

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2023/GIE/004
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich Datum: 09.02.2023 Verfasser: Herr R. Jennerjahn FBL: Frau S.-C. Hirsch
Beschluss zur Billigung des Vorentwurfes und zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6 Sondergebiet "Solarpark auf der Deponie Gielow-Ausbau" der Gemeinde Gielow		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	28.02.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Gemeinde Gielow
Öffentlich	16.03.2023	Gemeindevertretung Gielow

Beschlussvorschlag:

Der anliegende **Vorentwurf** der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 Sondergebiet „Solarpark auf der Deponie Gielow-Ausbau“ der Gemeinde Gielow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der Begründung wird gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll als öffentliche Auslegung des **Vorentwurfes** des Bebauungsplanes Nr. 6 „Solarpark auf der Deponie Gielow-Ausbau“ der Gemeinde Gielow einschließlich der Begründung während der Dienst- und Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Malchin erfolgen.

Gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 2 BauGB sind parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu beteiligen. Außerdem sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Nachbargemeinden zu beteiligen.

Der Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Außerdem sind gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet (www.malchin.de) einzustellen.

Der Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Außerdem sind gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet (www.malchin.de) einzustellen.

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gielow hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 01.12.2022 den Aufstellungsbeschluss zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 Sondergebiet „Solarpark auf der Deponie Gielow – Ausbau“ gefasst.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 100 in der Flur 12 der Gemarkung Gielow und ist ca. 5,4 ha groß. Städtebauliches Ziel ist es, auf der genannten Fläche die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage (PVA) zu ermöglichen, die zurzeit baurechtlich an diesem Standort nicht zulässig ist. Baurecht kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (3. Änderung) erfolgt im Parallelverfahren.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Gemeinde Gielow entstehen keine Kosten. Die Durchführung und Finanzierung des Vorhabens obliegt der Winterhardt Sommer 22 UG.

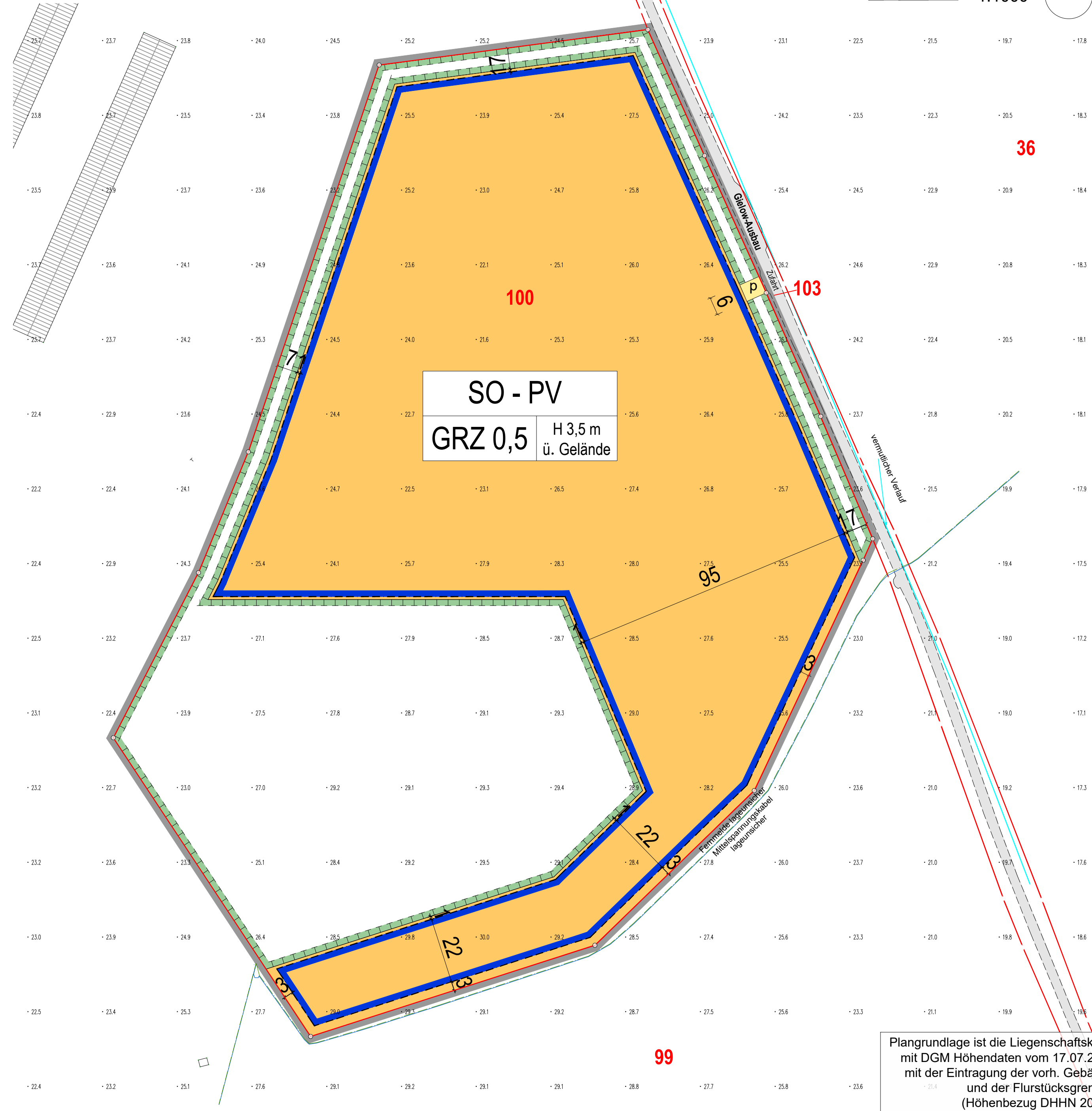
Anlagen:

Planzeichnung

Begründung

Teil A - Planzeichnung

Gemarkung Gielow
Flur 12



Plangrundlage ist die Liegenschaftskarte mit DGM Höhendaten vom 17.07.2022 mit der Eintragung der vorh. Gebäude und der Flurstücksgrenzen (Höhenbezug DHHN 2016).

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung	gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	gem. PlanZV
SO-PV	Sonstiges Sondergebiet "Freiflächen-Photovoltaik"	gem. §11 Abs. 2 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
GRZ 0,5	Grundflächenzahl als Höchstmaß	gem. §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
H 3,5 m ü. Gelände	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m über Gelände	gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze	gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
	Baugrenze	gem. §23 Abs. 3 BauNVO
6. Verkehrsflächen	gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
p	private Straßenverkehrsfläche	gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	gem. §5 Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
15. sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	gem. §9 Abs. 7 BauGB
16. Darstellung ohne Normcharakter		
Gielow	Gemarkung	Flurstücksgrenze
Flur 12	Flurbezeichnung	abgemerkter Grenzpunkt
100	Flurstücksbezeichnung	nicht abgemerkter Grenzpunkt
26,0	Geländehöhe in m über NHN	Gebäudebestand
	Straße / Weg	Gielow - Ausbau
	Wasserleitungen (unterirdisch)	
	Fernmeldekable (unterirdisch)	
	Mittelspannungskabel (unterirdisch)	

Nachrichtliche Übernahmen §9 Abs. 6 BauGB und Hinweise

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DStG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Es darf zu keiner Beeinträchtigung durch Blendwirkung der Solarmodule kommen. Auf das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) wird hier ausdrücklich hingewiesen.

Teil B - Textliche Festsetzung

- Art der baulichen Nutzung** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Gemäß §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO dient das Baugebiet als Sonstiges Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaik“ der Unterbringung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie der zugehörigen technischen Vorkehrungen und Einrichtungen für den Aufbau, die Wartung und den Betrieb der Anlagen.
 - Gemäß §11 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im Sonstigen Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaik“ allgemein zulässig sind:
 - Photovoltaik-Module einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden;
 - technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaik-Anlagen;
 - Anlagen zur netzunabhängigen oder netzunabhängigen Speicherung von elektrischer Energie;
 - die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen Wege;
 - Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Sicherheitsüberwachung und Pflege der Photovoltaik-Freiflächenanlage;
 - Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren.
 - Maß der baulichen Nutzung** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gemäß §19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Geltungsbereiches. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß §19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
 - Im SO wird gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die Höhe baulicher Anlagen auf max. 3,5 m über Geländeoberkante festgesetzt. Eine Überschreitung dieser festgesetzten Höhe ist ausschließlich für technische Anlagen zur Überwachung (z.B. Kamerastandorte) bis zu einer Gesamthöhe von 8,0 m über Geländeoberkante möglich.
 - Die Höhe der Einfriedung incl. Übersteigenschutz wird auf 2,5 m über Geländeoberkante festgesetzt. Eine Bodenfreiheit von mind. 20 cm ist zu gewährleisten.
 - Maßnahmen zum Immissionsschutz** (gem. §50 BImSchG)
 - Es darf zu keiner Beeinträchtigung des Verkehrs durch Blendwirkung der Solarmodule kommen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Minderungsmaßnahme 1 (M1) - Entwicklung, Pflege und Erhalt einer Frischwiese im Bereich der Solarmodule: Anlage von extensivem genutztem Grünland unter bzw. zwischen den Solarmodulen und auf ungenutzten Randbereichen. Es ist Saatgut regionaler Herkunft mit standortgerechten Gräsern und Kräutern zu verwenden. Die Flächen sind einmal jährlich im Herbst zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Pflanzenschutzmittel und Dünger sind nicht zulässig.
 - Ausgleichsmaßnahme 3 (M3) - Entwicklung, Pflege und Erhalt eines Saumes als Puffer zu den Gehölzstreifen: Anlage von extensivem genutztem Grünland auf den Randstreifen. Es ist Saatgut regionaler Herkunft mit standortgerechten Gräsern und Kräutern zu verwenden. Die Flächen sind einmal jährlich im Herbst zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Pflanzenschutzmittel und Mineraldünger sind nicht zulässig.
 - Ausgleichsmaßnahme - Ökokonto: Ein Kompensationsdefizit wird durch ein Ökokonto ausgeglichen.
 - Artenschutz** (gem. §44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG)
 - Vermeidungsmaßnahme BV-VM 1 - Baufeldberäumung: Eine Baufeldräumung muss außerhalb der Brutzeit (von 01.09. bis 28.02.) vorbereitet werden. Sollte sich die Schaffung des Baufelds auf der Fläche bis in das Jahr hinein verlängern, sind bereits begonnene Bauarbeiten ohne Unterbrechung fortzuführen, um ein Ansiedeln von Brutvögeln im Baubereich zu vermeiden. Ab einer Bauunterbrechung von > 5 Tagen muss mit einer zwischenzeitlichen Ansiedlung von Brutvögeln gerechnet werden. Demzufolge sind nach 5 Tagen anhaltender Baupause Vergrämungsmaßnahmen zur Vermeidung von Ansiedlungen erforderlich. Vergrämungsmaßnahmen sind nur innerhalb des Baufeldes einschließlich der Baustreifen und Zufahrten durchzuführen, da die Scheuchwirkung der Maßnahmen über das unmittelbare Baufeld hinaus geht und somit eine Ansiedlung störungsempfindlicher Arten auch im Umfeld vermieden wird. Sind seit der letzten Bautätigkeit mehr als 5 Tage vergangen bzw. wird die Baufeldfreimachung nur in der Brutzeit (ab März bis Ende August) möglich, ist das Baufeld durch die ökologische Baubegleitung auf eine zwischenzeitliche Ansiedlung zu überprüfen. Wenn dabei keine brütenden Vögel festgestellt werden, können die Bauarbeiten (wieder) aufgenommen werden. Wenn brütende Vögel festgestellt werden, dürfen die Bautätigkeiten erst nach Abschluss des Brutgeschäftes fortgesetzt werden.
 - Vermeidungsmaßnahme BV-VM 2 - Bauzeitenregelung: Das Baufeld sowie die Wegetrassen müssen außerhalb der Brutzeit (September bis Ende Februar) vorbereitet werden. Der Lichttraumprofilsschnitt oder die Entnahme von Sträuchern oder Bäumen ist zwingend vor Ende Februar durchzuführen. Sollte ein Beginn der Arbeiten nur nach Beginn der Brutzeit möglich sein, ist entsprechendes Fachpersonal für die Kontrolle der Sträucher und Bäume einzusetzen, um möglicherweise zu diesem Zeitpunkt neu entstandene Brutplätze von Vogelarten zu erfassen und ggfs. umzusetzen (ökologische Bauüberwachung).
- Ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird erarbeitet. Weitere Festsetzungen werden ggf. zum ENTWURF der Satzung getroffen.
- Ein Artenschutzfachbeitrag wird erarbeitet. Weitere Festsetzungen werden ggf. zum ENTWURF der Satzung getroffen.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat am 14.06.2022 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Satzung zum Bebauungsplan der Gemeinde Gielow beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am . . . 2023 ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Malchiner Generalanzeiger“ und auf der Internetseite des Amtes Malchin am Kummerower See unter <http://www.amt-malchin-am-kummerower-see.de/bekanntmachungen> (Gielow - 2023). Darüber hinaus erfolgte bis zum . . . 2023 die Aufnahme des Aufstellungsverfahrens in das Bau- und Planungsportal M-V, unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene>.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 LPiG M-V mit Schreiben vom . . . 2023 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am . . . 2023.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom . . . 2023 bis zum . . . 2023 (während folgender Zeiten: Mo., Di., Do. und Fr. von 08:30 bis 12:00 Uhr, Di. von 13:30 bis 17:30 Uhr und Do. von 13:30 bis 15:30 Uhr oder nach telefonischer Absprache) nach §3 Abs. 1 öffentlich im Rathaus Malchin (Am Markt 1, 17139 Malchin) durchgeführt worden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Malchiner Generalanzeiger“ vom . . . 2023 und auf der Internetseite des Amtes Malchin am Kummerower See unter <http://www.amt-malchin-am-kummerower-see.de/bekanntmachungen> (Gielow - 2023) erfolgt. Darüber hinaus war die Einsichtnahme im o. g. Zeitraum im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> möglich.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom . . . 2023 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am . . . 2023 gemäß §2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.
- Die Gemeindevertretung hat am . . . 2023 den Entwurf der Satzung zum Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Satzung zum Bebauungsplan sowie der Begründung mit dem Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom . . . 2023 bis zum . . . 2023 (während folgender Zeiten: Mo., Di., Do. und Fr. von 08:30 bis 12:00 Uhr, Di. von 13:30 bis 17:30 Uhr und Do. von 13:30 bis 15:30 Uhr oder nach telefonischer Absprache) nach §3 Abs. 2 öffentlich im Rathaus Malchin (Am Markt 1, 17139 Malchin) ausgelegt. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Malchiner Generalanzeiger“ vom . . . 2023 und auf der Internetseite des Amtes Malchin am Kummerower See unter <http://www.amt-malchin-am-kummerower-see.de/bekanntmachungen> (Gielow - 2023) erfolgt. Darüber hinaus war die Einsichtnahme im o. g. Zeitraum im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> möglich.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom . . . 2023 nach §4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am . . . 2023 gemäß §2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am . . . 2023 geprüft und die privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom . . . 2023 mitgeteilt worden.

Vorentwurf der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 6 Sondergebiet "Solarpark auf der Deponie Gielow-Ausbau"

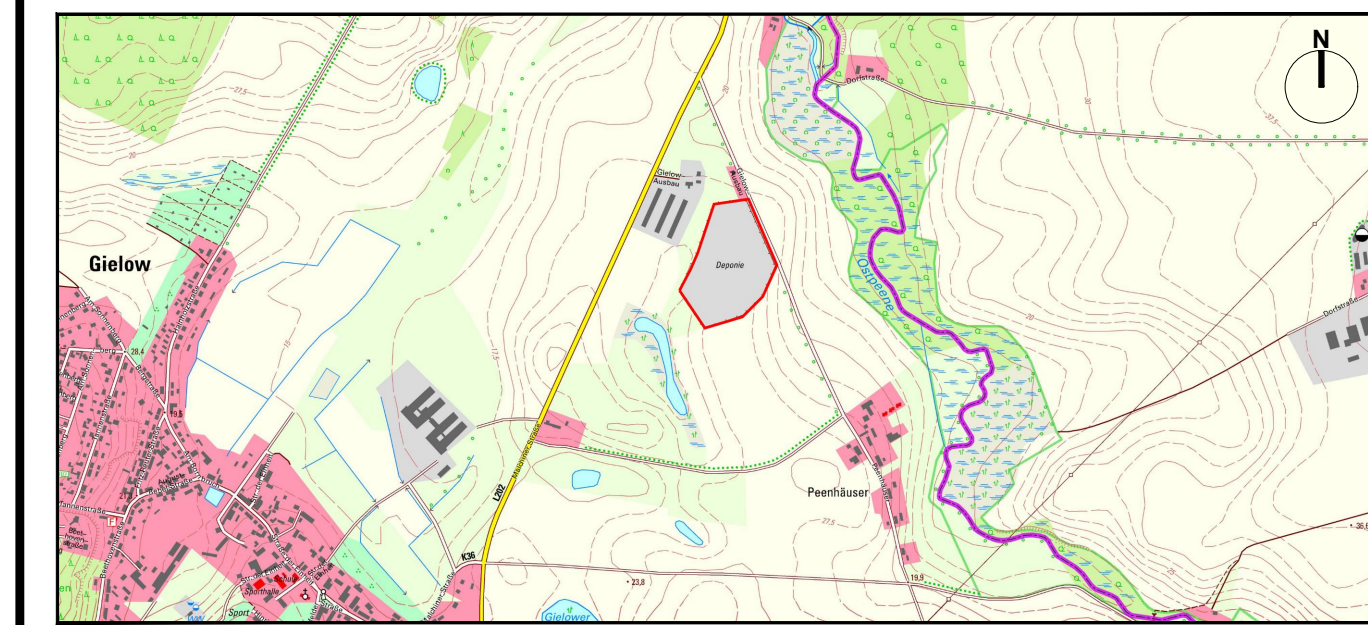
der Gemeinde Gielow für das Plangebiet im Norden des Gemeindegebietes östlich der Ortslage Gielow, südlich der Ortslage Gielow-Ausbau, auf der Fläche der ehemaligen Deponie Gielow-Ausbau, auf dem Flurstück 100 der Flur 12 der Gemarkung Gielow.

Auf der Grundlage des §10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Gielow vom 00.00.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 Sondergebiet "Solarpark auf der Deponie Gielow-Ausbau" der Gemeinde Gielow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke (Fortsetzung)

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung am . . . 2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom . . . 2023 gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am . . . 2023 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausfertigt.
- Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am . . . 2023 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Malchiner Generalanzeiger“ und auf der Internetseite des Amtes Malchin am Kummerower See unter <http://www.amt-malchin-am-kummerower-see.de/bekanntmachungen> (Gielow - 2023), tritt der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Ablauf des . . . 2023 in Kraft. Darüber hinaus ist die Einsichtnahme im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> möglich. In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist bekannt gemacht worden und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) und auf die Bestimmung des §5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.

Übersichtskarte



Vorentwurf der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 6 Sondergebiet "Solarpark auf der Deponie Gielow-Ausbau" der Gemeinde Gielow

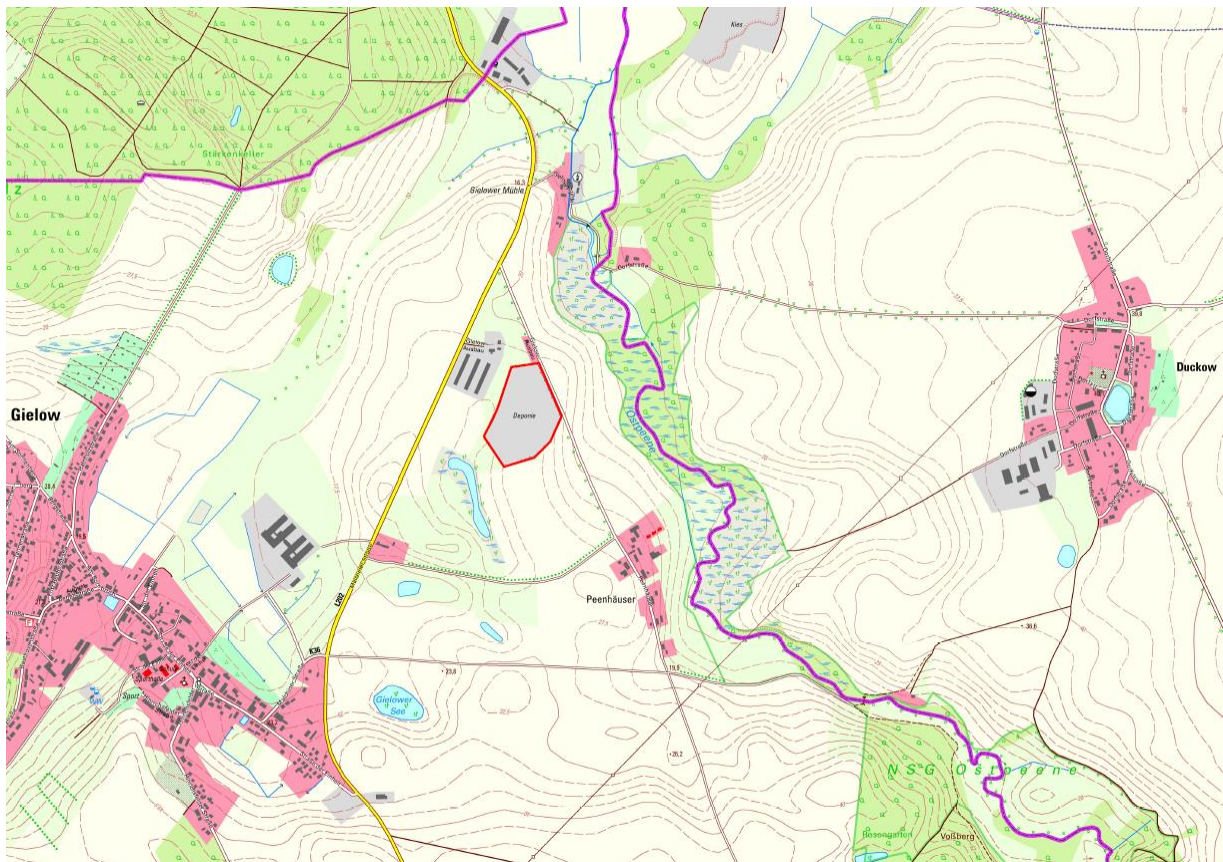
Datum: 06.02.2023

städttebauliche Planung :

KAWO Ing GmbH
Albert-Schweitzer-Str. 11
18442 Wendorf OT Groß Lüdershagen
Tel.: +49 (0) 3831-46399-50
email: info@kawo-ing.de
web: www.kawo-ing.de

Begründung
(Vorentwurf)
zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 6 Sondergebiet
„Solarpark auf der Deponie Gielow-Ausbau“
der Gemeinde Gielow

Qualifizierter Bebauungsplan gemäß §30 Abs. 1 BauGB aufgestellt im
Regelverfahren gemäß §§ 2 bis 4c sowie §§ 10 und 10a BauGB



Übersichtsplan mit Geltungsbereich (rot)

[Quelle: www.gaia-mv.de]

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



Gielow, 06.02.2023

0. Inhaltsverzeichnis

0.	Inhaltsverzeichnis	2
1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsgrundlagen	6
3.	Räumlicher Geltungsbereich	6
4.	Planerische Ausgangssituation	6
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)	6
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS 2011)	9
4.3	Entwicklung des B-Planes und Flächennutzungsplan	10
5.	Beschaffenheit des Plangebietes	13
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	13
6.1	Städtebauliches Konzept	13
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
6.3	Bauweise und Baugrenzen	16
6.4	Verkehrskonzept	16
6.5	Naturschutz und Landschaftsschutzpflege nach §1a BauGB	16
7.	Abfallentsorgung	17
8.	Immissionsschutz, Altlasten, Kampfmittelbelastung	18
9.	Erschließung	18
9.1	Abwasserentsorgung	18
9.2	Regenentwässerung	18
9.3	Trinkwasserversorgung	18
9.4	Löschwasserversorgung und Brandschutz	19
9.5	Fernmeldeversorgung	19
9.6	Elektroversorgung	19
9.7	Gasversorgung	19
10.	Denkmalschutz	19

Anlagen

Umweltbericht gemäß BauGB wird zum Entwurf ergänzt.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) wird zum Entwurf ergänzt.

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gielow hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 14.06.2022 die Aufstellung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 6 Sondergebiet „Solarpark auf der Deponie Gielow-Ausbau“ der Gemeinde Gielow beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Norden des Gemeindegebietes östlich der Ortslage Gielow, südlich der Ortslage Gielow-Ausbau, auf der Fläche der ehemaligen Deponie Gielow-Ausbau, auf dem Flurstück 100 der Flur 12 der Gemarkung Gielow.

Städtebauliches Ziel ist es, auf der genannten Fläche die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage (PVA) zu ermöglichen, die zurzeit baurechtlich an diesem Standort nicht zulässig ist. Ein Baurecht kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird, erlangt werden. Damit wird die Nachnutzung einer ehemaligen Deponie möglich.

Das BauGB sieht für die Bauleitplanung ausgehend von §1 Abs. 2 BauGB ein zweistufiges System vor. Der Flächennutzungsplan bildet dabei den vorbereitenden Bauleitplan, aus dem der verbindliche Bauleitplan, der Bebauungsplan, zu entwickeln ist. Damit stellt der Flächennutzungsplan die erste vorbereitende Ebene der Bauleitplanung dar. Die zweite Ebene der städtebaulichen Planung bilden die Bebauungspläne, die als Satzungen (§10 Abs. 1 BauGB) verbindliche Regelungen für die Zulässigkeit der Bebauung treffen.

Entsprechend §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für die Gemeinde Gielow liegt seit dem 22.09.2002 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Somit verfügt die Gemeinde Gielow mit diesem FNP über eine vorbereitende Bauleitplanung.

Die Art der beabsichtigten baulichen Nutzung als Sondergebiet (SO) entspricht nicht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes. Darum soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Darstellungen „Flächen für die Landwirtschaft“ in Verbindung mit „mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche“ in „Sonstiges Sondergebiet - Photovoltaik“ geändert werden.

Diese Nachnutzung einer Deponie entspricht auf den überplanten Flächen den Zielen der Raumordnung.

Eine an diesem Standort zu errichtende PVA kann Grünstrom liefern. Damit wird auch ein Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde und zum Umweltschutz geleistet.

Die amtsangehörige Gemeinde Gielow, mit ihren 5 Ortsteilen (Gielow, Hinrichsfelde, Liepen, Christinenhof und Peenhäuser), 1.077 Einwohnern (Stand 31.12.2021) und einer Fläche von 2.355 ha, wird vom Amt Malchin am Kummerower See verwaltet.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 6 Sondergebiet „Solarpark auf der Deponie

Gielow-Ausbau“ der Gemeinde Gielow geschaffen und der Bebauungsplan kann aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt (§8 Abs. 3 BauGB) werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (3. Änderung zum F-Plan der Gemeinde Gielow). Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Gemeindevertretung am 14.06.2022 gefasst.

Die Gemeinde Gielow möchte, in dem ihr möglichen Rahmen einen Beitrag zur Erzeugung von Energie aus regenerativen Quellen leisten und Bauflächen für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen bereitstellen.

Das Plangebiet ist über die Straße „Gielow Ausbau“ erschlossen und hat eine Fläche von ca. 5,4 ha.

Mit der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf dieser Fläche können jährlich ca. 3.000.000 kWh Strom produziert, ca. 1.500 t CO₂ eingespart und ca. 1.000 Haushalte (das sind mehr als aller Haushalte der Gemeinde) mit Strom aus erneuerbarer Energie versorgt werden. Damit leistet die Gemeinde einen Betrag zur Energiewende und zum Umweltschutz sowie zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde.

Die in §2 Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023 (Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien) zum Ausdruck gebrachte grundsätzliche Priorisierung zugunsten der erneuerbaren Energie bedeutet eine grundlegende, neue gesetzgeberische Weichenstellung.

§2 - Besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien

„Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. ...“

Nach dem Willen des Gesetzgebers müssen somit im Falle einer Abwägung das besonders hohe Gewicht der erneuerbaren Energien berücksichtigt werden und solle nur in Ausnahmefällen hinter Belangen etwa des Denkmalschutzes oder des Naturschutz-, Bau- oder Straßenrechts zurückstehen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

Die Satzung zum Bebauungsplane basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - **EEG 2023**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 12 Abs. 3 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - **KV M-V**) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (**LBauO M-V**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- das Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - **LPIG M-V**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatschG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)
- das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - **NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz über ergänzende Vorschriften zu Rechtsbehelfen in Umweltangelegenheiten nach der EG-Richtlinie 2003/35/EG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz - **UmwRG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 2017 (BGBl. I S. 3290), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- die **Hauptsatzung der Gemeinde Gielow** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- der seit dem 22.09.2002 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinden Gielow
- Plangrundlage ist die digitale Liegenschaftskarte mit den Höhendaten des DGM25 (Höhenbezug DHHN 2016) sowie der Digitalisierung der Straße auf der Grundlage des DOP im Maßstab M 1 : 1.000 erstellt vom Vermessungsbüro MAB vom 17.07.2022

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 5,4 ha. Das Plangebiet befindet im Norden des Gemeindegebietes östlich der Ortslage Gielow, südlich der Ortslage Gielow-Ausbau, auf der Fläche der ehemaligen Deponie Gielow-Ausbau, auf dem Flurstück 100 der Flur 12 der Gemarkung Gielow.

4. Planerische Ausgangssituation

Bauleitpläne sind den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich die Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS 2011).

Die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich zu beachten und die Grundsätze angemessen zu berücksichtigen.

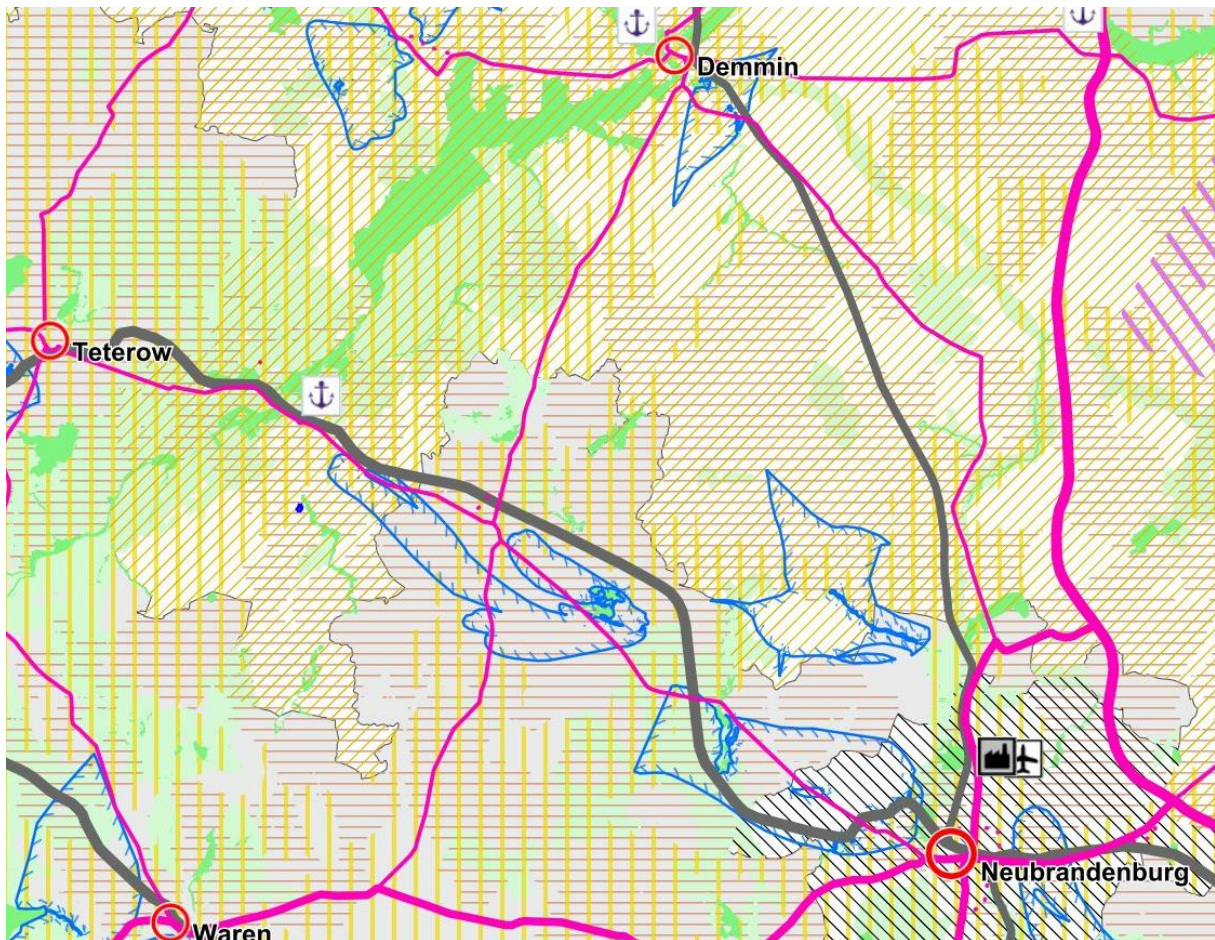
Für das Vorhaben der Gemeinde wurden die kommunalen Planungsziele zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Grundlage des §17 LPIG M-V angezeigt.

Eine Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige gemäß §17 LPIG M-V vom Amt für Raumordnung und Landesplanung liegt noch nicht vor.

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)

Die Gemeinde Gielow ist im Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V 2016) Anhang 1 als „Gemeinde im Nahbereich“ dem „Zentralen Ort“ Malchin zugeordnet.

Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V gehört das Plangebiet und die Umgebung zum Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Nördlich sowie westlich an das Plangebiet grenzt ein Vorbehaltsgebiet Tourismus an.



Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V

[Quelle: LEP M-V 2016]

Die Planung berührt folgende Ziele der Raumordnung, die durch das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) vorgegeben werden.

Programmsatz 4.5 (2) [Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei]

„(2) Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in anderen Nutzungen umgewandelt werden. **(Z)** ...“

Die 3. Änderung zum FNP entspricht der Zielfestlegung der Raumordnung. Mit der Änderungsdarstellung wird eine Fläche für die bauliche Nutzung vorbereitet, die eine Bodenwertzahl von weniger als 50 aufweist.

Programmsatz 5.3 (1) [Energie]

„(1) In allen Teilräumen soll eine sichere, preiswerte und umweltverträgliche Energieversorgung gewährleistet werden. Um einen substanziellen Beitrag zur Energiewende in Deutschland zu leisten, soll der Anteil erneuerbarer Energien dabei deutlich zunehmen.“

Der Grundsatzfestlegung wird entsprochen. Die Änderung zum FNP ist die Voraussetzung für die Aufstellung eines B-Planes und bildet somit einen städtebaulichen Rahmen für den Ausbau der Stromerzeugung aus solarer Energie und leistet damit einen Beitrag, den Anteil der erneuerbaren Energien an der Stromversorgung zu erhöhen. Zugleich trägt die Schaffung der planungsrechtlichen

Voraussetzungen für die Nutzung regenerativer Energiequellen dazu bei, den Ausstoß von Treibhausgasen zu reduzieren.

Programmsatz 5.3 (2) [Energie]

„(2) Zum Schutz des Klimas und der Umwelt soll der Ausbau der erneuerbaren Energien auch dazu beitragen, Treibhausgasemissionen so weit wie möglich zu reduzieren. Weitere Reduzierungen von Treibhausgasemissionen sollen insbesondere durch Festlegung von Maßnahmen ... in der Regional- und Bauleitplanung sowie anderen kommunalen Planungen erreicht werden.

Bei Planungen und Maßnahmen zum Ausbau erneuerbarer Energien, die zu erheblichen Beeinträchtigungen naturschutzfachlicher Belange führen, ist zu prüfen, ob rechtliche Ausnahmeregelungen aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses angewendet werden können. **(Z)**“

Die Planung ist mit der Zielfestlegung vereinbar, da erhebliche Beeinträchtigungen naturschutzfachlicher Belange durch die Planung nicht hervorgerufen werden.

Programmsatz 5.3 (3) [Energie]

„(3) Der Ausbau der erneuerbaren Energien trägt zur Steigerung der regionalen Wertschöpfung und regionaler Wertschöpfungsketten bei. Die zusätzliche Wertschöpfung soll möglichst vor Ort realisiert werden und der heimischen Bevölkerung zugutekommen.“

Mit der geplanten PV-Anlage soll Grünstrom bereitgestellt werden.

Durch die Planung können Bauflächen für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage geschaffen werden. Damit trägt die Planung dazu bei, dass es zu Gewerbesteuererinnahmen kommt. Im Hinblick auf die regionale bzw. kommunale Wertschöpfung spielen zahlreiche Faktoren eine Rolle: Sie ist höher, wenn der Anlagenbetrieb und die Wartung einer örtlichen Firma obliegen und der Betreiber seinen Sitz in der Gemeinde hat.

Programmsatz 5.3 (9) [Energie]

„(9) Für den weiteren Ausbau erneuerbarer Energien sollen an geeigneten Standorten Voraussetzungen geschaffen werden. ... Freiflächenphotovoltaikanlagen sollen effizient und flächensparend errichtet werden. Dazu sollen sie verteilnetznah geplant und insbesondere auf Konversionsstandorten, endgültig stillgelegten Deponien oder Deponieabschnitten und bereits versiegelten Flächen errichtet werden. ...“

Die geplante Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf der ehemaligen Deponie Gielow-Ausbau entspricht diesem Programmsatz.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS 2011)

Das Vorhaben liegt gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS 2011) in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Eine touristische Nutzung im Umfeld des Plangebietes ist nicht vorhanden und auch nicht geplant.

In der Region Mecklenburgische Seenplatte sollen im Rahmen der Energieversorgung zunehmend regenerative Energiequellen genutzt und schrittweise in Ergänzung zur Nutzung herkömmlicher Energieträger ausgebaut werden. Dabei sind Belange von Umwelt- und Naturschutz zu beachten. Diese Entwicklungsziele sind im RREP MS verankert (Programmsatz 6.5 (4)).

Ziele der Raumordnung sind im Programmsatz im RREP festgestellt

Dort heißt es:

„Von Photovoltaik-Freiflächenanlagen freizuhalten sind:

- Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege
- Tourismusschwerpunkträume außerhalb bebauter Ortslagen
- Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie Neubrandenburg-Trollenhagen
- regional bedeutsame Standorte für Gewerbe und Industrie
- Eignungsgebiete für Windenergieanlagen“

Die hier genannten Flächen werden durch die Planung nicht betroffen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um kein Gebiet, dass auf Grund der Ziele der Raumordnung freizuhalten ist. Die Flächen sind als Tourismusedwicklungsraum dargestellt. Forstflächen gibt es im Plangebiet nicht. Waldflächen müssen nicht beachtet werden. Es handelt sich nicht um Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Anlage dient der Erreichung der gesamtgesellschaftlichen Ziele der „Energiewende“. Die folgende Anforderung wird im Zuge dieser Planung beachtet. Im Prozess der Planaufstellung erfolgt eine diesbezügliche Auseinandersetzung.

Der Planungsbereich ist durch die ehemalige Deponie vorgeprägt.

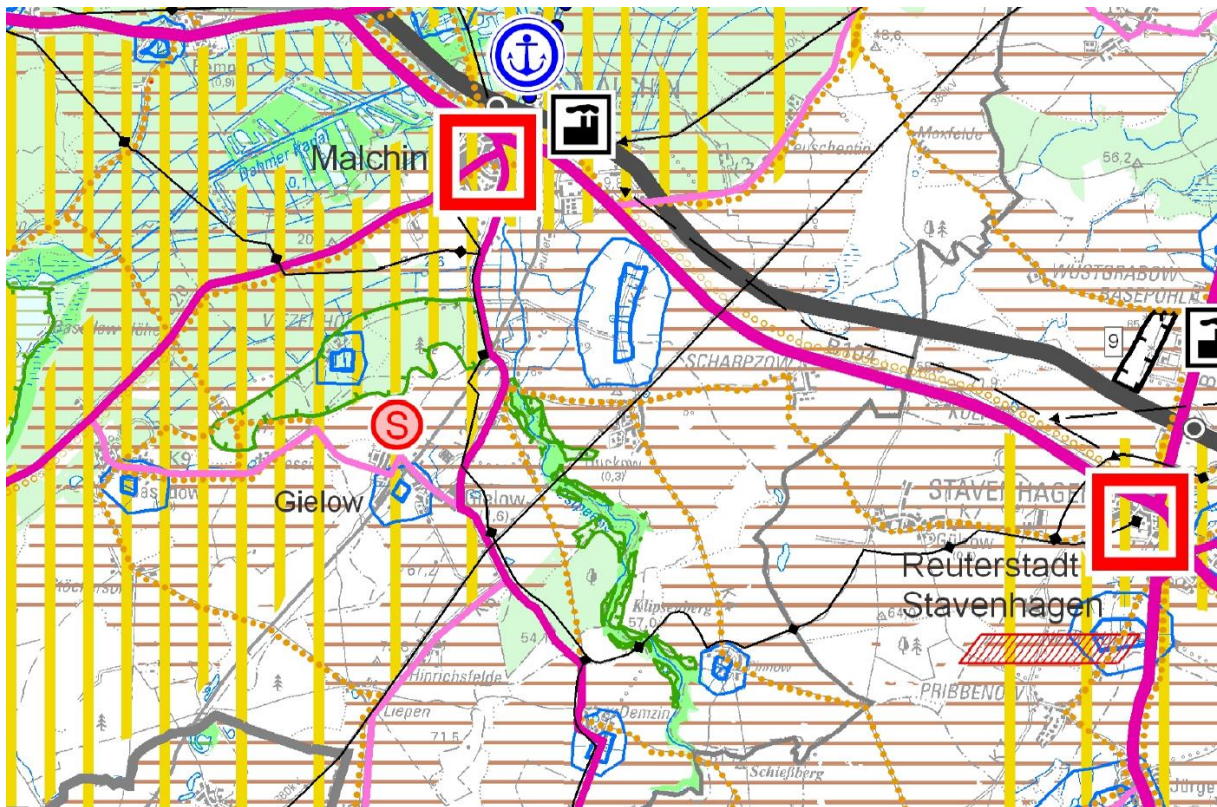
Gegenwärtig befindet sich das RREP MS in der 4. Beteiligungsstufe zur Teilfortschreibung zum Programmsatz 6.5 (5) „Eignungsgebiete für Windenergieanlagen“. Diese stellt kein Eignungsgebiet im Umfeld der Fläche dar. Es bestehen keine wechselseitigen Beeinträchtigungen dieser Nutzungen.

Programmsatz 6.5 (5) bis 6.5 (7) [Energie]

Hochwertige Böden werden von der Planung nicht in erheblichem Umfang berührt. Bezüglich der Lage in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft erfolgt die gemeindliche Abwägung zugunsten der Sonnenenergienutzung.

Im Zuge der bauleitplanerischen Vorbereitung dieser Fläche leistet die Planung einen Beitrag, die Solaranteile in der Stromproduktion zu erhöhen und damit die Energieerzeugung langfristig klimaneutral zu gestalten.

Die Geeignetheit der Sonderbaufläche ergibt sich aus dem Standort auf einer ehemaligen Deponie.



Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm MS

[Quelle: RREP MS 2011]

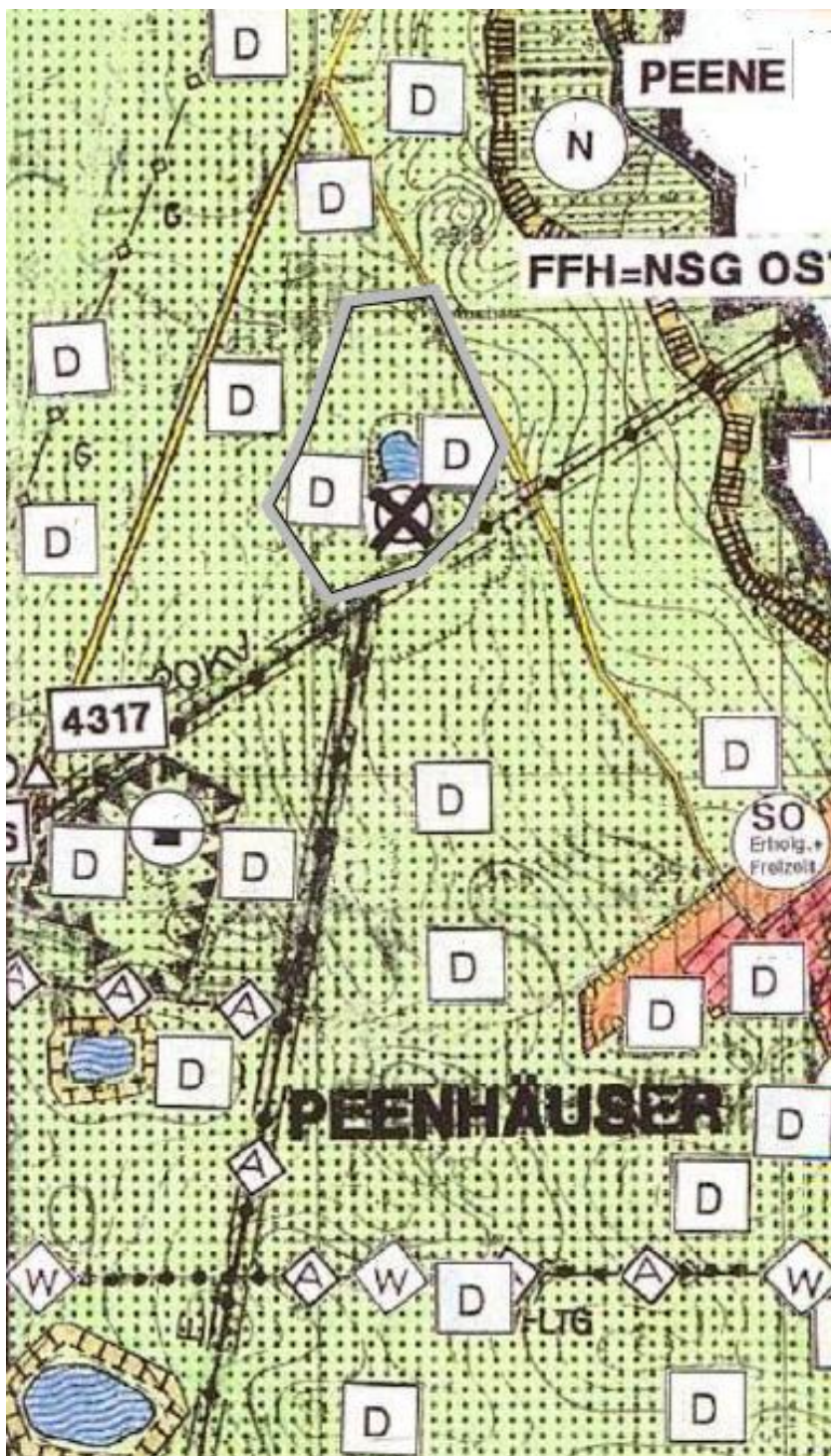
4.3 Entwicklung des B-Planes und Flächennutzungsplan

Das BauGB sieht für die Bauleitplanung ausgehend von §1 Abs. 2 BauGB ein zweistufiges System vor. Der Flächennutzungsplan bildet dabei den vorbereitenden Bauleitplan, aus dem der verbindliche Bauleitplan, der Bebauungsplan, zu entwickeln ist. Damit stellt der Flächennutzungsplan die erste vorbereitende Ebene der Bauleitplanung dar. Die zweite Ebene der städtebaulichen Planung bilden die Bebauungspläne, die als Satzungen (§10 Abs. 1 BauGB) verbindliche Regelungen für die Zulässigkeit der Bebauung treffen.

Entsprechend §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

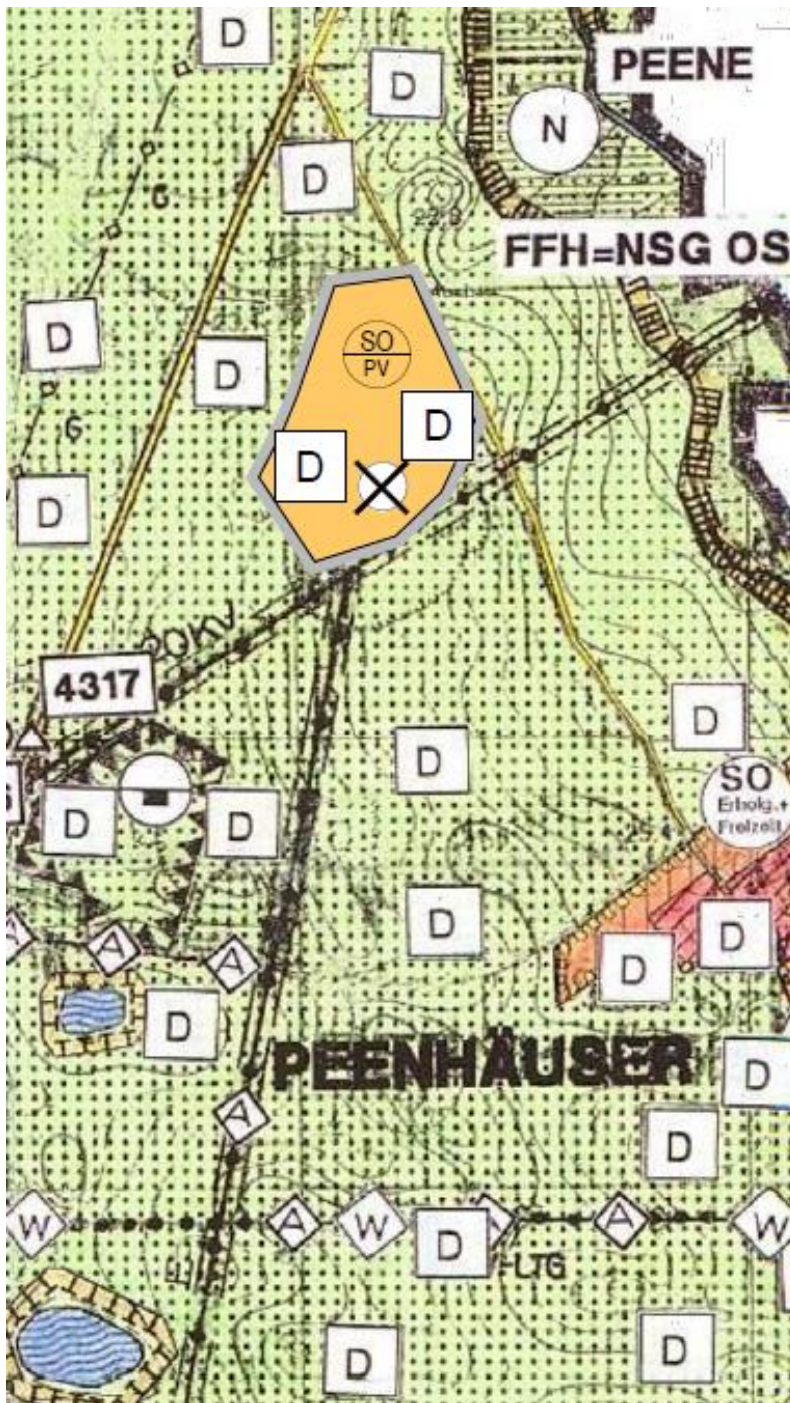
Für die Gemeinde Gielow liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Somit verfügt die Gemeinde mit diesem FNP über eine vorbereitende Bauleitplanung. Die Art der beabsichtigten baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Photovoltaik (PV) entspricht nicht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (3. Änderung). Die Gemeinde hat den entsprechenden Aufstellungsbeschluss zum Änderungsverfahren gefasst und damit das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes einleiten.



Auszug aus dem FNP mit Räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung zum F-Plan

Entsprechende Änderungen werden in den Flächennutzungsplan eingearbeitet, so dass anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird (§8 Abs. 3 BauGB). Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen „Flächen für die Landwirtschaft“ in Verbindung mit „mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche“ in „Sonstiges Sondergebiet - Photovoltaik“ geändert. Die Darstellungen „mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche“ und „Bodendenkmale im Sinne §2 Abs. 5 DSchG M-V“ (2 Stck.) werden unverändert im Geltungsbereich dargestellt.



3. Änderung zum FNP

Entsprechend ihrer Bedeutung hat die Gemeinde ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen zur Sicherung und Stärkung ihrer Funktionen unter Beachtung der städtebaulichen Strukturen bereitzustellen. Die Ausweisung dieses Baugebietes kann die Gemeinde nachhaltig stärken. Das Plangebiet stellt eine unbeplante Fläche im Außenbereich dar, sodass ein Planungserfordernis besteht. Damit wird auch ein Beitrag zur Entwicklung der Gemeinde und zum Umweltschutz geleistet und die Nachnutzung der ehemaligen Deponie ermöglicht.

Die beabsichtigte Nutzung wäre derzeit hier nicht zulässig. Ein Baurecht kann hierfür somit nur durch einen Bebauungsplan erlangt werden.

5. Beschaffenheit des Plangebietes



Luftbild mit Räumlichen Geltungsbereich des B-Planes

[Quelle: www.gaia-mv.de]

Die Fläche der ehemaligen Deponie ist unbebaut und wird nicht genutzt. Die Geländehöhen betragen auf der Fläche ca. 23 bis 30 m über NHN.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

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

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

Die städtebauliche Einordnung des Baugebietes wird der o. g. Zielstellung vollkommen gerecht. Gute Erreichbarkeit und kurze Wege zu Infrastruktureinrichtungen kennzeichnen die Attraktivität des Plangebietes.

Der B-Plan hat eine Gesamtfläche von 54.060 m² (5,4 ha).

Im Plangebiet werden 35.140 m² als Sondergebiet SO-PV festgesetzt.

18.878 m² werden als Grünflächen mit unterschiedlichen Maßnahmen dargestellt.

42 m² werden als Verkehrsflächen (private Straßenverkehrsfläche) dargestellt.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaik“

Da die vorgeschlagenen Planungsziele, hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, keinen der normierten Gebietstypen der Baunutzungsverordnung entsprechen, ist vorliegend ein sonstiges Sondergebiet nach §11 Baunutzungsverordnung maßgebend.

Gemäß §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO dient das Baugebiet als Sonstiges Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaik“ der Unterbringung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie der zugehörigen technischen Vorkehrungen und Einrichtungen für den Aufbau, die Wartung und den Betrieb der Anlagen.

Gemäß §11 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im Sonstigen Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaik“ allgemein zulässig sind:

1. Photovoltaik-Module einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden;
2. technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaik-Anlagen;
3. Anlagen zur netzgebundenen oder netzunabhängigen Speicherung von elektrischer Energie;
4. die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen Wege;
5. Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Sicherheitsüberwachung und Pflege der Photovoltaik-Freiflächenanlage;
6. Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren.

Mit diesen Festsetzungen kann eine Freiflächen-Photovoltaik-Anlage mit den erforderlichen Anlagen und Einrichtungen errichtet, betrieben, gewartet, gesichert und überwacht werden.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl soll zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte führen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird, durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit GRZ 0,5 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte. Die Versiegelung von Flächen ist somit auf ein Maß unterhalb des zulässigen Höchstmaßes beschränkt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist (§19 Abs. 3 BauNVO).

Als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche wird die Fläche des Geltungsbereiches (54.060 m²) festgesetzt (Textliche Festsetzung 2.1). Die festgesetzte SO-Fläche beträgt 35.140 m².

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen (Textliche Festsetzung 2.1), weil eine zusätzliche Überbauung nicht erforderlich ist und der dafür erforderliche Ausgleich nicht erfolgen braucht.

Somit können 27.030 m² überbaut werden. Die nicht überbaubare Fläche im SO-PV beträgt 8.110 m².

Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl und auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da keine Gebäude errichtet werden sollen.

Höhe der baulichen Anlagen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ist eine Höhenbeschränkung erforderlich. Damit wird sichergestellt, dass keine höheren baulichen Anlagen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

Die Geländehöhen betragen auf der Fläche ca. 23 bis 30 m über NHN. Die Fläche weist somit einen Höhenunterschied von ca. 7 m auf.

Als Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe wird die Geländeoberkante gewählt, obwohl das Gelände als unterer Bezugspunkt nicht rechtseindeutig ist. Der Höhenunterschied im Plangebiet ist mit ca. 7 m sehr groß und somit ist die Festsetzung der Höhe zu einem exakten Bezugspunkt nicht praktikabel.

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an der Bauweise von Solaranlagen. Die Höhe baulicher Anlagen wird auf max. 3,5 m über Gelände festgesetzt. So können bauliche Anlagen mit ca. 3,5 m Höhe über Geländeoberkante errichtet werden.

Eine Überschreitung dieser festgesetzten Höhe ist ausschließlich für technische Anlagen zur Überwachung bis zu einer Gesamthöhe von 8,0 m über Gelände möglich. Kamerastandorte mit einer Höhe bis 8 m zur Überwachung der Fläche sollen damit ermöglicht werden.

Die Höhe der Einfriedung incl. Übersteigschutz wird auf 2,5 m über Geländeoberkante festgesetzt (Textliche Festsetzung 2.3). Damit ist der Bau einer Zaunanlage als Sicherungsmaßnahme möglich.

Eine Bodenfreiheit von mind. 20 cm ist zu gewährleisten, damit eine Durchlässigkeit für kleinere Tiere möglich ist.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Da keine Bebauung mit Gebäuden vorgesehen wird ist die Festsetzung der Bauweise gemäß §22 BauNVO nicht erforderlich.

Baugrenzen

Die überbaubare Fläche wurde durch Baugrenzen mit einem Abstand von umlaufend 1,0 m bzw. 3,0 m so definiert, dass ausreichende Freiräume erhalten bleiben.

Mit der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Entwicklung des Geländes im städtebaulich verträglichen Maß geordnet.

6.4 Verkehrskonzept

Durch die Lage an den Straßen „Gielow Ausbau“ ist das Plangebiet verkehrlich erschlossen.

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

Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet soll über die vorhandene Zufahrt von der Straße „Gielow Ausbau“ verkehrlich erschlossen werden. Die Zufahrt ist ca. 6 m breit und befindet sich in einem guten Zustand. Im Plangebiet wird eine Fläche als Verkehrsfläche (private Straßenverkehrsfläche) festgesetzt und somit die Verbindung zur vorhandenen Straße über eine vorhandene Zufahrt hergestellt.

6.5 Naturschutz und Landschaftsschutzpflege nach §1a BauGB

Schutzgebiete

Das Plangebiet ist außerhalb geschützter Gebiete (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark) gelegen.

Waldflächen und Waldabstand

Waldflächen befinden sich nicht im Geltungsbereich und in der Nähe der Änderung.

Wasserwirtschaft

Berührt werden im überplanten Bereich ausschließlich Belange des Grundwasserschutzes. Eine Gefahr besteht hier ausschließlich während der Bauphase durch Bautätigkeiten und ggf. auslaufende wassergefährdende Stoffe. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Gehölzschutz

Für den Planbereich gilt der Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V.

Erdbauliche Maßnahmen

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

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

Vermeidung und Minimierung

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

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Eine Bilanzierung des Eingriffs wird im Umweltbericht mit seinen Anlagen durchgeführt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht mit einer Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung für das Plangebiet erarbeitet.

Dieser Umweltbericht wird als Anlage der Begründung beigelegt. Die erforderlichen Maßnahmen wurden festgesetzt (Teil B - Textliche Festsetzungen 4.).

Ein ggf. erforderliches Kompensationsdefizit wird durch ein Ökokonto ausgeglichen.

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) als Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) für das Plangebiet erarbeitet.

Dieses Gutachten wird als Anlage der Begründung beigelegt. Die erforderlichen Maßnahmen wurden festgesetzt (Teil B - Textliche Festsetzungen 5.).

7. Abfallentsorgung

Das Plangebiet kann direkt an die Müllentsorgung angeschlossen werden. Verkehrsflächen sind vorhanden und für das dreiaxelige Müllfahrzeug geeignet. Die Müllbehälter können so unmittelbar von den Grundstücken abgeholt werden. Die gültige Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis ist zu berücksichtigen.

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

8. Immissionsschutz, Altlasten, Kampfmittelbelastung

Lärmschutz

Vom Plangebiet selbst geht durch die spätere Nutzung keine Lärmbelastung aus. Nur während der kurzen Bauphase kommt es zu Baulärm.

Lichtimmissionen (Blendwirkung)

Für die Beurteilung einer potenziellen Blendwirkung wird ein Blendgutachten vorgelegt. Das Gutachten wird Anlage zum Entwurf. Erforderliche Schutzmaßnahmen werden festgesetzt (Teil B - Textliche Festsetzungen 3.).

Weitere Emissionen

Weitere Emissionen wie Stäbe und Luftschadstoffe, Erschütterungen, Gerüche u.a. sind nicht zu erwarten und ggf. im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu beurteilen.

Altlasten

Bei den Baumaßnahmen anfallender belasteter Bodenaushub ist zu entsorgen. Vor dem Rückbau belasteter baulicher Anlagen ist ein Abfallkataster zu erstellen.

Kampfmittelbelastung

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

9. Erschließung

9.1 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet benötigt keine Schmutzwasserentsorgung.

9.2 Regenentwässerung

Ein Regenentwässerungssystem ist nicht geplant. Das von den Modulflächen ablaufende unverschmutzte Niederschlagswasser ist großflächig auf dem Grundstück zu versickern.

9.3 Trinkwasserversorgung

Das geplante Baugebiet soll nicht an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen werden.

9.4 Löschwasserversorgung und Brandschutz

Die Anfahrt von Rettungsfahrzeugen erfolgt über die vorhandenen Straßen und die vorhandene Zufahrt zum Plangebiet. Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden Aussagen zur Löschwasserversorgung erwartet.

Es ist der gewaltfreie Zugang für die Feuerwehren (Feuerwehrschießung) zu prüfen und mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

9.5 Fernmeldeversorgung

Das Gebiet soll telekommunikationstechnisch erschlossen und an das bestehende Versorgungssystem angeschlossen werden. Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden Aussagen zum möglichen Anschluss erwartet.

9.6 Elektroversorgung

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungssystem sichergestellt. Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden Aussagen zum möglichen Anschluss erwartet.

9.7 Gasversorgung

Das Plangebiet soll nicht an das Gasversorgungsnetz angeschlossen werden.

10. Denkmalschutz

Baudenkmale

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

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand werden im Plangebiet und angrenzend an das Plangebiet Bodendenkmale vermutet (sind im F-Plan dargestellt).

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

Gielow, 06.02.2023

Der Bürgermeister