

# Gemeinde Sarnow

Amt Anklam-Land

Landkreis Vorpommern-Greifswald

## Bebauungsplan Nr. 4 „Solarpark Sarnow-Hermannshof“



GeoPortal.MV, 23.11.2021

### Vorentwurf

### Begründung

Stand: 21.03.2022

**Bebauungsplan 4 „Solarpark Sarnow-Hermannshof“****B E G R Ü N D U N G**

---

**Träger des Planverfahrens**      **Gemeinde Sarnow**

Der Bürgermeister, Herr Friedrich-Joachim Reincke  
Amt Anklam Land  
Rebelower Damm 2  
17392 Spantekow  
Tel.: 039727 2500  
Leiter Bau- und Ordnungsamt:  
Herr K. Mosler (?)  
[k.mosler@amt-anklam-land.de](mailto:k.mosler@amt-anklam-land.de)

**Bauleitplanung:**

**stadtbau.architekten<sup>nb</sup>, Lutz Braun**  
freier Architekt und Stadtplaner  
  
Johannesstraße 1  
17034 Neubrandenburg  
  
Tel.: 0395 363171-52  
  
Herr Braun  
[braun@stadtbauarchitekten-nb.de](mailto:braun@stadtbauarchitekten-nb.de)

**Grünordnungsplanung:**

UmweltPlan GmbH Stralsund  
Tribseer Damm 2  
18437 Stralsund

**Stand:**

21.03.2022

## **Teil I**

---

### **Begründung**

**Bebauungsplan Nr. 4 „Solarpark Sarnow-Hermannshof“**

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>6</b>
1.1 Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplanes .....	6
1.2 Einführung .....	6
1.3 Verfahren .....	7
1.4 Rechtsgrundlagen .....	9
1.5 Kartengrundlage .....	10
1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes .....	10
1.7 Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	10
<b>2. Rahmenbedingungen/ übergeordnete Planungen</b> .....	<b>11</b>
2.1 Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg- Vorpommern (LEP M-V) .....	11
2.2 Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) .....	11
2.3 Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/ Entwicklungsziele der Gemeinde .	12
2.4 Beitrag zum Klimaschutz .....	13
2.5 Landesplanerische Stellungnahme .....	13
<b>3. Bestandsanalyse</b> .....	<b>14</b>
3.1 Lage des Plangebietes .....	14
3.2 Naturräumliche Gegebenheiten .....	14
3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen.....	14
<b>4. Planerische Zielsetzungen und Nutzungskonzept</b> .....	<b>16</b>
<b>5. Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>17</b>
5.1 „Medien“ .....	17
<b>6. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen</b> .....	<b>18</b>
6.1 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.....	18
6.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege.....	18
6.3 Belange des Schutzes vor Immissionen .....	19
6.4 Bodenschutz .....	19
6.5 Wald .....	19

<b>7.</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB .....</b>	<b>20</b>
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB].....	20
	Aussagen und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB .....	23
7.2	Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen.....	23
7.2.1	Bodendenkmalpflege .....	23
7.2.2	Bau- und Kunstdenkmale .....	24
7.2.3	umweltrechtliche Belange .....	24
<b>8.</b>	<b>Weitere Hinweise .....</b>	<b>25</b>
8.1	Altlasten und Bodenschutz .....	25
8.2	Bodenschutz (LK Vorpommern Greifswald, Stand: November 2021) .....	25
8.3	Abfall- und Kreislaufwirtschaft.....	26
8.4	Denkmalpflege.....	26
8.5	Straßenverkehrswesen .....	26
8.6	Bautechnischer Brandschutz .....	27
8.7	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken .....	27
8.8	Kampfmittel .....	28
8.9	Wasserwirtschaft.....	28
8.10	Mitteilungen der Versorgungsunternehmen .....	28
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>29</b>
<b>10.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>29</b>

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplanes**

Für die geplante Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes als eine notwendige Voraussetzung erforderlich.

#### Ziele des Bebauungsplanes

Planungsziel der Gemeinde ist die Schaffung der planungsrechtlichen Bedingungen für die Nutzung von Photovoltaik zur Energieerzeugung und Einspeisung in das öffentliche Netz.

Die Gemeinde Sarnow ermöglicht die Errichtung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen auf den Flurstücken: 39/1, 39/2, 41/4, 42/4 und Flurstücken teilweise: 41/5, 42/5 und 45, Flur 1, Gemarkung Sarnow. Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 „Solarpark Sarnow-Hermannshof“ sollen die Rechtsgrundlagen für das Vorhaben entwickelt werden.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie die dafür notwendigen Flächen werden festgesetzt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu klären, inwieweit Einwirkungen auf die Schutzgüter bestehen.

#### Zweck des Bebauungsplanes

Gemäß §2 BauGB kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben mittels eines Bebauungsplans bestimmen.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Solarpark Hermannshof“ der Gemeinde Sarnow trifft gemäß §9 Abs. 2 BauGB ausschließlich Aussagen und Festsetzungen für das im Rahmen der festgesetzten allgemeinen Art der baulichen Nutzung vorgesehene Vorhaben (Nutzung einer Freiflächen – Photovoltaikanlage).

Der Rückbau wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Anlagenbetreiber geregelt. Nach der festgesetzten Nutzungsdauer von 30 Jahren zuzüglich 2 x 5 Jahre einer möglichen Verlängerung der Betriebsdauer wird die Folgennutzung der Fläche neu geregelt.

Der Beschluss des Vertrages hat vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertreter zu erfolgen.

#### Städtebaulicher Vertrag

Zur Durchführung trifft die Gemeinde gemäß § 11 BauGB eine vertragliche Regelung mit einem Anlagenbetreiber. Der Beschluss des Vertrages hat vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertreter zu erfolgen. Es besteht ein städtebaulicher Vertrag mit Datum vom..... (Daten werden ergänzt)

### **1.2 Einführung**

In der Gemeinde Sarnow soll ca. 1 km nördlich vom Ortsrand Sarnow, östlich des Peene-Süd-Kanals eine Photovoltaik- Freiflächenanlage errichtet werden. Ein Teil der planerischen Vorbereitung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Mit der Planung sind folgende Ziele verbunden:

- Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage
- Nutzung einer geeigneten Fläche zur Erzeugung erneuerbarer Energien

- Pflege der Bestandsanlagen und Sicherung des Standortes vor Vandalismus
- Berücksichtigung der Umweltauswirkungen und deren Beachtung bei der Realisierung
- Nutzung einer geeigneten Fläche zur Erzeugung erneuerbarer Energien
- Beitrag zu einer positiven Entwicklung der Gemeinde

### 1.3 Verfahren

Auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) haben die Vertreter der Gemeinde Sarnow in ihrer Sitzung am **21.09.2021** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Solarpark Sarnow-Hermannshof“ beschlossen. Der Beschluss wurde im Internet unter [www.amt-anklam-land.de/bauleitplanung/bauleitplanung-sarnow](http://www.amt-anklam-land.de/bauleitplanung/bauleitplanung-sarnow) und im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Anklam-Land ortsüblich bekannt gemacht.

Dieser Beschluss wurde am 1.3.2022 aufgehoben. Gleichzeitig wurde ein neuer Aufstellungsbeschluss als qualifizierter Bebauungsplan gefasst.

Die Erstellung des Bebauungsplanes wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB	21.09.2021
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes	
2.1	Aufhebungsbeschluss	01.03.2022
2.2	Neuer Aufstellungsbeschluss qualifizierter B-Plan	01.03.2022
3.	Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
4.	Bekanntmachung der frühzeitigen Auslegung	
5.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	
6.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
7.	Bekanntmachung der Auslegung	
8.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	
9.	Abwägungsbeschluss	
10.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	
11.	Genehmigung des Bauleitplanverfahrens	
12.	Bekanntmachung der Genehmigung des Bauleitplanverfahrens	
11.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	

Die Daten werden entsprechend des Verfahrensfortschrittes ergänzt.



## 1.4 Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplans Nr. 4 „Solarpark Sarnow-Hermannshof“ sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches** (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Oktober 2010 (GVOBl.M-V, S.615, 618)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 18. August 2021; (BGBl. I S. 3908)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S.1033)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V, S. 12ff), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 392)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V, S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V, S. 362)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 219)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (**Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V**) vom 20. April 2005
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V, S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V, S. 383, 392)

- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255) ,
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V, S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228),
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Sarnow** in der aktuellen Fassung

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

### 1.5 Kartengrundlage

Als Grundlage für die Darstellung der Planzeichnung im Verfahrensschritt Vorentwurf dient der Ausschnitt aus dem GeoPortal MV.

Als Kartengrundlage dient die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Kataster- und Vermessungsamt, Regionalstandort Anklam, Mühlenstraße 43, 17389 Anklam  
Stand Liegenschaftskataster: .....2021 (wird im Entwurf des Verfahrens beantragt)

### 1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Solarpark Sarnow-Hermannshof“ besteht aus:

- Teil A Planzeichnung des Bebauungsplanes Planteil I im Maßstab 1 : 2.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden. Fachgutachten wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und werden an der betreffenden Textstelle benannt.

### 1.7 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt.

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wie folgt:

- im Norden: Gehölzstreifen und Feldhecken zwischen Landwirtschaftsflächen
- im Süden: Feldhecken
- im Osten: Feldhecken und Landwirtschaftsflächen
- im Westen: Peene-Südkanal mit Ufersaum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Sarnow, die Flur 1, die Flurstücke: 39/1, 39/2, 41/4, 42/4 und Flurstücke teilweise: 41/5, 42/5 und 45

Er umfasst eine Fläche von ca. 37,7ha (377.000 m<sup>2</sup>).

### Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich in privatem Eigentum.

## **2. Rahmenbedingungen/ übergeordnete Planungen**

### **2.1 Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)**

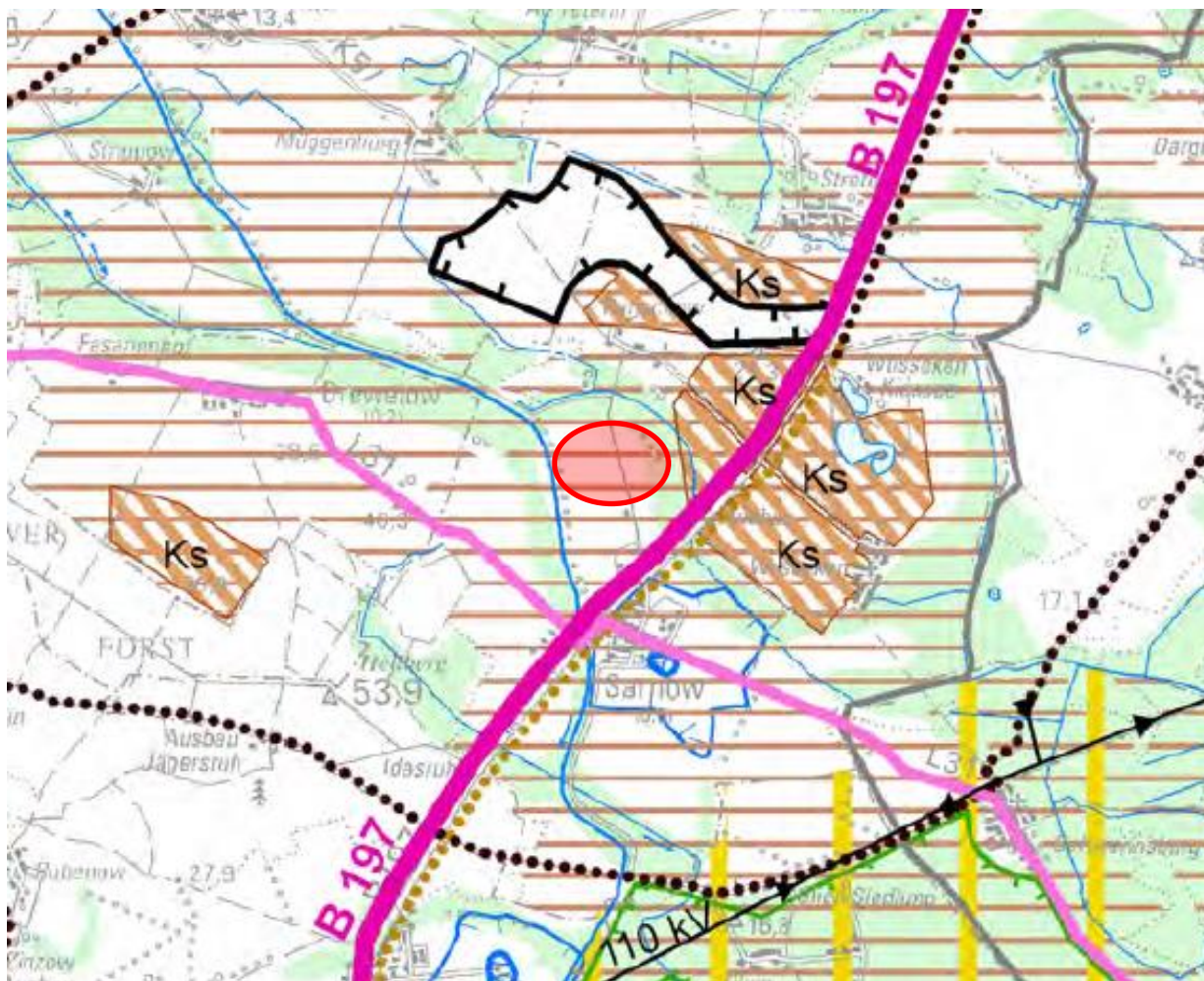
Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2016 wird in Abschnitt 6.4 Energie auf den weiteren Ausbau regenerativer Energieträger verwiesen. Auszugsweise heißt es unter Abs. 7:

*„Voraussetzungen für den weiteren Ausbau regenerativer Energieträger und der Vorbehandlung bzw. energetischen Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen und Abfällen sollen an geeigneten Standorten geschaffen werden.“*

Im LEP-MV ist die Vorhabenfläche raumordnerisch nicht weiter definiert. Bestimmte Vorbehalts- oder Vorranggebiete grenzen nicht direkt an das Vorhabengebiet an.

### **2.2 Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)**

Im RREP ist die Gemeinde und umliegende Flächen als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Dazu gehört auch das Vorhabengebiet.



Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 08/2010 sollen „Die Erzeugung, Nutzung und Verbreitung regenerativer Energien und ökologischer Arbeits- und Produktionsweisen im öffentlichen, privaten und privatwirtschaftlichen Bereich sowie Synergien zwischen den Bereichen gestärkt werden (RREP VP, S. 19).

„An geeigneten Standorten sollen die Voraussetzungen für den weiteren Ausbau regenerativer Energieträger bzw. die energetische Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen und Abfällen geschaffen werden“ (RREP VP, S. 106).

„Der Einsatz regenerativer Energien leistet einen bedeutenden Beitrag zum Energieangebot in der Region. Mit der Nutzung regenerativer Energiequellen und nachwachsender Rohstoffe kann den Anforderungen des Klimaschutzes besser entsprochen werden.“ (RREP VP, S. 107).

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben wird ein Zielabweichungsverfahren angestrebt.

### 2.3 Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/ Entwicklungsziele der Gemeinde

#### Bezug zum Flächennutzungsplan

Der B-Plan wird als ein „vorzeitiger B-Plan“ aufgestellt.

In der Gemeinde Sarnow gibt es keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

Da sich die Entwicklung des Ortes Sarnow im Allgemeinen auf den Innenbereich beschränkt war bisher kein Flächennutzungsplan nötig. Die Nutzung der Photovoltaikanlage wird zeitlich

begrenzt sein. Daher erfordert der für die Erlangung von Baurecht notwendige Bebauungsplan keinen Bezug auf einen Flächennutzungsplan.

#### Entwicklungsziel der Gemeinde

Die Gemeinde Sarnow ist an der Nutzung regenerativer Energien interessiert, im Interesse der Allgemeinheit aber auch zum Nutzen für die Bürger.

Planungsziel der Gemeinde ist die Schaffung der planungsrechtlichen Bedingungen für die Nutzung von Photovoltaik zur Energieerzeugung und Einspeisung in das öffentliche Netz.

#### **2.4 Beitrag zum Klimaschutz**

*„Die Bundesregierung sieht vor, die erneuerbaren Energien konsequent auszubauen und die Energieeffizienz weiter zu erhöhen. Ziel ist es, dass die erneuerbaren Energien den Hauptanteil an der Energieversorgung übernehmen. Auf diesem Weg sollen in einem dynamischen Energiemix die konventionellen Energieträger kontinuierlich durch alternative Energien ersetzt werden. Die Solarenergie ist eine wichtige Zukunftstechnologie am Standort Deutschland.“*

*Auch Mecklenburg-Vorpommern verfügt über gute Bedingungen zur Nutzung der Solarenergie. In den letzten Jahren konnte die Anzahl der installierten Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) wesentlich erhöht werden. Es gibt jedoch noch erhebliche Steigerungsmöglichkeiten. Ziel sollte es dabei sein, PV-Anlagen insbesondere auf vorhandenen baulichen Anlagen zu installieren und im Außenbereich bereits versiegelte Flächen in Anspruch zu nehmen.“* (Auszug aus Großflächige Photovoltaikanlagen im Außenbereich, Hinweise für die raumordnerische Bewertung und die baurechtliche Beurteilung, [http://www.mv-regierung.de/vm/arbmdoku/PR\\_Hinweise\\_Photovoltaikanlagen.pdf](http://www.mv-regierung.de/vm/arbmdoku/PR_Hinweise_Photovoltaikanlagen.pdf)).

#### **2.5 Landesplanerische Stellungnahme**

Eine landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung ist in diesem Verfahren erforderlich und wird angefordert. Der Inhalt der Stellungnahme wird mit Vorlage der landesplanerischen Stellungnahme in der Begründung ergänzt.

### **3. Bestandsanalyse**

#### **3.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich ca. 1 km nördlich der Ortslage Sarnow.

Das Planungsgebiet ist weitestgehend von Ackerflächen umgeben. Die Fläche wird von einem Feldweg gequert, der Teil des Plangebiets ist.

Das ca. 37,7 ha große Plangebiet liegt ca. 10 km von des Mittelzentrums Hansestadt Anklam entfernt. Die Bundesstraße 197 (Anklam – Neubrandenburg) verläuft südlich des Plangebiets in etwa 800 Metern Entfernung. Der Sitz des zugehörigen Amtes Anklam-Land ist Spantekow in ca. 8 km westlich des Plangebiets.

#### **3.2 Naturräumliche Gegebenheiten**

Die Boden-/ Grünlandzahlen innerhalb des künftigen Sondergebiets bewegen sich im Durchschnitt zw. 20 und 30 Punkten. Die Ackerflächen weisen zumeist Werte um 26 Bodenpunkte auf. Ein geringfügiger Bereich des Flurstücks 41/5 hat mit 36 Bodenpunkten die höchste Bodenzahl. Die Grünlandflächen haben einen Bodenwert von bis zu 38 Bodenpunkten. Es sind vorwiegend steinige und lehmige Sandböden im Plangebiet.

Das Vorhabengebiet grenzt westlich an den Peene-Südkanal an, ein 27 km langes künstliches Gewässer, welches die Peene im Norden mit dem Landgraben im Süden verbindet, und ursprünglich zum Zweck der Bewässerung angelegt wurde.

Der Standort hat eine bewegte Topografie. Westlich fällt das Gelände ab auf etwa 9,50 m (ungefähres Niveau des Peene-Südkanals). Mittig baut sich ein Hügel von knapp 25 Meter ü. NHN auf. Östlich fällt das Gelände zum Rand hin ab auf ca. 12 Meter, zum nördlichen Ende hin auf ca. 11,5 Meter.

#### **3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen**

##### Gegenwärtige Nutzungen

Die Flächen auf dem Gebiet der geplanten PV-Anlage werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

##### Nachbarschaftliche Belange

Das Vorhabengebiet ist dreiseitig durch Ackerflächen umgeben. Diese Nutzung ist in Bezug auf die Photovoltaikanlage nicht schutzbedürftig. Der Peene-Südkanal westlich ist kein schiffbares Gewässer. Diesem sind also ebenfalls keine besonderen Schutzanforderungen zuzuschreiben.

Ca. 200 Meter vom Vorhabengebiet entfernt befindet sich ein Wohngebäude auf einem Einzelgehöft (Ausbau 1, 17392 Sarnow). Dies ist eine schutzbedürftige Nutzung. Gegenwärtig hat das Gebäude keine direkte Blickbeziehung zu dem künftigen Solarpark, da es durch Nebengebäude und dichte Gehölze und Sträucher geschützt ist. Der Solarpark selbst ist nochmals von Feldhecken umgeben.

Weitere bewohnte Gehöfte befinden sich in mindestens 400 Meter Entfernung.

Eine Niederspannungs- Freileitung verläuft am östlichen Rand des Plangebietes. Zum Sondergebiet mit den Photovoltaik-Modulen wird dabei ein Mindestabstand von 3 Metern eingehalten.

Geschützte Landschaftsbestandteile und Landschaftsschutz

Es grenzen keine nationalen Schutzgebiete an die Vorhabenfläche an.

Im Teil II, Umweltbericht, wird auf betreffende Themen ausführlich eingegangen.

#### 4. Planerische Zielsetzungen und Nutzungskonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaikanlage nördlich der Gemeinde Sarnow geschaffen.

Die zukünftige Nutzung des Gebietes soll entsprechend der Zulässigkeiten eines Sonstigen Sondergebietes Photovoltaikanlage ermöglicht werden.

Im Aufstellungsverfahren werden insbesondere folgende Probleme betrachtet:

- die Umweltauswirkungen der Vorhaben auf umgebende Nutzungen sind zu untersuchen und darzustellen
- die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes, die mit der Errichtung der Photovoltaikanlage verbunden ist, ist zu ermitteln.
- ein ausreichender Schutz für benachbarte empfindliche Nutzungen wird nachgewiesen.

##### Nutzungskonzept

Es ist beabsichtigt die Anlage von Photovoltaik-elementen (PV-Elemente) innerhalb des Sonstigen Sondergebiets auf einer Fläche von ca. 28,5 ha (Fläche innerhalb der Baugrenze) zu nutzen. Der durch die Solarkollektoren erzeugte Strom wird in das regionale Stromnetz eingespeist.

Die Netzverträglichkeit wurde bestätigt. Zur Realisierung der Einspeisung ist eine Kabelverlegung im Erdreich notwendig.

Zu den baulichen Anlagen gehören die Photovoltaik-Module (Paneele), welche auf Metallständern befestigt werden. Die Aufständigung wird im Boden verankert.

Es werden Anlagen zu folgenden Nutzungszwecken errichtet (allgemein):

- a) zum Betrieb, zur Wartung und zur Erneuerung von Photovoltaikanlagen mit Fundament, einschließlich der erforderlichen Infrastruktur wie Schalt- und Trafostationen und Wechselrichter (Nebenanlagen);
- b) zum Betrieb, zur Wartung zur Erneuerung und zu dauerhaften Belassung von unterirdischen, gegebenenfalls mehrsträngigen Kabelleitungen nebst Steuer- und Kommunikationsleitungen;
- c) Unterhaltung und Benutzung von Zufahrtswegen;
- d) zum jederzeitigen Zugang zu sämtlichen Anlagen und Baulichkeiten, auch für erforderliche Bauvorbereitungstätigkeiten, durch Betreten und Befahren mit Fahrzeugen und Maschinen, auch durch Dritte, etwa durch Handwerker und Aufsichtspersonen.

Durch die Möglichkeit der Beweidung der Solarparkfläche mit Nutztieren, z.B. mit Schafen, bleibt die landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet.

##### Vorgesehene Bauweise

Es soll eine Trägerkonstruktion in aufgeständerter Bauweise errichtet werden. Darauf werden die Photovoltaik-elemente installiert.

Die Photovoltaik-Anlage wird mittels eines höchstens 2,50 Meter hohen Sicherheitszauns gegen unbefugtes Betreten gesichert.

Im Rahmen der gesetzlichen Rahmenbedingungen nimmt der Planungsträger die Möglichkeit wahr, die baulichen Anlagen bezüglich der Höhe und der überbauten bzw. überspannten Fläche zu regeln und zu begrenzen (s. auch Maß der baulichen Nutzung).



### Betriebskonzept

Die Nutzung erfolgt durch eine private Gesellschaft.

Die Fläche wird zum Betrieb einer Photovoltaik-Freianlage (PVA) mit Nebenanlagen genutzt. Es sind der Betrieb, die Wartung und die Erneuerung vorgesehen. Zufahrtswege zur Unterhaltung der Anlage werden geschaffen.

Die landwirtschaftliche Nutzung (Weidetierhaltung) bleibt grundsätzlich möglich.

### Rückbau

Nach Beendigung des Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Anlagenbetreiber werden die PVA einschließlich der Nebenanlagen entfernt.

### Laufzeit der Anlagennutzung

Die Gemeinde vereinbart eine Laufzeit von 30 Jahren, die zweimal um jeweils fünf Jahre verlängert werden kann.

## **5. Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung**

Das Vorhabengebiet wird über ein teilw. befestigtes gemeindlichen Wegegrundstück „Hermannshof“ erschlossen und über dieses an die Bundesstraße 197 in ca. 800 Metern Entfernung angebunden. Dieser Landweg ist Teil des Plangebiets und wird öffentlich nutzbar bleiben.

### Innere Erschließung und Feuerwehrezufahrt

Ausgehend von der öffentlichen Straße wird eine Zufahrt zum PV-Park angelegt, welcher auch die Erreichbarkeit für die Feuerwehr gewährleistet. Die Innere Erschließung erfolgt über unbefestigte (Schotter)Wege. Weitere Aussagen werden im zu erarbeitenden Brandschutzkonzept getroffen.

## **5.1 ,Medien**

### Wasserver- und Entsorgung

Eine weitere Erschließung z.B. Wasserver- und entsorgung ist für das Plangebiet nicht erforderlich, da in der aufsichtslosen Anlage keine Gebäude mit Räumen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen zulässig sein sollen und somit auch keine Sanitärräume entstehen werden.

Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser ist großflächig vor Ort auf den unbefestigten Flächen (Grünflächen) des Sonstigen Sondergebiets zu versickern.

### Elektroenergieversorgung/ Stromeinspeisung

Zur Erschließung des Plangebiets ist lediglich der Anschluss zur Einspeisung der erzeugten Energie an das öffentliche Stromnetz notwendig. Der Anschluss erfolgt über ein erdverlegtes Mittelspannungskabel von den Wechselrichtern bis zur Netzübergabestation. Der geeignete Einspeise- bzw. Anschlusspunkt (Verknüpfungspunkt) für die Erzeugungsanlage (EZA) ist geklärt.

### Telekommunikation

Für das Sonstige Sondergebiet werden keine Anlagen der Telekommunikation benötigt.

## Brandschutz

Es wird durch die Gemeinde Sarnow gefordert, dass ein Feuerwehrplan durch einen Brandschutzkonzept- Fachplaner erstellt und dieser mit der Gemeinde abgestimmt wird.

Die für den Betrieb einer Photovoltaikanlage verwendeten Materialien sind zum Teil nicht brennbar bzw. schwer entzündlich. Sollte es dennoch zu einem Brandfall kommen, wäre der Versuch, die Photovoltaikanlage mit Wasser zu löschen lebensgefährlich, da auch bei Abschaltung des Trafos sowie Wechselrichter die Photozellen der Paneele weiterhin Strom erzeugen würden. Es wird empfohlen die Anlage im Brandfall kontrolliert abbrennen zu lassen.

Die öffentlich-rechtliche Erschließung wird zum einen äußerlich durch die östlich verlaufenden Straßen vorgesehen. Zum anderen erfolgt die innere Erschließung über Flächenbestimmungen im Feuerwehrplan. Die Richtlinie über Flächen der Feuerwehr (Amtsblatt M-V 2006 S. 597 Anhang E und Berichtigung S. 874 Nr. 4) wird beachtet bzw. eingehalten.

Vorrangig sind die Trafostationen mit Handfeuerlöschern auszurüsten. Es wird der Einsatz von Paneelen mit möglicher Abschaltung an der Platte empfohlen.

## **6. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen**

### **6.1 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Baudenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Eine Stellungnahme des Amtes für Kultur- und Denkmalpflege wird erwartet.

### **6.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch die exponierte Lage ist eine Sichtbarkeit der Anlage zumindest teilweise gegeben. Dessen etwaige Auswirkungen sollten durch den Umweltbericht geprüft werden.

Die Beschreibung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich, die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt und die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik werden im Teil II Umweltbericht ausführlich beschrieben und an dieser Stelle wird darauf verwiesen.

Der Umweltbericht setzt sich mit folgenden Problematiken auseinander:

- Schutzgutbezogene Auswirkungen:
  - Schutzgut Mensch
  - Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt
  - Abiotische Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima
  - Schutzgut Landschaft
  - Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- Artenschutz
- Eingriffsregelung
- Belange der europäischen Schutzgebiete – Natura 2000 Gebiete
- Belange der nationalen Schutzgebiete

Gehölbeseitigungen sind nicht vorgesehen.

### **6.3 Belange des Schutzes vor Immissionen**

#### Blendung

Betriebs- und lagebedingt sind durch die Photovoltaikanlagen keine signifikanten Immissionsbelastungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Zur etwaigen Blendung wird nach Anforderung ein Gutachten erstellt.

### **6.4 Bodenschutz**

Angesichts der häufigen Hanglagen innerhalb der Fläche, wird der dauerhafte Pflanzenbewuchs den Boden sehr viel besser vor Erosion bewahren als die gegenwärtige landwirtschaftliche Nutzung, bei der die obere Bodenschicht regelmäßig aufgebrochen wird und ungeschützt ist. Außerdem erfolgt kein Eintrag von Düngemitteln.

### **6.5 Wald**

Wald ist von der Planung nicht betroffen.

Die angrenzenden Gehölzflächen sind lt. der Forstgrundkarte nicht als Wald klassifiziert, zu diesen muss kein baulicher Mindestabstand von 30 Metern eingehalten werden.

## 7. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Die im Folgenden *kursiv* gefassten Texte dienen der Erläuterung und Begründung der Festsetzungen

#### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 6 und 11 BauNVO)**

*Die geplante Nutzung unterscheidet sich wesentlich von den in den Baugebieten §§ 2 - 10 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen.*

Das Sonstige Sondergebiet (SO PVA) dient der Gewinnung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie.

*Es erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „erneuerbare Energie – Solarpark“, welches der Unterbringung von Modulen der Solarstromerzeugung in Schrägaufstellung sowie den zugehörigen technischen Vorkehrungen und Einrichtungen dient.*

In dem Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen sind die für den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage bauliche Anlagen (Modultische mit Solarmodulen sowie Wechselrichter, Einfriedungen und Trafostationen) sowie Verkabelungen, Zufahrten und Wartungsflächen zulässig.

Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist zulässig.

*Als Sondergebiete (hier Sonstiges Sondergebiet) sind solche Gebiete festzusetzen, die sich von den klassischen Baugebieten der BauNVO wesentlich unterscheiden. Die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung sind darzustellen und festzusetzen. Dies ist ein **Sonstiges Sondergebiet Photovoltaikanlagen**.*

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist die festgesetzte sonstige Nutzung Photovoltaikanlagen einschließlich aller baulichen Anlagen ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes zeitlich für max. 40 Jahre begrenzt. Unmittelbar anschließend ist der Rückbau der Photovoltaikanlage vorzunehmen.

Im Sondergebiet wird Im unmittelbaren Anschluss an die Nutzung der PV-Freiflächenanlage die Folgenutzung als Fläche für die Landwirtschaft (§9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) festgesetzt.

#### **Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 und § 17, 18 BauNVO)**

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der, für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen (Trafos) ist die Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.

Die maximal zulässige Höhe der Trafos im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen wird auf 4,0 m über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe der Modultische im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen wird auf 3 m über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 festgesetzt.

Die Unterkante der Photovoltaik-Module im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen muss eine Höhe von mindestens 0,8 m über der Geländeoberkante in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 haben.

Zulässig sind Zaunanlagen in der Ausführung als Stabmattenzaun bis zu einer max. Höhe von 2,50 m über OK anstehendes natürliches Gelände inklusive einem Übersteigschutz bis 50 cm Höhe.

Die Zäune sind ohne durchlaufende Zaunsockel zu errichten. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfähle erlaubt. Die Durchgängigkeit für Kleinsäuger soll gewährleistet bleiben.

*„Unter Berücksichtigung umgebungsbezogener Belange soll mit der Höhenfestsetzung verhindert werden, dass die Anlage aufgrund einer zu großen Höhenentwicklung eine unerwünschte Fernwirkung entfaltet.“*

Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,7 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

*„Die GRZ ist eine Verhältniszahl, die angibt, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Folglich bestimmt die GRZ den überbaubaren Flächenanteil eines für die Nutzung vorgesehenen Grundstückes und gibt damit den Versiegelungsgrad sowie die bauliche Dichte wieder. Die Photovoltaik-Freiflächenanlage wird aus reihig angeordneten Kollektoren gebildet, die in verschattungsfreien Abständen auf in den Boden gerammten Montagegestellen aufgeständert werden.*

*Daher bildet die GRZ in der vorliegenden Planung nicht den Versiegelungsgrad ab. Sie beschreibt den überbaubaren Flächenanteil, der von den äußeren Abmessungen der Modultische in senkrechter Projektion auf den Boden überschirmt wird. Da sich die Kollektoren dachartig oberhalb der Erdoberfläche befinden, bedecken sie zwar eine große Fläche. Die tatsächliche Versiegelung beschränkt sich jedoch punktuell auf die Gründung (Verankerung) der Montagegestelle und der erforderlichen technischen Nebenanlagen. Die Maßfestsetzung der GRZ von 0,6 dient einer möglichst optimalen Ausnutzung des Plangebietes für die Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage und damit einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 2 ist aufgrund der begrenzten zulässigen Art der Nutzung nicht erforderlich und damit nicht zulässig.“*

### **Bauweise und Baugrenzen/ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt und umgrenzen die Fläche, auf der die Aufstellung der Solaranlagen und die Errichtung der baulichen Nebenanlagen zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Nebenanlagen und unterhalb der Solarmodule sind als extensives Grünland zu nutzen und zu erhalten. Auf diese Weise wird eine Verschattung der Solarmodule durch aufwachsenden Pflanzenbewuchs entgegengewirkt.

Einfriedungen durch Zaunanlagen und Tore sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind nur zulässig, sofern sie dem Betrieb der Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solaranlagen) dienen und diesen Anlagen deutlich zugeordnet sind. Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes unzulässig.

#### **Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Es wird eine Straßenverkehrsfläche (Flurstück 45 teilweise) festgesetzt.

Es wird eine Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Nutzung der Verkehrsflächen mit privater Zweckbestimmung ist ausschließlich für die Feuerwehr sowie für die mit der Errichtung und im Zusammenhang mit den im Sondergebiet festgesetzten Nutzungen zulässig.

Es wird eine Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

*Die äußere verkehrliche Erschließung lässt sich über die Gemeindestraße herstellen.*

*Um die Klarstellung der verkehrlichen Erschließung eindeutig festzulegen, wird die entsprechenden Anschlussstelle in Verbindung mit der Festsetzung der Ein- und Ausfahrt geregelt.*

*Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Betriebswege und Zufahrten, die in Abhängigkeit der Aufstellung der einzelnen Modultische angelegt werden. Eine Erforderlichkeit zur Festsetzung der Wartungswege als Verkehrsflächen besteht nicht, da sich diese der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes zuordnen lassen*

#### **Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Ein je 3 Meter breiter Korridor beidseitig der im Plangebiet liegenden Freileitung wird mit Geh/Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsbetreiber belastet.

*Die Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte werden durch Eintragung einer Baulast/ Grunddienstbarkeit gesichert.*

#### **Grünordnung**

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach dem Baubeginn des Solarparks umzusetzen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Für den Eingriff in Natur und Landschaft werden Kompensationsmaßnahmen nach Maßgabe der Ermittlung in der Begründung/Umweltbericht im weiteren Verfahrensschritt erbracht.

Die Kompensation der nach vollständiger Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt im Plangebiet sowie – soweit darüber hinaus erforderlich – über geeignete Kompensationsmaßnahmen oder die Nutzung geeigneter Flächenpools.

*Die Abhandlung der Eingriffsregelung gemäß der §§ 13-19 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und § 12 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) erfolgt gemäß der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE) M-V (LUNG 2018).*

### **Aussagen und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB**

Im Rahmen der festgesetzten allgemeinen Art der baulichen Nutzung sind ausschließlich Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde verpflichtet hat.

## **7.2 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen**

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

### **7.2.1 Bodendenkmalpflege**

#### Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schieblich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscheiben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 5.1.1993, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 363. 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“

Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

### **7.2.2 Bau- und Kunstdenkmale**

Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind keine Baudenkmale entsprechend der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald bekannt.

Der Bereich möglicher Funde innerhalb bestehender Bodendenkmale wird, falls im weiteren Planverfahren festgestellt, im Planteil gekennzeichnet.

### **7.2.3 umweltrechtliche Belange**

#### Vermeidungsmaßnahmen

Zur Gewährleistung der Durchgängigkeit der Wanderwege von Kleinsäugetieren sind bei den Zäunen in regelmäßigen Abständen entsprechend große Durchlässe vorzusehen.

#### Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen

Die Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen ist genehmigungspflichtig. Die Kompensation richtet sich grundsätzlich nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007. Gemäß Erlass sind u. a. Einzelbäume ab 50 cm Stammumfang geschützt, wenn diese im Rahmen von Bauvorhaben betroffen sind. Erforderliche Anträge auf Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu stellen.



## **8. Weitere Hinweise**

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen. Diese Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Sie sind für die nachfolgende weitere Planung relevant.

### **8.1 Altlasten und Bodenschutz**

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

### **8.2 Bodenschutz (LK Vorpommern Greifswald, Stand: November 2021)**

Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und LBodSchG M-V zu berücksichtigen, das heißt die Funktionen des Bodens sind zu sicher bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenverunreinigungen sind abzuwehren. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeintragen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten. Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

### 8.3 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§18 AbfWG M-V).

Vor Beginn der Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Sch Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten.

Nachweisliche kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe, teerhaltige Isolierpappen bzw. teerhaltiger Straßenaufbruch.

### 8.4 Denkmalpflege

Im Allgemeinen gilt: Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe (Blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

#### Hinweise:

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5 in 19055 Schwerin.

### 8.5 Straßenverkehrswesen

Es wird auf die rechtzeitige und entsprechend den Vorschriften notwendige Beteiligung der Behörde in Bezug auf Bauarbeiten, die die Erschließungsstraßen berühren, hingewiesen.

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von

Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 und 6 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzuholen. Der Antrag ist mind. 14 Tage vor Baubeginn einzuholen.

Sollten Änderungen an der bestehenden Beschilderung vorgenommen werden sowie an der Markierung, ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises zur verkehrsrechtlichen Prüfung in 2-facher Form einzureichen.

## **8.6 Bautechnischer Brandschutz**

Es wird auf die Anforderungen seitens des bautechnischen Brandschutzes hingewiesen. Diese muss demzufolge die Eigenschaften nach §4 LBauO MV aufweisen.

Grundlage für eine Bebauung ist die Erfüllung von §3 und 14 LBauO M-V. Dazu zählt insbesondere eine gesicherte Löschwasserversorgung (Pflichtaufgabe der Gemeinde nach §2 Brandschutzgesetz M-V).

Auf die Einhaltung der Hydranten-Richtlinie wird hingewiesen.

Die Hinweise sind für die nachfolgende Objektplanung zu beachten.

## **8.7 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken**

Befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Plangebiet, sind diese zu sichern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten. Es ist der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz – (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Nr. 23 S. 713), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 15, 22, 33, 36 geändert, § 24 neu gefasst durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Mai 2018 (GVOBl. M-V S. 193, 204), eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

## 8.8 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

## 8.9 Wasserwirtschaft

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV)).

## 8.10 Mitteilungen der Versorgungsunternehmen

Im Zuge der Beteiligung werden Versorgungsunternehmen beteiligt und geben in der Regel Hinweise ab, die für spätere Bauvorhaben relevant sind. Darauf wird nachfolgend auszugsweise verwiesen. Im Zuge der jeweiligen Objektplanung sind diese Angaben erneut einzuholen.

## 9. Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche (ca.)</b>	<b>37,7 ha</b>
Sondergebiet	28,6 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8,7 ha
Verkehrsflächen	0,4 ha

## 10. Anlagen

Begründung Teil II, Umweltbericht

aufgestellt,  
Neubrandenburg, den

L. Braun  
Dipl.-Ing. Architekt

Amt Anklam-Land  
Öffentliche Bekanntmachung  
Datum: 26.04.2022  
Unterschrift: *Warnke*