die Anlagentechnik eingewiesen.

Brand- und Störfallrisiken werden durch fachgerechte Installation einschließlich Blitz- und Überspannungsschutzsystemen und Inbetriebnahme der PVA sowie regelmäßige Wartung minimiert.

Im Brandfall sind die "Handlungsempfehlungen Photovoltaikanlagen" des Deutschen Feuerwehr Verbandes (siehe Anlagen) unter Verweis auf die VDE 0132 "Brandbekämpfung und technische Hilfeleistung im Bereich elektrischer Anlagen" zu beachten.

Die dortigen Ausführungen betreffen insbesondere die einzuhaltenden Sicherheitsabstände und die Durchführung von Schaltheilungen. Demnach sind PVA bedenkenlos zu löschen, wenn die erforderlichen Sicherheitsabstände eingehalten werden.

In der Praxis ist bei Bränden von Freiflächen-PVA das kontrollierte Abbrennenlassen der Anlage angezeigt. Im Zuge des Erstangriffs sollte ein Löschfahrzeug mit Wassertank vorgesehen werden.

PVA bestehen im Wesentlichen aus nichtbrennbaren Metallgestellen, den eigentlichen Photovoltaikmodulen, Kabeln sowie Wechselrichtern und Transformatoren. Als Brandlast kommen damit Kabelverbindungen, kleinere Komponenten der Module (z. B. Anschlussleitung und Verbindungsstecker) sowie in geringem Umfang brennbare Bestandteile der Wechselrichter und Transformatoren, z. B. ölhaltige Betriebsmittel in Frage. Weiterhin könnte es zu einem Brand der umgebenden Vegetation kommen, sofern diese trocken ist.

Die Erfordernis und der Nachweis einer Löschwasserbereithaltung in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind nicht gegeben.

7. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Die bestehende zulässige Nutzung eines Industriegebietes zur Erzeugung von erneuerbaren Energien auf der Basis nachwachsender Rohstoffe wird zugunsten der Erzeugung solarer Strahlungsenergie geändert. Damit sollen die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaikanlagen ermöglicht werden.

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Photovoltaikanlage am Pleetzer Weg“ werden keine zusätzlichen, bisher nicht bewerteten Eingriffe erzeugt. Gegenteilig ist mit dieser Planung grundsätzlich davon auszugehen, dass sich bereits bewertete Immissionswirkungen sowie Eingriffe nicht einstellen werden. Die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage erfordert keine Versiegelungen.

Zulässig im sonstigen Sondergebiet ist ausschließlich die Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie. Daraus ergibt sich im Vergleich zu den bestehenden Festsetzungen eine verminderte Zulässigkeit von störungsintensiven Nutzungen. Die GRZ wird im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf 0,45 reduziert.

Die Modulstützen werden in den unbefestigten Untergrund gerammt bzw. in den bereits befestigten Bereichen verschraubt. Dadurch ergeben sich keine erheblichen Eingriffe in den Boden. Die unbefestigten Bereiche eignen sich zudem für eine extensive Wiesennutzung.

Ein betriebsbezogener Verkehr entfällt mit der vorgesehenen Nutzung vollständig. Es werden auch keine Störwirkungen erzeugt, die dem Betriebszustand einer Anlage zur Erzeugung von erneuerbaren Energien auf der Basis nachwachsender Rohstoffe entsprechen. Insofern ist von einer wesentlichen Entlastung in Bezug auf derzeit zulässige Störwirkungen auszugehen.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 21 DER STADT FRIEDLAND „PHOTOVOLTAIKANLAGE AM PLEETZER WEG“

Ausgleichsbilanzierung

1. Einführung

Im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Photovoltaikanlage am Pleetzer Weg“ ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO vorgesehen. Ziel ist die Errichtung und der Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage am Standort einer ehemaligen Ziegelei.

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb der Stadt Friedland in einem ausgewiesenen Industriegebiet. Derzeit zulässig ist die Erzeugung von Bioenergie auf der Basis nachwachsender Rohstoffe. Hierzu wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Friedland „Biomethananlage Friedland am Pleetzer Weg“ aufgestellt, der mit der vorliegenden Planung nunmehr geändert wird.

Das Verfahren der 1. Änderung wird mit Verweis auf den geänderten Planungswillen der Stadt Friedland fortan als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Photovoltaikanlage am Pleetzer Weg“ geführt.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Neben den gebietsspezifischen Rechtsgrundlagen gelten folgende Landes- und Bundesgesetzgebungen bei der Umsetzung des benannten Bauvorhabens:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- **Hinweise zur Eingriffsregelung**, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Heft 3/1999)

A Kurzbeschreibung der geplanten Baumaßnahme

Bestand:

Der Vorhabenstandort befindet sich in Randlage der Stadt Friedland innerhalb eines Industriegebietes. Der Standort wurde in der Vergangenheit zu Herstellung von Baumaterialien genutzt.

Die Spuren dieser Nutzung sind bis heute deutlich sichtbar. Insbesondere die nachhaltig beeinträchtigten Bodenverhältnisse sowie der hohe Versiegelungsgrad prägen den Vorhabenstandort. Im südöstlichen Planungsraum befindet sich noch ein Bestandsgebäude der ehemaligen Ziegelei. Der nördliche Geltungsbereich ist durch Ablagerungen gekennzeichnet. Der Boden weist hier einen erhöhten Tonanteil auf. Das Baufeld wurde für die vorgesehene Nutzung bereits vollständig vorbereitet.

Schutzgebiete nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark, Nationale Naturmonumente), 25 (Biosphärenreservat), 26 (Landschaftsschutzgebiet), 27 (Naturpark) und 28 (Naturdenkmäler) des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Planung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beläuft sich auf eine Fläche von **7,1 ha**. Das sonstige Sondergebiet Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie (SO EBS) erstreckt sich auf 53.712 m². Mit der festgesetzten GRZ von 0,45 können damit insgesamt 24.170 m² versiegelt werden. Der Bereich des Gewerbegebietes ist bereits vollständig versiegelt.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass sich die überbaubare Fläche in Bezug auf die derzeit zulässige Versiegelung deutlich reduziert. Im Sinne des Minimierungsgebotes der erforderlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden wurde durch den Vorhabenträger darüber hinaus eine Bauweise gewählt, die die maßgebenden Bodenfunktionen auch unterhalb der Modultische nicht gefährdet. Ein Totalverlust vorhandener Strukturen ist damit nicht zu befürchten.

Die Gründung der aufgeständerten Module erfolgt in Form von zu rammenden bzw. befestigenden Erdpfählen. Entsprechend finden keine zusätzlichen Bodenversiegelungen statt, und die wichtigen Bodenfunktionen bleiben weitgehend erhalten. In den bereits versiegelten Bereichen ist darüber hinaus kein Funktionsverlust zu bewerten.

Während der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 der Stadt Friedland „Biomethananlage Friedland am Pleetzer Weg“ wurden bereits Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet, die im Rahmen dieses Änderungsverfahrens gänzlich beibehalten werden. Das bestehende Kompensationskonzept bleibt somit trotz deutlicher Reduzierung der möglichen Eingriffe vollständig bestehen.

Daraus ergibt sich, dass bereits bewertete jedoch nicht mehr vorgesehene Eingriffe im Kompensationskonzept weiter Berücksichtigung finden. In Abhängigkeit der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage ist somit im Folgenden die Notwendigkeit zu prüfen, Ausgleichsmaßnahmen zum Funktionsverlust der unmittelbar überbauten Grundstücksflächen abzuleiten.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

1 Kompensationserfordernis auf Grund betroffener Biotoptypen

1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Mit der geplanten Errichtung und dem Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage am Standort Friedland ist ein Totalverlust von Biotopen nicht zu erwarten. Grundsätzlich sind die vom Eingriff betroffenen Flächen stark anthropogen vorgeprägt und erfüllen keine Funktionen für den Naturschutz. Die Beseitigung von Gehölzen oder großflächige Erdbewegungen sind nicht vorgesehen. Die geplanten Modultische werden im Bereich des Baufeldes in den Boden gerammt bzw. in die vorhandene Befestigung geschraubt. Eine zusätzliche Versiegelung des Oberbodens ist nicht erforderlich.

1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO EBS dürfen 55 % nicht überbaut werden. Das gesamte Baufeld wurde aufgrund der vorgefundenen örtlichen Gegebenheiten als **Gewerbegebiet-OIG** erfasst. Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung erhält dieser Biotoptyp die Wertstufe 0.

Ein Funktionsverlust durch den Einfluss der geplanten baulichen Anlagen ist folglich ausschließlich in den nicht versiegelten Arealen des Baufeldes zu berücksichtigen. Sind nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen (Biotope mit den Wertstufen 0 und 1), ist zur adäquaten Wiederherstellung der betroffenen Werte und Funktionen bei der Bemessung des Kompensationserfordernisses der untere Zahlenwert innerhalb der vorgegebenen Spanne zu wählen. Daraus ergibt sich in diesem Fall eine Kompensationswertzahl von **k=0,1**.

Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen (angrenzende Gewerbe- und Industrieanlagen, Versiegelungen) ist kleiner als 50 m. Damit beträgt der **Freiraumbeeinträchtigungsfaktor** für die o. g. Maßnahme **F = 0,75**. Der zu bewertende Eingriff wird in der folgenden Tabelle dargestellt:

Biotoptyp	Flächen- verbrauch	Wert stufe	$A = [(K + Z) \cdot F] \cdot W *$	Kompensa- tionsbedarf (KFÄ)
14.8.2 Gewerbegebiet	24.170 m ²	0	$[(0,1+0) \cdot 0,75] \cdot 1 = 0,075$	1.812
Summe aller erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente:				1.812

* Anpassungsfaktor = $([\text{Kompensationserfordernis} + \text{Zuschlag Versiegelung voll/teil} = 0,5/0,2] \cdot \text{Freiraumbeeinträchtigungsfaktor}) \cdot \text{Wirkfaktor}$

Als Flächenäquivalent für die **Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust** sind für dieses Vorhaben **1.812 KFÄ** zu berücksichtigen.

Da jedoch das Kompensationskonzept der ursprünglichen Planung im Rahmen der 1. Änderung beibehalten wird, werden nicht erfolgte, jedoch bewertete Eingriffe somit weiterhin kompensiert. Die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt unter Punkt C dieser Unterlage.

1.3 Biotopbeeinträchtigungen (mittelbare Wirkung)

- **nicht vorhanden** -

2 Berücksichtigung von landschaftlichen Freiräumen

2.1 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 4

- **nicht vorhanden** -

2.2 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 3 bzw. mit überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad

- **nicht vorhanden** -

3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

- **nicht vorhanden** -

3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

- **nicht vorhanden** -

3.3 allgemeine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten

- **nicht vorhanden** -

4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

4.1 Boden

- nicht vorhanden -

4.2 Wasser

- nicht vorhanden -

4.3 Klima / Luft

- nicht vorhanden -

5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

-nicht vorhanden-

6 Gesamtbedarf an Kompensationsflächen

von 1.2



1.812

von 1.1, 1.3 bis 5

nicht vorhanden

Gesamtsumme:

1.812

Der bewertete Funktionsverlust gilt mit Umsetzung des Planes als vollständig kompensiert.