

STADT FRIEDLAND

Satzung über die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 Gewerbepark „Friedländer Stärke“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a BauGB)

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG (§ 9 Abs.8 BauGB) (mit spezieller artenschutzrechtlichen Prüfung)

einschl. Anlage 1 Seite 26
Anlage 2 Seite 27-33
Anlage 3 Seite 34-36
Block 
Bürgermeister

Auftraggeber: Stadt Friedland
Bürgermeister Herr Block
Riemannstraße 42
17098 Friedland

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395/581020; Fax.: 0395 5810215
E-Mail: architekt@as-neubrandenburg.de
Internet: www.as-neubrandenburg.de
Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Rosemarie Nietiedt, Architektin für Stadtplanung
Dipl.-Ing. Ursula Schürmann, Landschaftsarchitektin

Neubrandenburg, Dezember 2011

Satzungsbeschluss vom 07.12.2011

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 PLANUNGSANLASS / ENTWICKLUNGSZIELE**
- 2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN / VERFAHREN**
- 3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH / AUSGANGSBEDINGUNGEN**
- 4.0 PROJEKTBESCHREIBUNG**
- 5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES / PLANFESTSETZUNGEN**
 - 5.1 Planfestsetzungen im Bereich der potentiellen GE-/ GI-Gebiete (Teilgebiet 1)**
 - 5.2 Planfestsetzungen im Bereich der ehemaligen Schlemmteiche (Teilgebiet 2)**
 - 5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 5.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen**
 - 5.2.3 Örtliche Bauvorschriften**
 - 5.2.4 Erschließung**
 - 5.2.5 Immissionsschutz**
 - 5.2.6 Grünflächen**
 - 5.2.7 Pflanzbindungen**
- 6.0 FLÄCHENBILANZ**
- 7.0 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG**
 - 7.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**
 - 7.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation**
 - 7.3 Bilanzierung**
 - 7.4 Berechnung der Ausgleichszahlung**
 - 7.5 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches**

Anlagen

1. Belegungsplan, Baubeschreibung SUNFARMING GmbH vom 20.07. 2011
2. Vorprüfung des Einzelfalls (überschlägliche Prüfung gemäß Anlage 2 BauGB), September 2011
3. Aktenvermerk zur Beratung am 16.08.2011 (Scoping-Vorprüfung des Einzelfalls)
4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 19.09.2011
5. Gutachten über das Vorhandensein einer potentiellen Konversionsfläche, Sachverständigengemeinschaft Kaps, Thielicke vom 16.September 2011

1.0 PLANUNGSANLASS / ENTWICKLUNGSZIELE

Das Unternehmen SUNFARMING Erkner beabsichtigt, im Stadtgebiet Friedland am Standort der ehemaligen Stärkefabrik auf den Flächen der ehemaligen Schwemmteiche eine PV-Freiflächenanlage mit einer Gesamtanlagenleistung von 3.800 kWp zu errichten.

Der erzeugte Strom soll in das Stromnetz der E.ON edis AG eingespeist werden.

Die Stadt Friedland hat die Flächen der ehemaligen Stärkefabrik mit dem B-Plan Nr. 8 Gewerbepark „Friedländer Stärke“ überplant und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den TLG-Flächen (Treuhandlingengesellschaft mbH) geschaffen. Es erfolgten Festsetzungen als Gewerbe- bzw. Industriegebiet; die ehemaligen Schwemmteiche wurden als Grünflächen und Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur sowie zur Freiraumgestaltung festgesetzt.

Die Flächen der ehemaligen Stärkefabrik befinden sich heute in Eigentum der FIM Friedland Industrial Minerals GmbH. Durch das Unternehmen SUNFARMING erfolgt zwischenzeitlich der Kauf der Teilflächen der ehemaligen Schwemmteiche.

Die Bundesregierung hat als Ziel formuliert, die erneuerbaren Energien konsequent auszubauen und die Energieeffizienz weiter zu erhöhen. Die erneuerbaren Energien sollen zukünftig den Hauptanteil an der Energieversorgung übernehmen. Die Solarenergie wird eine wichtige Zukunftstechnologie am Standort Deutschland sein (siehe auch „Hinweise für die raumordnerische Bewertung und die baurechtliche Beurteilung“ des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V).

In den Hinweisen des Ministeriums wird auf die Standortprioritäten, Flächen mit besonderen Prüfungserfordernissen und Ausschlusskriterien, die für die raumordnerische Bewertung und bei der Bauleitplanung von Bedeutung sind, eingegangen.

Die ehemaligen Schwemmteiche sind wirtschaftliche Konversionsflächen. Das Plangebiet zählt nicht zu den in den Hinweisen aufgeführten Ausschlussflächen.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von PV-Anlagen am Standort der ehemaligen Schwemmteiche der Stärkefabrik Friedland erfordert eine Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 Gewerbepark „Friedländer Stärke“. Die Stadtvertretung Friedland hat am 06.04.2011 das Verfahren zur 1.Änderung des B-Planes Nr.8 durch Beschluss eingeleitet.

Nach § 13a BauGB können die Gemeinden „für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Unter „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ werden auch solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung,

Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen somit auch innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert und durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Die Stadtvertretung Friedland hat am 07.09.2011 den Aufstellungsbeschluss vom 06.04.2011 ergänzt und beschlossen, dass die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll.

Ziel ist, die Durchführung des Vorhabens zur Errichtung und Betreibung von Photovoltaikanlagen bauplanungsrechtlich zu sichern. Das Baurecht soll zum Jahresende 2011 vorliegen; das Vorhaben hat höchste Priorität. Auf einer Konversionsfläche im Bereich der ehemals gewerblich genutzten Flächen am Ortsausgang der Stadt Friedland (Teilfläche der Schwemnteiche der ehemaligen Stärkefabrik) soll die Umnutzung in ein Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage kurzfristig ermöglicht werden.

Zweck der Planung ist die Nutzung von regenerativer Energie, hier Sonnenenergie, zur Stromerzeugung und zur Einspeisung in das öffentliche Netz.

Der B-Plan wird infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert.

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Planverfahren berücksichtigt.

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich der am 06.08.2003 in Kraft getretenen Satzung über den Bebauungsplan Nr.8 Gewerbepark „Friedländer Stärke“.

Neu überplant werden die Teilflächen mit den ehemaligen Schwemnteichen.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde die A&S GmbH Neubrandenburg beauftragt, die Kosten für die Ausarbeitung übernimmt durch eine Kostenübernahmeerklärung der Investor.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN / VERFAHREN

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Das BauGB ist im Dezember 2006 um den § 13 a „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ergänzt worden, nach dem die Gemeinden nunmehr „für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufstellen können.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann nach §13 a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 oder Nr.2 BauGB aufgestellt werden. Kriterium ist die Größe der zulässigen Grundfläche.

Nach § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend (d.h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 kann abgesehen werden / von der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 , von dem Umweltbericht nach §2a, von der Angabe nach §3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 wird abgesehen; §4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.)

Das B-Plangebiet liegt im Siedlungsbereich Friedland an der Ortsausfahrt nach Salow und umfasst lt. Begründung zum B-Plan eine Gesamtfläche von ca. 19,33 ha. Eine Teilfläche des B-Plangebietes (ca. 5,8 ha Grünflächen und Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur sowie zur Freiraumgestaltung) wird neu überplant und als Sondergebiet PV-Freiflächenanlage mit einer Grundflächenzahl von 50 % festgesetzt. Infolge der Überplanung entfallen die für die GE-/ GI-Gebiete bestimmten Ausgleichsmaßnahmen. Es sind Festsetzungen und Regelungen zum Ausgleich an anderer Stelle zu treffen.

Infolge der Überplanung ist von einer zusätzlichen Versiegelung > 20.000m² aber weniger als 70.000m² auszugehen; d.h. die zulässige Grundfläche beträgt mehr als 20.000 m² bis weniger als 70.000m².

Die Aufstellung der 1.Änderung des B-Planes erfolgt nach §13a Abs.1 Nr.2 BauGB.

§13a Abs.1 Nr.2 BauGB ist anwendbar, wenn auf Grund einer überschläglichen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 Abs.4 Satz4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Vorprüfung wurde durchgeführt, erhebliche Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten (siehe Anlage Nr.2 und 3 / Vorprüfung des Einzelfalls und Aktennotiz zur Beratung am 16.08.2011).

Das geplante Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §12 Naturschutz- ausgleichsgesetz (NatSchAG) M-V dar.

Zu berücksichtigen ist der im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage entstehende Kompensationsbedarf. Infolge der Überplanung der ehemaligen Schwemmteiche entfallen die Ausgleichsflächen für die GE-/GI-Gebiete.

Mit der 1.Änderung sind entsprechende Regelungen zum Ausgleich an anderer Stelle zu treffen. Die mit der 1.Änderung verbundenen Eingriffe können durch die getroffenen Regelungen ausgeglichen werden.

Das Plangebiet liegt in ausreichenden Entfernungen zu benachbarten Natura 2000-Gebieten. Ausschlussgründe für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach §13a Abs.1 Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor. Durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes

wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Weitere Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011, BGBl. I S. 1509)

Kartengrundlage

- rechtskräftiger B-Plan Nr.8 Gewerbepark „Friedländer Stärke“
- Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Hoffmann & Partner vom Oktober 2011

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Friedland hat in den Jahren 2006-2009 den Flächennutzungsplan in neuer Fassung aufgestellt. Der Flächennutzungsplan war aktuellen Bedürfnissen entsprechend anzupassen; das Stadtgebiet war durch Eingemeindung der ehemaligen Gemeinden Brohm und Schwanbeck gewachsen.

Der Flächennutzungsplan wurde am 14.10.2009 beschlossen und am 20.01.2010 genehmigt; der Flächennutzungsplan ist mit Ablauf des 15.04.2010 wirksam geworden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan erfolgten im Bereich der ehemaligen Stärkefabrik Darstellungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Darstellungen von Gewerbe- und Industriegebieten bzw. von privaten Grünflächen).

Mit der 1.Änderung werden das Teilgebiet der privaten Grünflächen und geringfügig Randflächen der südwestlich angrenzenden Gewerbe- bzw. Industriegebietsflächen überplant. Die Errichtung von Photovoltaik- Freiflächenanlagen ist in Sondergebieten nach §11 BauNVO zulässig. Der aufzustellende Bebauungsplan weicht somit von den Darstellungen des F-Planes ab.

Gemäß §13a Abs.2 Nr.2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung der 1.Änderung des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan berichtigt und angepasst wird.

Die Stadt Friedland führt gegenwärtig ein 1. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durch; das Verfahren wird 2012 abgeschlossen werden. Die Berichtigung und Darstellung des Sondergebietes „PV-Freiflächenanlage“ erfolgt mit Bekanntmachung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das RREP Mecklenburgische Seenplatte ist neu aufgestellt worden und am 15.Juni 2011 durch die Landesverordnung über das RREP MS in Kraft getreten.

Im Kapitel 6.5 (Energie, einschließlich Windenergie), Absatz 6 ist formuliert:

Photovoltaikanlagen sollen vorrangig an bzw. auf vorhandenen Gebäuden und baulichen Anlagen errichtet werden.

Photovoltaik-Freiflächenanlagen sollen insbesondere auf bereits versiegelten oder geeigneten wirtschaftlichen oder militärischen Konversionsflächen errichtet werden.

Von Photovoltaik- Freiflächenanlagen freizuhalten sind:

- *Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege*
- *Tourismusschwerpunkträume außerhalb bebauter Ortslagen*
- *Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie Neubrandenburg- Trollenhagen*
- *regional bedeutsame Standorte für Gewerbe und Industrie*
- *Eignungsgebiete für Windenergieanlagen. (Z)*

Bei der Prüfung der Raumverträglichkeit von Photovoltaik- Freiflächenanlagen außerhalb der aufgeführten freizuhaltenden Räume, Gebiete und Standorte sind insbesondere sonstige Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Tourismus sowie der Landwirtschaft und der Forstwirtschaft zu berücksichtigen.

Im RREP ist der Standort der ehemaligen Stärkefabrik als „regional bedeutsamer Standort für Gewerbe und Industrie“ ausgewiesen. Überplant werden wirtschaftliche Konversionsflächen, die als Grünflächen und Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur sowie zur Freiraumgestaltung ausgewiesen wurden. Die potentiellen Gewerbe- und Industrieflächen stehen für zukünftigen Gewerbe- und Industrieentwicklungen auch weiterhin zur Verfügung.

Als Sonstiges Sondergebiet PV-Freiflächenanlage wird eine Fläche überplant, die außerhalb von Gebieten, die von Photovoltaikanlagen freizuhalten sind (Ausschlussgebieten) liegt. Das Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Verfahren

Die Stadtvertretung hat beschlossen, dass das Verfahren nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird; der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. An der Vorprüfung des Einzelfalls wurden die Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, beteiligt (Scoping am 16.08.2011, siehe Aktenvermerk in der Anlage).

Die Stadtvertretung Friedland hat am 07.09.2011 den Entwurf der Satzung mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Der Entwurf hat vom 06.10.2011-08.11.2011 öffentlich ausgelegen; die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.09.2011 zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist aufgefordert.

Am 07.12.2011 hat die Stadtvertretung den Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst.

3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH / AUSGANGSBEDINGUNGEN

Räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Friedland hat mit dem B-Plan Nr.8 Gewerbepark „Friedländer Stärke“ das Gebiet der ehemaligen Stärkefabrik überplant. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 28/2 und 25/33 der Flur 9, Gemarkung Friedland. Das B-Plangebiet wird begrenzt in südöstlicher Richtung von Bahnanlagen, in südwestlicher Richtung von der Salower Chaussee und anliegenden Grundstücken mit Wohnbebauung, nordwestlich vom Schwarzen Weg und nordöstlich von einer Kleingartenanlage und Gewerbebetrieben.

Das B-Plangebiet der 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich der bestandskräftigen Satzung mit einer Fläche von 19,33 ha; davon wurden ca. 12,81 ha als GE- bzw. GI-Gebiet festgesetzt und ca. 6,52 ha als Grünflächen, Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und zur Freiraumgestaltung (Quelle: rechtskräftiger B-Plan). Das Flurstück (alt) 28/2 wurde zwischenzeitlich geteilt in die Flurstücke (neu) 28/5 und 28/6. Das Flurstück 28/5 umfasst die für die Errichtung der PV-Freiflächenanlage vorgesehenen Flächen.

Neu überplant werden die Teilflächen der ehemaligen Schwemmeteiche und geringfügig Randflächen des Gewerbeparks. Die Festsetzungen zu den GE- und GI-Gebieten werden mit der 1. Änderung nicht geändert. Da die Abgrenzung zur PV-Freiflächenanlage geradlinig erfolgt, werden lediglich die Baugrenzen des Gewerbeparks am Übergang neu angepasst.

Das Plangebiet lässt sich somit in 2 Teilgebiete gliedern.

Im Übersichtsplan sind die beiden Teilgebiete gekennzeichnet.

Das Teilgebiet 1 umfasst den Bereich der rechtskräftigen Satzung, für den die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Ausnahme der nordöstlichen Baugrenzen gültig bleiben (neu FS 28/6). Die Baugrenzen im Gewerbepark werden an der Grenze zur PV-Freiflächenanlage im Verlauf der festgesetzten Abgrenzungslinie angepasst.

Das Teilgebiet 2 umfasst den Bereich, der neu überplant wird (neu FS 28/5). Mit der 1.Änderung wird die Planzeichnung neu erstellt (siehe Planauszug Teilgebiet 2 im Plan zur Satzung über die 1.Änderung).

Infolge der Überplanung der ehemaligen Schwemmeteiche sind die grünordnerischen Festsetzungen zu ändern. Es entfallen die geplanten Ausgleichsmaßnahmen für die GE-/GI-Gebiete. Der im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage entstehende Kompensationsbedarf ist zu berücksichtigen. Mit der 1.Änderung sind Festsetzungen und Regelungen zum Ausgleich an anderer Stelle zu treffen.

Der Kompensationsbedarf ist innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes nicht abzudecken; in die Satzung über die 1.Änderung des B-Planes Nr.8 werden entsprechende Regelungen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches mit aufgenommen.

Der mit der 1.Änderung verbundene Eingriff kann durch die getroffenen Regelungen ausgeglichen werden.

Ausgangsbedingungen

Das Plangebiet umfasst ehemals gewerblich genutzte Flächen, die mit einem B-Plan überplant wurden, das Gebiet wurde als Altstandort i.S. § 22 (3) AbfAlG M-V geführt.

Das Ziel des B-Planes bestand darin, die brachliegenden Flächen der TLG zu revitalisieren und die Voraussetzungen zu schaffen für eine geordnete neue gewerbliche bzw. industrielle Nutzung. Das Plangebiet umfasste den eigentlichen Kernbereich der ehemaligen Stärkefabrik einschließlich der unmittelbar produktionsbedingten Freiflächen, der Schwemm- und Absatzbecken im nordöstlichen Bereich. Der Kernbereich wurde wieder für eine bauliche Entwicklung vorgesehen (Entwicklung als GE bzw. GI-Gebiet); die Restflächen wurden als Grünflächen überplant.

Die bebauten Flächen im Kernbereich wurden 1994/1995 geräumt; eine Tiefenenttrümmerung wurde nicht durchgeführt. Der im Gebiet anfallende Bauschutt wurde z.T. im Bereich der ehemaligen Schwemmteiche verkippt. Das Teilgebiet mit den ehemaligen Schwemmteichen war nutzungsbedingt lt. B-Plan nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Das Gebiet der ehemaligen Schwemmteiche ist vorbelastet und stellt eine wirtschaftliche Konversionsfläche dar; der Sachverhalt wurde gutachterlich belegt (siehe Gutachten vom 16.09.2011 in der Anlage).

Die Flächen der ehemaligen Stärkefabrik befinden sich heute in Eigentum der FIM Friedland Industrial Minerals GmbH. Eine neue gewerbliche Nutzung konnte bis heute nicht gefunden werden. Die Flächen werden verpachtet und unterliegen gegenwärtig einer intensiven Beweidung durch Rinder. Aufgrund der Beweidung durch die Rinder ist die Vegetation in vielen Bereichen gestört. Die vorhandenen Wasserflächen erfüllen nicht den Anspruch eines natürlichen Kleingewässers (siehe auch artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

Der Flächenkauf für das Gebiet der PV-Freiflächenanlage (die ehemaligen Schwemmteiche) wurde zwischenzeitlich vollzogen.

Im Zusammenhang mit der Errichtung der PV-Freiflächenanlage sind die an der Grenze zum FS 31/15 vorhandenen baulichen Anlagen abzureißen; das Gelände wird planiert. Die Senken werden aufgefüllt und Aufschüttungen abgetragen; die Gehölze müssen entfernt werden. Im Geltungsbereich der Teilfläche 2 befinden sich geschützte Bäume, die gefällt werden müssen (siehe dazu im Einzelnen Punkt 5.2.7).

Im Geltungsbereich der 1.Änderung des Bebauungsplanes liegen keine geschützten Biotope. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts. Der Abstand zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet, dem Europäischen Vogelschutzgebiet DE 2347-401 „Großes Landgrabental, Galenbecker und Putzaer See“ beträgt mehr als 2 km.

Im Geltungsbereich der 1.Änderung des Bebauungsplanes sind auf dem Flurstück 25/33 (Teilgebiet 1, GE-/ GI-Gebiete) nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale (Farbe BLAU) bekannt. Das Bodendenkmal ist nachrichtlich in den Übersichtsplan eingetragen worden. Im Teilgebiet 2 sind keine Bodendenkmale bekannt.

Im Randbereich des Plangebietes befinden sich Leitungen und Anlagen der EON edis AG; im Teilgebiet 1 verläuft eine stillgelegte 20-kV Leitung. Der Leitungsbestand ist zu beachten; Baumaßnahmen im Bereich der Anlagen sind rechtzeitig mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

4.0 BESCHREIBUNG DES PROJEKTS

Die geplante Anlage besteht aus der Solarstromanlage mit Nebeneinrichtungen; die gesamte Anlage wird durch einen Zaun eingegrenzt. Die Anlage wird als fest aufgeständerte Anlage aufgestellt. Die Module werden in Form eines Pultdaches, nach Süden geneigt, angeordnet. Der Abstand zwischen Boden und Unterkante ermöglicht den Erhalt des Grünlandes sowie Pflegemaßnahmen (Mahd) unter den Modultischreihen (siehe im Einzelnen auch Baubeschreibung und Belegungsplan der SUNFARMING GmbH in der Anlage).

Das vorhandene Gelände im Teilgebiet 2 wird planiert, die Senken werden aufgefüllt und Aufschüttungen abgetragen. Die maßgeblichen Geländehöhen werden im Rahmen der Erschließungsplanung verbindlich festgelegt.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES / PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planfestsetzungen im Bereich der potentiellen GE-/ GI-Gebiete (Teilgebiet 1)

Für das Teilgebiet 1 bleiben die Festsetzungen zu den GE-/ GI-Gebieten der rechtskräftigen Satzung verbindlich. Durch die Überplanung der ehemaligen Schwemmteiche werden lediglich die Baugrenzen am Rand des Gewerbeparks geändert. Die Baugrenzen werden neu im Verlauf der Abgrenzungslinie Gewerbepark / PV-Freiflächenanlage angepasst und im Abstand von 3m dazu festgesetzt (siehe Planauszug Teilgebiet 2).

Infolge der Überplanung der Teilfläche 2 entfallen die geplanten Ausgleichsmaßnahmen für die GE-/GI-Gebiete; der Ausgleich ist an anderer Stelle durchzuführen. In die Satzung über die 1.Änderung werden entsprechende Regelungen zum Ausgleich an anderer Stelle mit aufgenommen (siehe Punkt 7.0 und Planzeichnung zur Satzung).

5.2 Planfestsetzungen im Bereich der ehemaligen Schwemmeiche (Teilgebiet 2)

Im Bereich der ehemaligen Schwemmeiche ist die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage vorgesehen; das Gebiet wird neu überplant.

Im Zusammenhang mit der Überplanung sind folgende Änderungen vorzunehmen:

- Infolge der Überplanung der ehemaligen Schwemmeiche sind die für diesen Bereich getroffenen grünordnerischen Festsetzungen aufzuheben; mit der 1.Änderung werden die grünordnerischen Festsetzungen im Text Teil B im Abschnitt B Nr. 1 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der ehemaligen Schwemmeichen) und im Abschnitt C Nr.5 (Pflanzbindungen an den ehemaligen Schwemmeichen) gestrichen.
- Im Zusammenhang mit der Überplanung der ehemaligen Schwemmeiche wurde das Flurstück (alt) 28/2 in die FS (neu) 28/5 und 28/6 geteilt. Die Abgrenzung zum Teilgebiet 1 (Gewerbepark) erfolgt gradlinig. Die Baugrenzen im Teilgebiet 1 werden entsprechend angepasst neu festgesetzt (siehe Planauszug Teilgebiet 2).
- Mit der Überplanung der ehemaligen Schwemmeiche entfallen die geplanten Ausgleichsmaßnahmen für die GE-/GI-Gebiete (Teilfläche 1) und im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung der PV-Freiflächenanlage entsteht ein neuer Kompensationsbedarf. Der Kompensationsbedarf kann im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes nicht abgedeckt werden; mit der 1.Änderung ist der Ausgleich an anderer Stelle zu regeln. In die Satzung über die 1.Änderung werden entsprechende Regelungen mit aufgenommen (siehe dazu auch Punkt 7.0).

5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Geplant ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO erfolgen Festsetzungen als Sonstiges Sondergebiet (Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie). Als Zweckbestimmung und Art der Nutzung wird ein Sondergebiet „PV-Freiflächenanlagen“ festgesetzt.

Das Sondergebiet „PV-Freiflächenanlagen“ dient der Errichtung eines Solarkraftwerkes wie in Punkt 4.0 bzw. in der Anlage Baubeschreibung beschrieben.

Die Zweckbestimmung wird durch den abschließenden Nutzungskatalog definiert.

Im Bebauungsplan werden folgende zulässigen Nutzungen festgesetzt:

- *bauliche Anlagen, die der Stromerzeugung aus Solarenergie dienen (Photovoltaikanlagen) bis zu einer Höhe von 4,0 m über der nach der Geländeänderung festgelegten Geländehöhe*
- *die dem Solarpark dienenden Nebenanlagen, wie Gebäude und Anlagen für sonstige elektronische Betriebseinrichtungen, wie Wechselrichter, Transformatoren, Schaltanlagen bis zu einer Höhe von 4,0 m über der nach der Geländeänderung festgelegten Geländehöhe*
- *eine Einzäunung zur Sicherung der Anlagen mit einer Höhe von bis zu 2,30m.*

Innerhalb des Sondergebietes ist das Verlegen von Erdkabeln, die dem Solarkraftwerk dienen, zulässig.

5.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt, die in einem Abstand von 3m bzw. 8m zur Grenze des Geltungsbereichs verlaufen. Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen werden aufgrund von einzuhaltenden Modulabständen zur Vermeidung von Verschattung maximal 50% für die Errichtung der Photovoltaikanlagen und deren Nebenanlagen in Anspruch genommen. Im Bebauungsplan wird eine maximale Grundflächenzahl GRZ 0,5 festgesetzt (§§16, 17 und 19 BauNVO).

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist für die Photovoltaikanlagen die übertraufte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche maßgebend.

5.2.3 Örtliche Bauvorschriften

Mit der 1. Änderung werden für das Teilgebiet 2 örtliche Bauvorschriften zur Einfriedung erlassen. Zulässig sollen nur transparente Einzäunungen bis zu einer Höhe von 2,30m sein.

5.2.4 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung ist über den Schwarzen Weg gegeben. Vorgesehen ist eine direkte Zufahrt vom Schwarzen Weg aus in Nachbarschaft der Zufahrt zur Gartenanlage.

In der Planzeichnung erfolgen symbolische Festsetzungen als Ein-/ Ausfahrt.

Die Hecke darf in einer Breite von 5m unterbrochen werden (siehe auch Punkt 5.2.7).

Die innere Erschließung erfolgt über einen 5m breiten Revisionsweg parallel zur südwestlichen Grundstücksgrenze und zum Schwarzen Weg.

Stadttechnische Erschließung

Im Plangebiet entsteht kein Trinkwasserbedarf; Schmutzwasser fällt nicht an.

Ein Anschluss an das öffentliche Telekommunikationsnetz ist nicht erforderlich. Der Anschluss an das Netz der E.ON edis AG wird in der weiteren Projektvorbereitung geklärt.

5.2.5 Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundes - Immissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so zu ordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiet soweit wie möglich vermieden werden. Die Gemeinden sind verpflichtet, bei der Aufstellung von B-Plänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage“ festgesetzt, ist aber von der Nutzungszusammensetzung her eher wie eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ anzusehen, da das Gebiet mit keinem anderen Baugebiet nach BauNVO vergleichbar ist.

Zu möglichen Lichtimmissionen, die durch Reflexionen von den Modulen der Photovoltaikanlage auftreten können, sind folgende Aussagen zu machen:

Von den Glasoberflächen sind kaum Blendwirkungen zu erwarten (Verwendung von Solarglas!); nur von den Alu-Rahmen können geringfügige Blendwirkungen auftreten. Die Anlagen werden jedoch so gebaut, dass sie so wenig wie möglich „blenden“.

Schützenswerte Wohnbebauungen befinden sich in ausreichenden Abständen zur Anlage. Die Wohnbebauungen an der Salower Straße im Osten liegen im Abstand von ca. 200m zum Standort; im Westen beträgt der Abstand zur Wohnbebauung an der Bresewitzer Straße ca. 250 -300m. Die südlich angrenzenden Flächen der Bahn werden gewerblich genutzt.

In unmittelbarer Nachbarschaft der Freiflächenanlage befinden sich somit keine Wohnbebauungen; erhebliche Beeinträchtigungen durch Blendung (Reflexionen) an schützenswerter Wohnbebauung sind nicht zu erwarten.

Die Photovoltaikanlagen werden durch einheimische Sträucher eingegrünt, so dass auch die östlich angrenzende Kleingartenanlage vor Lichtimmissionen infolge von Blendwirkung weitestgehend geschützt ist.

Direkte Reflexionen der Anlage, die eine Lichtimmission bzw. Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer der L 28 bewirken können sind nicht zu erwarten.

Störfwirkungen durch elektromagnetische Felder und Gefährdungen durch Stromschlag sind nicht zu erwarten.

Der Standort wird durch Einzäunung gegen unbefugtes Betreten gesichert.

Eine Beeinträchtigung des Menschen und der umliegenden Nutzungen durch diese Anlage ist somit nicht zu erwarten.

5.2.6 Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen des Sondergebietes Photovoltaik sind gemäß § 8 LBauO M-V zu begrünen und als private Grünflächen zu erhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Damit soll erreicht werden, dass der durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung bestimmte unbebaute und unversiegelte Anteil an der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche ausgebildet wird und der Boden seine Funktion im Rahmen der natürlichen Stoffkreisläufe, die so genannten Puffer- und Regelleistungen, erfüllen kann. Diese Flächen sind ihrer Nutzung nach private Grünflächen, im baurechtlichen Sinne jedoch die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke, d.h. Teil der Bauflächen. Sie werden somit in der Planzeichnung nicht als Grünflächen dargestellt. Ihre Größe ist in der Regel abhängig vom Maß der baulichen Nutzung und wird dann durch die Grundflächenzahl bestimmt.

Im Falle von Photovoltaikanlagen stellt sich die Situation anders dar. Hier wird auf der gesamten Fläche mit Ausnahme der versiegelten Flächen für Trafo und Wechselrichterstation, d.h. unter und zwischen den Solarmodulen die vorhandene Vegetationsdecke erhalten bzw. durch Einsaat oder Selbstbegrünung wieder hergestellt. Die Vegetationsflächen sind mindestens 1 x und höchstens 3 x jährlich nach dem 1. Juli zu mähen bzw. zu beweiden. Das Mähgut ist zu entfernen. Auf eine Bodenbearbeitung sowie den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Das naturschutzfachlich geeignete Management gemäß Festsetzung 2.1 wird für die Modulzwischenflächen entsprechend dem Schreiben des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 27.05.2011 zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen als eingriffs- bzw. kompensationsmindernde Maßnahme angerechnet (siehe auch Punkt 7.1).

Bei einer Fläche von 54.591 m² für PV-Anlagen und einer Grundflächenzahl von 0,5 umfasst die eingriffsmindernde Maßnahme eine Fläche von 27.296 m².

5.2.7 Pflanzbindungen

Zur Eingrünung der Photovoltaikanlagen sind am Rand der Anlage Hecken einheimischer Sträucher anzupflanzen. Diese sind am nordöstlichen, östlichen und südwestlichen Rand einreihig und am Schwarzen Weg 3-reihig auszubilden. Der Abstand der Strauchmitte von der Grundstücksgrenze beträgt 2 m, der Reihenabstand 1,50 m und der Abstand in der Reihe 1 m. Die Hecke an der Straße darf für eine Zufahrt in einer Breite von 5 m unterbrochen werden.

Folgende Straucharten können verwendet werden (Pflanzqualität leichte Sträucher):

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Schneeball

Die anzupflanzenden Gehölze sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. In die Hecke am Schwarzen Weg sind in südlicher bzw. südwestlicher Randlage 2 Lesesteinhaufen als Habitate für die Zauneidechse zu integrieren. Die Anpflanzung der Hecken dient dem Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB.

Hinsichtlich des Gehölzschutzes wird unterschieden zwischen gesetzlich geschützten Bäumen nach § 18 NatSchAG M-V und der Satzung zum Schutz von Gehölzen und Grünflächen in der Stadt Friedland (Baumschutzsatzung).

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang (STU) von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden geschützt. Dies gilt u.a. nicht für Bäume in Hausgärten (mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen) sowie für Obstbäume (mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie). Im Plangebiet ist ein gesetzlich geschützter Baum vorhanden, der nicht erhalten werden kann. Der Kompensationsumfang für nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume ist nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 zu ermitteln. Der Walnussbaum mit einem Stammumfang von 150 cm gehört zu den seltenen Baumarten gemäß Nr. 2.5 des Erlasses, für die die Kompensation immer im Verhältnis 1:3 erfolgt.

Durch die Baumschutzsatzung der Stadt Friedland sind u.a. alle Bäume mit einem Stammumfang von 35 cm, gemessen in 1,0 m Höhe geschützt. Ausgenommen sind u.a. Obstbäume. Für die Eschenahornbäume in dem Streifen zwischen dem Schwarzen Weg und dem vorhandenen Zaun wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Am Westufer des südlichen

Klärteiches stehen dicht zusammen 3 Weiden (Stammumfänge 55 cm, 38 cm und 32 cm), die nicht erhalten werden können. Die beiden größeren Bäume sind nach der örtlichen Baumschutzsatzung geschützt. Gemäß § 9 Abs. 1 der Satzung ist je angefangene 35 cm Stammumfang des entfernten Baumes ein Ersatzbaum zu pflanzen:

bei STU	55 cm	2 Stück
bei STU	38 cm	1 Stück.

Für einen nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Walnussbaum und zwei nach der Baumschutzsatzung der Stadt Friedland geschützte Weiden sind somit 6 Ersatzbäume zu pflanzen. Daher wird festgesetzt, in der Fläche mit Anpflanzgebot am Schwarzen Weg 6 Winterlinden *Tilia cordata* ‚Greenspire‘ als Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen.

6.0 FLÄCHENBILANZ

Übersicht Flächenbilanz lt. rechtskräftiger Satzung über den B-Plan Nr.8 Gewerbepark „Friedländer Stärke“

Plangebiet gesamt:	19,33 ha	100,0 %
davon		
Teilgebiet GE-/GI-Gebiete (mit Pflanzbindungen bzw. Pflanzgeboten)	12,81 ha	66,3 %
Teilgebiet mit Grünflächen, Wasserflächen, Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege, sonstige Flächen)	6,52 ha	33,7 %

Übersicht Flächenbilanz Planauszug Teilgebiet 2

Teilgebiet 2 gesamt:	ca. 6,5 ha
davon	
GE-/GI-Gebiete Teilfläche mit Korrektur Baugrenze	ca. 0,7 ha
Sondergebiet PV-Freiflächenanlage	ca. 5,8 ha

7.0 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

§ 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 1999, Heft 3) in Verbindung mit den Bewertungsvorgaben für Photovoltaik-Freiflächenanlagen gemäß dem Schreiben des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 27.05.2011.

7.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird unterschieden zwischen Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust), Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust und Biotopbeeinträchtigung.

Gemäß dem o.g. Schreiben vom 27.05.2011 wird für die gesamte Fläche für Photovoltaikanlagen von 54.591 m² eine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust in Ansatz zu bringen. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand wird davon lediglich eine Fläche von ca. 50 m² bebaut und versiegelt. Für diese Fläche ist ein Versiegelungsaufschlag von 0,5 auf das Kompensationserfordernis zu berücksichtigen. Der Kompensationsflächenbedarf für die Flächenversiegelung wird in Tabelle 1 ermittelt. Der Kompensationsflächenbedarf für den verbleibenden Anteil ohne Versiegelung ($54.591 \text{ m}^2 - 50 \text{ m}^2 = 54.541 \text{ m}^2$) ergibt sich aus Tabelle 2.

Die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaikanlage führen nicht zu erheblichen und nachhaltigen Einwirkungen wie Lärm, stoffliche Immissionen, Störungen oder Eutrophierung auf die Umgebung, so dass Biotopbeeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. Faunistische

Sonderfunktionen werden im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages berücksichtigt.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der ehemaligen Stärkefabrik. 1994 / 95 wurde die Bausubstanz abgebrochen. Eine Tiefenenttrümmerung wurde nicht vorgenommen. Auf dem somit stark gestörten Standort haben sich ruderale Kriechrasen (Biotoptyp Nr. 10.1.4, Code RHK) entwickelt, den gemäß Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung im Hinblick auf ihre Gefährdung die Wertstufe 2 zuzuordnen wäre. Auf Grund der anthropogenen Vorbelastung der Flächen infolge der ehemaligen gewerblichen Nutzung und des nach dem Abbruch der Stärkefabrik auf dem Standort verbliebenen Bauschutts wurden die Wertstufe 1 und die Kompensationswertzahl 1,5 festgelegt. Auf Teilflächen hat sich Holundergebüsch angesiedelt, das größtenteils abgestorben ist. Dafür kommen ebenfalls die Wertstufe 1 und die Kompensationswertzahl 1,5 zur Anwendung.

Im südlichen Teil des Plangebietes sind Reste der ehemaligen Schwemmbecken erhalten. Die künstlich entstandenen Stillgewässer dienen der Aufarbeitung des bei der Stärkeerzeugung anfallenden Schwemmwassers und weisen keine naturnahen Uferstrukturen auf. Eine typische Verlandungsvegetation fehlt bzw. ist nur in geringem Umfang vorhanden. Die Wasserqualität ist augenscheinlich schlecht. Die naturfernen Stillgewässer werden dem Biotoptyp 5.6.2 Klärteich (Code SYK) zugeordnet, dessen Regenerationsfähigkeit und Gefährdung mit 0 bewertet wurden. Es kommt die Kompensationswertzahl 0,9 zur Anwendung.

Das Plangebiet wird dem Freiraum-Beeinträchtigungsgrad 1 zugeordnet, für den bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs der Korrekturfaktor 0,75 anzuwenden ist.

Mit der 1. Änderung werden die im B-Plan Nr. 8 festgesetzten Grünflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überplant. Da das in diesem Bereich festgesetzte Pflanzgebot für einheimische Bäume und Sträucher wegen der geplanten Errichtung der Photovoltaikanlage nicht ausgeführt werden kann, wurde es als Kompensationsflächenbedarf aus nicht realisierten Ausgleichsmaßnahmen in Tabelle 3 berücksichtigt.

Sofern für die Modulzwischenflächen ein naturschutzfachlich geeignetes Management festgesetzt wird, können diese Flächen nach dem Schreiben vom 27.05.2011 als eingriffs- bzw. kompensationsmindernde Maßnahmen angerechnet werden, wodurch sich der Kompensationsbedarf verringert.

Voraussetzung für die Anerkennung als eingriffsmindernde Maßnahme ist die Erhaltung und Pflege der Fläche entsprechend folgender Kriterien:

- Einsaat oder Selbstbegrünung
- keine Bodenbearbeitung
- keine Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmittel
- höchstens 3 x jährlich Mahd, Abtransport des Mähgutes
- frühester Mähtermin 1. Juli.

In die 1. Änderung wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen. Die eingriffsmindernden Maßnahmen werden in Tabelle 4 berücksichtigt.

Der Kompensationsflächenbedarf wird in Tabelle 5 zusammengestellt.

Tabelle 1:
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotop / Bezeichnung	Flächen- ver- brauch (m²)	Wert- stufe	Kompensationser- fordernis + Zuschlag Versieg. x Korrektur- faktor Freiraumbe- einträchtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompen- sation
5.6.2	Klärteich	1	-	$(0,9+0,5) \times 0,75 = 1,05$	1
10.1.4	Ruderaler Kriechrasen	47	1	$(1,5+0,5) \times 0,75 = 1,5$	71
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	2	1	$(1,5+0,5) \times 0,75 = 1,5$	3
Kompensationsflächenbedarf aus Totalverlust					75

Tabelle 2:
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biotop / Bezeichnung	Flächen- ver- brauch (m²)	Wert- stufe	Kompensationser- fordernis x Korrektur- faktor Freiraumbe- einträchtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompen- sation
5.6.2	Klärteich	1.476	-	$0,9 \times 0,75 = 0,675$	996
10.1.4	Ruderaler Kriechrasen	51.040	1	$1,5 \times 0,75 = 1,125$	57.420
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	2.025	1	$1,5 \times 0,75 = 1,125$	2.278
Kompensationsflächenbedarf aus Funktionsverlust					60.694

Tabelle 3:
**Biotopverlust auf Grund nicht durchgeführter Ausgleichsmaßnahmen gemäß
B-Plan Nr. 8**

Nicht realisierte Kompensations- maßnahme	Fläche (m²)	Wertstufe	Kompensations- wertzahl	Wirkungsfaktor	Flächen- äquivalent
Anpflanzen von Gehölzen	9.950	2	3	1	29.850
Kompensationsflächenbedarf aus nicht realisierten Ausgleichsmaßnahmen					29.850

Tabelle 4
Eingriffs- bzw. kompensationsmindernde Maßnahme

Biotoptyp		Fläche	Wert der Eingriffs- minderung	Flächenäquivalent für die Eingriffs- minderung
Nr.	Bezeichnung			
5.6.2	Klärteich	739	1	739
10.1.4	Ruderaler Kriechrasen	25.543	1	25.543
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus einheimischen Gehölzarten	1.014	1	1.014
Gesamt				27.296

Tabelle 5
Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	TF 2	75
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	TF 2	60.694
nicht realisierte Ausgleichsmaßnahmen gemäß B-Plan Nr. 8	TF 1	29.850
eingriffs- bzw. kompensationsmindernde Maßnahme	TF 2	- 27.296
Gesamtsumme		63.323

Davon entfallen auf die Teilfläche 1 29.850
und auf die Teilfläche 2 33.473

7.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Nr.	Kompensationsmaßnahme	Fläche m²	Wert- stufe	Kompen- sations- wertzahl	Wirkungs- faktor	Flächen- äquivalent
1	Anpflanzung von Sträuchern am Rand der Teilfläche 2	3.692	2	3	1	11.076
2	Anlage eines Kleingewässers auf dem FS 11, Flur 59, Gemarkung Friedland	1.000	2	3,5	1	3.500
Gesamtumfang der Kompensation						14.576

7.3 Bilanzierung

Die Gegenüberstellung von Kompensationsflächenäquivalent Bedarf gemäß 7.1 und dem Flächenäquivalent der Kompensation gemäß Punkt 7.2 zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht kompensiert werden kann.

Es verbleiben folgende Defizite:

Teilfläche 1 29.850
Teilfläche 2 $33.473 - 14.576 = 18.897$

7.4 Berechnung der Ausgleichszahlung

Eine Regelung zur Ermittlung der Ausgleichszahlung existiert nur bezüglich der Eingriffsbewertung und Kompensationsplanung für Windkraftanlagen, Antennenträger und vergleichbare Vertikalstrukturen (Hinweise des LUNG 2006, Punkt 6). Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich an den Kosten, die der Verursacher für Ersatzmaßnahmen aufzuwenden hätte. In Auswertung der Kosten von realisierten Maßnahmen unterschiedlichen Typs wurde für die Herstellung, Pflege und Unterhaltung ein durchschnittlicher Preis von 3,54 €/m² (Stand 2003) ermittelt. Zuzüglich der Kosten für Planungsleistungen, Verwaltung und Erfolgskontrolle (10 % von 3,54 €/m² = 0,35 €/m²) sowie der angenommenen Kosten für Grunderwerb oder dringliche Sicherung (0,50 €/m²) ergeben sich Gesamtkosten von 4,38 €/m² (Stand 2003).

Als Ausgleich außerhalb des Plangebietes ist eine finanzielle Beteiligung an der Renaturierung der Friedländer Datze vorgesehen.

Der Renaturierung von Fließgewässern wird in den Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG 1999), Anlage 11, die Wertzahl 2 zugeordnet. Bei der Wertstufe 2 liegt die Spannweite der Kompensationswertzahl zwischen 2 und 3,5. Das Kompensationsflächenäquivalent ist dem oberen Bereich zuzuordnen, wenn zwei der in Punkt 2.6.1 der Anlage 10 genannten Kriterien erfüllt sind.

Das geplante Renaturierungsvorhaben dient der Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) und entspricht den Zielen der Landschaftsplanung.

Die Friedländer Datze liegt innerhalb eines Biotopverbundes mit europaweiter Bedeutung. Damit sind zwei der Kriterien gemäß Punkt 2.6.1 der Anlage 10 erfüllt, so dass die Kompensationswertzahl 3,5 zur Anwendung kommt.

Der Betrag vom 4,39 €/m² Ausgleichsfläche ist durch 3,5 zu teilen, so dass sich für das Jahr 2003 ein Betrag von 1,25 €/m² Flächenäquivalent ergibt. Bei Berücksichtigung der allgemeinen Teuerungsrate von 2,5 % ergibt sich für das Jahr 2011 ein Betrag von 1,52 €/m² netto bzw. 1,81 €/m² brutto.

Multipliziert mit dem ermittelten Kompensationsflächenäquivalent von 18.897 m² ergibt sich eine Ausgleichszahlung in Höhe von 34.203,57 € (18.897 m² x 1,81 €/m² = 34.203,57 €).

7.5 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nach § 1a Abs. 3 BauGB können Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen

Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erreichen.

Für die verlorene Gewässerfunktion in der Teilfläche 2 wurde im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Gutachterbüros Grünspektrum die Schaffung eines Ersatzhabitats außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes auf dem Flurstück 11, Flur 59, Gemarkung Friedland östlich von Günthersfelde benannt.

Die Einverständniserklärungen des Eigentümers und Pächters liegen vor.

Die Vorschläge des Gutachterbüros stellen eine Alternative zur Beeinträchtigung der geschützten Arten dar. Das LUNG hat mit Schreiben vom 15.11.2011 die Erforderlichkeit und Eignung der im Ergebnis der Bestandsaufnahmen des Gutachterbüros Grünspektrum vorgeschlagenen Maßnahmen bestätigt.

In die Satzung werden ergänzend unter Punkt „Hinweise“ folgende Aussagen mit aufgenommen:

Für den Verlust des Gewässers als Laichhabitat und Lebensraum für Teichfrosch und Kammmolch ist außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Ersatzhabitat zu schaffen. Angrenzend an das vorhandene Soll auf dem Flurstück 11, Flur 59, Gemarkung Friedland östlich von Güthersfelde ist bis zum 15.03.2012 ein Kleingewässer auf der Grundlage einer mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte abgestimmten Ausführungsplanung anzulegen. Aus dem Gewässer auf der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage sind vor dem Zuschütten alle Amphibien zu bergen und umzusetzen. Je nach Witterung sind die geborgenen Tiere in entsprechenden Transportbehältern zum Ersatzhabitat zu bringen und frei zulassen oder über Winter zu halten und zur entsprechenden Wanderungszeit in der Nähe des Ersatzhabitats auszusetzen.

Für die Ausführungsphase ist eine ökologische Baubetreuung zu beauftragen.

Um das Kompensationsdefizit auszugleichen, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Wasser- und Bodenverband „Landgraben“ die finanzielle Beteiligung der Kompensationspflichtigen an Renaturierungsvorhaben zur Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) vorgesehen.

Teilfläche 1:

Es ist unbestimmt, wann die GE- und GI-Flächen erneut bebaut werden und welche Vorhaben zur Umsetzung der EG-WRRL zu diesem Zeitpunkt aktuell sind. Daher kann gegenwärtig für die Teilfläche 1 keine konkrete Maßnahme benannt werden.

In die 1. Änderung des B-Planes werden daher unter „Hinweise“, Punkt 1. folgende Aussagen aufgenommen:

Die Stadt Friedland wird in Verbindung mit dem Wasser- und Bodenverband „Landgraben“ den Ausgleich an anderer Stelle durchführen und anteilige Kosten im Umfang des

Flächenäquivalents von 29.850 m² in Anwendung der §§ 135 b und 135 c BauGB auf die Bauflächen der Teilfläche 1 verteilen.

Die Auswahl der Ausgleichsmaßnahme erfolgt vor der baulichen Nutzung der GE- und GI-Flächen. Näheres wird in Vereinbarungen zwischen der Stadt Friedland und den Vorhabenträgern geregelt.

Die finanzielle Beteiligung dient dem Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB.

Teilfläche 2:

Die Stadt Friedland und der Wasser- und Bodenverband „Landgraben“ planen die Renaturierung der Friedländer Datze von Warlin bis zur Einmündung in den Landgraben. Ziele der Maßnahme zur Umsetzung der EG-WRRL sind die Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit, die Entwicklung gewässertypischer Lebensgemeinschaften sowie die Verbesserung der Strukturgüte durch Neuprofilierung, Uferabflachung, Sohl-anhebung, teilweise Neutrassierung und die Initialpflanzung von Gehölzen.

Die Bewirtschaftungsvorplanung zur Renaturierung der Friedländer Datze sieht folgende Maßnahmen vor, die bis 2015 realisiert werden sollen:

- M 1 Schaffung der ökologischen Durchgängigkeit am Wehr Günthersfelde (keine Ottergängigkeit)
Errichtung einer Fischaufstiegsanlage (FAA) wehrintegriert oder Bypass
- M 3 Einrichtung von Uferstrandstreifen mit wechselseitiger Gehölzinitialpflanzung zwischen den Wehren Günthersfelde und Friedland
- M 4 Anlage einer FAA am Wehr Friedland im Bypass, ev. auch wehrintegriert in Verbindung mit Otterdurchgängigkeit
- M 6 Schaffung der ökologischen Durchgängigkeit am Pegel Friedland durch Umbau des Pegels und Rückbau des Streichwehres
- M 7 Schaffung der ökologischen Durchgängigkeit am Wehr Friedland Industriestraße durch Umbau zu fester Schwelle oder Wehr mit integrierter FAA in Verbindung mit Otterdurchgängigkeit
- M 8 Strukturverbesserung durch Neuprofilierung, Uferabflachung und Sohl-anhebung oberhalb des Wehres Friedland Industriestraße
- M 9 partielle Anlage ufernaher Gehölzgruppen oberhalb des Wehres Friedland Industriestraße
- M 12 Schaffung der ökologischen Durchgängigkeit an den Wehren W Glienke - 11 und W Glienke - 12
Ersatz der Wehre durch feste Schwellen
- M 13 Herstellung der Otterdurchgängigkeit an den Straßenbrücken mit Wehr S Roga, SO Bassow und NW Glienke in Verbindung mit M 16

M 15 Einrichtung einer Otterberme an der Straßenbrücke Turmstraße

M 16 Umgestaltung der Wehre
S Roga, SO Bassow, NW Glienke, W Sadelkow und N Glienke zu unterschlächtigen
Wehren mit integriertem Fischaufstieg

Zu den Realisierungsbedingungen fand am 17.11.2011 eine Beratung beim Wasser- und Bodenverband „Landgraben“ Friedland statt.

Die Maßnahmen zur Schaffung der ökologischen Durchgängigkeit der Wehre und Straßenbrücken M 1, M 4, M 6, M 7, M 12, M 13, M 15 und M 16 können auf den vorhandenen Gewässerflurstücken realisiert werden.

Herr Witte, Datze Naturrinder & Landschaftspflege GbR mit Sitz in Pleetz, ist Eigentümer von Flächen am östlichen bzw. südöstlichen Ufer der Datze. Er stellt auf dem Flurstück 30/1, Flur 1, Gemarkung Genzkow (westlich von Genzkow, 900 m Uferlänge) und dem Flurstück 32/3, Flur 5, Gemarkung Sadelkow (nordöstlich von Sadelkow, 400 m Uferlänge), 2 m breite Streifen oberhalb der Böschung für Gehölzpflanzungen zur Verfügung, so dass die Anlage ufernaher Gehölzgruppen (M 9) zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf einer Länge von 1.300 m gesichert ist. Auf der Grünlandfläche westlich Genzkow ist zusätzlich eine einseitige Bepflanzung der Gräben möglich.

Die Firma SUNFARMING GmbH wird sich mit einem Betrag von 34.204,00 € an der Finanzierung des Renaturierungsprojekts als Kompensationsmaßnahme für die Teilfläche 2 beteiligen. Die Summe wird auf das Verwahrkonto Ausgleich der Stadt Friedland überwiesen. Näheres wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Friedland und dem Vorhabenträger geregelt.

Die finanzielle Beteiligung an den Renaturierungsprojekten dient dem Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB.

Anlage 1



Anlage 1

SUNFARMING GmbH

Solarpark Friedland „Friedländer Stärke“

Baubeschreibung

Projektbeschreibung:

Auf dem ehemaligen Gewerbegebiet „Friedländer Stärke“ am Schwarzen Weg in 17098 Friedland soll auf den Flurstücken 28/2 (Flur 9, Gemarkung Friedland) auf einer Fläche von ca. 60.000 m² eine Photovoltaikanlage zur Erzeugung von erneuerbarem Strom mit Volleinspeisung in das örtliche Stromnetz (Anbindung Mittelspannungsebene) realisiert werden.

Die vorläufige Anlagenleistung beträgt ca. 3.800 kWp installierbarer Leistung. Die Anzahl der Solarmodule beläuft sich auf ca. 16.000 Stück, welche in Form von Modultischen zu 24 Stück pro Modultisch auf der Fläche installiert werden sollen.

Technische Beschreibung:

Die gerahmten Module besitzen eine Größe von ca. 0,99 x 1,64 x 0,05 m und werden in einem Neigungswinkel von ca. 25° und in Richtung Süd aufgeständert.

Die Aufständigung erfolgt über eine Unterkonstruktion aus verzinktem Vollstahl und Querträgern aus Aluminium. Die Bauhöhe der Modultische liegt bei max. 2,5m. Die Anbindung ans Erdreich erfolgt über Rammpfosten. Um eine ausreichende Statik zu gewährleisten werden auf der betroffenen Fläche Probe-Zugversuche mit den Rammpfosten vorgenommen, dabei wird die notwendige Rammtiefe zur Sicherung der statischen Anforderungen bestimmt.

Die Modultische werden zu Reihen zusammengesetzt, zwischen den Reihen wird ein freier, nicht bebauter Bereich, von ca. 3,5m Streifenbreite realisiert.

Die Umwandlung des von den PV-Generatoren erzeugten Gleichstroms in netzkompatiblen Wechselstrom erfolgt über Stringwechselrichter, welche direkt an der Unterkonstruktion der Modultische installiert werden.

Als weitere bauliche Maßnahmen wird auf dem Gelände eine Trafostation mit Mittelspannungstransformator errichtet, sowie je nach Anschlusspunkt die Übergabestation mit Mittelspannungsschaltanlage auf dem Generatorfeld oder einem Fremdgrundstück in der Nähe des Anschlusspunktes.

Zusätzlich wird die Anlage durch eine umlaufende Einfriedung gegen unerlaubtes Betreten der Anlage gesichert.

Anlage 2

Vorprüfung des Einzelfalls
nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8
Gewerbepark „Friedländer Stärke“
der Stadt Friedland

Auftraggeber: SUNFARMING GmbH
Zum Wasserwerk 12
15537 Erkner

durch den städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB
mit der Stadt Friedland
Bürgermeister, Herr Block

vertreten durch das Amt Friedland
Riemannstraße 42
17098 Friedland

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 581020; Fax.: 0395 5810215
E-Mail: architekt@as-neubrandenburg.de
Internet: www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Ursula Schürmann
Landschaftsarchitektin

Neubrandenburg, September 2011

INHALT:

1.0 Vorbemerkungen mit Aussagen zum Plangebiet, zum Vorhaben und zum Verfahren

2.0 Auswirkungen der Planung

3.0 Prüfschema gemäß Anlage 2 zu § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

4.0 Zusammenfassung

1.0 VORBEMERKUNGEN MIT AUSSAGEN ZUM PLANGEBIET, ZUM VORHABEN UND ZUM VERFAHREN

Der Standort der ehemaligen Stärkefabrik liegt innerhalb des bebauten Stadtgebietes von Friedland zwischen der stillgelegten Bahntrasse und dem Schwarzen Weg. Die Gebäude wurden 1994 / 95 abgebrochen. Eine Tiefenenttrümmerung ist nicht erfolgt. Teile der Schwemmbecken, die der Aufbereitung des bei der Stärkeerzeugung anfallenden Schwemmwassers dienten, wurden verfüllt. Auf dem stark gestörten Standort haben sich ruderal Kriechrasen entwickelt, die mit Rindern beweidet werden. Auf Teilflächen hat sich Holundergebüsch angesiedelt, das größtenteils abgestorben ist. Die erhaltenen Schwemmbecken weisen keine naturnahen Uferstrukturen auf. Eine typische Verlandungsvegetation fehlt bzw. ist nur in geringem Umfang vorhanden. Die Wasserqualität in den ehemaligen Klärteichen ist augenscheinlich schlecht.

Zur gewerblichen und industriellen Nachnutzung des Standortes hat die Stadt Friedland den Bebauungsplan Nr. 8 Gewerbepark „Friedländer Stärke“ aufgestellt, der 2003 in Kraft getreten ist. Der nordöstliche Teil mit den Resten der ehemaligen Schwemmbecken wurde als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Bisher hat sich kein Gewerbe angesiedelt. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt.

Die SUNFARMING GmbH Erkner beabsichtigt im Nordosten des Standortes eine Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer Gesamtleistung von 3.824 kWp zu errichten und zu betreiben. Zur Schaffung des Baurechts wird der B-Plan Nr. 8 geändert. Die Gemeinden können für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufstellen. Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 8 soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Bei einer Fläche für PV-Anlagen von 54.591 m² und einer Grundflächenzahl von 0,5 beträgt die zulässige Grundfläche 27.296 m².

Damit wird der in § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² überschritten. Der obere Schwellenwert von 70.000 m², der die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB ausschließt, wird deutlich unterschritten.

In diesem Fall ist das beschleunigte Verfahren anwendbar, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis führt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Diese Vorprüfung erfolgt als überschlägige Abschätzung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB genannten Kriterien.

2.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die geplante Anlage besteht aus fest installierten Photovoltaikmodulen, die auf aufgeständerten Modultischen montiert und in Ost-West-Richtung gereiht werden, sowie Nebenanlagen wie Wechselrichter, Trafo und Kabel. Die Grundflächenzahl von 0,5 gilt für die Summe der versiegelten Flächen und der durch die Modultische in senkrechter Projektion überdeckten Flächen. Diese beträgt 3,25 ha. Die Versiegelung umfasst nur die Stützen der Modultische und die Nebengebäude und wird nach dem gegenwärtigen Planungsstand auf ca. 50 m² geschätzt. Um diesen Anteil wird sich auch die Vegetationsfläche reduzieren. Die Schwemmbecken sollen verfüllt und für bauliche Anlagen genutzt werden.

Die Auswirkungen durch Versiegelung, Verschattung, Biotopverlust und die Beseitigung naturferner Kleingewässer werden als wenig erheblich bewertet. Solaranlagen werden emissionslos betrieben. Der Standort bleibt durch Einzäunung gegen unbefugtes Betreten gesichert. Lärm beschränkt sich auf die Bauphase. Kultur- und Sachgüter sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht betroffen. Somit sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Klima / Luft sowie Kultur- und Sachgüter nicht zu erwarten. Auch das durch gewerbliche Nutzungen vorbelastete Landschaftsbild wird durch das geplante Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch ein naturschutzfachlich geeignetes Management für die Modulzwischenflächen vermindert und sollen durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Vorgesehen ist eine finanzielle Beteiligung an der Renaturierung der Friedländer Datze. Die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) berücksichtigt. Die Untersuchungen haben ergeben, dass das südöstliche Gewässer als Lebens- und Reproduktionsstätte von Teichfrosch und Kammmolch genutzt wird, so dass Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung (FCS-Maßnahmen erforderlich werden. Vor einer Überschüttung

der Gewässer müssen die vorhandenen Amphibien geborgen und umgesetzt werden. Zudem ist ein Ersatzhabitat zu schaffen. Details sind dem AFB (siehe Anlage) zu entnehmen.

3.0 PRÜFUNGSSCHEMA GEMÄSS ANLAGE 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)

Lfd. Nr. in der Anlage 2	Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB und sich daraus ergebende Fragestellungen	Beantwortung der Frage	Falls JA: Sind deswegen voraus- sichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berück- sichtigen wären?
1.	Merkmale des Bebauungsplans		
1.1	Merkmale des Bebauungsplans insbe- sondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i.S. des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt; <i>Setzt der Plan in nicht nur unerheblichem Ausmaß den Rahmen für die Entschei- dung über die Zulässigkeit von Vorhaben, indem er Festsetzungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen ent- hält, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Be- triebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen?</i>	NEIN	
1.2	Merkmale des Bebauungsplans, insbe- sondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst; <i>Beeinflusst der Bebauungsplan in nicht nur unerheblichem Ausmaß andere Pläne und Programme?</i>	NEIN	
1.3	Merkmale des Bebauungsplanes, insbe- sondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung; <i>Hat der Bebauungsplan für die Einbe- ziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogene Erwägungen, ins- besondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, besondere Bedeutung?</i>	NEIN	

1.4	Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme; <i>Sind für den Bebauungsplan umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme besonders relevant?</i>	NEIN	
1.5	Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften; <i>Hat der Bebauungsplan nicht nur unerhebliche Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften?</i>	NEIN	
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete		
2.1	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen; <i>Hat der Plan Auswirkungen auf folgende Schutzgüter:</i>		
2.1.1	Tiere?	JA	In dem südöstlichen Gewässer kommen geschützte Amphibienarten vor. Unter der Voraussetzung, dass ein Ersatzhabitat geschaffen wird und die Amphibien geborgen und umgesetzt werden, sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.
2.1.2	Pflanzen?	NEIN	
2.1.3	Boden?	NEIN	
2.1.4	Wasser?	NEIN	
2.1.5	Luft?	NEIN	
2.1.6	Klima?	NEIN	
2.1.7	Landschaft?	NEIN	
2.1.8	Biologische Vielfalt?	NEIN	
2.1.9	Mensch und Gesundheit?	NEIN	
2.1.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter?	NEIN	
2.1.11	Wird das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern beeinflusst? Ist mit Wechselwirkungen zu rechnen?	NEIN	
2.2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere ein Bezug auf den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen; <i>Ist mit Auswirkungen von kumulativem oder grenzüberschreitendem Charakter zu rechnen?</i>	NEIN	

2.3	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen); <i>Ist mit Auswirkungen in Bezug auf Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen), zu rechnen?</i>	NEIN	
2.4	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen; <i>Haben vom Plan ausgelöste Auswirkungen einen besonderen Umfang oder eine besondere räumliche Ausdehnung?</i>	NEIN	
2.5	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung und die Sensibilität des voraus-sichtlich betroffenen Gebietes auf Grund • besonderer natürlicher Merkmale, • des kulturellen Erbes, • der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitäts-normen und Grenzwerten; <i>Hat das vom Plan betroffene Gebiet wegen besonderer natürlicher Merkmale, wegen dort vorhandenen kulturellen Erbes (z.B. Bodendenkmale), oder wegen der Intensität der Bodennutzung besondere Bedeutung?</i> <i>Werden voraussichtlich diesbezügliche Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte überschritten?</i>	NEIN NEIN	
2.6	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf folgende Gebiete: <i>Hat die Verwirklichung des Plans möglicherweise Auswirkungen auf eines der folgenden Gebiete:</i>		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG	NEIN	
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	NEIN	
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	NEIN	

2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes?	NEIN	
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes?	NEIN	
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 71 des Wasserhaushaltsgesetzes?	NEIN	
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind?	NEIN	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen i.S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes?	NEIN	
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind?	NEIN	

4.0 ZUSAMMENFASSUNG

Unter Anwendung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Gewerbepark „Friedländer Stärke“ der Stadt Friedland geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt. Die überschlägige Prüfung kommt zu der Einschätzung, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Anlage 3

17.08.2011

Aktenvermerk zur Beratung vom 16.08.2011 1.Änderung B-Plan Nr. 8 Gewerbepark Friedländer Stärke

Datum: 16.08.2011
Ort: Ratssaal Stadt Friedland
Teilnehmer: Herr Tauschke, Geschäftsführer SUN Farming GmbH
Herr Brandt, Vertrieb SUN Farming GmbH
Herr Abst, Projektingenieur SUN Farming GmbH
Herr Dallwig, FIM (Eigentümer der Fläche)
Herr Kaminsky, Nutzer der Fläche
Herr Simon, untere Naturschutzbehörde Landkreis MST
Frau Blank, Amt für RO und LP
Frau Körsten, Landschaftsarchitektin Grünspektrum Nbg.
Frau Häberer, Bauamt Stadt Friedland
Frau Schürmann, Landschaftsarchitektin A & S GmbH
Frau Nietiedt, Architektin für Stadtplanung A & S GmbH

Eingeladen und nicht teilgenommen haben:

- Landkreis, Bauleitplanung (wegen Krankheit Teilnahme nicht möglich)
- WBV (terminlich Teilnahme nicht möglich)
- StALU MS
- LUNG

Sachlage / Gegenstand

Mit der 1. Änderung des B-Planes soll Baurecht hergestellt werden für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf den Flächen der ehemaligen Schlemmteiche der Stärkefabrik. Die Flächen liegen im Geltungsbereich des B-Planes Nr.8 Gewerbepark „Friedländer Stärke“. Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a Abs. 1 Nr.2 BauGB durchgeführt werden.

§13a Abs.1 Nr.2 BauGB ist anwendbar, wenn auf Grund einer überschläglichen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 Abs.4 Satz4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Eine erste Fassung des Bebauungsplans, Stand: Juli 2011, wurde erstellt und den berührten Behörden mit Einladung zur Beratung am 16.08.2011 übergeben. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist der Begründung als Anlage beigefügt worden. Im Rahmen der Vorprüfung unter Anwendung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale der 1. Änderung des B-planes Nr.8 geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt. Die Begründung enthält erste Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung; zu den Ausgleichsmaßnahmen und zur artenschutzrechtlichen Prüfung konnten noch keine Aussagen zusammen getragen werden.

Ziel der Beratung war unter Mitwirkung der für den Naturschutz zuständigen Behörden die Ergebnisse der Vorprüfung zu beurteilen und die Inhalte und Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bzw. zur artenschutzrechtlichen Prüfung zu beraten.

Ablauf / Ergebnisse

Nach einer kurzen Projektdarstellung durch Herrn Tauschke, einführenden Erläuterungen zum B-Plan und Verfahren durch Frau Nietiedt hat Frau Schürmann die Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und den möglichen Kompensationsmaßnahmen weiter präzisiert und ergänzend vorgetragen.

Frau Körsten informierte über den Stand der artenschutzrechtlichen Erfassung.

Im Ergebnis der anschließenden Diskussion wurden folgende Sachverhalte beraten bzw. Ergebnisse zusammengetragen:

1. Die überschlägliche Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zu der Einschätzung, dass die 1. Änderung des B-Planes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 Abs.4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Das Ergebnis der Einzelfallprüfung wird von den Anwesenden mitgetragen; die Voraussetzungen für eine Durchführung des Verfahrens nach § 13a Abs.1 Nr.2 BauGB sind gegeben.
2. Die Photovoltaik-Freiflächenanlage entsteht auf einer wirtschaftlichen Konversionsfläche und in Anbindung an vorhandene bebaute Siedlungsstrukturen; das Vorhaben wird aus raumordnerischer Sicht mitgetragen.
3. Die Errichtung der Photovoltaik-Anlage stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Es werden die im B-Plan Nr.8 für die geplanten GE-/ GI-Gebiete festgesetzten Ausgleichsflächen überplant; mit der 1. Änderung sind entsprechende Festsetzungen bzw. Regelungen zum Ausgleich an anderer Stelle zu treffen. Der im Zusammenhang mit der Errichtung der Photovoltaik-Anlage entstehende Kompensationsbedarf ist zu

präzisieren; im B-Plan sind die Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich festzusetzen.

4. In Abstimmung mit dem WBV „Landgraben“ wird als Ausgleichsmaßnahme für den durch die Errichtung der Photovoltaik-Anlage entstehenden Eingriff die Beteiligung an der Finanzierung eines Renaturierungsobjektes lt. Bewirtschaftungsvorplanung entsprechend der EU-WRRL vorgeschlagen (Vorschlag: Maßnahme „Renaturierung Friedländer Datze“). Die untere Naturschutzbehörde hat angeregt, parallel zu prüfen, ob Renaturierungsmaßnahmen im Bereich der nördlich an den Schwarzen Weg angrenzenden Klärteiche (ehemaligen Klärteiche der Zuckerfabrik) bzw. am Standort der ehemaligen Stärkefabrik (Fledermausquartiere in den Kellern) möglich sind.
5. Im Ergebnis der Begehungen wurde festgestellt, dass im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen sind, aber Lebensräume geschützter Arten zu berücksichtigen sind. Im Rahmen der Begehungen wurde das Vorkommen von Kammmolch und Teichfröschen festgestellt; nach der Potentialeinschätzung sind geschützte Vogelarten betroffen. Nach Vorliegen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind die entsprechenden Festsetzungen von Vermeidungs- und /oder CEF-Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung zu treffen. Für die betroffenen Arten ist die Inaussichtstellung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beantragen. Die Ergebnisse sollten mit dem LUNG vorabgestimmt werden.

Sonstiges

Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die Besichtigung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zu ermöglichen. Frau Häberer wird die Stadtvertretung darüber informieren und den Vorhabenträger benachrichtigen, wenn das Interesse besteht.

Herr Simon hat sein Interesse an der Besichtigung einer Anlage zum Ausdruck gebracht.

Aktennotiz gefertigt:

Dipl.-Ing. R.Nietiedt
Architektin für Stadtplanung

S. Häberer
Bauamt Stadt Friedland