

Gemeinde Brietzig
- Der Bürgermeister -

Vorentwurf
Bebauungsplan Nr. 3
„Solarpark Brietzig“
der Gemeinde Brietzig

Begründung
Teil - I (allgemeiner Text)

Stand: 12. Januar 2022

Erarbeitung: Ingenieurbüro Teetz
Mühlenteich 7
17109 Demmin
Tel. 03998/ 222047
Mail: info@ib-teetz.de

Inhaltsverzeichnis:

Seite

Inhaltsverzeichnis: Seite.....	2
1 Anlass und Ziel der Planung	3
1.1 Erfordernis der Planung	3
1.2 Ziel der Planung	3
2 Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3 Planungsrechtliche Situation	4
3.1 Grundlagen	4
3.2 Übergeordnete Vorgaben	5
3.2.1 Bodenschutz/Altlasten	5
3.2.2 Denkmalschutz	6
3.2.3 Hochwasserschutz	6
3.3 Städtebauliche Planungen der Gemeinde.....	6
3.3.1 Flächennutzungsplan.....	6
3.3.2 Landschaftsplan.....	7
4 Bestandsituation	7
4.1 Topographie, Vorhandene Bebauung und Flächennutzung	7
4.2 Verkehrserschließung.....	7
4.3 Ver- und Entsorgung.....	7
4.4 Trinkwasserversorgung	7
4.5 Niederschlagswasserbeseitigung	8
5 Sonstige Infrastruktur und Hinweise von Behörden auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB	8
5.1 Brandschutz	8
5.2 Blendwirkung.....	8
5.3 Telekommunikation.....	8
5.4 Rückbau der PV-Anlage	8
6 Verfahrensweg der Bauleitplanung.....	9

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Erfordernis der Planung

Südöstlich der Ortslage Brietzig, in der Gemeinde Brietzig, befinden sich nicht bewirtschaftete Flächen, für die ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt wurde. Nach Angaben des Antragstellers ist eine Nutzung der Flächen für die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage geplant.

Für eine angemessene Entwicklung an der Ortsrandlage Brietzig ist es erforderlich, eine sorgfältige Planung vorzunehmen, um das Bild der Gemeinde Brietzig zu sichern und die PV-Anlage gut in die landschaftlich sensible Umgebung zu integrieren.

1.2 Ziel der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes-Nr. 3 „Solarpark Brietzig“ verfolgt das Ziel, unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Klimaschutzes sowie des Landschaftsbildes, das Planungsgebiet als Art der baulichen Nutzung das Sondergebiet nach § 11 der BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage festzusetzen.

Es besteht ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Solarparks zu schaffen. Es erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Solarpark Brietzig“.

Der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Brietzig wird als sogenannter projektbezogener Angebotsbebauungsplan erstellt.

Hierbei kann auf bestehende Objektplanungen, Gutachten und Fachbeiträge des Projektträgers zurückgegriffen werden. Sie können als Grundlage für die planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes herangezogen werden. Auf Kap.6. wird ergänzend verwiesen. Verfahrenserleichternde Vorschriften beispielsweise des § 13a BauGB kommen nicht zur Anwendung. Es wird im weiteren Planungsvorgang die Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht liegt zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vor.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in elektrischen Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, zulässig. Im Einzelnen sind fest aufgestellte Photovoltaik-Module, Wechselrichterstationen, Transformatoren und eine Einzäunung bis 2,20 m Höhe über Gelände geplant.

Im Hinblick auf das Ziel zur Erhaltung des Gemeindebildes soll sich die bauliche Nutzung grundsätzlich beschränken. Dabei sind grundsätzlich alle Aspekte des Landschaftsschutzes und der Landschaftsgestaltung zu berücksichtigen

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Plangebiet: Verwaltung: Uecker-Randow-Tal
Gemeinde: Brietzig

Plangeltungsbereich: Flur: 103
Flurstücke: 2
Gemarkung: Brietzig

Das Plangebiet gehört zur Gemeinde Brietzig, Landkreis Vorpommern-Greifswald, somit zum regionalen Planungsverband Vorpommern und liegt ca. 6,0 km südwestlich der Stadt Pasewalk.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 28,8 ha.

Als Planungsgrundlage dient die derzeit gültige TOP-Karte und ein Flurkartenauszug des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Grundlagen

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes-Nr. 3:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V2015, S. 344), die zuletzt durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

3.2 Übergeordnete Vorgaben

3.2.1 Bodenschutz/Altlasten

Sofern während der Bauarbeiten Anzeichen für bisher noch unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten etc. auftreten, sind die entsprechenden bodenschutz- bzw. abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Der Grundstückseigentümer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung von ggf. belastetem Bodenaushub nach § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I.S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), verpflichtet und unterliegt der Nachweispflicht.

Gleiches trifft auf die sich aus § 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I.S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr zu. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG i.V.m. § 2 AbfBodSchZV vom zuständigen StALU MS anzuordnen.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I.S.1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl I S. 3465), sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders gedrungen.

Besondere Beachtung gilt der Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG sowie dem im § 1a Absatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) verankerten Grundsatz zum schonenden und sparsamen Umgang mit Boden um Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Sofern im Zuge der künftigen Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie von Mecklenburg-Vorpommern meldepflichtig [§§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 04. Dezember 1934 (RGBl. I.S.1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Artikel 22 des

Gesetzes vom 10. November 2001 (BGBl. I S. 2992).

3.2.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.

Falls während der Erdarbeiten dennoch Funde oder auffällige Bodenverfärbungen zu Tag treten, wird gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern Greifswald benachrichtigt und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

3.2.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet. Maßnahmen zur Reduzierung des Gefährdungspotential gegenüber Hochwasser sind daher nicht erforderlich.

3.3 Städtebauliche Planungen der Gemeinde

3.3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Brietzig verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Die bauleitungsplanerischen Ziele und Inhalte sind somit nicht aus der übergeordneten Planungsebene abzuleiten (§ 8 Abs. 2 BauGB) sondern folgen dem im Aufstellungsbeschluss niedergelegten Willen der gemeindeentwicklungspolitisch Verantwortlichen. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ist derzeit auch nicht beabsichtigt.

Die Gemeinde Brietzig sieht den Bebauungsplan zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung als ausreichend an. Sowohl der konkrete Vorhabenstandort als auch der Bestand der bereits bebauten Bereiche des Gemeindegebietes lassen kein dringendes Erfordernis eines Flächennutzungsplanes erkennen.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Dies ist jedoch nur zulässig, wenn ein verhältnismäßig kleiner Teil des Gemeindegebietes betroffen ist und hiermit keine Berührung der Grundzüge der Bodennutzordnung im Gemeindegebiet verbunden ist.

Diese Bauleitplanung bezieht sich auf eine Fläche außerhalb des Siedlungsgebietes und stellt im Vergleich zur gesamten Gemeindegebiet Brietzig nur einen sehr kleinen untergeordneten Teilbereich dar. Grundsätzlich bleibt mit der Aufstellung die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung gewahrt. Die bebauten Bereiche im der Gemeinde Brietzig grenzen sich auch weiter eindeutig gegenüber der Landschaft ab.

Damit ist gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich.

3.3.2 Landschaftsplan

Für das Gemeindegebiet besteht kein Landschaftsplan.

4 Bestandsituation

4.1 Topographie, Vorhandene Bebauung und Flächennutzung

Die geodätischen Höhen der natürlichen Geländeoberfläche liegen im gesamten Geltungsbereich zwischen ca. 38,0 bis ca. 42,0 m ü. NHN (Höhenbezug DHHN 92).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche, die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

4.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über einen öffentlichen unbefestigten Weg von der Ortslage Brietzig in Richtung Osten und weiter entlang der Bahnstrecke Berlin-Pasewalk-Stralsund.

Mit einem vorhabensbedingten Verkehrsaufkommen ist ausschließlich während der Errichtung der Photovoltaik-Anlage zu rechnen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt ausschließlich über den vorhandenen öffentlichen Weg an der westlichen Vorhabengrenze.

Die während bzw. bis zum Abschluss der Baumaßnahme entstehenden Abfälle (Verpackungsmaterial) werden ordnungsgemäß über die örtliche Abfallentsorgung beseitigt.

4.4 Trinkwasserversorgung

Im Plangebiet sind keine Anlagen der Trinkwasserversorgung vorhaben. Für den Bau und den Betrieb der im Geltungsbereich geplanten PV-Anlage ist kein Trinkwasseranschluss notwendig

und geplant.

4.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Anlagen zur Ableitung des Oberflächenwassers sind aufgrund der bisherigen Nutzung und Bodenbeschaffenheit nicht vorhanden. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes (ortsnah) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter großflächig zur Versickerung und Verdunstung gebracht.

5 Sonstige Infrastruktur und Hinweise von Behörden auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB

5.1 Brandschutz

Eine ausreichende Löschwasserversorgung nach den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblattes W 405 durch das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung kann im Plangebiet nicht sichergestellt und gewährleistet werden.

Daher ist im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Brietzig und dem Betreiber ein Haftverzicht gemäß § 2 Brandschutzgesetz bezüglich der Löschwasserbereitstellung festzuschreiben.

5.2 Blendwirkung

Für die Verkehrsteilnehmer auf dem öffentlichen Weg können Blendwirkungen durch die PV-Anlage ausgeschlossen werden.

5.3 Telekommunikation

Angrenzend an den Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG. Es wird darauf verwiesen, dass durch die Errichtung eines Solarenergiepark in unmittelbarer Nähe zu den Telekommunikationslinien der unmittelbare oder mittelbare Übertritt von Strom aus Starkstromanlagen auf Bauteile von Telekom-Anlage auszuschließen ist.

5.4 Rückbau der PV-Anlage

Der Rückbau der PV-Anlage nach Ablauf der Einspeisevergütung wird im städtebaulichen Ver-

trag zwischen der Gemeinde und dem Betreiber geregelt.

6 Verfahrensweg der Bauleitplanung

Zur rechtssicheren Festlegung des anzuwendenden Planverfahrens erfolgen Abstimmungen mit der Genehmigungsbehörde des Landkreis Vorpommern Greifswald für den Bebauungsplan sowie den Trägern öffentlicher Belange.

Die Gemeinde Brietzig hat sich entschieden, einen Angebotsbebauungsplan und nicht ein vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen. Ausgehend davon muss im Rahmen der Planaufstellung der Charakter einer Angebotsplanung zur Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewollte gewerbliche Nutzung im Vordergrund stehen. Alle planerischen Überlegungen müssen in diesem Sinne darauf ausgerichtet sein, dass, unabhängig vom Grundeigentum der Plangebietsfläche, die mittels textlicher und zeichnerischer Festsetzungen ermöglichten Nutzungen am Standort verträglich unter Beachtung der Maßgaben insbesondere des § 50 Satz 1 BImSchG und des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB eingeordnet werden können.

Das Verfahren zur Umsetzung der oben genannten Planungsziele hat mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB begonnen. Es soll das volle Normalverfahren - mit frühzeitigen Beteiligungen (§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB) und formaler Öffentlichkeits- und TöB-Beteiligung (§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB) mit Umweltprüfung - zur Anwendung kommen, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen des vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens nicht vorliegen.

Ziel und Aufgabe der Planung ist es, einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufzustellen, der insofern mindestens Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, dem Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen und Festsetzungen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen trifft.