

# GEMEINDE MALLIß

## AMT DÖMITZ-MALLIß



### BEBAUUNGSPLAN NR. 3 für das Sondergebiet Photovoltaikanlage „Ziegeleigelände Malliß“ im Ortsteil Malliß

BEGRÜNDUNG

MAI 2016

## **Gemeinde Malliß**

### **Landkreis Ludwigslust-Parchim**

### **Begründung zur Satzung**

der Gemeinde Malliß über den Bebauungsplan Nr. 3  
für das Sondergebiet Photovoltaikanlage „Ziegeleigelände Malliß“ im Ortsteil Malliß

für das Gebiet der Gemarkung Malliß,  
Flur 3, Flurstücke 32/3; 32/4, 33/4, 33/5, 33/6, 50, 52, und 63/26 jeweils anteilig

### **Begründung**

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1	Verfahrensstand .....	3
1.2	Rechtsgrundlagen .....	3
1.3	Planungsgrundlagen .....	3
1.4	Lage im Raum / Strukturdaten .....	4
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planungserfordernis / Ziele und Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
3.1	Planungserfordernis .....	5
3.2	Vorgaben übergeordneter Planungen .....	6
3.3	Bestand .....	6
<b>4</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b> .....	<b>7</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
4.3	Höhe der baulichen Anlagen .....	8
4.4	Verkehrerschließung .....	8
4.5	Ver- und Entsorgung .....	8
4.6	Brandschutz .....	8
<b>5</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b> .....	<b>9</b>
5.1	Grundlagen .....	9
5.2	Bestandsbeschreibung .....	9
5.3	Eingriffsbewertung .....	10
5.4	Baumersatz .....	13
5.5	Waldabstand .....	14
5.6	Beschreibung der Maßnahmen .....	14
5.7	Wertung des Vorhabens .....	17
<b>6</b>	<b>Aussagen zum Klimaschutz</b> .....	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen</b> .....	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken</b> .....	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Hinweise / Bodenordnung</b> .....	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>20</b>

**UMWELTBERICHT:** gesonderter Teil der Begründung

# **1 Allgemeines**

## **1.1 Verfahrensstand**

Die Gemeindevertreter von Malliß haben in ihrer Sitzung am 07.06.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3 Photovoltaikanlage „Ziegeleigelände Malliß“ gefasst.

Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig in das Planungsverfahren eingebunden. Ebenso die Öffentlichkeit, für die die Planunterlagen des Vorentwurfs im Bauamt des Amtes Dömitz-Malliß zur Einsicht in der Zeit vom 16.07.2012 bis zum 17.08.2012 ausgelegt wurden.

Nach Abwägung der eingegangenen Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeit, von Behörden und TÖB aus der frühzeitigen Beteiligung, wurden die Planunterlagen des Entwurfs mit der Begründung, dem Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 12.10.2012 bis zum 14.11.2012 öffentlich ausgelegt.

Den Abwägungs- und Satzungsbeschluss fassten die Gemeindevertreter in der Sitzung am 13. Dezember 2012. Der Investor nahm zwischenzeitlich von der Umsetzung des Vorhabens Abstand. Die Gemeindevertretung hat daraufhin am 18.04.2013 den Beschluss zur Beendigung des Planverfahrens gefasst.

Am 12.03.2015 hob die Gemeinde diesen Beschluss von 2013 auf und beschloss die Weiterführung der Planung. Ein neuer Flächeneigentümer beabsichtigt mit neuen Investoren den Standort mit einem etwas vergrößerten Geltungsbereich für die Nutzung als Photovoltaikanlage auszubauen. Hierzu soll der B-Plan Nr. 3 der Gemeinde überarbeitet und das Planverfahren weitergeführt werden. Zur Absicherung hat die Gemeinde mit der Investorengruppe einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen.

Der überarbeitete Entwurf wurde in der Zeit vom 11.04.2016 bis zum 13.05.2016 ausgelegt, parallel erfolgte die Behörden- und TÖB-Beteiligung. Den neuen Abwägungs- und Satzungsbeschluss fassten die Gemeindevertreter am 09.06.2016. Aufgrund der nicht erforderlichen Genehmigung durch den Landkreis, wurde der B-Plan im nächsten Kommunalanzeiger bekannt gemacht.

## **1.2 Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für den überarbeiteten Bebauungsplan (B-Plan) gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344),
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.01.2015 (GVOBl. M-V S. 30 und 36),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

## **1.3 Planungsgrundlagen**

Als Kartengrundlage für den B-Plan dient die Ergänzungsvermessung des Vermessungsbüros Jansen aus Neu Kalliß, Gemarkung Malliß, Flur 3 im Maßstab vom 1:1.000 vom Dezember 2015, Höhensystem DHHN 92.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Altgebäude, Versiegelungen, Leitungstrassen sowie die Grünflächen und die Waldgrenze nach. Sie lässt in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grad erkennen.

Der B-Plan Nr. 3 Photovoltaikanlage Ziegeleigelände Malliß besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.100 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

#### **1.4 Lage im Raum / Strukturdaten**

Die Gemeinde Malliß liegt im Südwesten des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Sie ist Teil des Amtes Dömitz-Malliß mit dem Sitz im ca. 10 km entfernten Dömitz. Die Region gehört zur Griesen Gegend im Südwesten von Mecklenburg-Vorpommern.

Die Gemeinde befindet sich ca. 60 km westlich von der Kreisstadt Parchim und ca. 50 km südlich von der Landeshauptstadt Schwerin entfernt.

Die Anbindung der Gemeinde an das überregionale Straßennetz erfolgt von Ludwigslust über die Bundesstraße B 191, die das Gemeindegebiet in Richtung Dannenberg durchquert. Bis 2001 gab es einen Haltepunkt der Bahnstrecke Ludwigslust Dömitz, die stillgelegt und abgebaut wurde. Seitdem wird der öffentliche Personennahverkehr ausschließlich über Busunternehmen gesichert.

Über Ludwigslust erfolgt der ca. 12 km entfernte Anschluss an die Autobahn Hamburg - Berlin. Starke Pendlerströme ergeben sich auch in westliche Richtung über die B 191 in Richtung Hannover bzw. die B 195 nach Boizenburg und in das Land Brandenburg.

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Elde-Müritz-Wasserstraße, die zu einer der bedeutendsten Wasserstraßen in M-V gehört.

## **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.



Luftbild mit Geltungsbereich (eingenordet, unmaßstäblich)

Vervielfältigungsgenehmigung  
© GeoBasis-DE/M-V 2012

Stand: Mai 2016

Das Plangebiet liegt südlich des Gemeindegebietes an der Ziegeleistraße in Richtung ehemaliger Bahnhof /Ziegelei und wird über diese Straße verkehrstechnisch erschlossen. Das Gelände der ehemaligen Ziegelei wird überwiegend von Grün- und Waldflächen umgeben. Südlich begrenzt der ehemalige Bahndamm das Gelände. Er wird von der Böschung des teilweise verlandeten Kanals, ein Seitenarm der Müritz-Elde-Wasserstraße, umgeben.

Die ehemaligen Altgebäude im Geltungsbereich existieren mittlerweile nicht mehr. Nördlich des Areals befindet sich noch eine Lagerhalle, die von einem Forstunternehmen genutzt wird. Baumbestand (Gehölzgruppen) befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Dieser ist im Westen teilweise von größeren Freiflächen durchsetzt.

Mit dem Bebauungsplan für die ca. 6,6 ha große Fläche als Gebiet „Photovoltaikanlage“ ist die Nutzung regenerativer Energien beabsichtigt. Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst das Gebiet der Gemarkung Malliß, Flur 3, Flurstücke 32/3; 32/4, 33/4, 33/5, 33/6, 50, 52, und 63/26 jeweils anteilig.

Die in Nachbarschaft befindlichen Schutzgebiete / Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts sind zu beachten (siehe Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Umweltbericht).

### **3 Planungserfordernis / Ziele und Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Planungserfordernis**

Die Bundesregierung Deutschland verfolgt das Ziel, den Anteil des Energieaufkommens aus regenerativen Energien bis zum Jahr 2020 auf mindestens 20 Prozent zu erhöhen. Dazu hat der Gesetzgeber mit der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) vom 01. Januar 2012 entsprechende wirtschaftliche Anreize geschaffen. Eine Form der Energiegewinnung aus regenerativen Energien ist die Stromerzeugung aus Solarenergie mit Photovoltaikanlagen. Das Wort Photovoltaik ist eine Zusammensetzung aus dem griechischen Wort für Licht und dem Namen des Physikers Alessandro Volta. Es bezeichnet die direkte Umwandlung von Sonnenlicht in elektrische Energie mittels Solarzellen.

Mit der Aufstellung des B-Planes wird die Durchführung des Planvorhabens zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie bauplanungsrechtlich gesichert. Das Erfordernis für die Aufstellung des B-Planes ergibt sich aufgrund der zeitweiligen Nutzungsänderung der bisher als Industriegebiet genutzten Fläche.

Bereits seit 1875 gewann man im Gemeindegebiet von Malliß Rupelton zur Ziegelherstellung. Die Ziegelei wurde 1992 abgerissen und als Verblendziegelwerk neu aufgebaut. Zuletzt nutzte die Firma Wienerberger dieses Gelände. Seit 2007 wurde die Produktion eingestellt und der Standort in den letzten Jahren nur noch als Lager genutzt.

Der geplante Standort auf ehemals versiegelten Flächen erfüllt zudem die Bedingungen gemäß § 51 Abs. 3 c) cc) EEG, da es sich bei der aufgegebenen industriellen Nutzung um eine Konversionsfläche handelt. Damit sind die grundsätzlichen Eignungsvoraussetzungen für das EEG erfüllt.

Die Flächenauswahl für die PV-Freiflächenanlage ist umweltfachlich zu unterstützen. Die Anlage dient dem Zwecke der Stromerzeugung aus regenerativen Energien und damit der Verringerung des Ausstoßes von klimaschutzschädlichem Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) sowie der Schonung fossiler Energieressourcen. Der Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird mit der Planung berücksichtigt.

Die max. Höhe der künftigen Solaranlagen wird ca. 4,00 m betragen; die angrenzenden Freiflächen werden nicht beeinträchtigt. Bezüglich der Nachbarschaften zum angrenzenden Wald ist das zuständige Forstamt bereits frühzeitig in die Planung einbezogen worden. Das geplante Gebiet für PV-Freiflächenanlagen hat neben dem Vorteil einer günstigen Erschließung (unmittelbare Zufahrt von der gemeindeeigenen Ziegeleistraße) den Vorteil der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit. Aus diesem Grund ist das Planungsziel hier kurzfristig realisierbar.

### 3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

#### Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Mit dem aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-MV) legt die Landesregierung M-V eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftssträchtige Entwicklung des Landes vor.

Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm ist, soweit es wirtschaftlich vertretbar ist, zur weiteren Reduzierung von Treibhausgasemissionen durch eine komplexe Berücksichtigung von Maßnahmen u. a. auch der Nutzung regenerativer Energieträger Rechnung zu tragen.

#### Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP), das im August 2011 von der Landesregierung beschlossen wurde, ist die Gemeinde Malliß mit ca. 1.300 Einwohnern – dazu gehören die Ortsteile Malliß, Conow und Bockup und eine Fläche von 25,17 km<sup>2</sup> - als Siedlungsschwerpunkt eingestuft. Sie sichert zusammen mit den Einrichtungen im Grundzentrum Dömitz die Versorgung der Bevölkerung des Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs. Durch die Lage in der Metropolregion Hamburg sollen in Malliß in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe stattfinden.

- Durch Malliß führt die Bundesstraße B 191 von Ludwigslust in Richtung Dannenberg (Niedersachsen). Die Straße sichert die überregionalen Verbindungen zum Autobahnnetz.
- Das Gemeindegebiet ist als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und teilweise als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft eingestuft.
- Das Gemeindegebiet gehört zum Tourismusentwicklungsraum. Es führt ein regional bedeutsames Radroutennetz durch die Gemeinde.
- Das Gemeindegebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebietes Wanzeberg.
- Ein großer Teil des Gemeindegebietes ist als oberflächennaher Rohstoff Ton und als Salzstock festgesetzt.
- Die Müritz-Elbe-Wasserstraße ist der wichtige Schifffahrtsweg der Region.

Energie:

Der Anteil erneuerbarer Energien, insbesondere auch der Sonnenenergie, soll erhöht werden. Für Solar- bzw. Photovoltaik sollen bauliche Anlagen, bereits versiegelte Flächen oder geeignete Konversionsflächen genutzt werden.

#### Flächennutzungsplan

Die Gemeinde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) vom 05.06.1999, in dem die Fläche des B-Plan-Gebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Damit können hieraus Bebauungspläne entwickelt werden, ohne dass sie einer gesonderten Genehmigung bedürfen.

Das betrifft auch den B-Plan für die PV-Anlage, die als gewerbliche Sondernutzung (zeitlich befristet) betrachtet wird. Nach Ablauf der Zwischennutzung ist die Fläche gemäß den Festsetzungen des rechtswirksamen F-Planes anzupassen.

### 3.3 Bestand

Siehe auch unter 2.

Den Geltungsbereich prägt eine ehemalige über Jahre nur noch als Lagerfläche genutzte Wirtschaftsfläche der alten Ziegelei und verschiedene Nebengebäude. Im Geltungsbereich des B-Planes sind nach der Beräumung keine geschützten Bäume vorhanden. Durch die teilweise im Norden und Süden angrenzenden Waldflächen ergeben sich Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung. Siehe auch Punkt 5 der Begründung.

Im Plangebiet sind alle ungenutzten und baufälligen Anlagen zwischenzeitlich abgebrochen worden. Durch ihren Rückbau (vorgezogener Ausgleich) wurde das Ortsbild erheblich aufgewertet.

## **4 Inhalt des Bebauungsplanes**

Im vorliegenden B-Plan ist vorgesehen, durch die konkrete Objektbezeichnung und die ergänzenden textlichen Festsetzungen solche Zulässigkeitsregelungen zu treffen, die eine zügige Realisierung des Vorhabens ermöglichen.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des B-Planes als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (PV) für die Aufstellung von PV-Anlagen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Mit der Einstufung als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO ist das Plangebiet festgesetzt worden, weil es sich wesentlich von den anderen Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 Bau NVO unterscheidet.

Außerdem wird für den B-Plan gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass die Nutzung zeitlich befristet zulässig ist. Die Nutzungsdauer umfasst dabei einen Zeitraum von 21 Jahren mit der Option von 2 x 5 Jahren Verlängerung. Als Folgenutzung wird die Fläche wieder der Nutzung des wirksamen Flächennutzungsplanes zugeordnet.

Die Regelungen hierfür sind im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Investor festgeschrieben.

Zulässig sind nur freistehende Module ohne Fundamente. Die Aufständigung ist im Rahmenverfahren zu errichten. Zulässig sind die für die Solar-Module notwendigen Nebenanlagen (Wechselrichterstationen, Transformatoren- und Übergabestationen, Monitoringcontainer, Kameramasten, Verkabelungen), Zufahrten und Wartungsflächen sowie Umzäunungen ohne Streifenfundamente.

Aus Gründen der Sicherheit vor unbefugtem Betreten, zur Vermeidung von Unfällen durch Stromschlag sowie aus Gründen des Versicherungsschutzes ist die Einfriedung des Betriebsgeländes der PV-Anlagen erforderlich.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die guten Standortbedingungen für die Aufstellung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen zu nutzen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze – siehe 4.3. Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird Einfluss auf die Gestaltung der Gesamtanlage genommen.

### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Entsprechend dem Planungsziel einer effektiven Baulandausnutzung und des Bedarfs an befestigten und überbaubaren Grundstücksflächen wird die Grundflächenzahl mit 0,7 festgesetzt.

### **Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Baufeld des B-Planes durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen verlaufen überwiegend entlang des Geltungsbereiches im Abstand von 3,0 m. Zu den Waldflächen im südwestlichen Teilbereich werden die Baugrenzen unterschiedlich berücksichtigt. In der Planzeichnung sind sie gesondert ausgewiesen.

### 4.3 Höhe der baulichen Anlagen

Das bestehende Gelände weist innerhalb des Geltungsbereiches Höhenunterschiede von bis zu ca. 3,00 bis 4,00 m (etwa 27,00 bis 30,50), bezogen auf den gekennzeichneten Höhenfestpunkt – HP 28,03 (Bolzen in der Ziegeleistraße am westlichen Geltungsbereich, Bezug DHHN 92), auf. Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird deshalb für die Modultische eine maximale Höhe von 6,50 m über diesen Punkt festgeschrieben. Diese Annahme resultiert aus der max. Höhe der Module von 4,00 m und dem höchsten Geländepunkt von ca. 3,50 m über dem Festpunkt (gerundeter Wert). Das Areal steigt in östliche und in nördliche Richtung an.

Die zugehörigen Nebenanlagen sowie die Zaunanlage (Maschendrahtzaun) sind mit einer max. Höhe von 4,00 m über dem umgebenden Gelände festgesetzt. Die Masten für die Überwachungskameras können hierzu abweichend ca. 8,00 m betragen.

Die Einfriedung des Betriebsgeländes ist zusätzlich mit einem 10 cm hohen Übersteigschutz zu versehen. Im Abstand von 10 bis 20 cm zum Erdreich wird eine Bodenfreiheit für Kleinsäugetiere gewährleistet. Damit stellt der Zaun einen ungehinderten Wechsel für Klein- und Kleinstlebewesen sicher. Eine Sockelausbildung für den Zaun erfolgt nicht.

Die Mindesthöhe der Modultische beträgt ca. 0,60 m über Gelände. Dadurch ist eine partielle Grünlandnutzung auch der überbauten Grundstücksfläche gesichert (maschinelle Mahd / Beweidung).

Für die Abstandsflächen zu vorhandenen Gebäuden gelten die Regelungen der Landesbauordnung M-V.

### 4.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die verkehrliche Anbindung von der Ziegeleistraße öffentlich erschlossen. Die Zufahrt erfolgt im Westen des Areals über befestigte Straßen und teilbefestigte Wege zum Standort. Nach dem Abbruch der Gebäude und Hallen sind auch die Bodenplatten und sonstigen Versiegelungen entfernt worden. Die Aufständerung der Solarmodule erfolgt damit auf unversiegelten Flächen. Die Ausbildung und Befestigung der zusätzlich erforderlichen Wegeführungen und Aufstellflächen innerhalb der Anlage werden teilversiegelt ausgebildet.

Mit der Kennzeichnung des Ein- und Ausfahrtsbereiches werden die Zu- und Abfahrten zum Standort berücksichtigt.

Die innere Erschließung des Plangebietes beginnt im ausgewiesenen Ein- und Ausfahrtsbereich und obliegt dem Photovoltaik-Unternehmen. Für die diese Erschließung ist die Anlage von Wegen nicht zwingend erforderlich. Während des Betriebes der Anlagen beschränkt sich der Fahrzeugverkehr pro Jahr auf wenige Anfahrten durch Wartungspersonal für Kontrollgänge und Pflegemaßnahmen.

### 4.5 Ver- und Entsorgung

Anlagen der stadttechnischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind nicht erforderlich.

Die unterirdische Verlegung von Stromkabeln für die Einspeisung in das Stromnetz sowie zur Eigenversorgung der Anlagen ist zu sichern. Für den Betrieb der Photovoltaikanlagen ist kein Personal erforderlich. Demzufolge werden auch keine Aufenthaltsräume benötigt, die eine Wasser- oder Abwasserversorgung bedingen würden. Das anfallende Oberflächenwasser der Modultische und Nebenanlagen wird auf der Fläche versickert.

Die im / am südwestlichen Rand des Plangebietes befindliche Gashochdruckleitung der Firma HanseWerk AG ist mit einem beidseitigen Abstand von 5,00 m von Bebauung/Anlagen freizuhalten. Die außerhalb des Geländes liegenden Leitungen sind davon nicht betroffen.

### 4.6 Brandschutz

Die Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V von mindestens 800 L/min über 2 Stunden wird über eine Leitung/Hydranten vom Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust, die für die frühere Ziegelei existierte, bzw. über Bohrbrunnen innerhalb des Plangebietes gewährleistet. Dabei wird der erforderliche Löschbereich von 300 m eingehalten.

Zur Löschwasserbereitstellung wird für die örtlich zuständige Feuerwehr durch den Flächeneigentümer bzw. den Investor die Möglichkeit geschaffen, im Falle eines Brandes ohne Schwierigkeiten und gewaltfrei auf das Betriebsgelände zu gelangen. Die konkreten Regelungen dazu werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Investor festgeschrieben.

## **5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

### **5.1 Grundlagen**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden B-Plan durchgeführten Umweltprüfung incl. artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

In der Planfassung vom September 2012 sollten nur die Hochbauten (außer einem Gebäude für den Artenschutz) abgerissen werden, alle Bodenversiegelungen incl. der Fundamente sollten erhalten bleiben. In Vorbereitung der jetzigen Überplanung wurde der gesamte Geltungsbereich vorab komplett entsiegelt. Durch den Wechsel des Vorhabenträgers und der Erweiterung des Geltungsbereiches ist eine erneute Auslegung erforderlich.

### **5.2 Bestandsbeschreibung**

An das Plangebiet grenzen nordwestlich / nordöstlich Wald / Aufforstungs- und Streuobstflächen sowie nördlich die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden befestigten Flächen der Ziegelei. Östlich grenzen Wald und Graslandschaft (Wall) an. Südlich ist die Waldgrenze am Kanal und nachfolgend ehemaligem Bahndamm / Außenzaun entsprechend der Freihaltetrasse der Gasleitung gesondert einzustufen. Die Festlegung der Waldkante erfolgte mittels Vorortterminen mit der zuständigen Forstbehörde (27.11. / 04.12.2015). Westlich schließt sich, bis zur asphaltierten Ziegeleistraße, eine offene Graslandschaft zwischen ehemaligen Gewerbebauten an, denen sich im Südwesten Aufforstungs- und Streuobstflächen anschließen.

Im beigefügten Luftbild ist der Bestand von 2012 dokumentiert: mit **V** sind die versiegelten Flächen, mit **U** die unversiegelten Flächen gekennzeichnet.

Das Plangebiet bestand überwiegend aus versiegelter Beton- und Gebäudefläche. Im Norden der großen Produktionshalle standen einige alte Linden und Robinien.

2015 wurde das Gelände der ehemaligen Ziegelei vorab komplett entsiegelt  $V1 = 31.675,70 \text{ m}^2$ .

Die Entsiegelung im Bereich Bahngleise betrug  $V2 = 6.564,30 \text{ m}^2$ . Das Gelände wurde dabei auch komplett geräumt. Die Bäume mit Schutzstatus nach §18 NatSchAG MV sind daher nachfolgend enthalten, da der Ausgleich noch nicht erfolgte.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Landschaftszone: Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte, in der Großlandschaft: Südwestliche Niederungen und hier in der Landschaftseinheit: Südwestliche Talsandniederungen mit Elde, Sude und Rögnitz. (Naturraum 510/19) Die heutige potenzielle natürliche Vegetation bildet der Flattergras-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Hainrispengras-Buchenwald und Waldschwingel-Buchenwald.



Luftbild mit Flächenbilanz im Geltungsbereich (V=versiegelte Flächen; U= unversiegelte Flächen)

### 5.3 Eingriffsbewertung

Die Überbauung, Befestigung, Versiegelung oder Abgrabung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 14 BNatSchG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999/2002) und der Erlass zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PVF) angewendet. Das Planvorhaben umfasst auf einer stillgelegten seit 2015 entsiegelten Industriefläche (Ziegelei) die Festsetzung einer Anlage für Photovoltaik. Insofern ist von einer teilweise flächigen Überbauung aber geringfügigen Teilversiegelung auszugehen. Entsprechend wird durch den B-Plan im Bereich der Baugrenzen die Umwandlung der vorhandenen Biotope und der Bodenfunktionen (Lebensraum-, Regulations- und Regenerationsfunktionen) zugelassen.

Von diesem Eingriff sind die folgenden Biotope durch Veränderung betroffen:

- junge ruderale Gras- und Sandflur

Vor der Entsiegelung auch

- versiegelte Lager-, Wege, und Gebäudeflächen
- Bäume im Geltungsbereich (Rodung), auch invasive Arten und Grünflächen

Im 200-m-Untersuchungsraum sind folgende Wertbiotope verzeichnet:

- Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder LWL12896 (Feldgehölz am Kanal)
- Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. LWL12899, LWL12667
- Trocken- und Magerrasen; Zwergstrauch- und Wacholderheiden LWL12900

Wirkeinflüsse sind dabei für folgende Wertbiotope zu diskutieren:

- Feldgehölz (LWL12896)

Durch die Art der Bebauung (Modultische) und der geringen Betriebsstörungen gegenüber dem Liefer- und Lagerverkehr der Ziegelei, dem steilen Abfall der Böschung mit 5,5 m Höhenunterschied bis zum Wasserspiegel des Kanals sind keine Wirkeinflüsse abzustellen.

### **Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen**

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabensauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Der geplante Eingriff erfolgt zur Minderung der Auswirkungen des Klimawandels und nach einer Komplett- Beräumung des Geltungsbereiches und stellt damit eine Minimierungsmaßnahme an sich da.

Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden, angepasst an die Lage der Photovoltaikfreianlage dargelegt.

Dazu gehören zur Vermeidung, Minderung folgende Maßnahmen:

- Verzicht auf den Einbau von Fremdsubstraten (z.B. für Baustraßen, Bodenabdeckungen); sofern erforderlich: unbelastete, nährstoffarme, standortgerechte Substrate verwenden.
- Abstand der Module vom Boden > 0,60 m zur Gewährleistung einer Untertischbelichtung
- Verzicht auf eine großflächige Beleuchtung der Anlage zum Schutz von Tieren vor Lockwirkung der Lichtquellen, sofern erforderlich Einsatz von Kaltstrahlern
- Weitest möglicher Verzicht auf zusätzliche Bodenversiegelung; Minimierung der Fundamentflächen da Metallpfosten ohne Fundamente verwendet werden
- Beschränkung der Auswirkungen des Baubetriebes (z.B. durch Begrenzung des Baufeldes, flächenschonende Anlage von Baustraßen, Verwendung von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck, Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe)
- Herstellung des energetischen Verbundes mit dem Leitungsnetz der Energieversorgungsunternehmen mittels Erdverkabelung.
- Vermeidung von ungebrochenen und leuchtenden Farben (Farbgebung der Anlage sollte sich in das Landschaftsbild einfügen), Reduzierung von Reflexionsmöglichkeiten

### **Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation**

Von dem Vorhaben sind Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) wird der Kompensationsumfang durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich. Entsprechend des Erlasses zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PVF) vom 27.05.2012 ist ergänzend zu berücksichtigen:

#### Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Für die gesamte überplante Fläche ist eine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust in Ansatz zu bringen.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad ist zu ermitteln.

Die durch die Fundamente bedingte Versiegelung wird aufgrund der Geringfügigkeit vernachlässigt.

Biotopbeeinträchtigungen (mittelbare Eingriffswirkungen) im Randbereich der Anlagenfläche sind nach bisherigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten und somit auch nicht in Ansatz zu bringen.

#### Bewertung der Modulzwischenflächen

Die nicht überschirmten Flächen zwischen den Modulen sind nach Abschluss der Bauphase entweder zu begrünen oder Selbstbegrünung ist zuzulassen. Die ggf. erforderliche Pflege dieser Flächen (ohne Herbizideinsatz) ist sicherzustellen. Damit haben diese Flächen auch wegen der vergleichsweise geringen Störwirkung im Plangebiet eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt, so dass sie als kompensationsmindernde Maßnahme (Einführung kompensationsmindernder Maßnahmen im Rahmen der Fortschreibung der HzE) angerechnet

werden können, wodurch sich der o.a. Kompensationsbedarf verringert. Auf den Modulzwisehenflächen kommt es somit zu einem In – Sich – Ausgleich.

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die betroffenen Biotopwertstufungen (BWE) vorgenommen. Die befestigten Fläche wurden nur der Biotopwertstufe >1, die unversiegelten Freiflächen wurden der Biotopwertstufe 1 zugeordnet.

Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Aufgrund der geringen bis durchschnittlichen Ausprägung wurden KE-Werte im unteren Bereich der Spanne eingestellt.

Das angegebene Kompensationserfordernis (KE) enthält bereits zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung / Teilversiegelung (VZ).

Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bzw. das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Aufgrund seiner Lage als ehemaliger Industriestandort ist er durch Störungen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75).

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt beträgt er 0 (Entsiegelungsflächen). Wirkzonen von Wertbiotopen sind nicht zu berücksichtigen.

Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotoptypbezogene Kompensationserfordernis“ ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ).

$$\text{KFÄ} = \text{Biotopfläche} * \text{KE} * \text{KF} * \text{WF}$$

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung

Gerechnet wird mit einer GRZ von 0,70.

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m <sup>2</sup> ]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
OIG	Gewerbe versiegelt	Baufeld, versiegelt, GRZ 0,7	38.520		>1	0,5	0,2	0,7	0,75	0,0	0
OIG	Gewerbe versiegelt	Baufeld, teilversiegelt, GRZ 0,7	6.901		1	1,0	0,2	1,2	0,75	1,0	5.176
OIG	Gewerbe unversiegelt	Baufeld, unversiegelt, In-sich-Ausgleich	19.466		1	1,0	0,0	1,0	0,75	1,0	14.600
		<b>Summe:</b>	<b>64.887</b>								<b>19.775</b>

## Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) und im Bundesnaturschutzgesetz (§ 14), dass Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit unvermeidbar, vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (Ersatzmaßnahmen). Nach § 200a BauGB umfassen Festsetzungen zum Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Mit der Entsiegelung konnten die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes realisiert werden. Der Baumersatz wird in der Nähe des Bebauungsplangebietes auf Flächen innerhalb des Gebietes der Gemeinde umgesetzt.

- Flächenentsiegelung und Wiesennutzung mit Artenschutzmaßnahmen
- Baumpflanzungen (externer Ausgleich entsprechend Baumersatz)

Tab. 2: Ermittlung des Kompensationsäquivalentes

ZIELBIOTOP	GRUND- FLÄCHE [m <sup>2</sup> ]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGS- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVA- LENT
Wiesenfläche In-Sich-Ausgleich	19.466		1,0	1,0	0,75	14.600
Zuschlag Entsiegelung Hochbauten*	10.491		>1	0,5	1,00	5.246
<b>Summe:</b>	<b>19.466</b>					<b>19.845</b>

\* da die Versiegelung nicht bilanziert wird, ist nur der anteilige Hochbauzuschlag +0,5 relevant

## 5.4 Baumersatz

Um die Verschattung der Module und damit einen Effizienzverlust zu vermeiden waren Baumrodungen im Plangebiet vorgesehen.

Als Baumbestand nach §18 NatSchAG M-V waren 3 Linden und 2 Weiden, sowie 11 Robinien erfasst. Die 11 Robinien sind, obwohl invasive Art entsprechend Liste des Bundesamtes für Naturschutz in Verbindung mit § 40 BNatSchG (1) und (3), trotzdem ersatzpflichtig. Allerdings wird der Ersatz auf einfachen Ersatz reduziert.

Im Zuge der erfolgten vorgezogenen Entsiegelungsmaßnahme sind alle 16 Bäume ebenfalls beräumt worden.

### Bäume (§18 NatSchAG M-V)<sup>1</sup>

Art	STU [cm]	KDM [m] geschätzt	Bemerkungen
Linde	208	10	
Linde	229	8	aufgerissener Zwiesel, Abminderung da Gefah- renbaum am Weg
Linde	314	12	
Weide	182	10	Gruppe
Weide	185	10	Gruppe
Robinie	106/86	8	zweistämmig
Robinie	138	7	Gruppe 1

<sup>1</sup> Ersatz nach Baumschutzkompensationserlass

Robinie	198	7	Gruppe 1
Robinie	156	6	Gruppe 2
Robinie	130	6	Gruppe 2
Robinie	115	6	Gruppe 3
Robinie	113	6	Gruppe 3
Robinie	150	7	Gruppe 4
Robinie	140	7	Gruppe 4
Robinie	122	6	
Robinie	126	6	
<b>Summe</b>			

Für die Rodung von 16 Laubbäumen nach §18 NatSchAG M-V wird unter Beachtung der invasiven Arten die Ersatzpflanzung, auch in Gruppen, von 25 Laubbäumen als Maßnahme für das Landschaftsbild festgesetzt.

## 5.5 Waldabstand

### Antrag auf In Aussichtstellung Unterschreitung Waldabstand

Gemäß § 20 LWaldG M-V<sup>2</sup> in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung ist die in Aussichtstellung der Genehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes im Bauleitplanvorhaben zu regeln und im Baugenehmigungsverfahren nicht gesondert zu beantragen. Hiermit wird für o.g. Bauleitplanvorhaben gemäß § 20 LWaldG M-V in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung die In Aussichtstellung der Genehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes für die Errichtung von baulichen Anlagen (Zaun und Verkehrsflächen) in den auf der Planzeichnung bezeichneten Flächen (Baugrenze = 30 m Waldabstand) innerhalb des Geltungsbereiches des B- Planes beantragt.

Gemäß Waldabstandsverordnung<sup>3</sup> können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden bei:

(6) Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Im Einzelnen gilt:

Mit der Unterschreitung für die Zaunanlage und die Verkehrsflächen (Fahrgassen, keine Stellplätze) zum Wald wird eine effiziente Flächennutzung für die Photovoltaikanlagen außerhalb des 30 m Waldabstandes möglich. (Klimaschutz als Aufgabe des Gemeinwohls).

Die In-Aussichtstellung der Forst liegt mit Stellungnahme vom 29.04.2016, mit für den Bauantrag verbindlichen Auflagen, vor.

## 5.6 Beschreibung der Maßnahmen

### Freiflächen

In den Geltungsbereichen sind die nicht versiegelten Flächen zwischen und unter den Modulen, sowie Randflächen als extensive Wiesenflächen auf Betriebsdauer zu erhalten. Eine Mahd der Wiesenflächen kann zu Pflegezwecken 2x jährlich, aber mind. 1x jährlich erfolgen. Aus Arten- und Tierschutzgründen sollte die Mahd möglichst nicht vor dem 15. Juni bis Sept. / Oktober erfolgen. Anzahl und Zeitpunkt der Mahdgänge bestimmen sich aus dem Anlagen-

<sup>2</sup> §20LWaldG MV (1) Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Das Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

(2) Über die Zulassung von Ausnahmen nach Absatz 1 entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde.

(3) Einer Entscheidung über die Zulassung nach Absatz 2 bedarf es nicht für bauliche Anlagen, die den Festlegungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen, der unter Beteiligung der Forstbehörde zustande gekommen ist.

<sup>3</sup> WAbstVO M-V Vom 20. April 2005

zweck (eine Verschattung durch Vegetation ist zu vermeiden) und sind entsprechend der Boden und Klimaverhältnissen jährlich und lokal wechselnd. Die Anlagenhöhe (Tischunterkante) hat ca. 60cm über Geländeoberkante zu betragen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig.

#### Barrierefreiheit

Die Zaunanlage ist so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihalteabstand von 10 cm bis 15 cm über Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger eingehalten wird.

Die Betrachtung von Mittel - und Großsäugern ist für die Fläche nicht relevant. (langjährig eingezäunt / Ausweichtrassen vorhanden)

#### **Maßnahmen am Geltungsbereich - Artenschutz / Baumpflanzung**

Die Fläche ist vollständig zu entsiegeln und nicht naturnahe Materialien des Unterbaus sind dabei ebenfalls vollständig zu entfernen. Der vorgezogene Ausgleich hierfür erfolgte im Jahr 2015.

#### Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen Avifauna / Fledermäuse

Grundlage war die Faunistische Bestandserfassung und AFB – des Gutachterbüro M. Bauer, Grevesmühlen, Stand 18.09.2012. Als Maßnahmen waren festgesetzt:

Als CEF- Maßnahme sind auf Dauer zu erhalten und vor dem Abriss oder Bau zu realisieren:

- 15 Mehlschwalbendoppelnester am- und 12 Rauchschwalbennester im Gebäude 2 Zwischen den einzelnen Nestern für Rauchschwalben sollte kein Sichtkontakt bestehen. Die Anbringung von Sichtblenden kann gegebenenfalls erforderlich sein.
- 4 Fledermausfassaden-Flachkästen am Gebäude 2 fachgerecht anzubauen.
- Eine Kontrolle zum Erfolg der Maßnahme ist durchzuführen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Freiflächen, ist der Zeitraum der Entfernung der Vegetationsschicht auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (September bis März) zu beschränken.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für Fledermäuse ist der Gebäudeabbruch im Zeitraum von September bis März durchzuführen. Beim Abbruch ist auf Fledermäuse zu achten. Sollten Tiere zufällig aufgefunden werden, sind diese artenschutzrechtlich zu versorgen. Das Abbruchunternehmen ist diesbezüglich einzuweisen.

Als Maßnahme für die Artengruppen Reptilien / Amphibien sind 2 Lesesteinhaufen, die auch aus Bruchziegeln bestehen können, am Rand des Vorhabengebietes anzulegen, die einen Anteil von etwa 30% unbelastetem Totholz haben sollten. Die Steinhaufen (etwa 2 Kubikmeter je Haufen sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so klein sein, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinternden Tiere schädigen können.

Mit dem vorgezogenen Abriss aller Gebäude (außer ein Gebäude außerhalb des B-Plangebietes) waren Änderungen der CEF – Maßnahmen notwendig.

Realisiert wurden folgende Maßnahmen:

Es wurden 12 Rauchschwalbennester im verbliebenen Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei angebracht. (Die Rauchschwalbennester sind 10 cm unter der Innenraumdecke und im gesamten Gebäude verteilt angebracht. Es sind dauerhafte Öffnungen für den Einflug vorhanden. (Größe: 20 cm x 20 cm) Es ist ein freier Anflug zu allen Schwalbennestern gewährleistet.)

Weiterhin sollten Mehlschwalbennester unter dem Schleppdach angebracht werden. Aufgrund der Notiz des begleitenden Ökologen Ch. Weinreich von UmweltPlan GmbH Stralsund vom 04.06.2015 wurden keine weiteren Schwalbennester erforderlich.

Grund:

Die vor Ort lebenden Mehlschwalben brüten in der Kolonie und haben sich in der Zwischenzeit selbst geholfen. Die Montage von Nisthilfen für Mehlschwalben ist daher aus Gründen unnötiger Störung nicht erforderlich.

Die Fledermauskästen sind an der Gebäudeaußenseite oder im Waldrandbereich angebracht. (Die Kästen sind nach Süden auszurichten. Es ist ein freier Anflug zu gewährleisten. Die Montagehöhe der Fledermauskästen soll 4 m nicht unterschreiten.)

Der Vorhabenträger schlägt ein Fledermausquartier zur Aufwertung vor: Es handelt sich um ein ebenerdig zugängliches Gewölbe mit Erdüberdeckung.

Folgende Maßnahmen wurden zur Aufwertung des Quartiers umgesetzt:

- Beräumung der Abfälle im Gewölbe
- Montage von Hangsteinen (Flachkammer und Großkammerhangsteine, z.B. der Fa. Schwegler)
- Errichtung von Fledermausspaltenwänden an den "Giebelseiten" des Gewölbes aus sauberen und heilen Abbruchziegeln und Hohlblocksteinen nach naturschutzfachlichen Vorgaben
- Hinweisschild "Geschütztes Fledermausquartier"
- Herstellung eines freien Anflugbereiches und Strauchrodung
- Entfernen der Tür und Türleibungen
- Vermauerung der äußeren Türöffnung unter Belassen eines Einflugs nach Vorgaben
- Prüfung der vorhandenen Bodenüberdeckung auf Frostfreiheit

Mit Stand Dezember 2015 war diese Maßnahme umgesetzt.

### Baumpflanzung



Für die Rodung von 16 Bäumen wird die Ersatzpflanzung von 25 einheimischen Laubbäumen in der Qualität Hst STU 16-18 cm auf der gemeindlichen Fläche (Grundbuchumschrei-

Stand: Mai 2016

bung von Eisenbahn Handelsgesellschaft mbH u. Co. KG erfolgt) Gemarkung Malliß Flur 3, Flurstück 63/24; 63/29 jeweils teilweise als Maßnahme für das Landschaftsbild festgesetzt. (siehe Baumersatz) Es sind Einzelbaumpflanzungen und Gruppenpflanzungen von 3 Bäumen in einer Grube mit 1m Abstand untereinander zulässig. Der Abstand zwischen den Gruppen oder Einzelbäumen der Reihe hat ca. 9m, zwischen den Reihen ca. 7m, der Abstand zu Wegen 3m und zum, hier überbauten, Gewässer 7m zu betragen.

Baumarten: norddeutscher Provinziens, Verbißschutz

Acer campestre	Feld - Ahorn
Betula pendula	Sand – Birke
Tilia platyphyllos	Sommer – Linde
Prunus avium	Vogel - Kirsche

Hinweis: Das Bepflanzen einer Trasse mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist nur mit einem lichten Abstand von mindestens 2,50 m zwischen dem Stamm und der jeweiligen Wasserleitung (betrifft auch Hausanschlussleitungen) gestattet. Bei Unterschreitungen können Sicherungsmaßnahmen notwendig werden, die mit der Gemeinde Malliß bzw. dem ZkWAL abzustimmen sind.

## 5.7 Wertung des Vorhabens

Entsprechend des hohen Stellenwertes des Landschaftsbildes beim Bau von Photovoltaikanlagen<sup>4</sup> steht die Forderung der Abschirmung mit Hecken. Zu beachten sind für das konkrete Vorhaben:

- die Topographie,
- die geringe Höhe der Module, (max. 4,0 m über Gelände)
- die notwendige Vermeidung von Verschattung der Module und
- der politische Wille des Gesetzgebers, der z.B. mit dem überarbeiteten EEG dokumentiert wurde.

Zuerst ist der Landschaftsraum nach seinen Vorbelastungen und den vorhandenen Abschirmungen zu untersuchen.

Zu beachten sind gestörte Landschaftsräume die keiner Abpflanzung bedürfen:

- die Ziegelei (als Industrie und Gewerbebranche) an sich.

Der ehemals gewerblich genutzte Raum bedarf keines Schutzes des Landschaftsbildes. Die Ziegelei an sich ist eine Störung in der Landschaft. Der Rückbau des hochbaulichen Aspektes der Störung ist somit als Ausgleich zu betrachten.

Folgende Abschirmungen können berücksichtigt werden:

- Wald schirmt das Baufeld, außer die straßenbegleitende Fläche (Ziegeleiweg) allseitig, auch zum außerhalb des Geltungsbereiches liegenden LSG "Wanzeberg", ab.

Fazit:

Alle landschaftsbildnerisch relevanten Kanten des Solarparks sind abgeschirmt.

Rastflächen und das Landschaftsbild sind nicht betroffen. Vermeidungsmaßnahmen und CEF – Maßnahmen zugunsten des Artenschutzes (Ersatzlebensräume, Nisthilfen) sowie der Baumersatz sind im städtebaulichen Vertrag zu sichern.

## 6 Aussagen zum Klimaschutz

Die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen entsprechen den Zielen des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, das im Juli

<sup>4</sup> Naturschutzfachliche Bewertungsmethoden von Freilandphotovoltaikanlagen BfN Bonn-Bad Godesberg 2009

2011 als Änderung in das BauGB aufgenommen wurde. Danach sollen Bebauungspläne dazu beitragen die menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Gemeindeentwicklung, zu fördern, sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Diesem Ziel wird die Gemeinde mit dem B-Plan gerecht.

## **7 Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen**

### **Emmissionen**

Der Betrieb von Photovoltaikanlagen besitzt gegenüber anderen Formen der Stromerzeugung aus regenerativen Energien sowie aus fossilen Brennstoffen Vorteile, die im Wesentlichen charakterisiert sind durch:

- keine Emissionen (kein Lärm, keine Luftbelastung, keine Geruchsbelastung),
- keinen Rohstoffeinsatz (nur Sonnenlicht),
- keine Abfälle,
- weitestgehende Wartungsfreiheit bei langer Nutzungsdauer (ca. 21 Jahre),
- hohe Zuverlässigkeit,
- kein Schattenwurf, da die Module nach Süden ausgerichtet sind und eine geringe Höhe von maximal 4,00 m haben und
- eine nahezu ausgeschlossene Blendwirkung, da die Module der neuen Generation aus dunklem Mattglas (Antireflexionsglas) gefertigt werden.

Darüber hinaus können die Anlagen nach Einstellung des Betriebes und dem Rückbau nahezu vollständig der Kreislaufwirtschaft zur Gewinnung von Rohstoffen bzw. zur Wiederverwendung zugeführt werden. Die Belastung der Umwelt ist dadurch sehr gering und nicht nachhaltig.

Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen sind nicht erforderlich.

## **8 Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken**

### **Auswirkungen**

Das Vorhaben - Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen - bietet die Möglichkeit, eine nicht mehr genutzte Fläche zu aktivieren und einer energetisch sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Negative Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger (im Außenbereich befindliche Wohngebäude westlich der Ziegeleistraße und ) sind nicht zu erwarten. Da die Module von Photovoltaik-Freiflächenanlagen der neuen Generation aus dunklem Mattglas (Antireflexionsglas) gefertigt werden und hierfür eine Blendwirkung nahezu ausgeschlossen wird, sind auch für die angrenzenden Flächen und die Benutzer der Straße keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Zusätzlich wird das Plangebiet von den angrenzenden Unterstellhallen sowie den benachbarten Waldflächen abgeschirmt.

### **Einwirkungen**

Das Plangebiet liegt südlich des Gemeindegebietes an der Ziegeleistraße. Die Umgebung des Vorhabens ist überwiegend durch Waldflächen sowie Grünland geprägt. Einwirkungen, die zu Nutzungskonflikten führen könnten, sind ausgeschlossen.

Im „Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen“, Stand 28.11.2007, erarbeitet im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz u. Reaktorsicherheit, sind auch die Wirkungen der Anlagen auf den Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit analysiert worden.

Insbesondere die möglichen Auswirkungen auf den Menschen durch elektrische und magnetische Strahlung wurden betrachtet. Das Ergebnis ist die deutliche Unterschreitung der maßgeblichen Grenzwerte der BimSchV in jedem Fall bezugnehmend auf die Solarmodule.

## **9 Hinweise / Bodenordnung**

### **Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Flächenverfügbarkeit des künftigen Investors nicht notwendig.

### **Hinweise:**

#### **Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und unverbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei der Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 DSchG M-V der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des LK LWL-PCH anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

#### **Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §27 Abfall- und Altlastengesetz M-V in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GOVBI. S. 43) verpflichtet.

#### **Abfallwirtschaft**

Zur Entsorgung der Abfälle sind die Abfallentsorgungseinrichtungen des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu nutzen, die Abfälle sind dem Landkreis zu überlassen, ausgenommen die Abfälle, die von der Entsorgung ausgeschlossen sind.

Die Sicherung des Geländes gegen unbefugtes Betreten und Befahren ist durch Schutzmaßnahmen zu gewährleisten.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und § 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

### Sonstige Hinweise

Das Bepflanzen einer Trasse mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist nur mit einem lichten Abstand von mindestens 2,50 m zwischen dem Stamm und der jeweiligen Wasserleitung (betrifft auch Hausanschlussleitungen) gestattet. Bei Unterschreitungen können Sicherungsmaßnahmen notwendig werden, die mit der Gemeinde Malliß bzw. dem ZkWAL abzustimmen sind.

## 10 Städtebauliche Daten

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>ca. 6,600 ha</b>
- davon Baufläche (innerhalb der Baugrenzen)	ca. 5,800 ha

Malliß, .....  
10.06.2016

  
.....  
Der Bürgermeister

Gemeinde Malliß  
über Amt Dömitz-Malliß  
Goethestraße 21  
19303 Dömitz  
Tel.: 03 87 58 / 316 - 0



## 1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum Bebauungsplan Nr. 3 Photovoltaikanlage „Ziegeleigelände Malliß“ im Ortsteil Malliß durchgeführten Umweltprüfung und wurde entsprechend dem Stand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Abwägung fortgeschrieben. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung.

### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

siehe Begründung

#### Änderung oder Neufestsetzung von Baugebieten, Straßen, Ausbauten u.ä. / Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

In der folgenden Übersicht werden die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

Kurzbez.	Art/Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
SO	Sondergebiet Photovoltaik	Ziegelei, Gewerbe- und Industriegebiet, ehemalige Bahnanlagen	ca. 6,6 ha davon ca. 4,5 ha überdeckt

### 1.2 Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 (6) u. (7) BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB); Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB).

#### Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatG).
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, §2 (1) Nr. 8 BNatG).
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlicher Interesse. Das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie).
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB).
- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus § 1 u. 3 BImSchG).

- Derartige Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser), dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und somit dem Nutzen Einzelner dienen. Vermeiden der Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt. Insgesamt soll eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet sein (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 1a Wasserhaushaltsgesetz WHG); In Bezug auf die Gewässer sind die Belange des Allgemeinwohls u.a. die Vermeidung der Behinderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens. Verhinderung einer Verunreinigung der Gewässer oder einer sonstigen nachteiligen Veränderung der Gewässereigenschaften bei der Einbringung von Stoffen. Erhebliche Bedeutung der Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild (aus Ziele der Wasserwirtschaft, § 3 Landeswassergesetz, LWaG).
- Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Möglichst Versickerung von Niederschlagswasser (§ 39 LWaG).
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus Grundsätze der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz); die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung (aus § 5 KrW-/AbfG).

#### Ziele der Raumordnung für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

##### **Landesraumentwicklungsprogramm M-V**

siehe Begründung

##### **Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg**

siehe Begründung

#### **Empfohlene Ausschlussbereiche (Restriktionsbereiche)<sup>1</sup> bei der Flächenauswahl**

<b>Schutzgut</b>	<b>Gebietstyp</b>	<b>Betroffenheit</b>
<b>Pflanzen/ Tiere / biologische</b>	Gebiete, die aufgrund von EU-Richtlinien oder internationalen Übereinkommen einem besonderen Schutz unterliegen	nein
	Gebiete, die aufgrund bundes- und landesrechtlicher Regelungen einem besonderen Schutz unterliegen (Natura 2000, NP, NSG; ND, LSG, BR, geschützte Landschaftsbestandteile)	nein
	Bereiche mit besonders geschützten Biotopen (§ 30 BNatSchG und § 20 NatSchAG MV)	nein, nicht im Geltungsbereich
	Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschließlich der Räume für Wanderungen) (z.B. Brutgebiete gefährdeter Wiesenbrüterarten, Rastzentren für Kraniche und Gänsearten)	nein

<sup>1</sup> Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen PV-Freiflächenanlagen - ARGE Monitoring PV-Anlagen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen; BMU Nov. 2007

<b>Vielfalt</b>	Gebiete mit einer besonderen Ausstattung an natürlichen oder naturnahen Lebensräumen mit einer speziellen Vielfalt an Arten- und Lebensgemeinschaften (einschließlich der Räume für Wanderungen)	nein
<b>Boden</b>	Bereiche mit Böden (regional) hoher natürlicher Ertragsfähigkeit sowie naturnahe oder kulturhistorisch bedeutsame Böden	nein
	Bereiche mit Böden hoher Eignung für die Entwicklung besonderer Biotope (Extrembiotope)	nein
<b>Wasser</b>	Natürliche oder tatsächliche Überschwemmungsgebiete, Gebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz	nein
<b>Klima/ Luft</b>	Gebiete mit klimatischer Ausgleichsfunktion (Kaltluftentstehung, Kaltluftabfluss)	nein
	Luftaustauschbahnen zwischen belasteten und unbelasteten Bereichen	nein
<b>Land-schaft</b>	Landschaftsbildbereiche mit einer charakteristischen Eigenart, Vielfalt und Schönheit	nein
	Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten und -intensitäten	nein
	Kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsräume	nein
	Unzerschnittene Landschaftsräume	nein
<b>Mensch</b>	Gebiete mit Bedeutung für die siedlungsnahen Erholung (Grünflächen, Grünzüge etc.)	nein
	Erholungsschwerpunkte für die landschaftsbezogenen Erholung (Sichtbereiche von Aussichtspunkten, Hauptaufenthaltsorte von Urlaubern oder Hauptwanderwege)	nein

Nach einer artenschutzrechtlichen Prüfung ist damit eine generelle Eignung der Fläche entsprechend des Leitfadens zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei PV-Freiflächenanlagen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) gegeben.

#### Darstellungen des F-Plans für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

siehe Begründung

## **2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen**

### **2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet**

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit und ihres Zustandes in dem vom Bauleitplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben.

- Allgemeine spezielle Hinweise auf mögliche Anlagenspezifische Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch PV-Freiflächenanlagen bietet nachfolgende Tabelle<sup>2</sup>:

<sup>2</sup> entsprechend Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei PV-Freiflächenanlagen

Auf tretende Wirkfaktoren	Mögliche Beeinträchtigungen
<b>Schutzgut Pflanzen</b> <b>Biotopfunktion/ Biotopverbundfunktion und Habitatfunktion</b>	
<b>Flächeninanspruchnahme</b> (Bodenversiegelung, Bodenumlagerung, Aufbau der Module)	baubedingte Schädigung der vorhandenen Vegetationsdecke durch Befahren, Verlegen von Leitungen Kleinflächiger Verlust von Vegetationsstandorten durch Versiegelung Möglicherweise Beeinträchtigung angrenzender (verbleibender) Biotopstrukturen durch den Baubetrieb Beeinträchtigung von Vegetationsbeständen durch Aufbringen Standort untypischer Substrate (z. B. Schottermaterial) beim Bau von Baustraßen
<b>Bodenverdichtung</b>	Nachhaltige Veränderung der abiotischen Standortfaktoren (z. B. zunehmende Staunässe) und damit Veränderung der Vegetationszusammensetzung
<b>Überdeckung von Boden</b> (Beschattung, Veränderung des Bodenwasserhaushaltes)	Veränderung des Artenspektrums, Verlust lichtliebender Arten (z. B. bei Beanspruchung hochwertiger Trocken- oder Magerrasenbiotope)
<b>Stoffliche Emissionen</b>	Beeinträchtigung und Veränderung von Vegetationsbeständen Beeinträchtigungen sind nur im Einzelfall zu erwarten
<b>Mahd und Beweidung</b>	Veränderung der Vegetationsdecke gegenüber dem Ausgangszustand
<b>Schutzgut Tiere</b> <b>Biotopfunktion/ Biotopverbundfunktion und Habitatfunktion</b>	
<b>Temporäre Geräusche</b>	Störung / Vertreibung von Tieren durch Baulärm betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen sind bei den derzeitigen Standards von PV-Freiflächenanlagen nicht zu erwarten
<b>Flächeninanspruchnahme</b> (Bodenversiegelung, Bodenumlagerung, Aufbau der Module)	Verlust und Beeinträchtigung von Arten und Lebensräumen (z. B. bei Beanspruchung von Ackerflächen mit Bedeutung als Lebensraum durch Arten mit großen Raumansprüchen) Veränderung / Störung angrenzender (verbleibender) Tierlebensräume (z. B. Großvogelbrutplätze)
<b>Überdeckung von Boden</b> (Beschattung, Veränderung des Bodenwasserhaushaltes)	Veränderung der Habitateignung für wärme- und trockenheitsliebende Arten wie Heuschrecken, Wildbienen etc.
<b>Licht</b> (Polarisation des reflektierten Lichtes)	Anlagenbedingte Mortalität oder Verletzung von Tieren durch Lockwirkung der Moduloberflächen (Verwechslung der Module mit Wasserflächen) Risikobewertung für kleinere, flugfähige Insekten wie Wasserkäfer oder Wasserwanzen derzeit nicht abschließend möglich; Risiko für Libellen nachzeitigem Kenntnisstand gering; Beeinträchtigungen von Vögeln nur im Einzelfall zu erwarten (z. B. bei schlechten Sichtverhältnissen)
<b>Visuelle Wirkung</b>	Verlust von Rast- und Nahrungshabitaten für Zugvögel (z. B. bei Beanspruchung von Flächen mit Bedeutung für durchziehende Kraniche, Limikolen, oder nordische Gänsearten) Verlust von Bruthabitaten für empfindliche Wiesenvogelarten (z. B. bei Beanspruchung von Konversionsflächen mit Bedeutung für ausschließlich im Offenland brütende Vogelarten)

<b>Einzäunung</b>	Entzug von Lebensräumen für Groß- und Mittelsäuger Isolation und Fragmentierung von Tierpopulationen und Habitatstrukturen Verlust und Veränderung von faunistischen Funktionsbeziehungen durch Barrierewirkung der Anlage (z B Trennung von Teillebensräumen wie Tageseinstände, Äsungsflächen, oder Jagdgebiete und Wildwechselln)
<b>Mahd und Beweidung</b>	Beeinflussung der Habitatstruktur
<b>Schutzgut Boden</b> <b>biotische Lebensraumfunktion, Speicher- und Regulationsfunktion von Böden</b>	
<b>Bodenversiegelung</b>	Verlust und Minderung der natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Regelungs-, und Speicherfunktion, Puffer, und Filterfunktion) Verlust von Flächen mit Retentionsfunktion
<b>Bodenverdichtung</b>	Veränderung der Bodenstruktur / des Bodengefüges und damit Verlust und Minderung der natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Regelungs, und Speicherfunktion, Puffer, und Filterfunktion) Verlust des Retentionsvermögens
<b>Bodenerosion</b>	Verlust und Minderung der natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Regelungs- und Speicherfunktion, Puffer- und Filterfunktion) - Beeinträchtigungen sind nur im Einzelfall zu erwarten
<b>Stoffliche Emissionen</b>	Belastung des Bodens durch Schadstoffeintrag Veränderung der natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Regelungs, und Speicherfunktion, Puffer, und Filterfunktion) - Beeinträchtigungen sind nur im Einzelfall zu erwarten
<b>Schutzgut Wasser</b> <b>Grundwasserschutzfunktion und Regulationsfunktion im Landschaftswasserhaushalt</b>	
<b>Bodenversiegelung</b> <b>Bodenverdichtung</b>	Verlust von Flächen mit Retentionsfunktion
<b>Stoffliche Emissionen</b>	Belastung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag Minderung der Grundwasserqualität - Beeinträchtigungen sind nur im Einzelfall zu erwarten
<b>Schutzgut Klima</b> <b>Klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion</b>	
<b>Bodenversiegelung</b>	Verlust klimarelevanter Strukturen Veränderung der Strahlungsverhältnisse - Beeinträchtigungen sind nur im Einzelfall zu erwarten
<b>Überdeckung von Boden</b>	Veränderung des Mikroklimas unter den Modulen aufgrund von Überdeckungseffekten (ebenso wie über den Modulen durch Wärmeabgabe) Reduzierung der Kaltluftproduktion Störung von Kaltluft- und Frischluftabfluss Beeinträchtigungen sind nur im Einzelfall zu erwarten
<b>Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild</b> <b>Landschaftsbildfunktion</b>	
<b>Flächeninanspruchnahme / visuelle Wirkung</b>	Technische Überprägung von Landschaftsbildräumen (Maßstabsverlust, Dominanz technischer Elemente) und damit Veränderung der qualitativen Ausprägung (Vielfalt, Eigenart und Schönheit) von Landschaftsbildräumen Verlust oder Überprägung von Landschafts- und Ortsbild prägenden und / oder kulturhistorisch bedeutenden Landschaftsausschnitten und -elementen Verlust typischer Landnutzungsformen

<b>Licht</b> (Lichtreflexe)	Beeinträchtigung der ästhetischen Wahrnehmung der Landschaft durch optische Störreize Beeinträchtigung durch Reflexionen (Helligkeit der Flächen)
<b>Schutzgut Menschen</b>	
<b>Temporäre Geräusche, Erschütterungen, stoffliche Emissionen</b>	Beeinträchtigung des menschlichen Wohlbefindens durch Baubetrieb
<b>Visuelle Wirkung</b>	Minderung der Erholungseignung von siedlungsnahen Freiräumräumen und Erholungsgebieten durch technische Überprägung der Landschaft Minderung der Qualität des Ortsrandbildes insbesondere bei Vorhandensein gewachsener dörflicher Strukturen Verlust von siedlungsnahen Freiräumen Verlust von Flächen mit Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung Veränderung der Erreichbarkeit, Zugänglichkeit oder Erlebbarkeit von siedlungsnahen Freiräumen und Erholungsflächen
<b>Einzäunung</b> (Flächenentzug, Barrierewirkung)	Verlust von siedlungsnahen Freiräumen Verlust von Flächen mit Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung Veränderung der Erreichbarkeit, Zugänglichkeit oder Erlebbarkeit von siedlungsnahen Freiräumen und Erholungsflächen
<b>Flächeninanspruchnahme visuelle Wirkung</b>	Verlust von siedlungsnahen Freiräumen

Der Geltungsbereich umfasst große Teile der Flächen der ehemaligen Ziegelei Malliß. (siehe Begründung) Sehr große Teile waren versiegelt und die unversiegelten Flächen waren als nicht überbaute Grundstücksfläche stärker beeinflusst.

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit und ihres Zustandes in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben.

Der Untersuchungsraum, der mindestens das vom B-Plan voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiet (Wirkraum) enthalten muss, wurde anhand der voraussichtlichen Planauswirkungen schutzgutspezifisch bestimmt:

- Für die Schutzgüter (vgl. folgende Tabelle) orientiert sich die Betrachtung im Wesentlichen auf den Geltungsbereich.
- In die Betrachtung werden auch in diesem Raum ggf. befindlichen Schutzgebiete (500m Umkreis) und Schutzobjekte des Naturschutzes (200m Umkreis) einbezogen, wobei die Wirkungen hier ebenfalls das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume betreffen können.

Der Analyse des Umweltzustands liegen im Wesentlichen die Daten des Internetportal [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de) zugrunde.

<b>Umweltbelang</b>	<b>Betroffenheit<sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)</b>	<b>Beschreibung / Rechtsgrundlage</b>
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete <sup>1</sup>	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine internationalen Schutzgebiete. Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich keine internationalen Schutzgebiete.	BNatG, NatSchAG MV, siehe auch 2.5
Nationale Schutzgebiete	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen	

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
(Nationalparke, Biosphärenreservate)	Schutzgebiete. Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.	
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete- und objekte des Naturschutzes  Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich Schutzgebiete des Naturschutzes  Im 200-m-Untersuchungsraum befinden sich gesetzlich geschützten Biotope.	LSG 105 „Wanzeberg“ umschliessend  Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder LWL12896 Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. LWL12899, LWL12667 Trocken- und Magerrasen; Zwergstrauch- und Wacholderheiden LWL12900
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzsatzung/Verordnung geschützte Bäume o. Großsträucher	Nein im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Bäume (mehr)	§ 18 NatSchAG MV
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	Nein, nicht betroffen Ja, betroffen	§ 29 NatSchAG § 20 LWaldG
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Ja, Biotope der Siedlungen, können durch das Vorhaben beeinflusst werden:  Im Geltungsbereich vormals ehemalige Ziegelei mit versiegelten Verkehrs- und Gebäudefläche sowie nicht überbauten Grundstücksflächen. (ruderales Grasfluren und aufkommender Gehölzwuchs) - Seit Ende 2015 komplett entsiegelter und planierter Bereich Im 200-m-Untersuchungsraum befinden sich v.a. folgende Biotope entsprechend der Bestandsaufnahme: - Biotope der forstwirtschaftlichen Nutzflächen, überwiegend Nadelforst und Robinienaufwuchs. - Aufforstungen und junge Streuobstwiesen - Gewässer: Abgrabung, Kleingewässer und Kanal - Siedlungsflächen: Wohngebäude u.a., unbefestigte und befestigte Wege.	<b>Bewertung Arten- und Lebensraumpotenzial: Aufgrund vorliegender Informationen zur Avifauna und der genannten Größe und Biotopausstattung des Plangebietes ist von faunistischen Funktionen mit mittlerer Bedeutung auszugehen.</b>
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL) <sup>3</sup>	Der Gebäudebestand war teilweise Lebensstätte von geschützten Arten. Die angrenzenden Gehölze und der Waldbestand sind potentieller Nahrungsraum und Lebensstätte von geschützten Arten. (aber Randlage im Übergang zum besiedelten Bereich / Ziegelei) Der artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, schließt auf Grundlage der Potentialanalyse aus, dass mit vorbeugenden Maßnahmen geplante Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen.	<b>Änderungen beachten</b>
Boden	Ja, teilweise Inanspruchnahme von Böden / geologischen Bildungen: Vor Ort im Geltungsbereich stehen grundwasserbestimmte Sande (Braunerden) an. (angrenzende Tongrube zeigt die kleinräumigen geologischen Brüche in diesem Raum) Bewertung des Bodenpotenzials: im Geltungsbereich vormals hoher	

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	versiegelter Anteil, durch Nutzung beeinträchtigte Böden, geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit aus Sicht der Landschaftsrahmenplanung.	
Grundwasser  Oberflächengewässer	Ja, Teilversiegelung / Überdeckung, nach erfolgtem Abbruch versiegelter Flächen  Ja, Grundwasser kann indirekt betroffen sein: Der Flurabstand des obersten Grundwasserleiters ist 2-5m, entsprechend ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen sind nicht vorhanden.	Ja, Oberflächenwässer sind im 500-m-Radius vorhanden: Abgrabungsgewässer, Kleingewässer und Ziegeleikanal  Oberirdisches Einzugsgebiet LAWA: 5929920000 Gewässer: Ziegeleikanal von Quelle südl. Malliß bis Mündung in die Müritz-Elde-Wasserstraße  Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers
Klima und Luft	Nein, Klima / Luft sind nicht betroffen.	- maritim geprägtes Binnenplanarklima, vorherrschend Westwindlagen - geringe regionale u. örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen, Die im Untersuchungsraum vorhandene geringe Reliefenergie lässt Kaltluftströmungen nicht erwarten.  Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Ja, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein: Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss. Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen im Untersuchungsraum sind: Zusammenhang von hoher Versickerungsleistung des Bodens, im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation, und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten.  Zusammenhang zwischen örtlichem Kleinklima und Vegetationsstruktur / Bebauung der Landschaft.	
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Aufgrund der vorhandenen Bebauung sind landschaftliche Freiräume entsprechend der landesweiten Erfassung nicht betroffen. Ja, der B-Plan kann durch Bebauung Veränderungen des Landschaftsbildes hervorrufen, die folgenden Bereich betreffen: - Landschaftsbildräume: ID 57 Ackerlandschaft zwischen Rögnitz und Eldeniederung Nr. VI 2 – 2 und ID 20 Landschaftsbildraum: Waldlandschaft zwischen Neu Kaliss, Eldena und Eldenburg Nr. VI 2 – 5, Landschaftsbildbewertung für beide: hoch bis sehr hoch - Lokal war das Landschaftsbild geprägt durch die Vorbelastungen im Sinne einer gewerblichen und industriellen Nutzung bestehend aus den unmittelbar zum Geltungsbereich der ehemaligen Ziegelei benachbarten Flächen (Bahnhof / Tagebau / kleinere Fabriken eines langjährigen Industriestandortes) als Insellage am Rande der Waldlandschaft nach Neu Kaliss. Das ebene bis flach wellige Gelände wird überwiegend forstwirtschaftlich genutzt und ist dadurch gut abgeschirmt. - Das als Insel im LSG „Wanzeberg“ liegende Gelände kann weiterhin nicht für die Naherholung genutzt werden.  <b>Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: örtlich bestand erhebliche Vorbelastungen durch ehemalige gewerbliche Nutzung. Landschaftsraum aber insgesamt mit hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes</b>	

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Biologische Vielfalt	Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein: "Biologische Vielfalt" umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention). Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. Gehölzbiotope im Gebiet / in Nachbarschaft ist Wald vorhanden. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme der Siedlungsbiotope sprechen für eine geringe bis mittlere Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen.	<b>Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit, im Geltungsbereich geringe Schutzwürdigkeit.</b>
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Nein, Wohnbereiche sind nicht durch Immissionen betroffen. Neu der "Wiederaufbau" eines Wohnhauses gegenüber der Ziegelei. Zur Bestandssituation bezüglich Lärm / Immissionen siehe unter „Vermeidung von Emissionen“. Im umgebenden LSG hat die landschaftsgebundene Erholung prinzipiell eine herausgehobene Bedeutung.	<b>Bewertung: hohe Schutzwürdigkeit</b>
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Im Geltungsbereich werden keine archäologischen Fundplätze vermutet. (alter Industriestandort) Archäologische Fundplätze sind als Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 5 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) vom 06.01.1998 zu betrachten und unterliegen dem Schutz dieses Gesetzes. Generell gilt, wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §11 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) die Entdeckung der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung zu organisieren zu können.	
Vermeidung von Emissionen	Für die Beurteilung der geplanten Anlage relevante Emissionen sind ggf. vorhanden. z.B. Trafos – tieffrequente Töne Durch die geplante Photovoltaikanlage entstehen keine betriebsbedingten Emissionen. elektrische und magnetische Felder (deutlich unter Grenzwerten BImSchV). Ggf. sind geringe Beeinträchtigungen durch Reflexionen (Helligkeit der Flächen) zu beachten. (siehe Landschaftsbild) Baubedingt sind befristete Emissionen zu erwarten.	<b>Bewertung: geringe Schutzwürdigkeit aufgrund der Lage und Art der Anlage.</b>
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Nein, im geplanten Plangebiet fallen keine Abwässer an	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Nein, ein Aufkommen an entsorgungspflichtigen Abfällen ist bis zu einem Repowering / Rückbau nicht vorhanden.	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung)

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Ja, das Planvorhaben dient vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien.	Erneuerbare- Energien- Gesetz
Darstellungen von Landschaftsplänen	Nein	
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Nein	
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Nein	Siehe unter Emissionen

<sup>1</sup> Betroffenheit = sachliche Betroffenheit bzw. räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet; bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten, die ggf. eine gesonderte Prüfung erfordern, räumliche Überschneidung mit dem Wirkungsbereich des Plans

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung einer PV- Freiflächenanlage<sup>3</sup>

Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen ..	
bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verringerung der Schadstoffeinträge infolge der Aufgabe der industriellen und bergbaulichen Nutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es sind kaum Veränderungen des aktuellen Zustandes zu erwarten.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• nur minimale Flächenversiegelung mit geringen Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt, Aufbruch der versiegelten Flächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es sind erhebliche Veränderungen des bisherigen Zustandes eingetreten, aber es sind kaum Veränderungen des aktuellen Zustandes zu erwarten.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• positive Effekte für Fauna und Flora, Aufwertung insbesondere des Vegetationsbestandes; Entwicklung wertvoller Lebensraumtypen magerer trockener Wiesen durch Mahd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewaldung des Standortes, oder Wiederaufnahme industrieller Nutzung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strukturhaltung Offenland</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewaldung des Standortes, oder Wiederaufnahme industrieller Nutzung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es sind durch Gebäuderückbau Veränderungen des aktuellen Zustandes zu erwarten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewaldung des Standortes</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiterhin Minderung des Erholungspotenzials in der Landschaft, aber verminderte optische Störung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewaldung des Standortes</li> </ul>

**kumulative Wirkung mit anderen Planungen**  
 nachbarschaftliche Anlage sind: keine

<sup>3</sup> entsprechend Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei PV-Freiflächenanlagen

Für den B- Plan (Photovoltaik) ist aus folgenden Gründen auf keine kumulative Wirkung abzustellen:

- da er außer mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild – hier nicht relevant-keine negativen Umweltauswirkungen bewirkt.
- das Vorhaben aufgrund der verfolgten Umweltschutzziele (Klimaschutz) Privilegierungen entsprechend EEG besitzt.
- die Artenschutzrechtliche Relevanz aufgrund vorbeugender Maßnahmen und umgebender Ausweichräume nicht als erheblich einzustufen ist.

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird in der folgenden Übersicht eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäische Vogelschutzgebiete <sup>1</sup>	Natura 2000- Gebiete werden nicht überplant. (siehe 2.5)	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete. (siehe 2.5)	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope / Geotope, Alleen und Baumreihen)	Im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Schutzgebiete und Schutzobjekte  Im 200-m-Untersuchungsraum befindet sich das LSG "Wanzeberg". Im 200-m-Untersuchungsraum befinden sich gesetzlich geschützten Biotope.	Nein,  Nein Nein
Nach NatSchAG MV, Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befanden sich geschützte Bäume.	Ja
Wald	kein Wald aber Waldabstand	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und deren Lebensräume beeinflusst. keine Beeinträchtigung von Austauschfunktionen für Großwild - Barriere Wirkung vorhanden. CEF-Maßnahmen realisiert Keine Beeinträchtigung von Rastplatzfunktionen.	Nein
Boden	Partiell Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Umbau der Abdeckungen (Leitungstrassen) und ggf. Verdichtung (baubedingt) nur kleinräumig geringfügige Versiegelungen, Einstufung der Photovoltaikanlagen als Teilversiegelung.	Nein
Grund- und Oberflächenwasser	Geringfügig versiegelte Fläche, großflächige Entsiegelung Bei ordnungsgemäßem Betrieb und Wartung keine schädliche Verunreinigung des Grundwassers. Keine Oberflächengewässer betroffen	Nein
Klima und Luft	Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Veränderung des Mikroklimas (kann auch positiv bewertet werden!)	Nein
Wirkungsgefüge der	Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Komponenten des Naturhaushaltes	Luftaustauschbeziehungen. Umbau des Lebensraumes mit Offenhaltung von Teilräumen	
Landschaft (Landschaftsbild)	Errichtung großflächiger Photovoltaikanlagen ohne (lagebedingte) Fernwirkung	Nein
Biologische Vielfalt	Lebensräume von geschützten / störungsempfindlichen Arten sind betroffen. (Gebäudebewohnende Brutvögel) Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht relevant.	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Keine siedlungsnahen Freiräume oder Räume mit Bedeutung für landschaftsgebundene Erholung direkt betroffen.	Nein
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Im Geltungsbereich werden keine archäologischen Fundplätze vermutet. Bei Funden bzw. gesicherter Erkenntnislage Baubegleitung	Nein
Vermeidung von Emissionen	Nein, Wohnbereiche sind durch Immissionen nicht betroffen sein: Durch die geplante Photovoltaikanlage entstehen keine betriebsbedingten Emissionen. Trafos beachten Lichtreflexionen (aufgrund der Lage und Ausrichtung gering) und elektrische und magnetische Felder (deutlich unter Grenzwerten BImSchV).	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Schmutzabwasser entsteht nicht. Es werden vor Ort keine Sozialräume mit Sanitäranlagen geschaffen.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Repowering und Rückbau sind im Durchführungsvertrag zu regeln	Nein
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Geplant ist die Errichtung einer Photovoltaikfreianlage	Ja
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Unter „Vermeidung von Emissionen“ wurde dargelegt, dass anlagebedingt Emissionen auch auf Wohnnutzungen und geschützte Biotope nicht erheblich sind.	Nein

#### Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Durch das Bauvorhaben wird die gestörte Oberflächenstruktur nur kleinflächig weiter verändert.
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung erstellt und in der Begründung dokumentiert. Es werden entsprechende Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich getroffen.
- Antrag Unterschreitung Waldabstand (Für Wald bedingt Sicherheitsrelevant)

#### Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestehen der Nicht- Nutzung auszugehen. Relevante Umweltbe- und Entlastungen sind nicht zu erwarten. Grundsätzlich ist, hier außer der Betroffenheit von Gebäudeabbrüchen – siehe Artenschutzgutachten, die Nutzung von Konversionsflächen für Photovoltaik bei einer GRZ bis maximal 0,7 und der unbedeckten Zwischenflächen, entsprechend allen aufgeführten BMU-Gutachten von einer positiven Wirkung auf alle Faktoren des Naturraums auszugehen. (naturschutzfachliche Betrachtung)

### 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden, angepasst an die Lage der Photovoltaikfreianlage dargelegt.

Dazu gehören zur **Vermeidung, Minderung** folgende Maßnahmen:

- Verzicht auf den Einbau von Fremdsubstraten (z.B. für Baustraßen, Bodenabdeckungen); sofern erforderlich: unbelastete, nährstoffarme, standortgerechte Substrate verwenden.
- Abstand der Module vom Boden > 0,60 m zur Gewährleistung einer Untertischbelichtung
- Verzicht auf eine großflächige Beleuchtung der Anlage zum Schutz von Tieren vor Lockwirkung der Lichtquellen, sofern erforderlich Einsatz von Kaltstrahlern
- Minimierung der Fundamentflächen da Metallpfosten ohne Fundamente verwendet werden
- Beschränkung der Auswirkungen des Baubetriebes (z.B. durch Begrenzung des Baufeldes, flächenschonende Anlage von Baustraßen, Verwendung von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck, Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe)
- Herstellung des energetischen Verbundes mit dem Leitungsnetz der Energieversorgungsunternehmen mittels Erdverkabelung.
- Vermeidung von ungebrochenen und leuchtenden Farben (Farbgebung der Anlage sollte sich in das Landschaftsbild einfügen), Reduzierung von Reflexionsmöglichkeiten

#### Beurteilung Landschaftsbild

Alle landschaftsbildnerisch relevanten Kanten des Solarparks sind mit Pflanzungen / Wald abgeschirmt.

Das Landschaftsbild ist nicht betroffen.

#### Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

Die Ersatzmaßnahmen werden im / am Bebauungsplangebiet und auf Flächen innerhalb des Gebietes der Gemeinde umgesetzt.

#### Freiflächen

In den Geltungsbereichen sind die nicht versiegelten Flächen zwischen und unter den Modulen, sowie Randflächen als extensive Wiesenflächen auf Betriebsdauer zu erhalten. Eine Mahd der Wiesenflächen kann zu Pflegezwecken 2x jährlich, aber mind. 1 x jährlich erfolgen. Aus Arten- und Tierschutzgründen sollte die Mahd möglichst nicht vor dem 15 Juni bis Sept. / Oktober erfolgen. Anzahl und Zeitpunkt der Mahdgänge bestimmen sich aus dem Anlagenzweck (eine Verschattung durch Vegetation ist zu vermeiden) und sind entsprechend der Boden und Klimaverhältnissen jährlich und lokal wechselnd. Die Anlagenhöhe (Tischunterkante) hat ca. 70cm über Geländeoberkante zu betragen.

#### Barrierefreiheit

Die Zaunanlage ist so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihalteabstand von 10 cm bis 20 cm über Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger eingehalten wird.

Die Betrachtung von Mittel - und Großsäugern ist für die Fläche nicht relevant. (langjährig eingezäunt / Ausweichtrassen vorhanden)

#### Baumpflanzung/ Baumerhalt

Für die Rodung von Laubbäumen wird die Ersatzpflanzung von Laubbäumen als Maßnahme für das Landschaftsbild festgesetzt.

Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufruch der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.

## **2.4    Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG sind in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen und vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen Anlagen bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

### **2.4.1    Auszug Gutachter Herr Bauer<sup>4</sup>**

#### "Vorbelastungen"

Das Vorhabengebiet ist erheblich vorbelastet. Große Flächenanteile sind versiegelt und mit Gebäuden bestanden. Auf diesen Flächen hat sich nur kleinflächig eine schütterere Vegetationsstruktur aus Staudenfluren und Grasfluren entwickelt. Teilweise handelt es sich um abgeräumte Lagerflächen bzw. Flächen auf denen ehemals Gebäude standen. Diese Flächen sind vegetationslos. Im östlichen Randbereich befinden sich Aufschüttungen mit Ziegelschutt und anderen Reststoffen.

#### Baubedingte Beeinträchtigungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen vor allem den Abbruch des Gebäudebestandes und die Errichtung der Trägerelemente der Solaranlage und die Montage der Solarmodule. Weiterhin erfolgen im Rahmen der Bauarbeiten die Verlegung von unterirdischen (im Bereich der befestigten Flächen auch oberirdischen) Leitungen, die Rodung von Gehölzen und der Umbau des Außenzauns.

Die Intensität der Arbeiten ist mit der derzeitigen möglichen Nutzung der Ziegelei gleichzusetzen. Lediglich der Gebäudeabbruch ist als Beeinträchtigung für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse zu betrachten.

#### Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Nach Umsetzung des Vorhabens entsteht eine ebenerdige Photovoltaikanlage.

Die bisher befestigten Flächen bleiben erhalten. Für die Errichtung der Module werden diese Flächen für die Rammpfähle durchbrochen, womit sich für die Versickerung eine verbesserte ökologische Bilanz ergibt. Für die nicht versiegelten Flächen werden nach Errichtung der Elemente der Solaranlage diese unter / an den Modulen nur periodisch gemäht, damit der aufkommende Aufwuchs die Module nicht beschattet bzw. die Elemente nicht beschädigt werden. Infolge der Mahd werden bedingt durch das Substrat magere Rasengesellschaften gefördert, die einen potenziellen Bestandteil des Lebensraums für Amphibien und Reptilien darstellen.

## **Auswirkungen des Vorhabens**

#### Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze

Das festgestellte Arteninventar weist keine Wertarten auf. Der überwiegende Teil der Arten brütet in Gebüsch bzw. in der Vegetation in der Nähe von Gebüsch. Entsprechend konzentrieren sich die Revierzentren auf den Randbereich des Geltungsbereiches. Die Funktion als Nahrungsrevier wird nicht nachhaltig beeinträchtigt.

<sup>4</sup> Faunistische Bestandserfassung und AFB – des Gutachterbüros M. Bauer, Grevesmühlen, Stand 18.09.2012

### Brutvogelarten des Gebäudebestandes

Im Gebäudebestand brüten Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Bachstelze, Hausrotschwanz und Haussperling. Im Zuge des Abbruches der Gebäude kommt es zu Verlusten von Quartieren. Dieser Funktionsverlust insbesondere für Rauchschwalbe und Mehlschwalbe ist im Rahmen von CEF-Maßnahmen zu kompensieren.

### Reptilien

Die Reptilien wurden nur in den Randstrukturen im Übergang zur freien Landschaft bzw. zum Wald festgestellt. Diese Randstrukturen besitzen insbesondere Bedeutung als Versteckplätze und Überwinterungshabitat für die festgestellten Arten.

Diese Funktion kann durch geeignete Vorsorgemaßnahmen wie die Schaffung von Überwinterungsquartieren am Rand des Geltungsbereichs an andere Stelle optimiert werden. Der eigentliche Vorhabenbereich besitzt eine nachgeordnete Bedeutung als Reptilienlebensraum. Entsprechend kommt es im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nur zu geringen Auswirkungen auf die Reptilien.

### Amphibien

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässer. Es ist von einer Bedeutung des Geltungsbereichs als Wanderkorridor, Landlebensraum und Winterquartier für Grasfrosch und Erdkröte auszugehen. Durch geeignete Vorsorge- bzw. Minimierungsmaßnahmen (vgl. Reptilien) lässt sich diese Funktion in den Randbereichen optimieren.

### Fledermäuse

#### Winterquartiere

Das Untersuchungsgebiet weist nach eingehender Untersuchung keine oberirdischen bzw. unterirdischen Gebäude bzw. Gebäudeteile auf, die eine aktuelle Bedeutung als Winterquartier für Fledermäuse besitzen. Geeignete größere Baumhöhlen kommen im Baumbestand des Untersuchungsgebietes ebenfalls nicht vor. Solche Baumhöhlen werden vom Großen Abendsegler als Winterquartier genutzt. Das gesamte Untersuchungsgebiet weist keine Habitataignung als Winterquartier sowohl für in Gebäuden überwinternde Arten, als auch für Arten, die in Baumhöhlen überwintern auf. Entsprechend ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Winterquartieren der Fledermäuse auszuschließen.

#### Sommerquartiere/Wochenstuben

Sommerquartiere bzw. Vermehrungsquartiere der gebäudebewohnenden Arten wie Zwergfledermaus und Rauhaufledermaus u.a. gibt es im Untersuchungsgebiet nicht. Lediglich der Bereich des Daches des Gebäudes 4 weist eine potenzielle Eignung als Quartier auf. Quartiere für baumbewohnende Arten konnten ebenfalls nicht festgestellt werden. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

#### Nahrungsreviere

Das Untersuchungsgebiet, insbesondere die Freiflächen und die Gehölzrandstrukturen besitzen nur eine Bedeutung als Nahrungsrevier für Fledermausarten, die ihr Vermehrungshabitat bzw. ihr Winterquartier außerhalb des Untersuchungsgebietes haben. Die maßgeblichen Jagd- bzw. Nahrungshabitate liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Aufgrund des aktuellen Insektenreichtums der Flächen des Untersuchungsgebietes bedingt durch die Habitatdiversität besitzen die Flächen heute eine Bedeutung als Nahrungshabitat. Diese Funktion wird auch bei Umsetzung des Vorhabens weiter erfüllt. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

### **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**

#### Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen Avifauna / Fledermäuse

Grundlage war die Faunistische Bestandserfassung und AFB – des Gutachterbüro M. Bauer, Grevesmühlen, Stand 18.09.2012. Als Maßnahmen waren festgesetzt:

Als CEF- Maßnahme sind auf Dauer zu erhalten und vor dem Abriss oder Bau zu realisieren:

- 15 Mehlschwalbendoppelnester am- und 12 Rauchschalbennester im Gebäude 2 Zwischen den einzelnen Nestern für Rauchschalben sollte kein Sichtkontakt bestehen. Die Anbringung von Sichtblenden kann gegebenenfalls erforderlich sein.
- 4 Fledermausfassaden-Flachkästen am Gebäude 2 fachgerecht anzubauen.
- Eine Kontrolle zum Erfolg der Maßnahme ist durchzuführen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Freiflächen, ist der Zeitraum der Entfernung der Vegetationsschicht auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (September bis März) zu beschränken.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für Fledermäuse ist der Gebäudeabbruch im Zeitraum von September bis März durchzuführen. Beim Abbruch ist auf Fledermäuse zu achten. Sollten Tiere zufällig aufgefunden werden, sind diese artenschutzrechtlich zu versorgen. Das Abbruchunternehmen ist diesbezüglich einzuweisen.

Als Maßnahme für die Artengruppen Reptilien / Amphibien sind 2 Lesesteinhaufen, die auch aus Bruchziegeln bestehen können, am Rand des Geltungsbereiches anzulegen, die einen Anteil von etwa 30% unbelastetem Totholz haben sollten. Die Steinhaufen (etwa 2 Kubikmeter je Haufen) sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so klein sein, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinternden Tiere schädigen können.

Mit dem vorgezogenen Abriss aller Gebäude (außer einem Gebäude nördlich außerhalb des B-Plangebietes) waren Änderungen der CEF – Maßnahmen notwendig.

Realisiert wurden folgende Maßnahmen:

Es wurden Rauchschalbennester im verbliebenen Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei angebracht. (Die Rauchschalbennester sind 10 cm unter der Innenraumdecke und im gesamten Gebäude verteilt angebracht. Es sind dauerhafte Öffnungen für den Einflug vorgesehen. (Größe: 20 cm x 20 cm) Es ist ein freier Anflug zu allen Schalbennestern zu gewährleisten.)

Weiterhin sollten Mehlschalbennester unter dem Schleppdach angebracht werden.

Aufgrund der Notiz des ausführenden Ökologen Ch. Weinreich von UmweltPlan GmbH Stralsund vom 04.06.2015 wurden keine weiteren Schalbennester angebracht.

Grund:

Die vor Ort lebenden Mehlschalben brüten in der Kolonie und haben sich in der Zwischenzeit selbst geholfen. Die Montage von Nisthilfen für Mehlschalben ist daher aus Gründen unnötiger Störung nicht erforderlich.

Die Fledermauskästen sind an der Gebäudeaußenseite oder im Waldrandbereich angebracht. (Die Kästen sind nach Süden auszurichten. Es ist ein freier Anflug zu gewährleisten. Die Montagehöhe der Fledermauskästen soll 4 m nicht unterschreiten.)

Der Vorhabenträger schlägt ein Fledermausquartier zur Aufwertung vor: Es handelt sich um ein ebenerdig zugängliches Gewölbe mit Erdüberdeckung.

Folgende Maßnahmen wurden zur Aufwertung des Quartiers vorgeschlagen:

- Beräumung der Abfälle im Gewölbe
- Montage von Hangsteinen (Flachkammer und Großkammerhangsteine, z.B. der Fa. Schwegler)
- Errichtung von Fledermausspaltenwänden an den "Giebelseiten" des Gewölbes aus sauberen und heilen Abbruchziegeln und Hohlblocksteinen nach naturschutzfachlichen Vorgaben
- Hinweisschild "Geschütztes Fledermausquartier"
- Herstellung eines freien Anflugbereiches und Strauchrodung
- Entfernen der Tür und Türleibungen
- Vermauern der äußeren Türöffnung unter Belassen eines Einflugs nach Vorgaben

- Prüfung der vorhandenen Bodenüberdeckung auf Frostfreiheit und gegebenenfalls Verstärkung durch Oberbodenauftrag auf 80 cm Überdeckung  
Mit Stand Dezember 2015 war diese Maßnahme umgesetzt.

### **Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen**

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge der allgemeinen Ausgleiches erfolgen und dort zu bilanzieren. Hierbei sind aber die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

#### Brutvögel

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Freiflächen, ist der Zeitraum der Entfernung der Vegetationsschicht auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (September bis März) zu beschränken.

#### Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

#### Reptilien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

### **Vorsorgemaßnahmen**

Aufgrund der Erfordernisse des Artenschutzrechtes sind artenschutzrechtlich begründete Vorsorgemaßnahmen zu empfehlen.

#### Brutvögel

Für die Artengruppe der Brutvögel sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen notwendig.

#### Reptilien

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem Teilverlust an Landlebensräumen bzw. potenziellen bzw. aktuellen Winterquartieren von Reptilien, insbesondere im östlichen Randbereich.

Durch die Anlage von zusätzlichen Winterquartieren/Verstecken in den Randstrukturen lässt sich die Funktion von der eigentlichen Vorhabenfläche in die Randstrukturen verlagern. Als Maßnahme sollten Lesesteinhaufen, die auch aus Bruchziegeln bestehen können, am Rand des Geltungsbereichs angelegt werden, die einen Anteil von etwa 30% unbelastetem Totholz haben sollten. Die Steinhaufen (etwa 2 Kubikmeter je Haufen) sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so klein sein, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinterten Tiere schädigen können. Die Maßnahme ist auch für die Artengruppe der Amphibien zielführend.

#### Amphibien

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem Teilverlust an Landlebensräumen bzw. potenziellen bzw. aktuellen Winterquartieren von Amphibien.

Durch die Anlage von zusätzlichen Winterquartieren/Verstecken in den Randstrukturen lässt sich die Funktion von der eigentlichen Vorhabenfläche in die Randstrukturen verlagern. Als Maßnahme sollten Lesesteinhaufen am Rand der Gehölzstrukturen angelegt werden, die einen Anteil von etwa 30% unbelastetem Totholz haben sollten. Die Steinhaufen (etwa 2 Kubikmeter je Haufen) sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Die Hohlräume zwischen den Steinen

sollten so klein sein, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinterten Tiere schädigen können. Die Maßnahme ist auch für die Artengruppe der Reptilien zielführend.

#### Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen erforderlich, da die CEF-Maßnahmen umgesetzt wurden.

#### **Rechtliche Zusammenfassung**

Nach Umsetzung der CEF-Maßnahmen vor dem Abbruch der Gebäude besteht kein weiterer artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand."

#### **2.4.2 Weitere Betrachtungen**

Für die nachfolgend aufgeführten noch verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen, vorkommen könnten, wird ergänzend primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

#### **Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Im Vorhabensgebiet bzw. dem planungsrelevanten Umfeld befinden nach derzeitigem Kenntnisstand keine aktuellen bzw. historischen Standorte von Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie (z.B. Sand-Silberschärpe) aufgeführt sind. Das Vorkommen dieser Pflanzenarten ist aufgrund der vorherrschenden Nutzung auszuschließen. Entsprechend ist eine Betroffenheit der Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie auszuschließen.

#### Europäische Wasserkäfer

Der Breitrand Dytiscus latissimus ist einer der wenigen Schwimmkäfer, der ausschließlich größere (> 1 ha) und permanent wasserführende Stillgewässer im Binnenland besiedelt. Er präferiert dabei nährstoffarme und makrophytenreiche Flachseen, Weiher und Teiche mit einem breiten Verlandungsgürtel bzw. besonnte Flachwasserzonen mit dichter submerser Vegetation sowie Moosen und/ oder Armeleuchteralgen in Ufernähe. Es gibt aber auch Nachweise dieser Art aus sauberen Klarwasser- und Braunwasserseen mit hohem Huminsäuregehalt, eutrophen und/ oder dystrophen Gewässern, Fischteichen, Moorweihern, Torfstichen, Kies- und Kohlengrubengewässern sowie Altwässern. Häufig liegen die Gewässer in Waldgebieten (HENDRICH & BALKE 2000).

In den letzten 25 Jahren konnte die Art bundesweit nur noch an sehr wenigen, zumeist weit voneinander entfernten Gewässern nachgewiesen werden. Die wenigen aktuellen Fundorte in Mecklenburg-Vorpommern konzentrieren sich derzeit auf den südöstlichen Teil des Bundeslandes (Landkreis Mecklenburg-Strelitz) und lassen noch keine Aussagen über die Bestände und deren Zustand zu. (siehe auch Karte BfN)

Der Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer Graphoderus bilineatus besiedelt aber ausschließlich größere (> 0,5 ha) permanent wasserführende Stillgewässer im Binnenland. In kleinen und temporären Gewässern werden meist nur einzelne, verflogene Tiere gefunden.

Angaben zur Ökologie: Die wenigen aktuellen Fundorte in Mecklenburg-Vorpommern konzentrieren sich derzeit auf den südöstlichen Teil des Bundeslandes (Landkreise Mecklenburg-Strelitz und Müritzt) und lassen noch keine Aussagen über die Bestände und deren Zustand zu.

Als Fundorte werden Seen, Teiche, Kesselmoore, Torfstiche und andere Abgrabungsgewässer genannt. Es werden oligo-, meso- und eutrophe Gewässer besiedelt, wobei jedoch eine deutliche Präferenz für nährstoffärmere Gewässer besteht. Die Art toleriert auch schwach saures Wasser. Es werden sowohl natürliche als anthropogen entstandene Gewässer besiedelt.

Eine Betroffenheit der Käfer ist aufgrund der derzeitigen Verbreitung, der allgemeinen Gewässerarmut des Gebietes und auch der Größe / des Eutrophierungszustandes der

angrenzenden Gewässer (Ziegeleigraben / auch Tongrubengewässer auszuschließen, zur theoretischen Möglichkeit der Irritation liegt keine Literatur vor.

### **Säugetiere**

Für den Biber ist im Ziegeleikanal vor der Elde für die Kartierung 2007/8 ein unbesetztes Revier vermerkt. Bei der Begehung 2012 war keine Aktivität im Geltungsbereichsnahen Kanalabschnitt festzustellen, so dass von keiner artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen ist.

Für den Fischotter ist eine positive Rasterkartierung vermerkt. Da bebaute Bereiche dieser Aktivitätsintensität aber gemieden werden ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

### Wanderkorridore

Die Ziegelei war aus Sicherheitsgründen bereits eingezäunt. Eine Verschlechterung des Zustandes ist nicht zu erwarten.

### **Avifauna**

#### Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de) nicht benannt.

Aufgrund der Flächengröße und Nutzung des Geltungsbereich und des Vorhandenseins von begrenzenden Strukturen ist keine tatsächliche Bedeutung der Vorhabenflächen für durchziehende Großvogelarten vorhanden.

#### Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger ist der Verlust des Nahrungsraumes nicht relevant (hohes vorhandenes Störpotential).

### **Verbote**

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogellebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Randbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten der potentiell betroffenen Vogelarten nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben könnten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen.

Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Überplanung nicht zu erwarten.

*Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.*

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

**Zusätzlich** werden die zutreffenden Aussagen des Leitfadens zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei PV-Freiflächenanlagen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) zur Beurteilung herangezogen.

Die wichtigsten zu untersuchenden Themen sind laut Leitfaden<sup>5</sup>:

<b>Brutvögel</b>	Nur in Regionen mit entsprechenden Verdachtsflächen für die Arten.	nein
<b>Rastvögel</b>	Nur in Regionen mit regelmäßigem Vorkommen bedeutender Rastvogelansammlungen auf Offenland.	nein
<b>Säugetiere</b>	Werden traditionelle Wildwechsel oder Wanderkorridore von Arten mit großem Raumbedarf (z. B. Luchs) zerschnitten?	nein
<b>Wirbellose</b>	Sind in der Nachbarschaft besonders schützenswerte Vorkommen von Wasserinsekten vorhanden?	nein
<b>Pflanzen</b>	Werden Lebensräume schutzwürdiger Vorkommen wärmeliebender Tierarten (z.B. Trockenrasenarten, seltene Artengemeinschaften von Extensiväckern) betroffen?	nein
	Sind Pflanzengesellschaften trocken-warmer Standorte (z.B. Trockenrasen) oder gefährdete Ackerwildkrautfluren durch das Vorhaben betroffen?	nein
	Sind aus fachlicher Sicht wertvolle Sonderbiotope (z.B. Hohlwege, Sölle) oder andere Kleinstrukturen (z.B. Böschungen) vorhanden?	nein

## 2.5 Schutzgebiete

### Internationale Schutzgebiete

Karenzer und Kalißer Heide FFH - DE 2834-303 Fläche: 76 ha

FFH- Lebensraumtypen: 4030 - Europäische trockene Heiden (Hauptvorkommen gute Ausprägung) Entfernung 1700 m

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

## 2.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Als Konversionsfläche Gewerbe / Industrie steht im Gemeindegebiet diese Fläche zur Verfügung. Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung sowie im Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Abwägung ergab, dass alternative Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Eigentumsverhältnisse nicht bestehen.

### Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Maßnahmen des Klimaschutzes sind ausdrücklicher Wille des Gesetzgebers, so das beide Forderungen als gleichberechtigte Belange miteinander abzuwägen sind. Für die Maßnahme werden keine landwirtschaftlichen Flächen entzogen.

### Klimaschutz

Maßnahme dient dem Klimaschutz siehe auch Begründung

<sup>5</sup> Auszug Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei PV-Freiflächenanlagen, BMU - 2007

### 3 Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Folgende Methoden und technische Verfahren / Quellen wurden verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen“ (Materialien zur Umwelt 2010 / Heft 2),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002),
- Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen (Bearbeitung durch ARGE Monitoring PV-Anlagen im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit - aus 2007)
- Bericht „Naturschutzfachliche Bewertungsmethoden von Freilandphotovoltaikanlagen“ (Bundesamt für Naturschutz, BfN - Skripten 247 - aus 2009)
- Solarparks, Chancen für die Biodiversität – Agentur für Erneuerbare Energien e. V. Dez. 2010
- Faunistische Bestandserfassung und AFB – des Gutachterbüro M. Bauer, Grevesmühlen, Stand 18.09.2012
- Zuarbeiten zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen Ökologen Ch. Weinreich, UmweltPlan GmbH Stralsund, 04.06.2015
- Erlass des Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen vom 27.05.2011

Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten nicht auf.

#### 3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des B-Plans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutzmaßnahmen	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre <sup>6</sup>	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der Nutzung und benachbarten Nutzungen (Reflektionen) oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen

<sup>6</sup> Unbeschadet der Abnahmen im Rahmen der Werkserstellung z.B. für Pflanzungen (siehe Hinweise in den Festsetzungen / der Begründung)



### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zum Bebauungsplan Nr. 3 Photovoltaikanlage „Ziegeleigelände Malliß“ im Ortsteil Malliß wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden berücksichtigt und der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens fortgeschrieben.

Vorgesehen ist die Nutzung einer stillgelegten Ziegelei für ein Sondergebiet Photovoltaik. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6,6 ha.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen, wobei die Auswirkungen nicht als erheblich einzustufen sind.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen wurde eine Komplettentsiegelung vorgenommen und es sind Festsetzungen zur Flächenbewirtschaftung und Baumpflanzungen vorgesehen.

Als besondere technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde die Ermittlung des Eingriffs- Ausgleichsbedarfs verbal mit den Anforderungen an das Landschaftsbild abgeglichen.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorherzusehender Umweltauswirkungen ist geplant, auf Veranlassung Kontrollen durchzuführen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

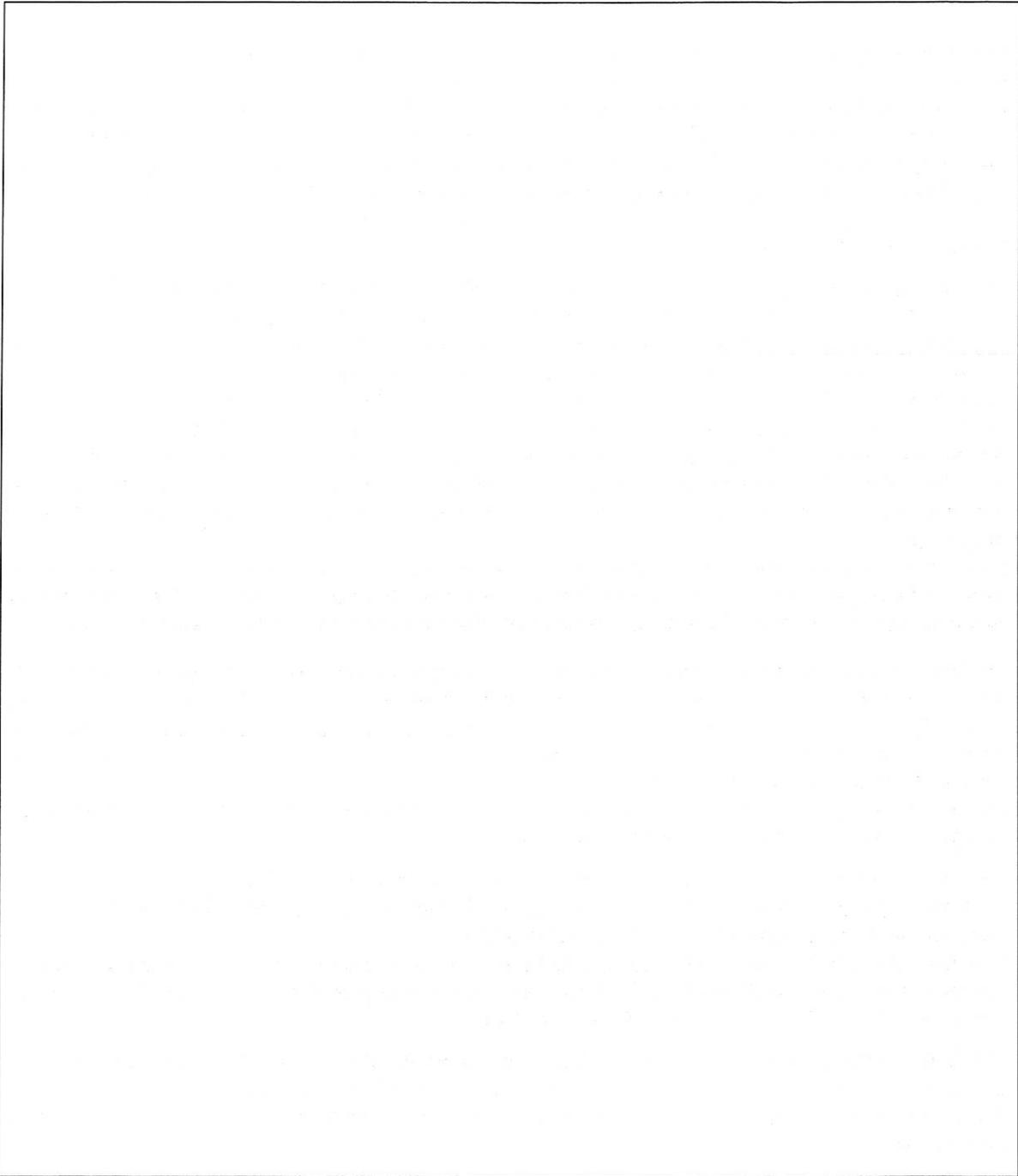


Siegfried  
Bürgermeister

Malliß, den 10.06.2016

Gemeinde Malliß  
über Amt Dömitz-Malliß  
Goethestraße 21  
19303 Dömitz  
Tel.: 03 87 58/316-0

**GEMEINDE MALLIß**  
**AMT DÖMITZ-MALLIß**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 3**  
**Photovoltaikanlage „Ziegeleigelände Malliß“**

## **Zusammenfassende Erklärung zur Satzung der Gemeinde Malliß für den Bebauungsplan Nr. 3 Photovoltaikanlage "Ziegeleigelände Malliß" gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Die Bundesregierung Deutschland verfolgt das Ziel, den Anteil des Energieaufkommens aus regenerativen Energien bis zum Jahr 2020 auf mindestens 20 Prozent zu erhöhen. Dazu hat der Gesetzgeber mit dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) entsprechende wirtschaftliche Anreize geschaffen. Eine Form der Energiegewinnung aus regenerativen Energien ist die Stromerzeugung aus Solarenergie mit Photovoltaikanlagen. Das Wort Photovoltaik ist eine Zusammensetzung aus dem griechischen Wort für Licht und dem Namen des Physikers Alessandro Volta. Es bezeichnet die direkte Umwandlung von Sonnenlicht in elektrische Energie mittels Solarzellen.

Mit der Aufstellung des B-Planes wird die Durchführung des Planvorhabens zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie bauplanungsrechtlich gesichert. Das Erfordernis für die Aufstellung des B-Planes ergibt sich aufgrund der Nutzungsänderung der ursprünglich als Industriegebiet genutzten Fläche.

Bereits seit 1875 gewann man im Gemeindegebiet von Malliß Rupelton zur Ziegelherstellung. Die Ziegelei wurde 1992 abgerissen und als Verblendziegelwerk neu aufgebaut. Zuletzt nutzte die Firma Wienerberger dieses Gelände. Seit 2007 wurde die Produktion eingestellt und der Standort in den letzten Jahren nur noch als Lager genutzt. In den letzten Jahren wurden unter verschiedenen Eigentümern die Anlagen abgebaut, entsorgt und die Flächen entsiegelt.

Das Gelände der ehemaligen Ziegelei wird überwiegend von Grün- und Waldflächen umgeben. Südlich begrenzt der ehemalige Bahndamm das Gelände. Er wird von der Böschung des teilweise verlandeten Kanals, ein Seitenarm der Müritz-Elde-Wasserstraße, umgeben.

Im Interesse der Sicherung der städtebaulichen Ordnung und der planerischen Konfliktbewältigung ist für die Fläche südlich des Gemeindegebietes an der Ziegeleistraße in Richtung ehemaliger Bahnhof /Ziegelei die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan schafft das notwendige Planungs- und Baurecht und stellt die Grundlage für die Entwicklung des Gebietes dar.

Die ca. 6,6 ha große Fläche wird als sonstiges Sondergebiet für die Nutzung „Photovoltaikanlage“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Gemeinde hat in ihrem wirksamen Flächennutzungsplan den Bereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Damit können hieraus Bebauungspläne entwickelt werden, ohne dass sie einer gesonderten Genehmigung bedürfen.

Das betrifft auch den B-Plan für die PV-Anlage, die als gewerbliche Sondernutzung (zeitlich befristet) betrachtet wird. Nach Ablauf der Zwischennutzung ist die Fläche gemäß den Festsetzungen des rechtswirksamen F-Planes anzupassen.

Die Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die angrenzende Bebauung erreicht werden. Mit dem B-Plan wird den Anforderungen des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

### **Verfahrensablauf**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum B-Plan Nr. 3 der Gemeinde Malliß wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilten in den abgegebenen Stellungnahmen ihre beabsichtigten oder eingeleiteten Planungen und Maßnahmen mit. Es wurden Hinweise zum weiteren Planverlauf gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs (Planungsstand Juni 2012) in der Zeit vom 16.07.2012 bis zum 17.08.2012.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des B-Planes Nr. 3 mit Begründung und Umweltbericht (Planungsstand September 2012) angepasst und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in der Zeit vom 12.10.2012 bis 14.11.2012 vorgestellt.

Aus den TÖB-Beteiligungen ergaben sich weitere Hinweise von Fachbehörden zur Erschließungsplanung, zur Löschwasserversorgung und zu textlichen Festsetzungen, die berücksichtigt wurden.

Den Abwägungs- und Satzungsbeschluss fassten die Gemeindevertreter in der Sitzung am 13. Dezember 2012. Der Investor nahm zwischenzeitlich von der Umsetzung des Vorhabens Abstand. Die Gemeindevertretung hat daraufhin am 18.04.2013 den Beschluss zur Beendigung des Planverfahrens gefasst.

Am 12.03.2015 hob die Gemeinde diesen Beschluss von 2013 auf und beschloss die Weiterführung der Planung. Ein neuer Flächeneigentümer beabsichtigt mit neuen Investoren den Standort mit einem etwas vergrößerten Geltungsbereich für die Nutzung als Photovoltaikanlage auszubauen. Hierzu wurde der B-Plan Nr. 3 der Gemeinde überarbeitet und das Planverfahren weitergeführt. Zur Absicherung hat die Gemeinde mit der Investorengruppe einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen.

Der überarbeitete Entwurf wurde in der Zeit vom 11.04.2016 bis zum 13.05.2016 ausgelegt, parallel erfolgte die Behörden- und TÖB-Beteiligung. Den neuen Abwägungs- und Satzungsbeschluss fassten die Gemeindevertreter am 09.06.2016. Aufgrund der nicht erforderlichen Genehmigung durch den Landkreis, wurde der B-Plan im nächsten Kommunalanzeiger bekannt gemacht. Dem Landkreis Ludwigslust-Parchim wurden die Unterlagen übermittelt.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Für die Berücksichtigung der Umweltbelange haben die Investoren in Abstimmung mit der Gemeinde eine Umweltprüfung für das Plangebiet durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht enthalten sind. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden öffentlicher Belange wurden berücksichtigt und der Umweltbericht im Zuge des Planverfahrens fortgeschrieben.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen, wobei die Auswirkungen nicht als erheblich einzustufen sind.

Artenschutzrechtliche Sachfragen wurden als Grundlage in der Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) des Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen, (Stand Stand 18.09.2012) gesondert bearbeitet. Die Änderungen durch die Komplettentsiegelung wurden als Zuarbeit zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen vom Ökologen Ch. Weinreich, UmweltPlan GmbH Stralsund, (Stand 04.06.2015) bearbeitet.

Als besondere technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde die Ermittlung des Eingriffs- Ausgleichsbedarfs verbal mit den Anforderungen an das Landschaftsbild abgeglichen.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen wurde eine Komplettentsiegelung vorgenommen und es sind Festsetzungen zur Flächenbewirtschaftung und Baumpflanzungen vorgesehen. Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, auf Veranlassung Kontrollen durchzuführen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

### Abwägungsvorgang

Während der frühzeitigen öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des B-Plans Nr. 3 wurden gleichzeitig Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden frühzeitig um ihre Stellungnahme zu den Planungszielen des B-Plans gebeten.

Es sind Anregungen und Hinweise von Behörden und den Trägern öffentlicher Belange zu den Schwerpunkten Umweltbelange (Waldabstand, Schutz von Großbäumen, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – CEF-Maßnahmen), Erschließungsplanung (Sicherung der Löschwasserversorgung) und zum Bereich der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes eingegangen.

Von Bürgern wurden keine Hinweise und Anregungen zum Planentwurf vorgebracht.

Die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise zum B-Plan 3 im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs und des überarbeiteten Entwurfs beinhalteten weiterhin Hinweise / Anregungen. So gab es zu den Schwerpunkten Feuerlöschversorgung, Bauleitplanung, Boden- und Gewässerschutz Hinweise, die überwiegend für die Unterlagen des Bauantrages Relevanz haben. Der Investor wurde hierzu entsprechend einbezogen. Die Stellungnahmen wurden übermittelt.

Damit folgten die Gemeindevertreter überwiegend den Hinweisen der Behörden und ergänzten die Planung entsprechend.

Alle Anregungen wurden gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die überwiegenden Anregungen in die Planung aufgenommen und die Planung angepasst. Die Abwägungsergebnisse wurden den Behörden und Trägern öffentlicher Belange nach dem Satzungsbeschluss mitgeteilt.

### Überwachung

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorherzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der Anforderungen zur Minderung der Umweltauswirkungen bei der nachfolgenden Planung und Realisierung von Bauvorhaben zu überprüfen.

Malliß, .....

10.06.2016

Der Bürgermeister

Gemeinde Malliß  
über Amt Dömitz-Malliß  
Goethestraße 21  
19303 Dömitz  
Tel.: 03 87 58/316-0