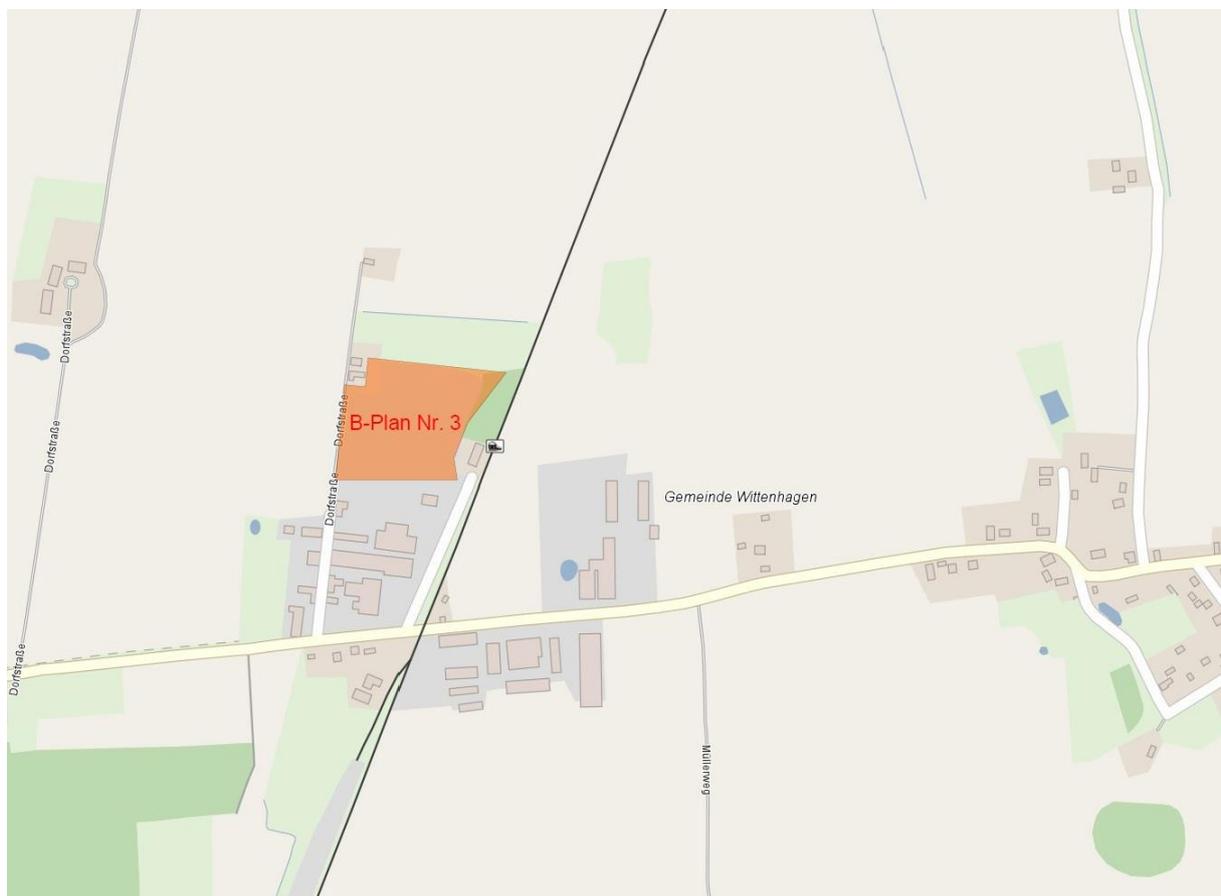


Begründung

zur Satzung zum

Bebauungsplan Nr. 3 „Sondergebiet Photovoltaikanlage hinter der alten Parkettfabrik“ der Gemeinde Wittenhagen



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

Wittenhagen, 17.12.2021

0. Inhaltsverzeichnis

Deckblatt	1
0. Inhaltsverzeichnis	2
1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2. Grundlagen der Planung	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	5
3. Räumlicher Geltungsbereich	5
4. Entwicklung des B-Planes aus dem Flächennutzungsplan	6
5. Beschaffenheit des Plangebietes	8
6. Inhalt des Bebauungsplanes	8
6.1 Städtebauliches Konzept	8
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.3 Baugrenzen	10
6.4 Naturschutz und Landschaftsschutzpflege nach §1a BauGB Eingriffsregelung (Umweltbericht)	10
6.5 Verkehrskonzept	12
7. Abfallentsorgung, Altlasten, Kampfmittelbelastung	13
8. Immissionsschutz	14
8.1. Blendwirkung	14
9. Erschließung	15
9.1 Löschwasserversorgung und Brandschutz	15
9.2 Abwasserentsorgung	15
9.3 Regenentwässerung	15
9.4 Trinkwasserversorgung	15
9.5 Fernmeldeversorgung	15
9.6 Elektroversorgung	16
9.7 Gasversorgung	16
10. Denkmalschutz	16
10.1 Baudenkmale	16
10.2 Bodendenkmale	16

Anlagen

- Umweltbericht mit Anlagen 1, 2, 3 und 4
- Gutachten über die zu erwartende Blendung durch Sonnenreflexionen der geplanten Photovoltaikanlage Wittenhagen „Hinter der alten Parkettfabrik“ vom IBT Ingenieurbüro Teichelmann aus Fürth vom 11.11.2021
- Altlastenuntersuchung von der RW Umweltberatung GmbH aus Greifswald vom 14.02.2014

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenhagen hat auf ihrer Sitzung am 25.02.2013 beschlossen, nördlich der alten Parkettfabrik Wittenhagen, westlich der Bahnstrecke Grimmen-Stralsund auf dem Flurstück 21/2 (teilw.) der Flur 1 der Gemarkung Wittenhagen den Bebauungsplan Nr. 3 „Sondergebiet Photovoltaikanlage hinter der alten Parkettfabrik“ der Gemeinde Wittenhagen aufzustellen.

Ziel ist es, auf einer Fläche von 2,6 ha ein Sondergebiet Photovoltaikanlage zu entwickeln, welches die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von ca. 1,0 MWp ermöglicht. Dies kann aus der Sicht der Gemeinde an diesem Standort sehr gut gelingen, da das Gelände mit seiner Umgebungsbebauung bereits weitgehend durch eine Gewerbenutzung geprägt ist. Das ausreichend große Gelände in Randlage des Ortsteiles Wittenhagen bietet dafür eine sehr gute Voraussetzung. Das neu zu entwickelnde Gebiet kann über die vorhandene Straße erschlossen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der erforderlichen Schaffung von Flächen zur Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung getragen werden. Mit seiner aktiven Wirtschaftsförderung ist die Gemeinde Wittenhagen bemüht, neue Arbeitsplätze im Gemeindegebiet anzusiedeln.

Der Eigentümer dieser Fläche wird den B-Plan umsetzen. Dieser hat mit der Gemeinde einen „Städtebaulichen Vertrag“ abgeschlossen. Durch einen privaten Vorhabensträger wird die Nachnutzung des Geländes hinter der ehemaligen Parkettfabrik für die Errichtung eines Solarparks beabsichtigt. Damit wird auch ein Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde geleistet.

Entsprechend ihrer Bedeutung hat die Gemeinde ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen zur Sicherung und Stärkung ihrer Funktionen unter Beachtung der städtebaulichen Strukturen bereitzustellen.

Städtebauliche Ziele sind die Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden wirtschaftlichen Konversionsfläche für eine nachhaltige Nutzung von erneuerbaren Energien. Damit wird gem. §1 Abs. 5 BauGB neben dem Klima-, Natur- und Umweltschutz auch ein Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt geleistet. Dieses Ziel deckt sich auch mit der Energiestrategie „EnergieLand 2020“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Aufgrund der Nachhaltigkeit des Vorhabens entspricht es den Kriterien nach §11 Abs. 3 Nr. 1 i. V. m. Abs. 4 Nr. 2 EEG (Erneuerbare-Energie-Gesetz).

Photovoltaik-Freiflächenanlagen sollen insbesondere auf bereits versiegelten oder geeigneten wirtschaftlichen oder militärischen Konversionsflächen errichtet werden. Es werden belastete Konversionsflächen überplant. Das Vorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

Die Satzung zum Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - **KV M-V**) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (**LBauO M-V**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - **LPIG M-V**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatschG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - **NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- die **Hauptsatzung der Gemeinde Wittenhagen** vom 29.07.2019 mit der 1. Änderung vom 16.06.2020

2.2 Planungsgrundlagen

- Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wittenhagen in Text und Plan (seit dem 02.01.2002 rechtswirksam) und die 1. Änderung zum Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (seit dem 17.10.2013 rechtswirksam)
- Plangrundlage: Bestandsplan als Lage- und Höhenplan M 1:500 erstellt durch das Vermessungsbüro MAB Vermessung Vorpommern aus Greifswald vom 23.04.2012 (Vermessung im März/April 2012, Liegenschaftsgrenzen am 17.12.2021 geprüft und aktualisiert)

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 2,6 ha. Das Plangebiet befindet sich nördlich der alten Parkettfabrik Wittenhagen, westlich der Bahnstrecke Grimmen-Stralsund auf dem Flurstück 21/2 (teilw.) der Flur 1 der Gemarkung Wittenhagen.



Luftbild 04/2019 mit Grenzen des Geltungsbereiches

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

4. Entwicklung des B-Planes aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wittenhagen ist im Landesentwicklungsprogramm M-V (LEP) als „Ländlicher Raum“ eingestuft.

Entsprechend ihrer Bedeutung hat die Gemeinde ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen zur Sicherung und Stärkung ihrer Funktionen unter Beachtung der städtebaulichen Strukturen bereitzustellen.

Die Errichtung eines Solarparks kann insbesondere das Branchen-Kompetenzfeld Energiewirtschaft/Energietechnologie und somit die Gemeinde Wittenhagen nachhaltig stärken. Durch die bauliche Wiedernutzung einer Konversionsfläche für regenerative Energien wird sparsam und verantwortungsvoll mit Grund und Boden sowie der Siedlungsentwicklung gem. §1 Abs. 5 und §1a Abs. 2 BauGB umgegangen. Das entspricht den Zielen der Raumordnung.

Für die Gemeinde Wittenhagen liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Die Art der beabsichtigten baulichen Nutzung als SO entsprach nicht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes. Darum wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Die 1. Änderung zum Flächennutzungsplan ist seit dem 17.10.2013 rechtswirksam.

Entsprechende Änderungen wurden in den Flächennutzungsplan eingearbeitet. Mit der 1. Änderung zum Flächennutzungsplanes wurden die Darstellungen „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Gewerbliche Bauflächen (G)“ in „Sonstiges Sondergebiet - Photovoltaik-“ geändert.

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

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

Für das Vorhaben der Gemeinde wurden die kommunalen Planungsziele der Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Grundlage des §17 LPlG angezeigt.

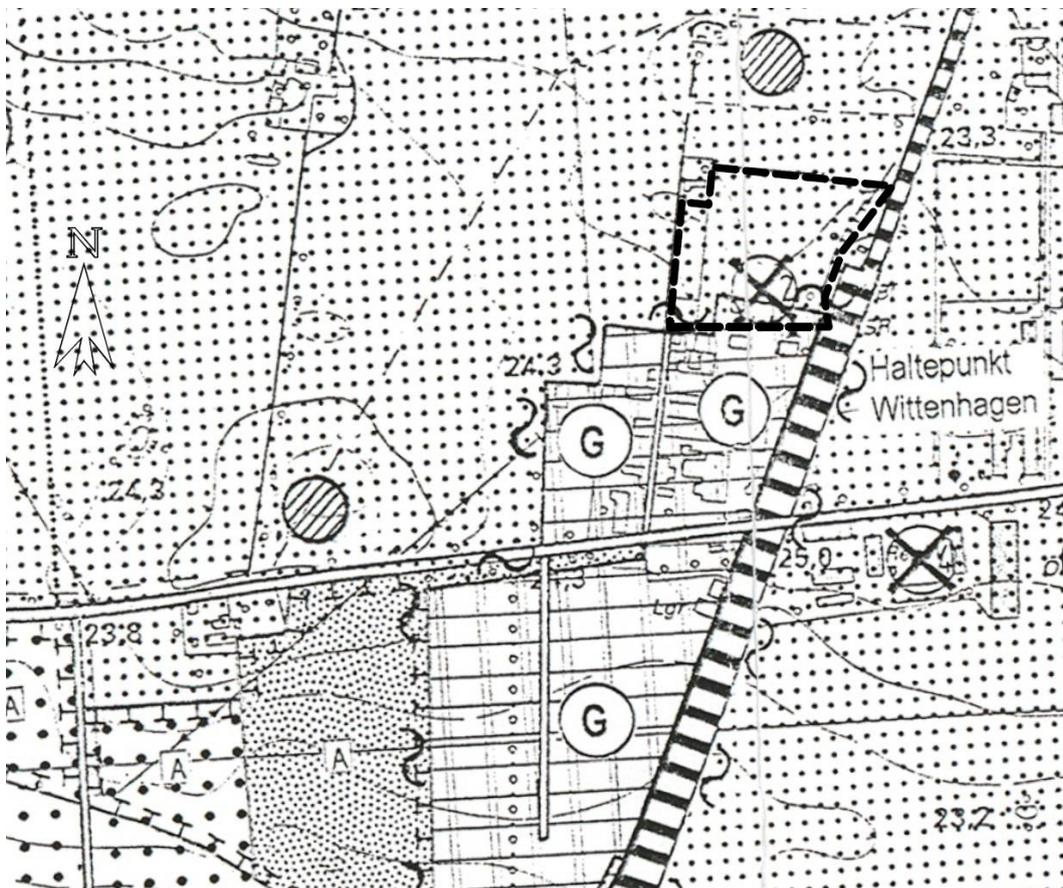
In der landesplanerischen Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige (zur 1. Änderung zum F-Plan) vom 17.09.2012 wurde in der Zusammenfassung festgestellt: „...Die 1. Änderung des FNP der Gemeinde Wittenhagen ist mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. ...“

In der landesplanerischen Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige zum B-Plan vom 01.03.2013 wurde in der Zusammenfassung festgestellt: „...Der B-Plan Nr. 3 „Sondergebiet Photovoltaikanlage hinter der alten Parkettfabrik“ der Gemeinde Wittenhagen ist mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. ...“

Begründung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Sondergebiet Photovoltaikanlage hinter der alten Parkettfabrik“ der Gemeinde Wittenhagen



Auszug aus der 1. Änderung zum F-Plan der Gemeinde Wittenhagen (wirksam seit dem 17.10.2013)



Auszug aus dem seit dem 02.01.2002 wirksamen F-Plan der Gemeinde Wittenhagen

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich an der nordwestlichen Peripherie des Ortsteiles Wittenhagen der Gemeinde Wittenhagen hinter der alten Parkettfabrik. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden die Flächen von der ehemaligen Parkettfabrik genutzt.

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

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in §1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Zur Realisierung einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung und zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Das ausgewiesene Sondergebiet soll hinsichtlich der baulichen Gestaltung den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzung entsprechen.

Dem B-Plan liegt das technische Konzept für erdgebundene Photovoltaikanlagen zu Grunde. Danach sollen auf der Fläche Solarmodule aufgestellt werden. Die jeweiligen Einzelmodule werden auf so genannten aufgeständerten Modultischen zusammengefasst, die wiederum in parallelen Reihen ausgerichtet sind. Bei den Modultischen handelt es sich um ein modulares und standardisiertes Baukastensystem, das einer einfachen Pultdachkonstruktion ähnelt.

Damit ist ein rückstandsloser Rückbau jeder Zeit möglich und kein dauerhafter Eingriff in das Gelände verbunden.

Eine Versiegelung des Geländes erfolgt nur durch die Stützen (offene Stahlprofile) der Modultische. Die restliche Bodenfläche bleibt offen und vegetativ verfügbar. Sowohl die Freiräume zwischen den einzelnen Reihen als auch unter den Modultischen bleiben unversiegelt. Im Vergleich zur früheren Nutzung beschränkt sich die Versiegelung auf ein Minimum.

Anlagebedingt werden im Modulfeld für die Solarmodule keine Baum- und Strauchpflanzungen entstehen, die eine Verschattung bewirken würden. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen werden am Rande des Plangebietes außerhalb der Einfriedung angeordnet.

Auch werden keine weiteren versiegelten Flächen (z.B. Wege, Stellplätze) vorgesehen.

Somit wird eine größere zusammenhängende gering versiegelte Freifläche entstehen, die an ihren Rändern bepflanzt ist.

Zur Sicherheit und zum Schutz vor Diebstahl und Vandalismus muss die Gesamtanlage eingezäunt werden. Zur Zulässigkeit der erforderlichen Grundstückseinfriedung ist eine entsprechende Festsetzung vorgesehen, nach der eine Einfriedungshöhe incl. Übersteigschutz von 2,5 m (Bodenfreiheit ca. 15 cm mit Verzicht auf Sockelausbildung für die Durchgängigkeit kleiner Tiere) ermöglicht werden soll.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet Photovoltaikanlage

Das Gebiet soll als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. §11 Abs. 2 BauNVO für die Nutzung erneuerbarer Energien festgesetzt werden.

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

Als wesentliches Unterscheidungsmerkmal zu anderen Baugebieten müssen alle dort zulässigen Nutzungen der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ zuzuordnen sein. Das betrifft als Hauptnutzungsart die Solarmodule und als „dienende“ Nutzungsart die Nebengebäude und Nebenanlagen. Anderweitige Nutzungen, die nicht dieser Zweckbestimmung entsprechen (z.B. Wohnen, Gewerbebetriebe aller Art), sind nicht Bestandteile der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen.

Grundflächenzahl

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die sowohl die Solarmodule als auch die Nebenanlagen berücksichtigt. Bezugsgröße für die Ermittlung der GRZ ist die festgesetzte SO-Fläche (22.003 m²).

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen (Teil B –Textliche Festsetzungen).

Die aufgeständerten Solarmodule versiegeln jedoch eine wesentlich kleinere Fläche als durch sie überdeckt wird. Die versiegelte Fläche liegt weit unter 1 %. Zur Absicherung, dass keine Versiegelung im vollen Umfang stattfindet, steht die Festsetzung im Zusammenhang mit der Art der baulichen Nutzung. Zweckgebunden sind danach nur Solaranlagen und darunterfallende Nebenanlagen zulässig. Damit werden vollflächige bauliche Anlagen vermieden. Das ist vor allem in Bezug auf die Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Höhe der baulichen Anlagen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ist eine Höhenbeschränkung erforderlich. Damit wird sichergestellt, dass keine höheren baulichen Anlagen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Maßgebend hierfür ist die Hauptsichtbeziehung von den benachbarten Straßen sowie von den Gebäuden des angrenzenden Gewerbegebietes.

Als Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe wird ein exakter rechtseindeutiger Höhenbezug gewählt. Das Plangebiet ist in weiten Teilen (bis auf die Halde im Nordosten) relativ eben und der Höhenunterschied ist gering und somit ist die Festsetzung der Höhe so praktikabel.

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen wird sich an den vorgesehenen Modultischen für die Photovoltaikanlage orientieren. Sie markieren die Hauptnutzung und bestimmen damit die Prägung des Gebietes.

Im SO-PV beträgt die Geländehöhe (abgesehen von der Halde im Nordosten) ca. 23,6 bis 24,6 m über HN. Die Höhe der Modultische (ca. 2,8 m) ist vorgegeben und eine Überschreitung nahezu ausgeschlossen. Um einen größeren Spielraum (Anpassung an das Gelände in Senken bei gleichbleibender oberer Linie der

Modulreihen) für die Realisierung zu schaffen, soll die Höhe auf 3,5 m über OK Gelände begrenzt werden. Die Höhe der Modultische wird auf max. 27,5 m über HN festgesetzt.

Die Geländehöhe auf der Halde im Nordosten ist bis zu ca. 28,6 m über HN hoch. Die Höhe der Modultische wird hier auf max. 32,0 m über HN festgesetzt.

Um auch dem Naturschutz gerecht zu werden, wird die Höhe der Unterkante der Modultische geregelt. Sie beträgt im Regelfall 0,7 m und wird so auf die Mindesthöhe von 0,7 m festgesetzt.

Die Höhe zulässiger baulicher Anlagen (Nebengebäude und Nebenanlagen), wie die erforderlichen Trafostationen, wird auf max. 28,0 m über HN festgesetzt (ca. 4,0 m über Geländeoberkante).

Einfriedung

Die Höhe der erforderlichen Grundstückseinfriedung incl. Übersteigschutz wird auf 26,5 m über HN festgesetzt (ca. 2,5 m über Geländeoberkante). Zur Vermeidung von möglichen Blendwirkungen der Solarmodule soll eine Höhe bis 28,0 m über HN zulässig sein.

Auf der Halde im Nordosten wird die Höhe der Grundstückseinfriedung incl. Übersteigschutz auf 31,0 m über HN festgesetzt (ca. 2,5 m über Geländeoberkante). Eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm mit Verzicht auf Sockelausbildung für die Durchgängigkeit von kleinen Tieren ist zu gewährleisten.

6.3 Baugrenzen

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

Baugrenzen werden mit einem Abstand von 5,0 m zur Einfriedung (= Grünfläche) festgesetzt. Im Süden wurde die Baugrenze auf die B-Plangrenze gelegt. So ist eine spätere Erweiterung möglich. So entsteht ein Baufeld von 19.421 m².

6.4 Naturschutz und Landschaftsschutzpflege nach §1a BauGB Eingriffsregelung (Umweltbericht)

Im Zusammenhang mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der Sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden diese aufgefordert, zum Vorentwurf unter anderem auch Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu geben.

Der Entwurf zum Umweltbericht mit seinen Anlagen wurde entsprechend den Stellungnahmen überarbeitet und ergänzt.

Jetzt liegt der Umweltbericht mit seinen Anlagen (Anlage 1: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Anlage 2: Erfassung und Bewertung der Biotoptypen u. Biotoptypenkarte, Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbericht, Anlage 4: Pflanzplan) als Endfassung vor. Er beschreibt die Auswirkungen auf die Umwelt.

Nach §1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der kommunalen Planungsziele ist. Entsprechend §21 Abs. 1 BNatSchG ist, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von

Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Grund und Boden sind die Grundlage für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Eine Überbauung bedeutet dementsprechend eine Beeinträchtigung dieser Leistungsfähigkeit. Es ist daher notwendig, entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Das StAUN Stralsund teilte 2010 in einer Stellungnahme zu einem größeren PV-Bauvorhaben in Grimmen im Verfahren mit:

... „kann festgestellt werden, dass die Errichtung einer großflächigen Photovoltaikanlage kein "sonstiges städtebauliches Projekt", gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.1 des genannten Gesetzes, darstellt. Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP kann demzufolge ausgeschlossen werden.“

Jedoch ist gemäß §2 Abs. 4 i.V.m. §2a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht mit seinen Anlagen wird als Anlage der Begründung Bestandteil des Bebauungsplans.

Erdbauliche Maßnahmen

Gemäß §1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Notwendige Bodenversiegelungen sind auf ein Minimum zu begrenzen.

Vor Durchführung der Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 Bl. 2 abzuschleifen, seitlich zu lagern und beim Anlegen der Pflanzflächen einzubauen. Es darf kein Bodenaushub zu Abfall werden.

Umweltauswirkungen

Auf der Fläche hinter der ehemaligen Parkettfabrik soll durch einen Bebauungsplan das Baurecht für die Errichtung eines Solarparks hergestellt werden. Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage Wittenhagen und wird über eine vorh. Straße erschlossen. Anzulegende Grünflächen dienen teilweise als Sichtschutz, als Staubschutz, der Aufwertung der Bodenfunktion und als neuer Teillebensraum von Tieren und Pflanzen sowie der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Eingriffe werden unter Berücksichtigung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe bewertet. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert.

Auf den Verlust von Bodenfunktion, der damit verbundenen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes und der Verringerung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen kann der Bebauungsplan durch eine möglichst geringe Versiegelung der Böden reagieren. Gleichsam erfährt der gestörte Boden in Teilbereichen durch die Anlage von Grün- und Anpflanzungsflächen eine Aufwertung für Natur und Landschaft.

Nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass unter Berücksichtigung möglicher Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich/Ersatz der Umweltauswirkungen von der geplanten Solaranlage erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf jedes einzelne Schutzgebiet im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7a), c), d) BauGB gemäß Anlage 1 zum BauGB betrachtet und bewertet.

Allgemeines

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine brachliegende wirtschaftliche Konversionsfläche, d.h. es haben schon in früherer Zeit Eingriffe in Natur und Landschaft stattgefunden. Die Umsetzung der Planung stellt zwar aus naturschutzrechtlicher Sicht (wiederum) einen Eingriff dar; jedoch führt dieser Eingriff im Vergleich zum früheren Zustand zu keinen Verschlechterungen.

Darüber hinaus ist der aktuelle Eingriff zur Reaktivierung der derzeit brachliegenden Fläche durch eine umstrukturierende Neubebauung insbesondere auch deshalb vertretbar, weil die Inanspruchnahme von empfindlicheren Außenbereichsflächen und damit ein demgegenüber größerer Eingriff vermieden werden kann.

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

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

Vermeidung und Minimierung

Der Eingriff soll durch die Minimierung der Versiegelung vermieden bzw. reduziert werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der landespflegerische Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe erfolgt im Rahmen von Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung sowie zur Begrünung und Anpflanzung auf der Grundstücksfläche.

Im Umweltbericht mit der Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Kompensationsflächenbedarf dem Flächenäquivalent der geplanten Maßnahmen gegenübergestellt.

Der Pflanzplan (Anlage 4 zum Umweltbericht) mit Pflanzschema und Pflanzliste beschreibt die durchzuführenden Maßnahmen. Es sind ausschließlich Arten aus dem Pflanzplan zu verwenden. Die Pflanzmaßnahmen werden Bestandteil des Bebauungsplanes und werden textlich festgesetzt.

6.5 Verkehrskonzept

Die Zufahrt zur geplanten Solaranlage ist vorhanden. Soweit im Rahmen des Bauvorhabens Änderungen an Zufahrten notwendig werden, gehen diese zu Lasten des Bauherrn.

Durch die frühere intensive Nutzung und die Lage an der Straße mit der dort umfangreich genutzten Bebauung ist das Plangebiet verkehrlich voll erschlossen.

Eine innere verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist nicht vorgesehen, da mit der Satzung keine Grundstücke gebildet werden. Erforderliche Zuwegungen sind gegebenenfalls privatrechtlich zu sichern.

7. Abfallentsorgung, Altlasten, Kampfmittelbelastung

Abfallentsorgung

Auf dem Plangebiet fällt über die Bauphase hinaus keinerlei Abfall an. Auf einen Anschluss an die örtliche Müllentsorgung kann deshalb verzichtet werden.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch vom fertigen Objekt eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist möglichst der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zuzuführen.

Altlasten

Das Gelände ist unter der Nummer NVP/57093/AAT/007/00 (Betriebsdeponie zur Parkettfabrik) als altlastenverdächtige Fläche erfasst.

Auf Grund der Vornutzung des Geländes sind Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen nicht auszuschließen. Darum wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben. Die Altlastenuntersuchung von der RW Umweltberatung GmbH aus Greifswald vom 14.02.2014 ist Anlage zu dieser Begründung. Darin heißt es in der Zusammenfassung:

„...“

Zur Vermeidung möglicher Gesundheitsgefahren ist das Haldenmaterial mittels einer mineralischen Oberflächenabdichtung mit einer Dicke von mind. 0,50 m und einem Durchlässigkeitsbeiwert k_f von mind. 10^{-9} m/s abzudecken. Durch die Errichtung der Photovoltaikanlage darf die Oberflächenabdichtung nicht beeinträchtigt werden.

Asbestkontaminationen auf den übrigen Teilen des B-Plangebietes sind zu beseitigen und fachgerecht unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. Es wird empfohlen, die Arbeiten zur Asbestdekontamination durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Asbest-Sachverständigen begleiten zu lassen.

...“

Auf den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Halde) sind die festgesetzten Maßnahmen umzusetzen.

Das Haldenmaterial ist mittels einer mineralischen Oberflächenabdichtung mit einer Dicke von mind. 0,50 m und einem Durchlässigkeitsbeiwert von max. 10^{-9} m/s abzudecken. Die Oberflächenabdeckung darf nicht beeinträchtigt werden.

Werden bei den Bauarbeiten Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen festgestellt, sind die entsprechenden Bereiche zu sanieren. Bei den Baumaßnahmen anfallender belasteter Bodenaushub ist zu entsorgen.

Kampfmittelbelastung

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und deren unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

8. Immissionsschutz

8.1. Blendwirkung

Ein Thema bei Photovoltaikanlagen ist eine mögliche Blendwirkung der Module, insbesondere für die angrenzenden Straßen, Wege und Gebäude.

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

Es wurde eine Lichtimmissionsbewertung (Blendgutachten) in Auftrag gegeben. Das Gutachten über die zu erwartende Blendung durch Sonnenreflexionen der geplanten Photovoltaikanlage Wittenhagen „Hinter der alten Parkettfabrik“ vom IBT Ingenieurbüro Teichelmann aus Fürth vom 11.11.2021 liegt vor und ist Anlage zur Begründung. Darin heißt es in der Zusammenfassung:

„...“

6 Zusammenfassung und Erörterung der Ergebnisse

Durch die Realisierung der geplanten Photovoltaikanlage Wittenhagen „Hinter der alten Parkettfabrik“ sind bei Ausführung der Anlage gemäß des uns vorliegenden Konzeptes keine störenden Blendwirkungen in Richtung der Dorfstraße oder der Bahnstrecke zu erwarten.

Sowohl in Richtung der Bahnstrecke als auch in Richtung der Dorfstraße wurden bei Untersuchung der geplanten Anlagengeometrie lediglich Reflexionen in Richtung der festgelegten Beobachter ermittelt, die außerhalb des für die Fahrer relevanten Sichtfeldes liegen und somit keine Störung des Verkehrs darstellen.

Darüber hinaus wurden keine Sonnenstände ermittelt, die an diesem geografischen Standort und bei der untersuchten Anlage Blendreflexionen in die relevanten Richtungen erzeugen können.

...“

Es wird deutlich, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung durch Blendwirkung kommen sollte. Zusätzlich ist das gesamte Plangebiet mit den Modultischen von max. 3,5 m Höhe mit einer Anpflanzung als Sicht- und Staubschutz, die auch der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes dient, fast vollständig umgeben. So wird auch vor einer „gefühlten“ Blendwirkung geschützt.

Für den Straßenverkehr oder die benachbarten Gewerbe- und Wohngebiete darf es zu keiner Beeinträchtigung durch Blendwirkung der Solarmodule kommen. Entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Bespannung des Zaunes oder Anpflanzungen) sind vorzuhalten. Anpflanzungen entlang der Straße werden festgesetzt. Auf das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) wird hier ausdrücklich hingewiesen.

Die Höhe der Modultische wird auf max. 27,5 m über HN festgesetzt. Die Höhe der Grundstückseinfriedung incl. Übersteigschutz wird auf 26,5 m über HN festgesetzt. Zur Vermeidung von möglichen Blendwirkungen der Solarmodule soll eine Höhe bis 28,0 m über HN zulässig sein. Damit kann (wenn erforderlich) ein wirksamer Blendschutz hergestellt werden.

Weitere Emissionen sind vom Solarpark nicht zu erwarten.

9. Erschließung

9.1 Löschwasserversorgung und Brandschutz

Die Anfahrt von Rettungsfahrzeugen erfolgt über die vorh. Straße. Sie kann als Aufstellfläche genutzt werden.

Die Gewährleistung der Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden (gesamt 96 m³) für das Sondergebiet im Umkreis von 300 m wird erreicht durch Entnahme aus dem vorhandenen Löschwasserteich südlich des Plangebietes.

Eine Pumpen-Aufstellfläche von 3,0 x 3,0 m am Teichrand und eine Wasser-Entnahmestelle sind herzustellen. Diese Arbeiten sind in Absprache mit dem Bauamt Miltzow durchzuführen. Die Kosten trägt der Investor.

9.2 Abwasserentsorgung

Eine Schmutzwasserentsorgung für das Plangebiet ist nicht erforderlich. Ist dennoch ein Anschluss an das öffentliche Schmutzwassersystem gewünscht, sind bei der Bauausführung die anerkannten Regeln der Technik und die Vorgaben des ZWAG (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen) zu beachten.

9.3 Regenentwässerung

In Bezug auf den Umgang mit Niederschlagswasser, wird von der Beachtung des Landeswassergesetzes ausgegangen. Es soll im Gebiet versickern. Umfangreiche Entsieglungsmaßnahmen werden durchgeführt (siehe Umweltbericht).

Regenwasser ist im nicht kontaminierten Bereich zu versickern.

9.4 Trinkwasserversorgung

Eine Trinkwasserversorgung für das Plangebiet ist nicht erforderlich. Ist dennoch ein Anschluss an das öffentliche Trinkwassersystem gewünscht, sind bei der Bauausführung die anerkannten Regeln der Technik und die Vorgaben des ZWAG zu beachten. Ein Antrag auf Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ist beim ZWAG zu stellen.

9.5 Fernmeldeversorgung

Ein Anschluss an das Telefonnetz für die Anlagenüberwachung ist unverzichtbar. Das Gebiet soll von der Telekom mit Fernsprechkabel versorgt werden. Dazu ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

9.6 Elektroversorgung

Die Stromversorgung und Einspeisung obliegt dem Netzbetreiber. Sie sind privatrechtlich durch den Vorhabensträger zu regeln. Hierzu sind frühzeitig Abstimmungen zwischen dem Vorhabensträger und dem Netzbetreiber zu führen. Es ist davon auszugehen, dass die Anbindung über einen Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabensträger und dem Netzbetreiber erfolgen wird.

9.7 Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist für das Vorhaben nicht erforderlich.

10. Denkmalschutz

10.1 Baudenkmale

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

10.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Wittenhagen, 17.12.2021

Der Bürgermeister