

Gemeinde Gültz

Vorlage	Vorlage-Nr:	12/BV/161/2017
federführend:	Datum:	15.05.2017
Bau, Ordnung und Soziales	Verfasser:	Heß, Eckhard
	Fachbereichsleiter/-in:	Ellgoth, Claudia
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Photovoltaikanlage Seltz" hier: Abwägungsbeschluss zum Vorentwurf		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
Ö	30.05.2017	12 Gemeindevertretung Gültz

1. Sach- und Rechtslage:

Die Gemeindevertretung Gültz hat am 21.02.2017 durch Beschluss das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 „Photovoltaikanlage Seltz“ eingeleitet. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 20.März 2017 im Amtskurier (amtliches Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel).

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 „Photovoltaikanlage Seltz“ (Stand: März 2017) hat vom 27.03.2017-07.04.2017 öffentlich ausgelegen. Die betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belang und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 24.03.2017 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs.7 und § 1a Abs.2 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die vorgetragenen Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger und Nachbargemeinden sind im beiliegendem Abwägungsmaterial zusammengestellt. Das Abwägungsergebnis ist mitzuteilen.

2. Beschlussvorschlag:

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 „Photovoltaikanlage Seltz“ (Stand: März 2017) vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und Bürger (**Anlage1**) hat die Gemeindevertretung geprüft und deren Behandlung wird entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle (**Anlage 2**) beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit, die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, soweit sie Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Anlage/n:

Anlage 1: Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen

Anlage 2: Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1 „Photovoltaikanlage Seltz“ - Bearbeitungsstand Mai 2017

Anlage 1

Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der Satzung über den B-Plan Nr.1 „Photovoltaikanlage Seltz“, Gemeinde Gültz

- ABWÄGUNG -

Am 21.02.2017 hat die Gemeindevertretung Gültz den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Photovoltaikanlage Seltz“ gefasst; die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 20.03.2017 im Amtskurier, Amt Treptower Tollensewinkel.

Die Öffentlichkeit wurde durch Auslegung vom 27.03.2017 bis 07.04.2017 frühzeitig beteiligt; die betroffenen Behörden, TöB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 24.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentlichen und privaten Belange sind untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs.7 und § 1a Abs.2 Satz 3 BauGB)

1. Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen zum VE vom 21.02.2017

Lfd. Nr.	Behörden / Nachbargemeinden	Eingang Stellungnahmen	Datum Stellungnahmen	keine Einwände	Anmerkungen / Abwägung erforderlich
	Behörden				
1.	LA für innere Verwaltung	27.03.2017	27.03.2017	X*	-
2.	BIUDBwlnfra3	28.03.2017	28.03.2017	X*	-
3.	LUNG	05.04.2017	05.04.2017	keine	Stellungnahme
4.	Telekom	05.04.2017	05.04.2017	-	X
5.	WAZ Altentreptow (GKU)	06.04.2017	05.04.2017	X	-
6.	Straßenbauamt Neustrelitz	11.04.2017	07.04.2017	X	-
7.	LA f. Gesundheit u. Soziales	13.04.2017	11.04.2017	X	-
8.	Handwerkskammer	18.04.2017	13.04.2017	X	-
9.	Amt für RO und LP	18.04.2017	12.04.2017	-	X
10.	IHK	21.04.2017	19.04.2017	X	-
11.	WBV Untere Tollense/ Mittlere Peene	24.04.2017	20.04.2017	X	-
12.	LA für zentrale Aufgaben u. Technik der Polizei ...	25.04.2017	25.04.2017	X*	-
13.	Forstamt Neubrandenburg	25.04.2017	18.04.2017	X	-
14.	StALU Stralsund	27.04.2017	25.04.2017	X*	-
15.	Bergamt Stralsund	27.04.2017	26.04.2017	X	-
16.	Landkreis MSE	28.04.2017	27.05.2017	Fristverl.	
17.	E.DIS AG	04.05.2017	24.04.2017	-	X
18.	GDMcom	04.05.2017	02.05.2017	X	-
19.	Landkreis MSE		05.05.2017	-	X

	Nachbargemeinden				
1.	Stadt Altentreptow	02.05.2017	25.04.2017	X	-
2.	Gemeinde Golchen	02.05.2017	25.04.2017	X	-
3.	Gemeinde Pripsleben	02.05.2017	25.04.2017	X	-
4.	Gemeinde Altenhagen	02.05.2017	25.04.2017	X	-
5.	Gemeinde Tützpatz	02.05.2017	25.04.2017	X	-
6.	Gemeinde Gnevkow	02.05.2017	25.04.2017	X	-
	Bürger				
	keine				

X* allgemeine Hinweise, die Hinweise wurden bzw. werden beachtet

Folgende Behörden haben sich zum Entwurf nicht geäußert:

- BBL
- LA für Kultur und Denkmalpflege
- Flughafen Neubrandenburg-Trollenhagen

Die Gemeinde Gültz geht davon aus, dass Belange nicht betroffen sind.

Anlage 2

Stellungnahme Nr. 4



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
01059 Dresden

A&S GmbH Neubrandenburg
August-Milarch-Straße 1

17033 Neubrandenburg

REFERENZEN Az.: 2017B006 – Nie/pg
ANSPRECHPARTNER 0132:2017 (bitte immer angeben), PTI 23, PPB 7, Marie Hundt
TELEFONNUMMER +49 30 8353 78255; Fax: +49 30 8353 78519
DATUM 05.04.2017
BETRIFFT Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Photovoltaikanlage Seltz" der Gemeinde Gültz

Sehr geehrter Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

im Planbereich befinden sich zur Zeit keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG.

Wir weisen aber darauf hin, dass durch die Einrichtung eines Solarenergieparks in unmittelbarer Nähe zu unseren Telekommunikationslinien, gemäß der Definition aus DIN VDE 0800, Teil 174-3 der unmittelbare oder mittelbare Übertritt von Strom aus Starkstromanlagen auf Bauteile von Telekom-Anlagen auszuschließen ist:

unmittelbar:

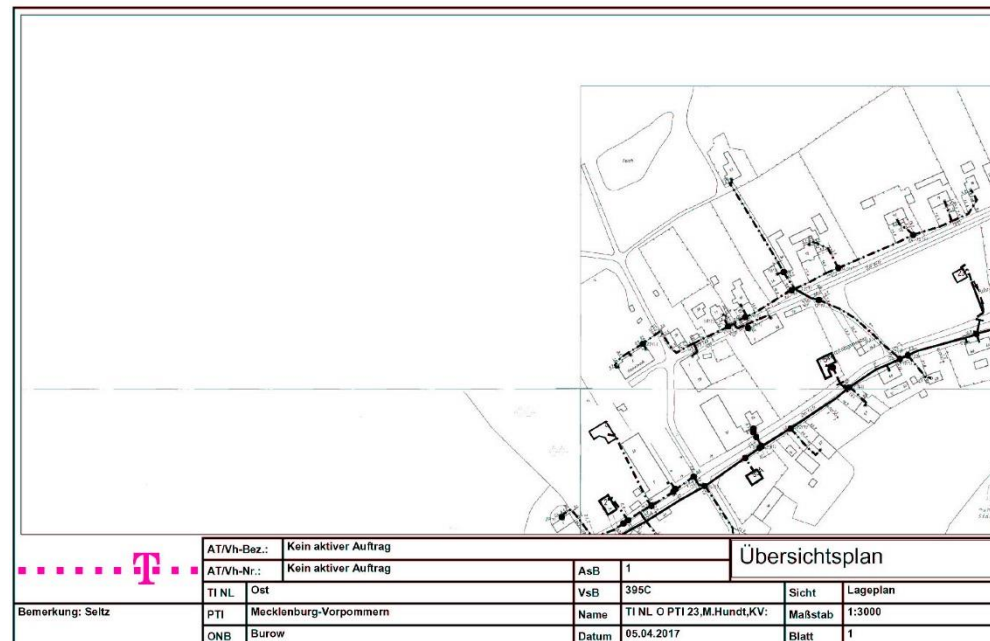
- wenn sich Teile von Starkstrom- und Telekom-Anlagen berühren oder unzulässig nähern
- durch Kurz- und Körperschlüsse in Starkstromanlagen, bei denen Teile der Telekom-Anlagen in den Potentialausgleich einbezogen sind.

mittelbar:

- durch eine dritte Leitung, die im selben Spannungsfeld eine starkstromführende Leitung und eine oberirdische Telekom-Anlage kreuzt
- durch Erdströme aus Starkstromanlagen auf Telekom-Anlagen, die sich im Spannungstrichter von Kraft- oder Umspannwerken, Trafostationen bzw. geerdeten Starkstrommasten befinden.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hauanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard
Postanschrift: 01059 Dresden
Telefon: Telefon +49 351 474 0, Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank-Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Niek-Jan van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldents (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | UStIdNr. DE 814645262

Abwägung



Abwägung

Das Plangebiet liegt im Abstand von ca. 70 m zu Telekommunikationslinien. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, in der Begründung wird darauf hingewiesen, dass gemäß DIN VDE 0800, Teil 174-3 der unmittelbare oder mittelbare Übertritt von Strom aus Starkstromanlagen auf Bauteile auszuschließen ist.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 05.04.2017
EMPFÄNGER A&S GmbH Neubrandenburg
SEITE 2

Wir empfehlen daher schon bei der Festlegung der Standorte einen ausreichenden Abstand zu unseren Telekommunikationslinien zu berücksichtigen.
Können die geforderten Schutzabstände nicht eingehalten werden sind die Kosten für Änderungen an den TK-Linien oder Schutzmaßnahmen vom Veranlasser der neuen Anlagen zu tragen.
Bitte beachten Sie bei Ihren weiteren Planungen, dass keine Verpflichtung der Deutschen Telekom AG besteht, den Solarenergiepark an das öffentliche Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG anzuschließen.

Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenserstattung durch den Vorhabenträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Deutschen Telekom AG erforderlich.

Kabelschutzanweisung

Es ist immer zu beachten, dass sich die bauausführende Tiefbaufirma 14 Tage vor dem Beginn der Bauarbeiten über oder in der Nähe unserer TK-Linien durch die Deutsche Telekom mittels Auskunft zu Aufgrabungen Dritte einweisen lässt, um u. a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden und um jederzeit den ungehinderten Zugang zu TK-Linien, z.B. im Falle von Störungen bzw. für notwendige Montage- und Wartungsarbeiten, zu gewährleisten. Die Notwendigkeit der Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden.

Die "Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)" ist zu beachten (siehe Anlage).

Mit freundlichen Grüßen

i.A. 
A. Gröhl

i.A. 
M. Hundt

Anlagen

- 1 Kabelschutzanweisung
- 1 Übersichtsplan

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind durch den Vorhabenträger zu beachten.

**Amt für
Raumordnung und Landesplanung
Mecklenburgische Seenplatte**



Amt für Raumordnung und Landesplanung · Helmut-Just-Str. 4 · 17036 Neubrandenburg

Amt Treptower Tollensewinkel
Amt für Bauwesen
Rathausstraße 1
17087 Altentreptow

Bearbeiter: Frau Slowikow

Telefon: (0395) 777 551-106

E-Mail: julia.slowikow@
afrims.mv-regierung.de

ROK-Reg.-Nr.: 4_013/17

Datum: 12.04.2017

Landesplanerische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Photovoltaikanlage Seltz“ der Gemeinde Gültz, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Hier: *Planungsanzeige* gemäß Landesplanungsgesetz vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Bürger- und Gemeindebeteiligungsgesetzes – BüGemeinG M-V vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258) und *Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange* gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die angezeigten Planungsabsichten werden beurteilt nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011.

Folgende Unterlagen haben vorgelegen:

- Planungsanzeige der Gemeinde Gültz vom 03.04.2017
- Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vB-Plan) Nr. 1 „Photovoltaikanlage Seltz“, Stand: März 2017
- Begründung zum vB-Plan Nr. 1 „Photovoltaikanlage Seltz“, Stand: März 2017

1. Planungsinhalt:

Die Gemeinde Gültz beabsichtigt eine Photovoltaikanlage auf einer ehemals landwirtschaftlich Genutzten Anlage zu errichten. Die Gesamtleistung des Solarparks wird voraussichtlich 1100 kWp betragen. Der Geltungsbereich beläuft sich auf ca. 1,17 ha.

2. Im Ergebnis der Prüfung wird Folgendes festgestellt:

2.1 Für die landesplanerische Beurteilung sind folgende raumordnerische Erfordernisse von Belang:

Hausanschrift:
Helmut-Just-Str. 4
17036 Neubrandenburg

Telefon: 0395 777551-100
Telefax: 0395 777551-101
E-Mail: poststelle@afrims.mv-regierung.de

Zur Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien sollen entsprechend Programmsatz 6.5(4) des regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) an geeigneten Standorten Voraussetzungen für den weiteren Ausbau der Nutzung der Sonnenenergie und der Geothermie geschaffen werden.

Photovoltaik-Freiflächenanlagen sollen nach Programmsatz 6.5(6) RREP MS insbesondere auf bereits versiegelten oder geeigneten wirtschaftlichen oder militärischen Konversionsflächen errichtet werden.

Von Photovoltaik-Freiflächenanlagen freizuhalten sind:

- Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege
- Tourismusschwerpunkträume außerhalb bebauter Ortslagen
- Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie Neubrandenburg-Trollenhagen
- regional bedeutsame Standorte für Gewerbe und Industrie
- Eignungsgebiete für Windenergieanlagen (Ziel der Raumordnung).

Bei der Prüfung der Raumverträglichkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen 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.

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

2.2 Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens führt zu folgendem Ergebnis:

Die Gemeinde Gültz plant am nordwestlichen Rand der Ortslage Seltz eine Freiflächenanlage zur Gewinnung von Solarenergie durch Photovoltaik zu errichten. Bei der betreffenden Fläche handelt es sich um eine derzeit brachliegende landwirtschaftliche Anlage (ehemalige Stallungen) sowie teilweise landwirtschaftlich genutztes Grünland. Die bestehenden leerstehenden Gebäude sollen abgerissen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,17 ha.

Unter Bezug auf die unter Pkt. 2.1 aufgeführten raumordnerischen Erfordernisse ist festzustellen, dass es sich bei der Vorhabenfläche um eine bereits versiegelte wirtschaftliche Konversionsfläche gemäß Programmsatz 6.5(6) handelt. Es ist weiterhin festzustellen, dass die im o. g. Programmsatz als Ziel der Raumordnung aufgeführten Ausschlussgebiete für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen durch das Vorhaben nicht betroffen sind.

Aus den eingereichten Planungsunterlagen ist keine Betriebsdauer der Anlage ersichtlich. Es wird darauf hingewiesen, dass Programmsatz 6.5(9) RREP MS vorsieht, bereits vor Inbetriebnahme Regelungen zum Rückbau der Anlagen bei Nutzungsaufgabe zu treffen.

3. Schlussbestimmung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 „Photovoltaikanlage Seltz“ der Gemeinde Gültz entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.



Christoph von Kaufmann
Leiter

nachrichtlich:

- LK Mecklenburgische Seenplatte, Regionalstandort Waren (Müritzt), Bauamt, Sachgebiet Kreisplanung
- Ministerium für Energie, Infrastruktur u. Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern, Referat 410; postalisch sowie per E-Mail

Der Vorhabenträger geht von einer Betriebsdauer bis zu 30 Jahren aus; im Durchführungsvertrag ist eine Regelung zum Rückbau nach Beendigung des Betriebs mit aufgenommen. Innerhalb von 12 Monaten (gerechnet ab dem nach Ende des Betriebs) sind die Anlagen zu entfernen und der von den Anlagen unmittelbar eingenommenen Grund und Boden wiederherzustellen.



E.DIS AG · Langewaher Straße 60 · 15517 Fürstenwalde/Spree

A & S GmbH Neubrandenburg
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg



Altentreptow, 24. April 2017

**B-Plan Nr. 1 "Photovoltaikanlage Seltz"- Gemeinde Gültz, TÖB-
Beteiligung zum Vorentwurf
Bestandsplan-Auskunft-Nr.: Alt 0364/2017**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 24.03.2017.

Im unmittelbaren Bereich des o.g. Vorhabens gibt es eine Gas-Versorgungsanlage der E.DIS AG. Als Anlage erhalten Sie den Bestandsplan mit unserer Verteilungsanlage.

Die Bestandsplan-Auskunft beschränkt sich auf das in der Anfrage angegebene Baufeld. Bei darüber hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestandsplan-Auskunft erforderlich.

Aus Sicht unseres Unternehmens gibt es grundsätzlich keine Einwände gegen Ihren vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Diese Unterlagen dienen als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen.

1/2

Fran Meliad

E.DIS AG
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Holländer Gang 1
17087 Altentreptow
www.e-dis.de

Postanschrift
Altentreptow
Holländer Gang 1
17087 Altentreptow

Frau Laubner
03961 2291 3060

irina.laubner
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König

Vorstand:
Dr. Alexander Montebaur
(Vorsitzender)
Manfred Paasch
Dr. Andreas Reichel
Jürgen Schödt

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 7488
St.Nr. 061/100/00039
Ust-Id. DE 812/729/567
Gläubiger-Id. DE9722209000121510

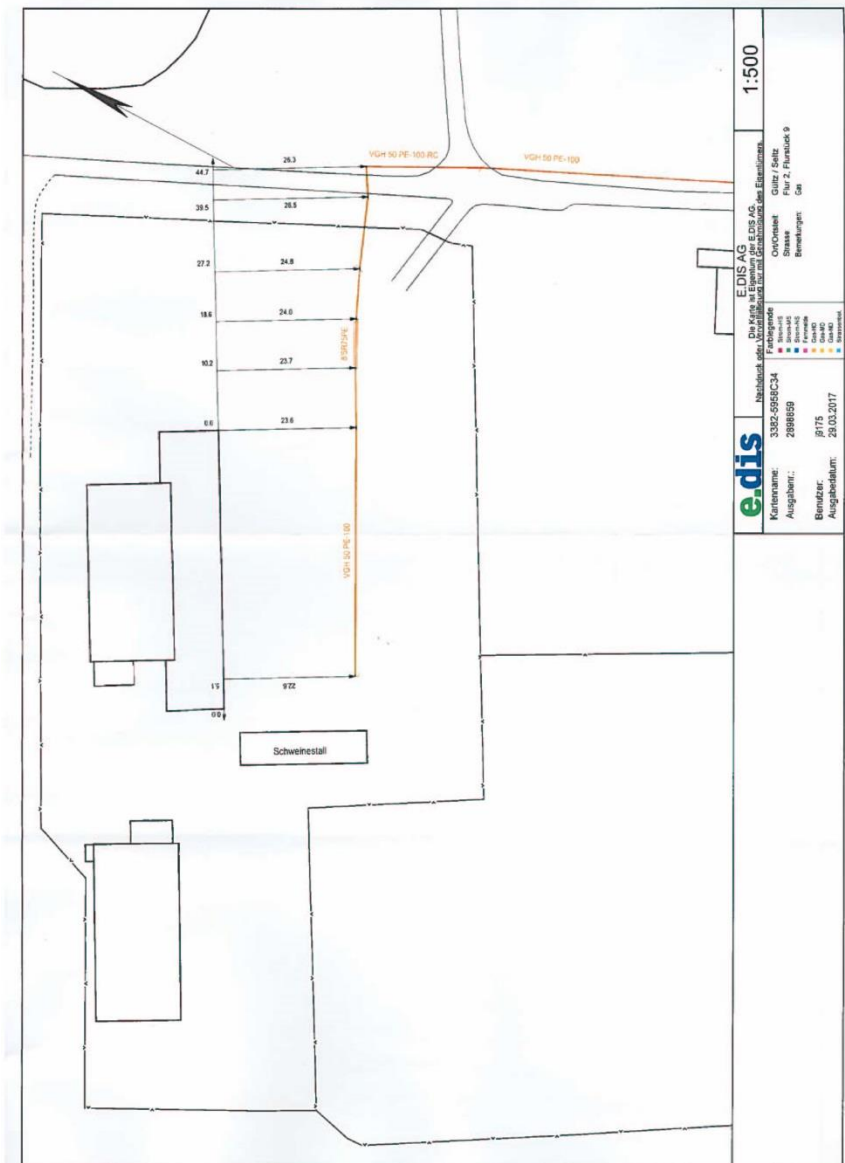
Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 6 507 115
BLZ 170 400 00
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADE33XXX

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 2 545 515
BLZ 120 700 00
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDE33HAN

Die Gasleitung wird in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.
Sie ist nicht von Nutzen. Durch den ehemaligen Betreiber der Tierhaltungsanlage (Verkäufer des Flurstücks an den Vorhabenträger) ist ein Antrag auf Stilllegung gestellt worden; im Bebauungsplan wird die Leitung entsprechend gekennzeichnet.



Abwägung



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg

**Gemeinde Gültz über
Amt Treptower Tollensewinkel
Rathausstraße 1
17087 Altentreptow**

Regionalstandort /Amt /SG
Waren (Müritzt) /Bauamt /Kreisplanung

Auskunft erteilt Juliane Frindt

Zimmer 3.32	Vorwahl 0395	Durchwahl 57087-2454
Zentrale 0395 57087 0		Fax 0395 57087 65965
E-Mail juliane.frindt@lk-seenplatte.de		

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

Datum

1278/2017-507

05. Mai 2017

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Photovoltaikanlage Seltz" der Gemeinde Gültz

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gültz hat die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Photovoltaikanlage Seltz" der Gemeinde Gültz beschlossen.

Die Gemeinde Gültz führt hierzu als ersten Verfahrensschritt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch. Diese frühzeitige Behördenbeteiligung dient vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.

Zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Photovoltaikanlage Seltz" der Gemeinde Gültz wurde dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte der Vorentwurf mit Begründung (Stand: März 2017) zugesandt und um entsprechende Rückäußerung gebeten.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Photovoltaikanlage Seltz" der Gemeinde Gültz, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text und der Begründung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Regionalstandort Waren (Müritzt) Zum Amtsbüro 2 17152 Waren (Müritzt) Telefon: 0395 57087 0 Fax: 0395 57087 65965	Bankverbindung: IBAN: DE 5715 0501 0005 4004 8900 BIC: NOLADE 21 WRN	Regionalstandort Demmin Adolf-Pompe-Straße 12-15 17109 Demmin	Regionalstandort Neustrelitz Woldegker Chaussee 35 17235 Neustrelitz	Regionalstandort Neubrandenburg Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg
--	---	--	---	---

Stellungnahme Nr. 19/2	Abwägung
Seite 2 des Schreibens vom 05. Mai 2017 I. Allgemeines/ Grundsätzliches 1. Die Nawes Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG plant die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf einem Grundstück mit leerstehenden landwirtschaftlichen Anlagen in der Gemeinde Gültz. Mit der Aufstellung der o.g. Satzung werden hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1,17 ha. 2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB). Eine landesplanerische Stellungnahme vom 12.04.2017 liegt mir vor. Danach entspricht das o.g. Vorhaben den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung 3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB). Da der o.g. Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Ordnung zu sichern, wird vorliegend ein selbstständiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 aufgestellt. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ist nicht beabsichtigt. Auf die Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde – hier übertragen auf den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – weise ich in diesem Zusammenhang vorsorglich hin. 4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Photovoltaikanlage Seltz" der Gemeinde Gültz auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB 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 <u>Nachweispflicht</u> der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Trägers zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaftmachen 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 <u>Anschaft</u> auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige <u>privatrechtliche Verfügungsberechtigung</u> nachzuweisen. (<u>Dies gilt auch für Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen!</u>) Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen. - Der Gemeinde wird empfohlen, den Rückbau sämtlicher Anlagen nach Nutzungsaufgabe im Durchführungsvertrag zu vereinbaren. Die Regelungen des § 35 Abs. 5 BauGB greifen hier nicht.	Der Bebauungsplan wird nach Satzungsbeschluss zur Genehmigung eingereicht. Die Hinweise zum Durchführungsvertrag werden berücksichtigt. Die Begründung wird um die entsprechenden Aussagen zum Durchführungsvertrag ergänzt.

Stellungnahme Nr. 19/3

Abwägung

Seite 3 des Schreibens vom 05. Mai 2017

- 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 Baumaßnahme 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. Insoweit ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Durchführungsvertrages notwendiger Bestandteil der Begründung, die für die Beurteilung der Ziele nach § 12 Abs. 1 BauGB relevant sind.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist nicht rechtseindeutig bestimmt. Zwar wurde im Sinne des § 9 Abs. 3 BauGB die Höhenlage festgesetzt. Diese ist jedoch in der Form nicht zulässig, da der eindeutige Bezugspunkt fehlt. Die selbstständige Festsetzung einer Höhenlage wie z.B. „vorhandene Geländeoberfläche“ ist demnach nicht ausreichend und unbestimmt, da die Geländeoberfläche Veränderungen unterworfen sein kann. Für jede Höhenfestsetzung muss daher der Bezugspunkt eindeutig bestimmt sein. Gebräuchlich ist z.B. die Bezugnahme auf die Höhe des Meeresspiegels oder auf eine andere voraussichtlich keinen Veränderungen unterliegende Bestandshöhe. Insofern wäre vorliegend die Angabe von Höhenpunkten des vorhandenen anstehenden Geländes in Metern über DHHN 92 (Deutsches Haupthöhennetz) im Bebauungsplan sinnvoll. Auf das anstehende Gelände, z.B. in Metern über DHHN 92 kann sich dann bei der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen bezogen werden.

Die Flurstücksbezeichnung des Flurstückes 10 ist nicht korrekt, es muss das Flurstück 12 sein.

II. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltschutzbelange für die Umweltprüfung erforderlich ist (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.

Durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ergeht im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB folgende Stellungnahme im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB.

Naturschutz und Landschaftspflege

Die Aufstellung der Satzung des B-Plans ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 12 Abs. 1 NatSchAG M-V verbunden. Entsprechend § 15 Abs. 1 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen, bzw. unvermeidbare Eingriffe gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Der im Umweltbericht durchgeführten Ausgleichsbilanzierung, erstellt durch das Ingenieurbüro A & S GmbH Neubrandenburg, kann zugestimmt werden:

Die Eingriffsregelung wurde im Umweltbericht abgearbeitet und eine Kompensationspflicht von 2.851 m² FAQ ermittelt. Dieser Berechnung wird gefolgt. Zur Kompensation sind aktuell folgende Maßnahmen vorgeschlagen worden und durchzuführen:

Der Durchführungsvertrag liegt im Entwurf vor; der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen werden rechtseindeutig bestimmt. Die vorhandenen Geländehöhen an der Zufahrt betragen ca. 54 m ü.DHHN92; am nordwestlichen Rand liegen die Geländehöhen bei 55 m ü. DHHN92. Die geplanten baulichen Anlagen werden max. 4m hoch, im Bebauungsplan wird die max. bauliche Höhe der Anlagen mit 59 m ü. DHHN92 (55+4=59) festgelegt.

Der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird zugestimmt.

Stellungnahme Nr. 19/4	Abwägung
Seite 4 des Schreibens vom 05. Mai 2017 • Maßnahme 1: Anpflanzung von 4 heimischen Laubbäumen am nördlichen Rand des Plangebietes • Maßnahme 2: Dauerhafte Entsiegelung aller vorhandenen Gebäude und befestigten Flächen Durch diese Maßnahmen (2.888 m² FÄQ) kann der Eingriff vollständig kompensiert werden. <u>Artenschutz</u> Nach Durchsicht und Prüfung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) vom März 2017 kommt die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind, wenn die nachfolgend genannten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden. Da nicht auszuschließen ist, dass von dem geplanten Vorhaben Vogelarten als Offenlandbrüter betroffen sind, ist der Beginn der Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. September des Jahres bis zum 1. März des Folgejahres zulässig. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der PV-Anlage keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind Vergrämnungsmaßnahmen, wie im AFB S. 16 beschrieben, durchzuführen. Der Abbruch der Gebäude ist nur in Zeiträumen durchzuführen, in denen keine Nutzung durch Fledermäuse bzw. gebäudebesiedelnden Vogelarten zu erwarten sind (Zeitraum Oktober bis Anfang März). Um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beim Abriss zu verstoßen, sind die Gebäude vor Beginn der Maßnahme auf das Vorhandensein von Lebensspuren am und in den Gebäuden lebender besonders geschützter Arten zu überprüfen. Diese Untersuchung ist durch ein in den Bereichen des Fledermaus- und Vogelschutzes erfahrenes Fachbüro vorzunehmen. Die Untersuchung hat durch Sicht- ggf. endoskopische Prüfung von Gebäudefugen und des Dachraumes auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu erfolgen. Ferner ist zu prüfen, ob Nester gebäudebrütender Vogelarten vorhanden sind. Sind Lebensstätten besonders geschützter Arten betroffen, ist bei der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ein Antrag auf Ausnahme/Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen. Zum Schutz von Zauneidechsen sind vor Beginn der Baumaßnahmen am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ein Lesestein- und ein Reisighaufen anzulegen. Der Zaun zur Einfriedung der PV-Anlage soll eine Bodenfreiheit von etwa 10 cm gewährleisten, sodass Wanderbewegungen von Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien möglich sind. Die Mahd der Fläche ist zum Schutz von etwaigen Bodenbrütern nicht vor dem 01.08. eines jeden Jahres durchzuführen. Ausnahme: Steifenmahd direkt verschattender Hochstaudenfluren unmittelbar südseitig der Modulreihen ist ab dem 15.06. zulässig, sofern hierdurch nicht mehr als 1/3 der Gesamtfläche betroffen ist. Dabei ist die zeitversetzte Staffelmahd durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Ein Pestizideinsatz hat zu unterbleiben. <u>Begründung:</u> Die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten wurde im Rahmen des vorliegenden AFB untersucht. Es wurde festgestellt, dass eine signifikante Erhöhung der Mortalitätsrate von Vögeln und Anhang IV-Arten im Plangebiet, welches stark anthropogen überformt ist, über das allgemeine Lebensrisiko hinaus nicht zu erwarten ist, wenn die o.g. Auflagen erfüllt werden.	Die Maßnahmen 1 und 2 werden durchgeführt. Die Festsetzung 2.4 zur Baufeldfreimachung wird geändert, als Zeitraum wird der 1. September des Jahres bis zum 1. März des Folgejahres festgesetzt (außerhalb der Vogelbrutzeit). Die Anmerkungen zum vorzeitigen Baubeginn werden in die Begründung übernommen. Die Gebäude wurden Anfang März umgebrochen, Nutzungen durch Fledermäuse bzw. gebäudebrütende Vogelarten können somit ausgeschlossen werden. Auf der Fläche liegt lediglich noch der Abbruch, die Beräumung erfolgt vor Baubeginn. Zum Schutz von Zauneidechsen ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass vor Beginn der Baumaßnahmen am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ein Lesestein- und Reisighaufen anzulegen ist. Die Einzäunung mit einer 10 cm Bodenfreiheit ist festgesetzt. Das Zeitfenster für die Mahd wird nicht berücksichtigt; die Flächen werden beweidet.

Stellungnahme Nr. 19/5 und 6

Abwägung

Seite 5 des Schreibens vom 05. Mai 2017

Denkmalpflege

Im Planungsbereich und in der Umgebung befinden sich keine Baudenkmale und keine Bodendenkmale. Die vorliegende Planung berührt keine denkmalpflegerischen Belange.

Bei jeglichen Erdarbeiten können jedoch neue Funde und Fundstellen von Bodendenkmalen entdeckt werden. Es wird empfohlen, in die Begründung zur Satzung, unter Punkt 3.2.1.7 „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“, als Hinweis hinzuzufügen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige oder ungewöhnliche Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, die durch nicht mehr selbstständig erkennbare Bodendenkmale hervorgerufen sein können, entdeckt werden, ist § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) zu beachten! → (Die Entdeckung ist unverzüglich bei der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes, mindestens 5 Werktage ab Eingang der Anzeige, für die fachliche Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten.)

III. Sonstige Hinweise

Bautechnischer Brandschutz

Die Gemeinde ist nach § 2 Brandschutzgesetz M/V für die Löschwasserversorgung verantwortlich. Nach § 14 Landesbauordnung darf nur gebaut werden, wenn Löschmaßnahmen wirksam möglich sind. Bei Verzicht auf Löschwasser müssen die Haftungsfragen vertraglich geklärt werden. Die Brandschutzdienststelle sollte zur Einsatzvorbereitung der Feuerwehr beteiligt werden, um erforderliche Feuerwehrpläne oder Zugangsmöglichkeiten zu klären.

Weiterhin möchte ich bereits zum vorliegenden Vorentwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Photovoltaikanlage Seltz" der Gemeinde Gültz folgende Hinweise für die Weiterentwicklung bzw. zum durchzuführenden Verfahren geben:

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung einschließlich aller Anlagen (z. B. Grünordnungspläne, Gutachten) und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Wesentliche Stellungnahmen sind u. a. die der Behörden und anerkannten Naturschutzverbänden.

Ort und Dauer der öffentlichen Bekanntmachung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.

Im Rahmen der Bekanntmachung ist weiterhin anzugeben, welche **Arten umweltbezogener Informationen** ausgelegt werden.

Dies erfordert eine **schlagwortartige Zusammenfassung und Charakterisierung derjenigen Umweltinformationen, die u. a. in den verfügbaren Stellungnahmen behandelt werden.**

Die Informationen sollen der Öffentlichkeit eine erste inhaltliche Einschätzung darüber ermöglichen, ob die Planung weitere, von den verfügbaren Stellungnahmen nicht abgedeckte Umweltbelange berührt, denen sie durch eigene Stellungnahmen Gehör verschaffen will.

Eine bloße Auflistung der verfügbaren Stellungnahmen einzelner Träger öffentlicher Belange ohne inhaltliche Charakterisierung verfehlt diese Anstoßwirkung.

Auf das Schreiben des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 11. Oktober 2013 verweise ich hierzu.

Denkmalpflege:

Der Hinweis wird in die Begründung, Punkt 3.2.1.7 mit aufgenommen.

Brandschutz:

Die Brandschutzdienststelle (örtliche Feuerwehr) wird in der Phase Entwurf beteiligt.

Zum Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die Hinweise werden beachtet.

Seite 6 des Schreibens vom 05. Mai 2017

Sofern zum Zeitpunkt der Bekanntmachung noch keine wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen oder andere Informationen vorliegen, ist dazu ebenfalls eine entsprechende Aussage zu treffen.

Es ist zwar unbeachtlich, wenn im Auslegungsverfahren bei der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebenen Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, einzelne Angaben gefehlt haben. Das schlichte Unterlassen dieser Angaben bleibt jedoch ein beachtlicher Fehler gemäß § 214 BauGB.

Im Auftrag



Karola Rackow

Stellungnahme Nr.	Abwägung