

Satzung über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 24 der Stadt Penzlin
"PV-Anlage Penzlin - Mollenstorf"
gemäß § 13a BauGB

Begründung

Stand: 27.06.2023

Verfasser

BRUCKBAUER & HENNEN

Schillerstraße 45

14913 Jüterbog

Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNG	4
1. DAS PLANGEBIET	4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
1.3 Wahl des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans	5
2. AUSGANGSSITUATION	7
2.1 Stadträumliche Einbindung	7
2.2 Bebauung und Nutzung.....	8
2.3 Erschließung.....	9
2.4 Ver- und Entsorgung	9
2.5 Eigentumsverhältnisse	10
2.6 Altlasten.....	10
3. PLANUNGSBINDUNGEN	10
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	10
3.2 Rechtsgrundlagen/ übergeordnete Planungen/ Gutachten.....	10
3.3 Vorgaben übergeordneter Planungen	11
4. PLANUNGSKONZEPT	11
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	12
4.2 Städtebauliches Konzept.....	12
5. PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	13
5.1 Art der baulichen Nutzung	13
5.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
6. VORHABEN- U. ERSCHLIEßUNGSPLAN / DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	15
7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	16
7.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange	17
7.1.1 Bestand	17
7.1.2 Arten / Biotope und biologische Vielfalt.....	17
7.1.3 Geologie / Boden und Fläche.....	20
7.1.4 Luft und Klima	20
7.1.5 Wasser	20
7.1.6 Landschaft / Erholung	20
7.1.7 Mensch und Wohnen	20
7.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	21
7.2 Wechselwirkungen	21
7.3 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen.....	21
7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ..	21
7.5 Darstellung der Alternativen	22
8. EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG	22
9. VERFAHREN	22
10. ANLAGEN	23
10.1 Textliche Festsetzungen.....	23
10.2 Rechtsgrundlagen	23

ABBILDUNGEN

Abb. 1: Abgrenzung des Plangebietes auf der TOP-Karte (© GeoBasis-DE/M-V 2013).....	4
Abb. 2: Abgrenzung Plangebiet auf ALK (ohne Maßstab, © GeoBasis-DE/M-V 2013).....	5
Abb. 3: Luftbild des Plangebietes und benachbarten Bereichen (© GeoBasis-DE/M-V 2013).....	8
Abb. 4: Fotos vom Plangebiet und benachbarten Bereichen (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH, 2021).....	9
Abb. 5: Städtebauliches Konzept - Modulbelegungsplan (ohne Maßstab), Quelle: WI Energy.....	13
.....	17
Abb. 6: Biotoptypenkartierung des Plangebietes	18
Abb. 7: Biotope	19

VORBEMERKUNG

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit regeln die Gemeinden durch die Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ihres Gemeindegebiets in eigener Verantwortung. Unter Anpassung ihrer eigenen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestimmen sie auf kommunaler Ebene das Planungsgeschehen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Entscheidung über die Erforderlichkeit ist durch die Kommune zu treffen. Eine Planungsbefugnis ergibt sich, wenn die Gemeinde städtebauliche Allgemeinbelange zur Begründung vorweisen kann.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit einer voraussichtlichen Anlagengröße von 700 kWp zur Erzeugung von umweltfreundlichem Solarstrom.

Die Stadtvertretung der Stadt Penzlin hat am 23.03.2021 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Penzlin "PV-Anlage Penzlin - Mollenstorf" gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte vom 26.01.2022 bis 28.02.2023, die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.01.2023 über die Offenlage informiert. Die Anregungen und Bedenken des Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Regionalstandort Waren vom 3.03.2023 machen eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB notwendig. In dem Bebauungsplan wurden folgende wesentliche Änderungen vorgenommen: Baugrenze im Bereich des Mischgebietes (Bestandsgebäude), Definition von Verkehrsflächen, Höhenbezugspunkt.

1. DAS PLANGEBIET

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerörtlich im Ortsteil Mollenstorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Größe von etwa 0,7 ha umfasst die Flurstücke 23/7, 23/9 der Flur 3 sowie 73 (tlw.) der Flur 1 innerhalb der Gemarkung Mollenstorf.

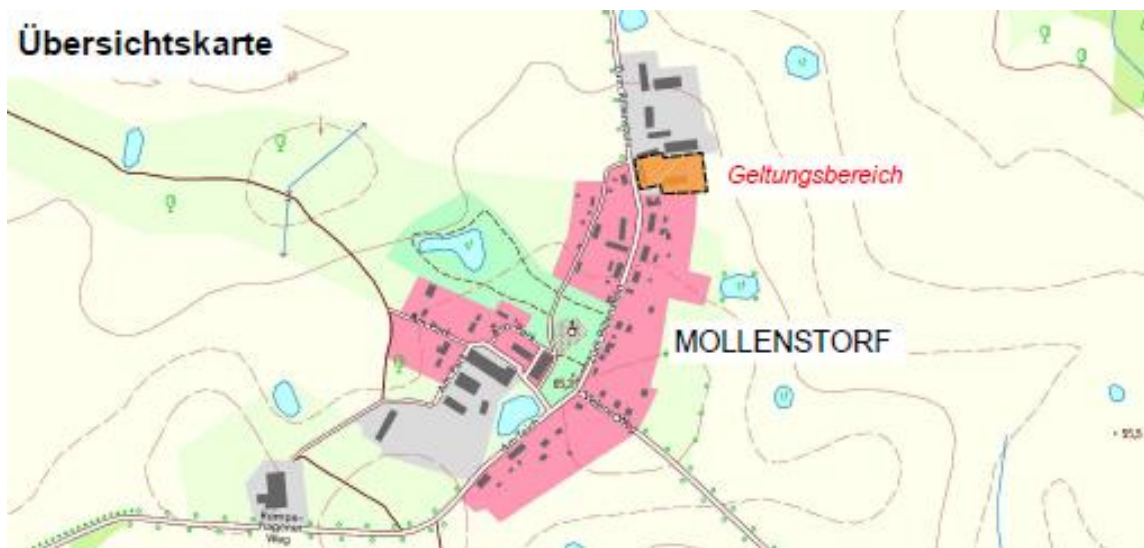


Abb. 1: Abgrenzung des Plangebietes auf der TOP-Karte (© GeoBasis-DE/M-V 2013)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Entsprechend den gesetzlichen Anforderungen des allgemeinen Klimaschutzes dient der Bebauungsplan mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erzeugung erneuerbarer Energien darüber hinaus auch der Minderung des CO₂-Ausstoßes und trägt so zur Mitigation (Minderung) des

globalen Klimawandels bei. Die planungsrechtliche Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Solar“ (Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie) ist demnach ein wichtiger Beitrag zur Erreichung der klima- und energiepolitischen Zielsetzung der Bundesregierung.

Mit Antrag vom 03.02.2021 hat der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit einer voraussichtlichen Anlagengröße von 700 kWp zur Erzeugung von umweltfreundlichem Solarstrom.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist. Bauanträge wären nach § 35 BauGB zu beurteilen. Um eine städtebauliche Ordnung und die notwendige Erschließung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

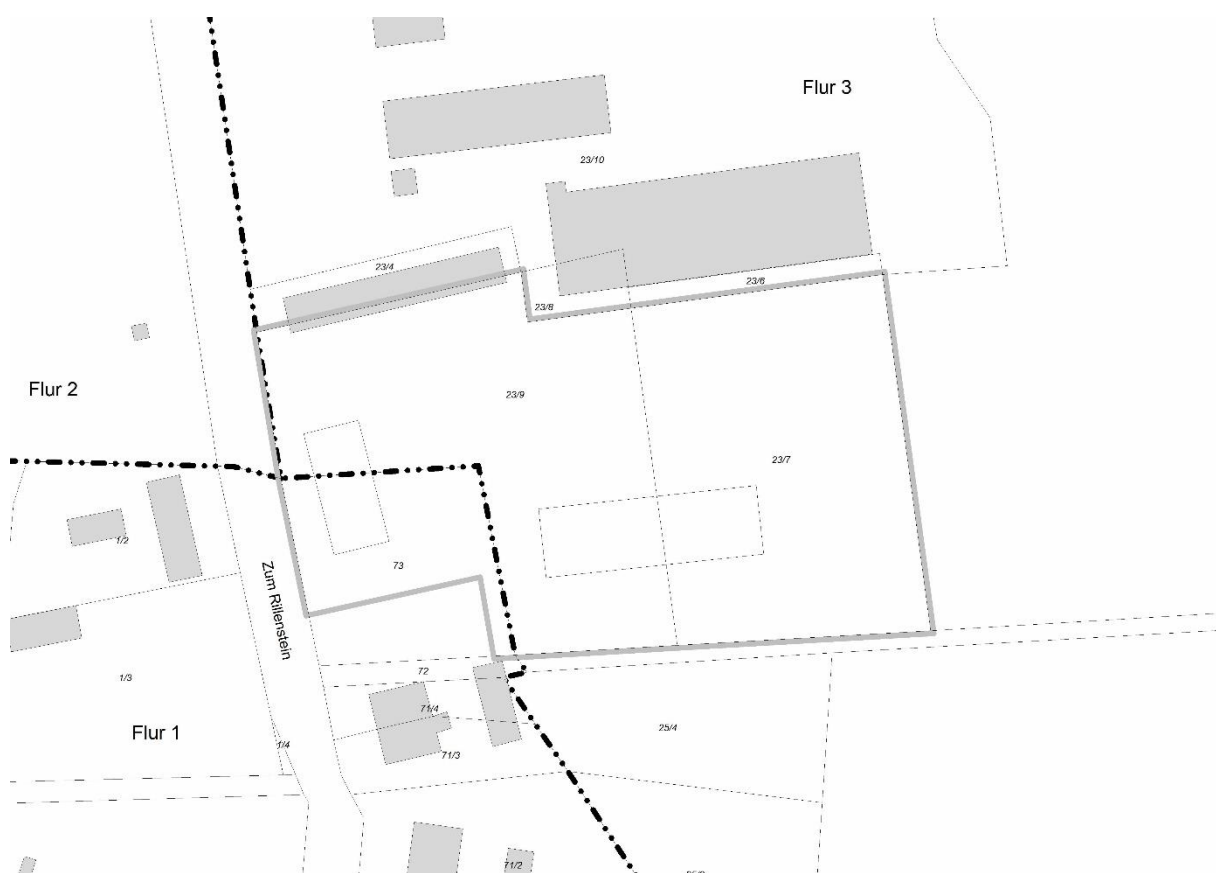


Abb. 2: Abgrenzung Plangebiet auf ALK (ohne Maßstab, © GeoBasis-DE/M-V 2013)

1.3 Wahl des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „PV-Anlage Penzlin - Mollenstorf“ wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgestellt. Durch diesen konkreten Bebauungsplan wird für den Vorhabenträger beziehungsweise Investor Baurecht geschaffen, auf dessen Grundlage die geplanten Bauvorhaben schneller in die Tat umgesetzt werden können, als es üblich ist.

Regelmäßig enthält ein vorhabenbezogener Bebauungsplan danach drei bekannte Elemente:

- den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers,
- den Durchführungsvertrag und
- als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB somit an bestimmte Voraussetzungen gebunden:

- Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.
- Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein.

Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Trägers zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaft-machen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus.

Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden.

- In der Regel muss der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der Plan erstreckt.

Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. (Dies gilt auch für Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen!)

Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.

- Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen. (Hierzu bedarf es eines nach Kommunalrecht notwendigen Gemeinderatsbeschlusses.)

Erfolgt dies nicht, fehlen der Gemeinde die Voraussetzungen zum Beschluss über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein Rechtsanspruch darauf besteht grundsätzlich nicht.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss auch auf den Durchführungsvertrag eingehen. Sie muss neben dem Erfordernis der Durchführung der Bau-maßnahme und der Erschließung auch auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers eingehen. Weiterhin muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht, in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist.

Da es sich beim dem Plangebiet um eine innerörtliche Fläche handelt, die umgenutzt werden sollen, wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB

Kernpunkt des Gesetzes ist die Reduzierung der Verfahrensanforderungen für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Für diese Bebauungspläne wird ein vereinfachtes Verfahren ermöglicht, das im Wesentlichen dem für geringfügige Planänderungen schon immer möglichen vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB entspricht. Ergänzend hierzu soll bei Bebauungsplänen, die im Widerspruch zu den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans stehen, auf die bislang erforderliche parallel durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet werden können und die Anpassung des Flächennutzungsplans nachträglich im Wege einer schlichten Berichtigung erfolgen. Die damit eröffnete Verfahrensbeschleunigung ist lediglich formaler Art. Sie entlastet nicht von dem Erfordernis, dass der Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung insgesamt nicht beeinträchtigen darf. Schließlich sollen Bebauungspläne der Innenentwicklung auch dadurch entlastet werden, dass ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft hier grundsätzlich nicht erforderlich ist.

Vereinfachende Effekte sind aus den folgenden drei Gründen zu erwarten:

- Verzicht auf die parallele Durchführung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans, soweit der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
- Eröffnung der Möglichkeit, ein Vorhaben nach § 33 Abs. 3 BauGB vor Durchführung der öffentlichen Auslegung zu genehmigen, soweit die weiteren Voraussetzungen dieser Vorschrift gegeben sind.

Keine förmliche Umweltprüfung erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 und 3 Satz 1)

Im beschleunigten Verfahren soll auch auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet werden. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Auch entfällt die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Allerdings sind die Auswirkungen auf die Umwelt zu prüfen.

Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4)

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung:

- die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 7.000 m², so dass 20.000 m² Grundfläche auf jeden Fall unterschritten werden,
- es werden keine Vorhaben festgesetzt die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit steht einer Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nichts entgegen.

Damit einhergehen:

- der Verzicht auf die Umweltprüfung und den formellen Umweltbericht,
- die Tatsache, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren,
- der Verzicht auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der Verzicht auf die zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB,
- der Verzicht auf das Monitoring gemäß § 4c BauGB.

Worauf innerhalb des Verfahrens nicht verzichtet werden soll, ist die frühzeitige Erörterung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

Die Stadt Penzlin mit den zugehörigen Gemeinden verfügt derzeit nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Nach § 8 Abs 4 kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht wird (vorzeitiger Bebauungsplan).

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt innerorts im Ortsteil Mollenstorf an der Straße „Zum Rillenstein“. Die umgebende Bebauung besteht aus dörflichen Strukturen. Im Norden grenzt eine landwirtschaftliche Produktionsstätte an und im Süden und Westen, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, befinden sich Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser.

2.2 **Bebauung und Nutzung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einer innerörtliche Brachfläche (Konversionsfläche), die teilweise versiegelt ist. Ein Bestandsgebäude (Lagerhalle) bleibt erhalten.

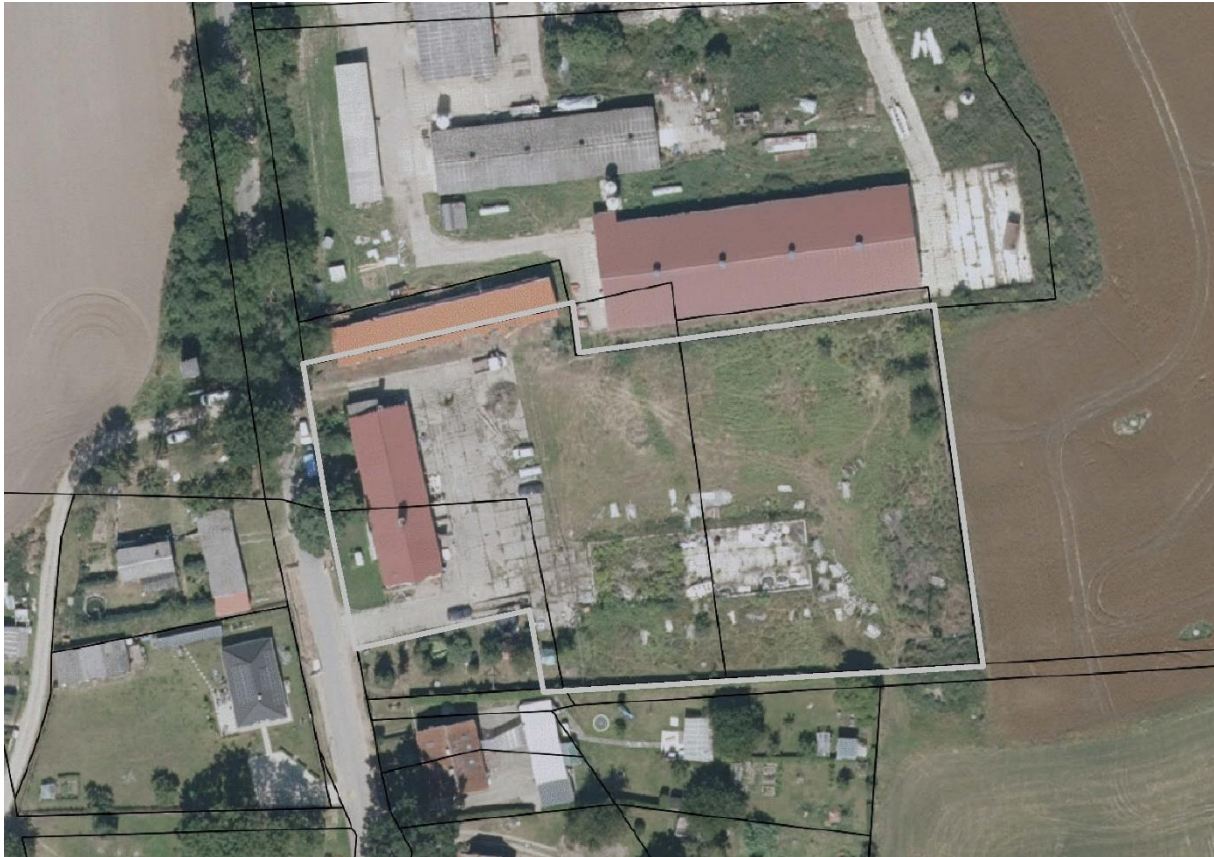


Abb. 3: Luftbild des Plangebietes und benachbarten Bereichen (© GeoBasis-DE/M-V 2013)





Abb. 4: Fotos vom Plangebiet und benachbarten Bereichen (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH, 2021)

2.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Straße „Zum Rillenstein“. Weitere Erschließungswege sind aufgrund der künftigen Bebauung nicht notwendig.

2.4 Ver- und Entsorgung

Ein Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz ist aufgrund der baulichen Nutzung nicht erforderlich.

Strom: Der erzeugte Strom wird abgeleitet. Die geplante PV-Anlage wird eine Gesamtleistung von ca. 600 kWp und einen spezifischen Ertrag von etwa 950 kWh/kWp haben. Somit werden im Jahr ungefähr

570.000 kWh grüner Strom erzeugt. Eine unverbindliche Netzzusage für 747,90 kWp liegt vor. Der mögliche Netzanschlusspunkt befindet sich in unserem 20-kV Freileitungsnetz „Penzlin“, ca. 130 m entfernt von der Erzeugungsanlage. Die Anbindung erfolgt mittels Stich.

Löschwasserversorgung: Eine Löschwasserversorgung ist durch in ausreichender Entfernung und mit ausreichender Kapazität befindliche Gewässer gesichert. Durch die Stadt Penzlin wurde die Sicherstellung der Löschwasserversorgung in der Ortslage Mollenstorf mit einer Löschwasserversorgung 48 m³/h für 2 Stunden bestätigt.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Privateigentum (Eigentum des Investors).

2.6 Altlasten

Der Standort ist als stillgelegter Betriebsstandort im Altlastenkataster des Landkreises als Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, wird das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend informiert.

Bei Nutzungsänderung der Liegenschaft muss eine Bewertung des Standortes im Zweifelsfall durch eine aktuelle Gefährdungsabschätzung einer Fachfirma erfolgen.

Regelungen hierzu sind im städtebaulichen Vertrag zu verankern.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Innenbereichsflächen, die nach § 35 BauGB zu bewerten sind.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung darf im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

3.2 Rechtsgrundlagen/ übergeordnete Planungen/ Gutachten

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353 geändert worden ist;
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist;
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2019 (GVOBl. MV S. 467);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) 1. d. F. 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)
- Hauptsatzung der Stadt Penzlin in der aktuellen Fassung

- Baubeschreibung für den geplanten Bau einer Photovoltaik-Freiflächenanlage in Penzlin Mollenstorf, WI-Energy GmbH, Trier
- Einschätzung Lebensraumpotenzial Zauneidechsen, Dipl. Geogr. Ella Hölzer, trias Planungsgruppe, Mai 2022
- SolPEG Blendgutachten Solarpark Mollenstorf, SolPEG GmbH, Hamburg, September 2022

3.3 Vorgaben übergeordneter Planungen

LEP M-V

Gemäß Programmsatz 5.3(1) LEP M-V soll in allen Teil-räumen eine sichere, preiswerte und umwelt-verträgliche Energieversorgung gewährleistet werden. Um einen substanziellen Beitrag zur Energiewende in Deutschland zu leisten, soll der Anteil erneuerbarer Energien dabei deutlich zunehmen.

Gemäß Programmsatz 5.3(9) LEP M-V und Programmsatz 6.5(4) RREP MS sollen für den weiteren Ausbau erneuerbarer Energien an geeigneten Standorten Voraussetzungen geschaffen werden. Als geeignete Standorte für Freiflächenphotovoltaikanlagen sind im LEP M-V insbesondere Konversionsstandorte, endgültig stillgelegte Deponien oder Deponieabschnitte und bereits versiegelte Flächen aufgeführt.

Gemäß Programmsatz 6.5(6) RREP MS, als Ziel der Raumordnung, sollen Freiflächenphotovoltaikanlagen insbesondere auf bereits versiegelten oder geeigneten wirtschaftlichen oder militärischen Konversionsflächen errichtet werden.

Von Freiflächenphotovoltaikanlagen 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.

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

Gemäß Programmsatz 6.5(9) RREP MS sollen bei allen Vorhaben der Energieerzeugung, Energieumwandlung und des Energietransportes bereits vor Inbetriebnahme Regelungen zum Rückbau der Anlagen bei Nutzungsaufgabe getroffen werden.

Gemäß Programmsatz 5.3(4) LEP M-V sollen die wirtschaftliche Teilhabe an der Energieerzeugung sowie der Bezug von lokal erzeugter Energie ermöglicht werden.

Die Planung entspricht somit dem o. g. Grundsatz der Raumordnung gemäß Programmsatz 5.3(1) LEP M-V.

Die geplante Ausweisung des sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Solar“ umfasst wirtschaftliche Konversionsflächen, die als innerörtliche Brachflächen teilweise versiegelt sind und südlich an eine landwirtschaftliche Produktionsstätte angrenzen. Südlich und westlich an den Geltungsbereich schließen sich Wohnbebauungen an.

Gemäß der o. g. Programmsätze 5.3(9) LEP M-V sowie 6.5(4) und 6.5(6) RREP MS handelt es sich bei dem Vorhabenstandort somit um einen geeigneten Standort für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen. Die im Programmsatz 6.5(6) RREP MS, als Ziel der Raumordnung, genannten freizuhaltenden Raumkategorien sowie sonstige Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Tourismus sowie der Land- und Forstwirtschaft sind durch die Planung nicht betroffen.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan Flächen für die Gewinnung von Sonnenenergie planungsrechtlich zu sichern.

Entsprechend den gesetzlichen Anforderungen des allgemeinen Klimaschutzes dient der Bebauungsplan mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erzeugung erneuerbarer Energien darüber hinaus auch der Minderung des CO₂-Ausstoßes und trägt so zur Mitigation (Minderung) des globalen Klimawandels bei. Die planungsrechtliche Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Solar“ (Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie) ist demnach ein wichtiger Beitrag zur Erreichung der klima- und energiepolitischen Zielsetzung des Bundes.

Bei der Suche oder planerischen Vorbereitung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind eine Vielzahl von Aspekten zu beachten. Gemäß dem Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2021) § 37 sind für Solaranlagen auf einer Fläche bevorzugt, die bereits versiegelt sind und/oder sogenannte Konversionsflächen darstellen. Die innerörtliche, teilversiegelte Branche soll aktiviert und einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

4.2 Städtebauliches Konzept

Im östlichen Bereich des Plangebietes werden Photovoltaikmodule auf einem feststehenden Trägergestellsystem befestigt. Die Fundamentierung dieses Systems wird durch verzinkte Stahlprofilrammpfosten hergestellt. Dabei werden die PV-Module auf eine Tischkonstruktion aus verzinktem Stahl und Aluminium montiert. Die Anlage wird in Ost/West Ausrichtung im Winkel von 15° installiert. Zur Verwendung kommen Module des Herstellers Trina Vertex S TSM-400DE09.08 mit einer Leistung von 400 kWp. Die Module werden in Reihe zu Strings verschaltet, wobei je nach eingesetzter Leistungsklasse von 19 - 21 Module einen String bilden werden. Es werden jeweils sechs Module übereinander horizontal auf den Modultischen montiert. Die Modultische werden im Endlosverfahren auf dem Gelände errichtet und stehen auf zweireihigen Rammfundamenten. Die Höhe Geländeoberfläche zur Unterkante der Module beträgt ca. 0,80 m (+-0,2m Toleranzen zum Ausgleich von Geländeunebenheiten), um Pflegearbeiten in der Anlage ohne Beschädigungen durchführen zu können.

Im westlichen Bereich, an der Straße „Zum Rillenstein“, bleibt die leerstehende Lagerhalle mit Wohnen und Nebengebäude erhalten. Ein Nachbargebäude des benachbarten Betriebsstandortes befindet sich teilweise auf dem Flurstück, im Plangebiet.

Zur benachbarten Bebauung im Süden werden Teile des Flurstücks 73 ausgespart (nicht Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans). Dadurch erfolgt eine Einbindung der Solaranlage in das Ortsbild (Bebauung der zweiten Reihe) und mit ausreichender Sichtverschattung/ Abstand zu benachbarten Gebäuden.

Adäquat zur Bestandssituation entlang der Straße „Zum Rillenstein“ wird ein Mischgebiet entwickelt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Aufgrund der benachbarten Lage zu der landwirtschaftlichen Produktionsstätte und der entstehenden Solaranlage wird das Mischgebiet nicht dem Wohnen zur Verfügung stehen. Da die Ortslage insgesamt als Mischgebiet betrachtet wird, besteht eine Nutzungsdurchmischung gemäß BauNVO.



Abb. 5: Städtebauliches Konzept - Modulbelegungsplan (ohne Maßstab), Quelle: WI Energy

5. PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet für Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Die Art der Nutzung wird für das Gebiet der Photovoltaikanlage als Sondergebiet „Solar“ nach § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der anlagenbezogenen Nutzungsbeschreibung als Freiflächen-Photovoltaikanlage dargestellt.

Als zulässig festgesetzt werden all jene baulichen Anlagen, die für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung stehen.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt: Lagerhalle, Wohnnutzung, Nebenanlagen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO Solar)

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundstücksfläche maßgeblich. Der Anteil der horizontalen überdeckten Modulfläche darf 80 % der bebaubaren Fläche nicht überschreiten.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, da neben den durch die Pfosten versiegelten auch die unversiegelten, lediglich durch die Solarmodule überstellten Flächen bei der Berechnung der Grundflächenzahl mit einbezogen werden. Hierzu ist folgendes hervorzuheben: Die Photovoltaikmodule werden schräg aufgeständert. Sie werden gespießt und nicht mit Fundamenten verankert. Hierdurch wird das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden maximal umgesetzt. Allein maßgebend für die Ermittlung der Grundfläche der Photovoltaikanlage ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Modultische.

Die GRZ beinhaltet ferner die für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen Nebenanlagen/Gebäuden für elektrische und sonstige Betriebseinrichtungen sowie wasserdurchlässige Zufahren und Wege. Eine reale Vollversiegelung von mehr als 1.000 m² ist im Gelände nicht zu erwarten. Zur Vermeidung einer weiteren baulichen Überdeckung des SO Photovoltaik über das festgesetzte Maß der GRZ hinaus, ist eine Überschreitung der Grundfläche im SO Photovoltaik gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig.

Höhe der baulichen Anlagen

Bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes wird eine maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Baulichen Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 4 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen wird auf 67 m über NHN im DHHN2016 festgelegt. Als Höhenbezugspunkt wird der Grenzstein an der nördlichen Plangebietsgrenze definiert.

Mischgebiet (Mi)

In der Planzeichnung werden in der Planschablone die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen: Grundflächenzahl: GRZ 0,6; Zahl der Vollgeschosse I gilt als Höchstmaß.

Es handelt sich um ein Bestandsobjekt: Lagerhalle, Wohnen mit Nebengebäude, welches weiter genutzt werden soll. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zur Grundfläche werden neben der Grundfläche der Gebäude auch die von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten gezählt. Die maximal eingeschossig festgesetzte Bebauung richtet sich nach dem Bestandsobjekt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Sondergebiet wird von einer Baugrenze umschlossen (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Photovoltaik-Anlagen und Photovoltaik-Anlagenteile sowie Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Somit ist eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche möglich.

Im Mischgebiet wird eine offene Bauweise ermöglicht.

6. VORHABEN- U. ERSCHLIEßUNGSPLAN / DURCHFÜHRUNGS- VERTRAG

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Voraussetzung für die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB in der Form des Durchführungsvertrags nach § 12 BauGB zwischen der Stadt Penzlin und dem Vorhabenträger WI Energy GmbH. Dabei muss der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein, das Vorhaben auszuführen.

Inhalte des Durchführungsvertrages sind im Wesentlichen:

- die Durchführung der Maßnahme gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans
- die Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist
- die gänzliche oder teilweise Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Die Firma WI Energy GmbH beabsichtigt den Bau eines Photovoltaik-Kraftwerks auf den Liegenschaften in 17217 Mollenstorf. Auf dem verfügbaren Flurstück 23/7 und 23/9, Flur 3 in der Gemarkung Mollenstorf, soll auf einer Fläche von 6.104,00 m² die PV-Anlage mit einer Gesamtleistung von ca. 523,2 kWp errichtet und mit Volleinspeisung betrieben werden. Der dort produzierte Strom soll in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden.

Die Photovoltaikmodule werden auf einem feststehenden Trägergestellsystem befestigt. Die Fundamentierung dieses Systems wird durch verzinkte Stahlprofilrammpfosten hergestellt. Dabei werden die PV-Module auf eine Tischkonstruktion aus verzinktem Stahl und Aluminium montiert. Die Anlage wird in Ost/West Ausrichtung im Winkel von 15° installiert.

Allgemeine Kurzbeschreibung der technischen Funktion: Der Generator der PV-Anlage ist mit Solarzellen aufgebaut, welche Sonnenlicht direkt in elektrische Energie umwandeln. Dabei wird der photovoltaische Effekt genutzt. Die erzeugte Spannung in PV-Modulen ist DC (Gleichspannung). Um die elektrische Energie in das bestehende Wechselspannungsnetz einzuspeisen, wird mit Hilfe eines Wechselrichters der produzierte Gleichstrom in Wechselstrom umgewandelt. Bei der Anlagengröße dieses Projektes wird in die Mittelspannung eingespeist (z.B. 20.000V). Dabei wird mit einem Transformator die Spannung auf die benötigte Einspeisespannung transformiert. Der PV-Generator kann durch Trennschalter in verschiedenen Anlagenebenen vom Netzanschluss getrennt werden. Die komplette Anlage wird stets durch ein Monitoring System überwacht.

Komponenten

1. PV Module

Zur Verwendung kommen Module des Herstellers Trina Vertex S TSM-400DE09.08 mit einer Leistung von 400 kWp. Die Module werden in Reihe zu Strings verschaltet, wobei je nach eingesetzter Leistungsklasse von 19 - 21 Module einen String bilden werden. Es werden jeweils sechs Module übereinander horizontal auf den Modultischen montiert. Die Modultische werden im Endlosverfahren auf dem Gelände errichtet und stehen auf zweireihigen Rammfundamenten. Die Höhe Geländeoberfläche zur Unterkante der Module beträgt ca. 0,80 m (+-0,2m Toleranzen zum Ausgleich von Geländeunebenheiten), um Pflegearbeiten in der Anlage ohne Beschädigungen durchführen zu können.

2. Unterkonstruktion (Montagegestell)

7.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange

7.1.1 Bestand

Das Plangebiet umfasst brachliegende, teilversiegelte Flächen für die Landwirtschaft. Auf der Fläche befindet sich eine Lagerhalle. Der Gebäudebestand bleibt erhalten.

7.1.2 Arten / Biotope und biologische Vielfalt

Nachfolgend erfolgt die Auswertung von vorhandenen Datengrundlagen für das geplante Baugebiet. Bei Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund.

- **SCHUTZGEBIETE**

Schutzgebiete jeglicher Art sind von der Planung nicht betroffen. Diese befinden sich in ausreichender Entfernung.

- **PFLANZEN**

Die Flächen des Plangebietes sind naturschutzfachlich von einer geringen Bedeutung. Die Strukturen bieten nur wenigen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum.

Da keine Vorkommen von gefährdeten oder geschützten Pflanzenarten im Vorhabengebiet bekannt sind, ist die Wahrscheinlichkeit, dass negative Auswirkungen entstehen sehr gering.

Nach § 32 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Weitere Auswirkungen auf die Biotop- und Flächennutzungsstruktur sind durch die geplante Bebauung nicht erkennbar.

- **TIERE**

Das Plangebiet ist von brachliegenden, teilversiegelten Landwirtschaftsflächen geprägt. Um Auswirkungen auf die Fauna bewerten zu können, erfolgte eine Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (Zauneidechse) der trias Planungsgruppe im Mai 2022.

Die Begehung wurde zu diesem Zweck während der Hauptaktivitätszeit im Mai bei für Zauneidechsen optimalen Witterungsverhältnissen durchgeführt. Die Fläche wurde von einer erfahrenen Kartiererin flächendeckend in ruhigem Tempo begangen und intensiv abgesucht. Es konnten keine Zauneidechsen festgestellt werden.

Bis auf ein größeres verlassenes Gebäude im Westen ist die Fläche unbebaut. Versiegelte Flächen – teils mit Schutt- und Gehölzablagerungen - befinden sich um das Gebäude herum. Im Bereich eines Gebäudeabrisses im zentralen Teil befindet sich nun eine weitgehend vegetationslose Fläche mit einem Sand/Bauschuttgemisch. Diese Sandfläche wäre für Zauneidechsen grabbar und könnte theoretisch als Eiablagemöglichkeit dienen. Der Rest der Fläche ist mit teils lückiger sehr dichter frischer und nährstoffreicher krautiger Vegetation (u.a. Brennnessel) bestanden; der Boden auf dem Grundstück ist insgesamt jedoch sehr lehmig und hart und somit nicht grabbar für Zauneidechsen. Erdlöcher (mögliche Verstecke oder Winterquartiersmöglichkeiten) sind eingeschränkt vorhanden. Gehölze oder Sträucher wachsen fast keine auf der Fläche. Einige Gehölze befinden sich straßenseitig und südwestlich angrenzend. Die im Luftbild noch sichtbaren Sträucher im Nordosten existieren nicht mehr. Die Fläche wurde offensichtlich temporär auch als Schafweide genutzt (Kotspuren, angrenzender Unterstand).

Es ist anzunehmen, dass im Rahmen der Begehung aufgrund der optimalen Zeit und Witterungsbedingungen sowie der guten Einsehbarkeit der Fläche bei Vorhandensein einer Zauneidechsenpopulation auch wenigstens vereinzelt Tiere hätten gesichtet werden müssen. Es kann somit mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass die Fläche nicht von Zauneidechsen besiedelt ist, auch wenn Lebensraumpotenzial eingeschränkt vorhanden ist.

- **BIOTOPTYPENKARTIERUNG UND BIOTOPE**

Das Plangebiet wird dem Biotoptyp 2720 Betrieb zugeordnet.

Geschützte Biotope befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

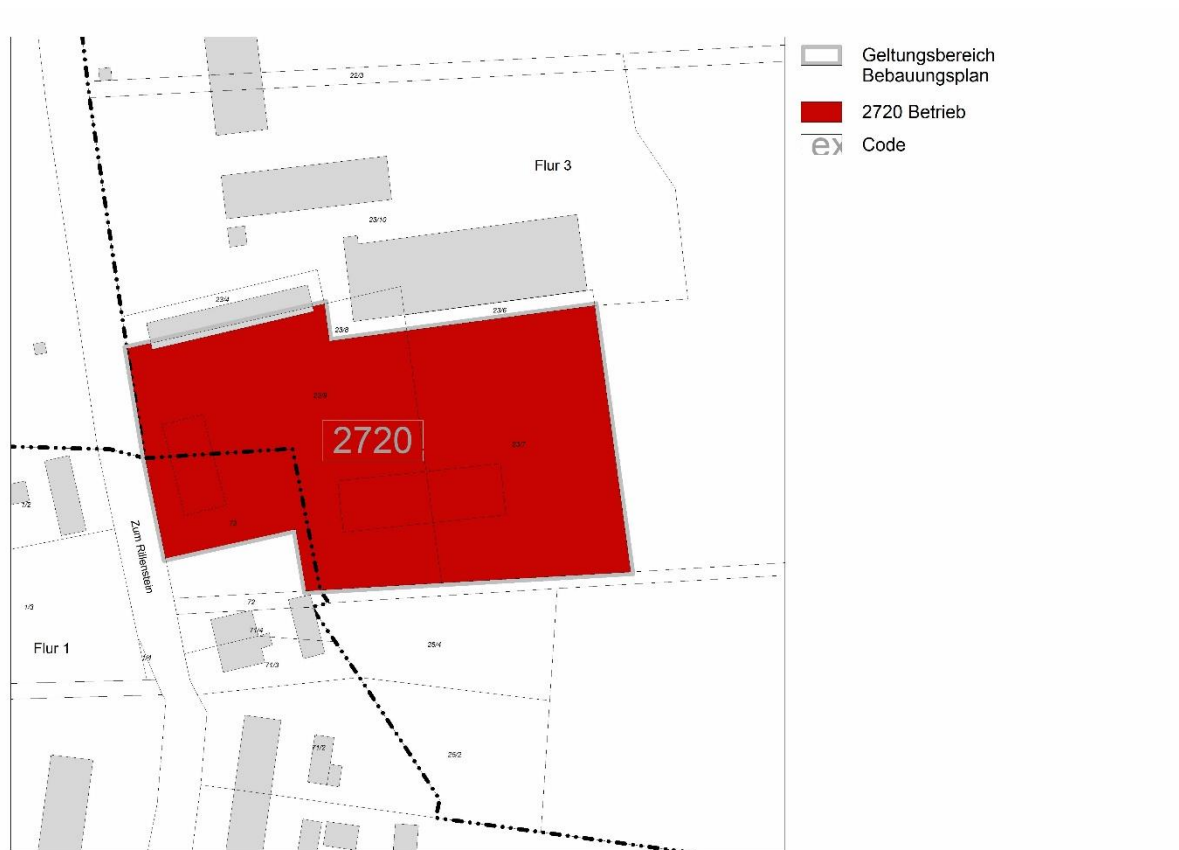


Abb. 6: Biotoptypenkartierung des Plangebietes



Kartenauszug - Geoportal

(kein amtlicher Auszug)

Mollenstorf (131606)

Flur: 1

Maßstab: ca. 1: 5294

Datum: 09.11.2021

Stelle: Bürgerportal, Nutzer: gast

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/M-V 2013

Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Als Vervielfältigung -auch von Teilen- gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Abzeichnung.



Abb. 7: Biotope

7.1.3 Geologie / Boden und Fläche

Bewertungskriterien des Schutzgut Boden ist die Natürlichkeit. Die Wertigkeit des Schutzgutes Boden ist als gering einzustufen.

Der maßgebliche Teil des Plangebietes ist durch Gebäude und weitere Flächen versiegelt und damit anthropogen stark beeinträchtigt. Die Flächen auf denen die PV-Anlage entsteht werden entsiegelt. Durch die Entsiegelung erfolgt eine Aufwertung der Bodenfunktion.

Die Gefahr von Verdichtungen des Bodens während der Bauphase kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, da auch schwere Baumaschinen zum Einsatz kommen. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsmäßiger Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften nicht eintreten. Die Modulreihen werden durch Erdkabel mit den Transformatoren verbunden. Durch das Ausheben der Kabelgräben kann während der Bauphase potenziell ein beschleunigter Stoffeintrag in das Grundwasser bestehen.

Die Bauweise (Aufständigung der Solaranlagen ohne Fundament) beschränkt den zukünftigen Versiegelungsgrad deutlich. Da sich das gesamte Plangebiet zu einer extensiven Grünfläche entwickeln wird, ist innerhalb der Sondergebietsfläche durch das Aufstellen der Module und die Versiegelung bzw. Verdichtung im Bereich der Modulaufständigung nur von einem geringen Eingriff auszugehen. Die Erosionswahrscheinlichkeit wird hauptsächlich durch das Relief, die Bodenbeschaffenheit und die Größe der zusammenhängenden Modulgröße bestimmt. Im vorliegenden Fall ist nicht mit Erosion zu rechnen.

7.1.4 Luft und Klima

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung wird kein Eingriff in das Schutzgut verursacht. Baubedingt kann es zeitweise zu Emissionen in Form von Staub und Schadstoffen durch Baustellenverkehr und -maschinen kommen. Insgesamt bietet die Gewinnung von Energie aus Solar einen Beitrag zum Klimaschutz.

7.1.5 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Vorhabengebiet tangiert ein Gewässer II. Ordnung L92/20. Ein 7 m breiter Gewässerrandstreifen wird von Bebauung freigehalten.

Baubedingte Auswirkungen treten bei ordnungsgemäßer Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften voraussichtlich nicht ein.

Das Plangebiet wird teilweise entsiegelt. Zukünftig werden die Flächen zur Grundwasserneubildung beitragen. Im Plangebiet wird die Versiegelung durch die Festsetzung, die Solarmodule mittels Aufständigung im Ramm- oder Schraubverfahren zu erstellen, sehr geringgehalten. Eintreffendes Wasser versickert somit nahezu ungehindert. Die Flächen, die direkt von Modulen überstellt sind, besitzen für das Teilschutzgut Grundwasser eine etwas geringere Wertigkeit, da hier weniger Niederschlag direkt auf den Boden auftrifft. Unter der durch Module überschirmten Fläche wird der Oberboden oberflächlich abtrocknen. Durch den kapillaren Aufstieg ist jedoch keine Veränderung des Bodengefüges zu erwarten.

7.1.6 Landschaft / Erholung

Aufgrund der Vorprägung als Brachfläche am Ortsrand ist mit der Inwertsetzung eine Aufwertung des Landschaftsbildes zu erwarten. Der Standort erhält durch die Freiflächenphotovoltaikanlage allerdings eine technische Überprägung.

Zur Einbindung ins Ortsgefüge bleibt die Bestandshalle erhalten. Weiterhin ist eine bestehende Grünfläche mit Baumbestand als Abschirmung zur benachbarten Wohnbebauung von der Überplanung ausgespart.

7.1.7 Mensch und Wohnen

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebietes.

Die geplanten Nutzungen verändern die bestehende landschaftliche Erholungseignung leicht negativ. Es ist allerdings aufgrund der Festsetzungen nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der landschaftlichen Erholungseignung auszugehen.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind durch die Flächennutzung nicht zu erwarten.

In der Bauphase kommt es bei der Entsiegelung sowie bei der Anlieferung der Anlagenteile zeitweise zu Emissionen in Form von Lärm, Staub und Abgasen.

Die Erholungsfunktion im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der Vorrägung als brachliegender Landwirtschaftsstandort sehr gering einzuschätzen.

Durch den geplanten Betrieb kommt es nicht zur Entstehung von Lärm, Luftschadstoffen, Gerüchen, Abfall oder Abwässern. Mit Emissionsauswirkungen durch die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage ist nur im Hinblick auf mögliche Reflexionen zu rechnen. Bei festinstallierten Anlagen sind von Reflexionen vor allem die südlich der PV-FFA gelegenen Flächen (insbesondere auf erhöhten Standorten) betroffen. Außerdem können abends bzw. morgens bei tiefstehender Sonne in den Bereichen westlich und östlich der PV-FFA Reflexionen auftreten.

Reflexionen werden durch folgende Aspekte verhindert: Zur Einbindung ins Ortsgefüge bleibt die Bestandshalle erhalten. Weiterhin ist eine bestehende Grünfläche mit Baumbestand als Abschirmung zur benachbarten Wohnbebauung von der Überplanung ausgespart.

Gemäß des vorliegenden Blendgutachtens der SolPEG GmbH vom September 2022 werden die Blendwirkungen der PV-Anlage Mollenstorf als geringfügig bewertet. Es werden keine speziellen Sichtschutzmaßnahmen notwendig.

7.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Vorhandensein von Kultur und sonstigen Sachgütern ist im Plangebiet nicht bekannt. In der Ortslage Mollenstorf befinden sich einige Einzeldenkmale, die jedoch durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

7.2 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Verlagerungseffekte und Wirkungszusammenhänge des Naturhaushaltes, der Landschaft und des Menschen zu betrachten. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild
Mensch		Veränderung des Wohnumfeldes	-	Grundwasser als Brauch- und ggf. Trinkwasserlieferant	Steuerung der Luftqualität	Erholungsraum
Tiere / Pflanzen	Verdrängung von Arten, Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort für Pflanzen und Lebensraum für Tiere	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstrukturen / Biotope
Boden	Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna		Einflussfaktor Bodengeneese	Einflussfaktor Bodengeneese	Grundstruktur Böden
Wasser	Eutrophierung, Stoffeinträge,	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und -speicher		Steuerung Grundwasserneubildung	Einflussfaktor Mikroklima
Klima	-	Steuerung des Mikroklimas	Einfluss Mikroklima	Einflussfaktor für Verdunstungsrate		Einflussfaktor Mikroklima
Landschaftsbild	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung	Vegetation als Landschaftsbild	Bodenrelief	-	-	

7.3 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine besondere Anfälligkeit der im Plangebiet zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung („Nullvariante“) wäre eine Weiterführung der bisherigen Nutzung am wahrscheinlichsten. Dabei würden die meisten Umweltbelange kaum verändert.

7.5 Darstellung der Alternativen

Es handelt sich um konkrete Vorhaben zur Inwertsetzung der innerörtlichen Brachfläche. Daher stehen keine Alternativen zur Verfügung.

8. EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Da die möglichen weiteren Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren, ist in Anwendung von § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da das Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird.

9. VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss	23.03.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.03.2022 bis 04.04.2022
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.03.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss
Genehmigungsvermerk

Der Verfahrensstand bzw. die dazugehörigen Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

10. ANLAGEN

10.1 Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet Solar (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird für das Gebiet der Photovoltaikanlage als Sondergebiet „Solar“ nach § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der anlagenbezogenen Nutzungsbeschreibung als Freiflächen-Photovoltaikanlage dargestellt.

Als zulässig festgesetzt werden all jene bauliche Anlagen, die für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung stehen.

1.2 Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO für Lagerhalle, Wohnen und Nebengebäude festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet Solar (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 2 BauNVO)

Die Baulichen Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 4 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen wird auf 67 m über NHN im DHHN2016 festgelegt.

3. Verkehrsflächen

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B Straßenbegrenzungslinie.

Hinweis

Der Standort ist als stillgelegter Betriebsstandort im Altlastenkataster des Landkreises als Altlastenverdachtsfläche erfasst.

10.2 Rechtsgrundlagen

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zu-letzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2019 (GVOBl. MV S. 467);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) 1. d. F. 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)