Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Der Landrat

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift:PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Gemeinde Pragsdorf
über Amt Stargarder Land
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

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

Auskunft erteilt: Cindy Schulz

E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de
Zimmer: 3.32 | Vorwahl 0395 | Durchwahl 57087-2453
Fax:0395 57087 65965
Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
		4544/2019-502	17. Dezember 2019

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Sondergebiet Photovoltaik Georgendorf" der Gemeinde Pragsdorf

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pragsdorf hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Sondergebiet Photovoltaikanlage Georgendorf“ beschlossen.

Die Gemeinde Pragsdorf 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 Bebauungsplan Nr. 5 "Sondergebiet Photovoltaik Georgendorf" der Gemeinde Pragsdorf wurde dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte der Vorentwurf mit Begründung (Stand: September 2019) zugesandt und um entsprechende Rückäußerung gebeten.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Sondergebiet Photovoltaik Georgendorf" der Gemeinde Pragsdorf, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text und der Begründung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Am südlichen Ortsrand von Georgendorf in der Gemeinde Pragsdorf beabsichtigt ein privater Investor die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf einer ehemals militärisch genutzten Fläche. Hierzu sollen die noch vorhandenen baulichen Anlagen

auf dieser Flächen zurückgebaut werden. Der mit der PV-Anlage erzeugte Strom soll in das öffentliche Netz eingespeist werden.

Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Sondergebiet Photovoltaik Georgendorf" der Gemeinde Pragsdorf sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (***Anpassungspflicht*** nach § 1 Abs. 4 BauGB).

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 20. November 2019 liegt mir vor. Danach **entspricht** der o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen 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).

Die Gemeinde Pragsdorf hat ihre Entwicklungsziele bisher nicht in einem Flächennutzungsplan dokumentiert. Sie verfügt also über keinen Flächennutzungsplan.
Von welcher Verfahrensweise des § 8 BauGB die Gemeinde in diesem Fall Gebrauch macht, ist den vorliegenden Planunterlagen zum Vorentwurf nicht zu entnehmen.
Von der Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes nach **§ 8 Abs. 4 BauGB** gehe ich aber aus.
Nach § 8 Abs. 4 BauGB kann danach ein vorzeitiger Bebauungsplan dann aufgestellt werden, solange (noch) kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan besteht. Ein solcher vorzeitiger Bebauungsplan kann aber nur dann aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird.
Das heißt, die Gemeinde müsste nachweisen, dass es dringende städtebauliche Gründe für die vorliegende Planung gibt, und dass dieser Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Insofern ist die Begründung zu vorliegendem Bebauungsplan um Aussagen zur Auseinandersetzung mit der Möglichkeit zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes als vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB noch zu qualifizieren.

Auf die Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB – hier: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – weise ich in diesem Zusammenhang vorsorglich hin.

4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zum Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Sondergebiet Photovoltaik Georgendorf" der Gemeinde Pragsdorf auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen.

4.1. Der o. g. Bebauungsplan schafft unter Anwendung des § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ***befristetes Baurecht*** für die geplante PV-Anlage.
Darauf hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auch, dass nach § 9 Abs. 2 BauGB danach auch eine **Folgenutzung** festgesetzt werden soll.

Darüber hinaus ist der Gemeinde in diesem Zusammenhang außerdem zu empfehlen, den **Rückbau der PV-Anlage vertraglich zu regeln**.

4.2. Hinsichtlich der festgesetzten ***Art der baulichen Nutzung*** wird bemerkt, dass Verkabelungen, Zufahrten und Wartungsflächen keine baulichen Anlagen im Sinne der LBauO M-V sind.

Hinsichtlich der zulässigen Einfriedungen ist hier die maximale Höhe zu ergänzen.
Im Weiteren ist die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einfriedungen außerhalb des sonstigen Sondergebietes entbehrlich, sogar unzulässig. Grundsätzlich beschränken sich Zulässigkeitsfestsetzungen auf das festgesetzte Baugebiet, nicht darüber hinaus.
Mit der folgenden Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche ist diesbezüglich eine zulässige Festsetzung getroffen worden.

4.3. Bezogen auf die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in o. g. Bebauungsplan auf die ***Geländehöhe als unteren Bezugspunkt*** ab.
Diese Festsetzung genügt nicht dem Bestimmtheitsgebot einer städtebaulichen Festsetzung.

Die Praxis lehrt, dass sich die Geländehöhen durch Erdbewegungen verändern können. Dieses kann in der Umsetzung der Vorhaben zu Differenzen führen. Die Gemeinde sollte, wenn sie das anstehende Gelände als unteren Bezugspunkt bestimmen will, diesen näher definieren.
Die Planzeichenverordnung gibt beispielhaft als unteren Bezugspunkt das **Höhenbezugssystem NN** an. Entsprechend sollte dann auch ein **Höhenplan** in der Planzeichnung aufgenommen werden.

4.4. Gleichzeitig empfehle ich der Gemeinde Pragsdorf die Weiterführung des Planverfahrens als **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** auf Grundlage des § 12 BauGB, vor allem vor dem Hintergrund, dass es sich hier nicht nur um eine so genannte Angebotsplanung für Jedermann, sondern um ein sehr konkretes ausgearbeitetes Konzept eines privaten Investors handelt.

Im Übrigen werden in der Begründung bereits entsprechende Rechtsgrundlagen des BauGB benannt, welche sich insbesondere auf die Regelung über die Zulässigkeit der einzelnen Nutzungsarten bezieht, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB).

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.

1. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht ergeht zu vorliegendem Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes folgende Stellungnahme.

Eingriffsregelung

Die Errichtung von PV-Anlagen sowie die notwendigen baubegleitenden Maßnahmen im Außenbereich sind mit Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 12 Abs. 1 Ziffern 11 und 12 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. Den sich aus der Eingriffsregelung entsprechend § 13 BNatSchG ergebenden Anforderungen in Bezug auf den Vermeidungs-/ Minimierungsgrundsatz und die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen muss dementsprechend Rechnung getragen werden.

Der den Planunterlagen beigefügten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kann aktuell **nicht** gefolgt werden.
U. a. werden im Umweltbericht unter Punkt 1.1.1 die Gesamtgröße des Plangebietes mit 9,28 ha und eine Überdeckung von 50% der Fläche mit Solarmodulen festgelegt.
In der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird lediglich eine teil-/ vollversiegelte Fläche von 400 m² unter Punkt ***B 1.4.*** angegeben. Durch die Module kommt es aber zur Teilversieglung, dessen Eingriffsflächenäquivalent dem Eingriffsflächenäquivalent unter Punkt ***B 1.2.*** für die Biotopversieglung zugerechnet werden muss.
So wird eine Fläche ohne Eingriff von 21.187m2 unter Punkt ***B 1.1.*** angegeben. Um eine GRZ von 0,5 bei der Gesamtfläche von 9, 28 ha zu erreichen, müssten von der restlichen Fläche von 71 581 m² ca. weitere 4,64 ha mit Modulen überdeckt werden.
Für diese überdeckte Fläche muss das Eingriffsflächenäquivalent für die Teilversieglung in der Berechnung ergänzt werden.

Des Weiteren werden unter Punkt ***C1*** kompensationsmindernde Maßnahmen aufgeführt. Diese Maßnahmen sind laut HZE an Anforderungen geknüpft, die in der vorliegenden Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht aufgeführt wurden.
So fehlen die angestrebten Termine der Mahd bzw. die Aufführung der geplanten Schafbeweidung mit Anzahl des Viehbesatzes und Beweidungsbeginn eines jeden Jahres.

Die unter ***C2, Tabelle 9*** aufgeführte externe Kompensationsmaßnahme, Pflanzung einer Baumhecke entlang von 17,10 km und eventuell weitere Kompensationsmaßnahmen müssen örtlich genau festgelegt werden. Die konkrete Katasterbezeichnung ist zu ergänzen; ein Lageplan ist hilfreich zur groben Orientierung.

Gehölzschutz

Nach Auswertung des Luftbildes ist festzustellen, dass sich innerhalb des Vorhabengebietes einzelne etwas größere Bäume befinden. Diese Bäume sind mit Angaben zu Art, Stammumfang und Kronendurchmesser in einem Lageplan des geplanten Solarparks lagegenau einzutragen. Sofern die Beseitigung von gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen vorgesehen ist, ist ein Antrag auf Erteilung einer **Ausnahmegenehmigung** von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V (Baumfällantrag) bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume ist ebenfalls **in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aufzunehmen**.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes kann es zum Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände u. a. nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen, da auf Grund des derzeit vorhan-

denen baulichen und okologischen Zustandes mit einem erheblichen Bestand an Lebensstatten geschutzter Tierarten zu rechnen ist.

Um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beim Abriss vorhandener baulicher Anlagen und Beseitigung von Biotopstrukturen zu verstoften, ist das Gelande gutachterlich im Rahmen eines **artenschutzrechtlichen Fachbeitrages** auf das Vorhandensein von Tieren und Lebensstatten zu untersuchen. In diesem Fachbeitrag ist zu prufen, ob durch die Planung streng geschutzte Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und einheimische, wildlebende Vogelarten beeintrachtigt werden konnen.

Diese Untersuchung ist durch ein erfahrenes Fachbiiro vorzunehmen. Die entsprechenden Erfassungen (Monitoring), die bereits im B-Planentwurf unter der Vermeidungsmalinahme V3 festgelegt sind, müssen bereits im Bebauungsplanverfahren durchgefuhrt und der unteren Naturschutzbehorde zur fachlichen Prufung vorgelegt werden. Erst dann kann eine Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Artenschutz in Aussicht gestellt werden. Neben der Dokumentation besonders geschutzter Arten sind erforderliche VermeidungsmaRnahmen und wirksame Kompensationsmalkiahmen darzustellen.

Der Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen der Artengruppen Amphibien, Reptilien, Fledermause und Vogel hat sich nach den Vorgaben der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018“ in Tabelle 2a (S. 18-19) zu richten. Fur die anderen untersuchungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten ist eine Potentialabschatzung ausreichend. Die Darstellung ist sowohl als Text wie auch als Karte vorzunehmen.

2. Von Seiten der unteren Wasserbehorde wird angemerkt, dass im Zuge der weiteren Planung (§ 4 Abs. 2 BauGB) ein **Konzept** fur die geplante Versickerung des anfallenden ***Niederschlagswassers*** der Module vorzulegen ist.
Örtliche Bohrungen, die der unteren Wasserbehorde bekannt sind, zeigen einen nicht Oder nur schwer sickerfahigen Boden (Lehm, Mergel). Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Versickerungsfahigkeit zu **untersuchen**.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Mulde, Versickerungsdrane usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflachengewasser erforderlich sein, ist im Bauantragsverfahren eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als zustandige Wasserbehorde unter Beachtung des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung fur Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prufung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).

Des Weiteren ist im Zuge der weiteren Planung mitzuteilen, inwieweit Trafos geplant sind und in welcher Bauausfuhrung. Hinweis: Es wird auf den § 40 AwSV verwiesen. Da beim Betrieb der Trafostation wassergefahrdende Stoffe zum Einsatz kommen, ist durch den Antragsteller eine entsprechende Anzeigepflicht zu prufen. Anzeigevordrucke sind auf der Internetseite des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhaltlich.

3. Seitens der unteren Bodenschutz-/ Abfallbehorde ergeht folgender Hinweis.
Die Abfall- und Bodenschutzzustandigkeitsverordnung ist in der genannten Form nicht mehr existent. Aktuell sind die Zustandigkeiten zum Abfallrecht in der Abfall-Zustandigkeitsverordnung (AbfZustVO M-V) vom 15. Juni 2012 und die zum Bodenschutzrecht im Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) vom 04.Juli 2011 geregelt.

In der ***Begriindung*** zum Bebauungsplan sind folgende Änderungen daher vorzunehmen:

- unter Pkt. 10.2 der Absatz 2:
  „Sollten sich im Fall….“ ist daher durch folgenden Wortlaut zu ersetzen:
  Altlasten bzw. ein entsprechender Altlastenverdacht gemäß § 2 Absatz 5 und 6 des BBodSchG, die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind dem Umweltamt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

  Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.
  Falls bei den Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

- unter Pkt. 10.3 der Absatz 1:
  „Sollten bei Erdarbeiten…“ ist durch folgenden Wortlaut zu ersetzen:
  Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt, Bodenaushub und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

- unter Pkt. 10.5 :
  Absatz ersetzen durch folgenden Wortlaut:
  Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des KrWG und des AbfWG M-V und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.
  Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V).
  Nachweislich kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassene Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.
  Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe, teerhaltige Isolierpappen bzw. teerhaltiger Straßenaufbruch.

Umweltbericht

Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und LBodSchG M-V zu berücksichtigen, d.h. die Funktionen des Bodens sind zu sichern bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren.

Im Rahmen der Beteiligung im Bauleitplanverfahren wird von der unteren Bodenschutzbehörde geprüft, ob der Umweltbericht alle erforderlichen Angaben zum Schutzgut Boden enthält. Das sind u. a. Aussagen zu den Bodeneigenschaften, zur Bodenbeschaffenheit und -bewertung mit Bestandsaufnahme und Einschätzung der Vorbelastungen.

Sowohl in der Begründung zum B-Plan als auch im vorliegenden Umweltbericht

werden baubedingte Wirkungen auf den Boden, wie Flächenbeanspruchung und -verdichtung durch den Baustellenbetrieb, durch Lagerflächen und Baustelleneinrichtung als auch anlagenbedingte Wirkungen wie die Flächenversiegelung durch punktuelle Verankerungen der Gestelle, durch Wechselrichter, Trafo und die Zufahrt sowie das Befahren über Modulzwischen- und Randflächen aufgezählt.
Es fehlen eine Beschreibung des aktuellen Umweltzustandes und deren Vorbelastungen, mit Bestandanalyse und Bewertung nach den Kriterien des BBodSchG, eine Analyse der zu erwartenden Projektwirkung, die Darstellung der Wahrscheinlichkeit einer Veränderung des Bodens durch Auf- und Abtrag, Umlagerung, Verdichtung bzw. seiner Funktionen bei bestimmten Einwirkungen sowie eine Darstellung zur Vermeidung und Minimierung der Beanspruchung des Bodens während der Bauphase und der anschließenden Nutzung.

Zur Beurteilung des Schutzgutes Boden sind daher eine Bestandsanalyse und Einschätzung mit Empfindlichkeitsbewertung, Bodenfunktionsbewertung, Verdichtungsempfindlichkeit, Empfindlichkeit gegen Erosion sowie einer Auswirkungsprognose und Maßnahmen zur Vermeidung/ Minimierung vorzulegen.

Um den Anforderungen während der Bauphase gerecht zu werden, d.h. baubedingte Schäden weitestgehend zu vermeiden oder auf ein geringes Maß zu reduzieren, hat im Rahmen der Projekt- und Planungsvorbereitung (Vorplanung) eine bodenkundliche Fachplanung (Bodenkundliche Baubegleitung BBB) durch bodenkundlich ausgebildetes Personal mit einer entsprechenden beruflichen Qualifikation zu erfolgen. Diese ist im Umweltbericht miteinzuarbeiten.

Ziel dieser BBB ist es, den Erhalt und/ oder eine möglichst naturnahe Wiederherstellung von Böden und ihren natürlichen Funktionen gemäß § 2 BBodSchG darzulegen. Als Grundlage zur Erarbeitung der Planungsunterlagen ist das BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung BBB“ heranzuziehen.

Die geforderten Ergänzungen zum Umweltbericht einschließlich der Planungsunterlagen zur Bodenkundliche Baubegleitung BBB sind der unteren Bodenschutzbehörde im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zur Abstimmung im Rahmen der Vorplanung vorzulegen. Eine abschließende Stellungnahme zum Bauvorhaben ist erst dann möglich.

4. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sollte Folgendes in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden, um Nutzungskonflikte mit den Bewohnern der benachbarten Grundstücke zu vermeiden:

Lärmverursachende technische Anlagen, wie z. B. Wechselrichterstationen und Transformatoren sind im Plangebiet so anzuordnen, dass es nicht zu Belästigungen in der Nachbarschaft kommen kann.

5. Denkmalpflegerische Belange von ***Baudenkmalen*** werden **nicht** berührt.

Im o. g. Plangebiet befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand **keine *Bodendenkmale***. Es können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher ist folgender Hinweis zu beachten:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der

Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

III. Sonstige Hinweise

Weiterhin möchte ich bereits zum vorliegenden Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Sondergebiet Photovoltaik Georgendorf" der Gemeinde Pragsdorf folgende Hinweise für die Weiterentwicklung bzw. zum durchzuführenden Verfahren geben:

1. Aus Sicht des bautechnischen Brandschutzes wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Sicherung der ***Löschwasserversorgung*** eine Pflichtaufgabe der Gemeinde ist. Durch die geringe Brandgefahr ist ein Verzicht nur möglich, wenn der Erschließungsträger mit der Gemeinde die **Haftung vertraglich regelt**.
Die Erstellung von Feuerwehrplänen hat sich zur Einsatzvorbereitung bewährt.
Der Zugang zur Anlage sollte mit Anruf der Leitwarte des Solarparks für die Feuerwehr ermöglicht werden. Dem Einsatzleiter ist der Betriebszustand der Anlage mitzuteilen.

2. Von Seiten der unteren Straßenverkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.
Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei der Verkehrsbehörde der Stadt Neustrelitz, einzuholen.

3. Unter dem Gesichtspunkt der gebotenen Normenklarheit möchte ich hier im Wesentlichen auf die folgenden grundsätzlichen Aspekte verweisen:

- § 86 LBauO M-V ist in der Präambel entbehrlich.
- § 22 BauNVO beschränkt sich auf Gebäude, greift also nicht auf sonstige bauliche Anlagen wie im konkreten Fall.
- Der in der Planzeichenerklärung erklärte ´Einfahrtsbereich´ ist in der Planzeichnung nicht erkennbar.
- Die in der Planzeichnung verwendete T-Linie ist nicht erklärt.
- Das Erfordernis einer Genehmigung seitens der Schutzbereichsbehörde stellt keine Festsetzung im Sinne des § 9 BauGB dar, sondern einen Hinweis.
- Das EEG ist zwischenzeitlich geändert bzw. novelliert worden. Entsprechend bedarf es einer Aktualisierung der Aussagen in der Begründung (Teilüberschrift Seite 14).
- Verfahrensvermerke dienen der Dokumentation des durchgeführten Verfahrens. Sie tragen Urkundencharakter und sind daher dem tatsächlich durchgeführten Verfahren anzupassen.

Der Vermerk Nr. 11 ist entsprechend dahingehend anzupassen, dass die Genehmigung der Satzung über den … bekannt gemacht wird.

Da es sich bei den vorliegenden Unterlagen um einen Vorentwurf handelt, gehe ich davon aus, dass die Stadt diese grundsätzlichen Gesichtspunkte im weiteren Verfahren berücksichtigen wird. Deshalb gehe ich hier im Einzelnen nicht weiter darauf ein.

4. 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.

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

Es wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass es zwar unbeachtlich ist, 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, was zur **Unwirksamkeit** des Bauleitplans führt.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass diese Regelung laut geltender Rechtsprechung einer Ausnahme nicht zugänglich ist!!

Auf das ***aktuelle Baugesetzbuch (BauGB)*** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) weise ich vorsorglich hin.

Auf **§ 4a Abs. 4 BauGB** mache ich insbesondere aufmerksam.
Danach sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen **zusätzlich ins Internet einzustellen** und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Darüber hinaus sind auch die Anforderungen an den gemäß § 2a BauGB zu erarbeitenden Umweltbericht nach **Anlage 1 zum BauGB** qualifiziert bzw. erweitert worden.

Im Auftrag

Cindy Schulz
SB Bauleitplanung

EINGANG
21. NOV. 2019 (17)

Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand

Forstamt Lüttenhagen

Forstamt Lüttenhagen • OT Lüttenhagen, Forsthof 1 •
17258 Feldberger Seenlandschaft

stadtbau.architekten
Lutz Braun
Freier Architekt und Stadtplaner
Johannesstraße 1

17033 Neubrandenburg

Bearbeitet von: Frau Weiher

Telefon: 039831-59123
Handy: 0173-3010897
e-mail: Doerte.Weiher@lfoa-mv.de

Aktenzeichen:
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Lüttenhagen, den 18. November 2019

Bebauungsplan Nr.5 „Sondergebiet Photovoltaik Georgendorf der Gemeinde Pragsdorf"

-Ihr Schreiben vom 11.10.2019
-Stellungnahme der Forstbehörde-

Sehr geehrter Herr Braun,

der Vorstand der Landesforstanstalt M/V hat mich zuständigkeitshalber mit einer Stellungnahme zum o.g. B-Plan beauftragt. Bezugnehmend auf die Planungsunterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Photovoltaik Georgendorf" liegt im Hoheitsbereich des Reviers Cölpin des Forstamtes Lüttenhagen.

Die Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern hat als untere Forstbehörde bei ihrer Stellungnahme die Einhaltung des Landeswaldgesetzes M/V und forstliche Belange zu prüfen.
Gemäß § 20 Abs.(1) Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870) zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431)
ist „…zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten…." Diese Forderung wird mit der Planung nur zum Teil erfüllt.

Begründung:

Auf dem beplanten Flurstück 35/2 der Gemarkung Georgendorf Flur 2 befinden sich zwei kleinere Flächen, auf denen sich eine Sukzession verschiedener heimischer Waldgehölze (Waldbaum-und Straucharten) gebildet hat.
Beide Flächen haben eine jeweilige Größe über 0,20 ha (LWaldG § 2,Abs.3).
Aus diesem Grunde kann dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht zugestimmt werden.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Frank Hartzsch
Forstamtsleiter

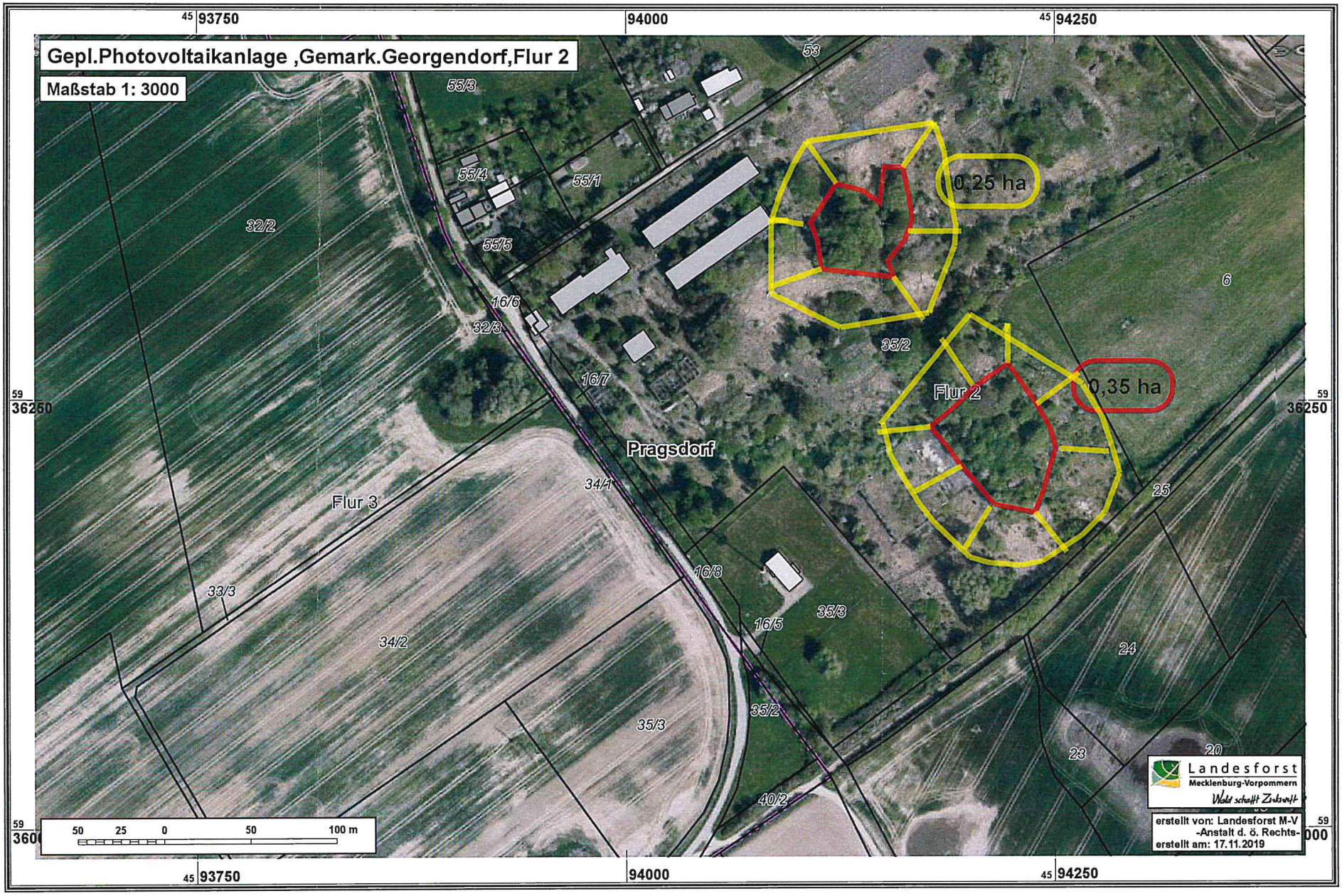
Anlage : Luftbild mit eingezeichneten Waldflächen (Waldflächen rot umrandet, Waldabstände von 30 m zu baulichen Anlagen lt. LWaldG MV § 20 Abs.1 gelb gekennzeichnet)

Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern

Vorstand: Manfred Baum
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
– Anstalt des öffentlichen Rechts –
Fritz- Reuter- Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
BLZ: 150 000 00 (Inland)
Konto: 150 01530
BIC: MARKDEF1150 (Ausland)
IBAN: DE87150000000015001530

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99
E-mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de


Gepl.Photovoltaikanlage ,Gemark.Georgendorf,Flur 2
Maßstab 1: 3000
45 93750
94000
45 94250
59 36250
53
55/3
55/4
55/1
55/5
32/2
16/6
32/3
16/7
0,25 ha
35/2
Flur 2
0,35 ha
6
Pragsdorf
34/1
Flur 3
25
16/8
33/3
35/3
16/5
34/2
24
35/2
35/3
23
20
40/2
50 25 0 50 100 m
Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
Wald schafft Zukunft
erstellt von: Landesforst M-V
-Anstalt d. ö. Rechts-
erstellt am: 17.11.2019

Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand

Forstamt Lüttenhagen

Forstamt Lüttenhagen • OT Lüttenhagen, Forsthof 1 •
17258 Feldberger Seenlandschaft

Kunhart Freiraumplanung
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg

Bearbeitet von: Herrn Wietasch

Telefon: 0 3 98 31/ 59 1 23
Fax: 0 3 994/ 235 - 403
E-Mail: Roland.Wietasch@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444. 381 01/2020
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Lüttenhagen, den 25. 05. 2020

B – Plan Nr. 5 der Gemeinde Pragsdorf
Solarpark Georgenhof, Gemarkung Georgendorf, Flur 2, FS 35/2
Änderung der Stellungnahme des Forstamtes
Hier: Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes

- Stellungnahme der Forstbehörde

Sehr geehrte Frau Manthey - Kunhart,

im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern nimmt das Forstamt Lüttenhagen zu o. g. Maßnahme für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2010 (BGBl. I S. 1050) und des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 16, Seite 870), letzte berücksichtige Änderung in § 3, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl M – V S. 219) als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Gegenüber der ersten Stellungnahme des Forstamtes vom 18. November 2019 wird hier ein Heranrücken des geplanten Solarfeldes bis auf zehn Meter an den Wald in Aussicht gestellt. Dies gilt als Ausnahme vom gesetzlichen Waldabstand nach § 20 Landeswaldgesetz, verbunden mit einer Auflage.

Auflage:

Die Unterschreitung des Waldabstandes wird nur in Aussicht gestellt, wenn durch geeignete forstwirtschaftliche Maßnahmen sichergestellt wird, dass der angrenzende Waldrand eine Höhe von maximal zehn Metern dauerhaft beibehält.

Begründung:

Mit Schreiben vom 11. Oktober 2019 bat das Büro stadtbau.architekten aus Neubrandenburg namens der Gemeinde Pragsdorf das Forstamt Lüttenhagen um Stellungnahme zum o. a. Bebauungsplan und dem damit verbundenem Vorhaben. Im Planentwurf wurde deutlich, dass sich in diesem Gebiet Waldflächenbefinden und

vorgesehen ist, bis an die Waldkante die Solarmodule zu installieren. In einer ersten Stellungnahme vom 18. November 2019 wurde dem Ansinnen nicht stattgegeben. Aufgrund der dahingehenden Meinungsdifferenzen hinsichtlich der Waldeigenschaften und der damit verbundenen Abstände wurden am 04. Februar und 12. März 2020 Ortsbegehungen durchgeführt.
Diese ergaben folgendes Bild:
Eine Waldfläche von ca. 0, 40 ha ist nur im südöstlichen Bereich des FS vorhanden. Weiterer Wald existiert nicht. Andere, dort vorhandene Baumgruppen erfüllen die Kriterien für eine Waldeigenschaft nach § 2 LWaldG M –V nicht.
Die Waldfläche auf dem Flurstück besitzt einen ausgeprägten Waldrand von ca. zwanzig Metern Breite. Dieser besteht aus Sträuchern und Bäumen der sogenannten zweiten Ordnung, hier vor allem Weißdorn. Die durchschnittliche Höhe beträgt derzeit fünf Meter.
Aufgrund dieser Feststellungen wurde am letzten Ortstermin vereinbart, dass seitens des Forstamtes eine Neubewertung der Eigenschaften als Wald vorgenommen und eine mögliche Ausnahmeregelung vom gesetzlichen Waldabstand geprüft wird. Hierzu soll jedoch ein entsprechendes Anschreiben vom Planungsbüro an das Forstamt ergehen. Mit der Mail vom 14. Mai der Kunhart Freiraumplanung ist dies nun erfolgt. Besagtes Büro arbeitet im Auftrag der stadtbau.architekten ebenfalls an der Erstellung des B – Plans Nr. 5.
Entsprechend § 20 LWaldG M – V ist bei der Errichtung von Baulichkeiten ein Abstand zum Wald von dreißig Metern einzuhalten. Ausnahmen davon sind in der WaldabstandsVO vom 20. April 2005, zuletzt geändert durch VO vom 01. Dezember 2019 (GVOBl MV 2019 S. 808). Hinsichtlich der Errichtung von Solaranlagen gibt es weiterführende Hinweise des Energie – und Wirtschaftsministeriums M – V aus dem Jahr 2012. Hier ist festgelegt, dass die dreißig Meter Abstandsregelung auch für solche Anlagen gilt.
In Anwendung der WaldabstandsVO wurde nun geprüft ob eine Ausnahme vom gesetzlichen Waldabstand möglich ist. Entsprechend § 4 ist diese möglich, wenn durch die geplante Maßnahme keine Beeinträchtigung des angrenzenden Waldes erfolgt. Dies gilt ebenso für bauliche Anlagen. Es bedeutet, dass auch vom angrenzenden Wald keine Gefahr für Anlagen ausgeht.
Wie bereits o. a. hat dieses Waldstück einen sehr ausgeprägten Waldrand. Durch die Baum – und Strauchartenzusammensetzung (Hartriegel, Pfaffenhütchen, Hagebutte, Holunder) stellt er derzeit keine Gefahr für Baulichkeiten und umgekehrt dar. Im Regelfall erreichen diese Sträucher kaum eine Höhe von über zehn Metern. Die Baumarten der sog. zweiten Ordnung (Salweide, Grauweide, Weißdorn, etwas Feldahorn) haben ihre Endhöhe auch nicht erreicht. Nach Einschätzung des Forstamtes ist aufgrund der dortigen standörtlichen Bedingungen mit einem schnellen Wachstum auf zehn Meter und darüber hinaus derzeit nicht zu rechnen. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass während der Betriebszeit der Solarmodule (20 – 25 Jahre) ein Hinauswachsen oder Ansiedeln anderer, schnellwachsender Baumarten (Ahornarten, Aspen, Birken, Pappeln) erfolgen kann. Durch das Erteilen der Auflage soll sichergestellt werden, dass die Gesamthöhe des Waldsaumes zehn Meter nicht überschreitet. Geeignete Maßnahmen sind u. a. Entnahme von schnellwüchsigen Baumarten oder auch Kappung von Bäumen der zweiten Ordnung. Gleichwohl kann auch eine niederwaldartige Bewirtschaftung denselben Effekt erzielen. Eine Gefährdung der Solaranlage durch Beschattung, Astbrüchen oder Windwurf kann somit weitestgehend ausgeschlossen werden. Eine Gefährdung des Waldes durch die Anlage wird nicht gesehen.
Vor Erteilung einer Ausnahme zum gesetzlichen Waldabstand ist entsprechend § 5 der WaldabstandsVO der betroffene Waldbesitzer zu beteiligen. In diesem Fall ist

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
Vorstand: Manfred Baum
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
– Anstalt des öffentlichen Rechts –
Fritz- Reuter- Platz 9
17139 Malchin
Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150 (Ausland)
IBAN: DE87150000000015001530
Steuernummer: 079/133/80058
Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99
E-mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

dies auch der Vorhabensträger. Es wird davon ausgegangen, dass er damit einverstanden ist, da ursprünglich vorgesehen war, die Waldfläche mit in die Standorte der Solarmodule mit einzubeziehen.
Nach Prüfung, Abwägung und Beurteilung aller relevanten Umstände ist es nunmehr möglich für das o. a. Vorhaben eine Ausnahme vom gesetzlichen Waldabstand in Aussicht zu stellen. Die endgültige Fassung bzw. Bestätigung der Ausnahme wird nach Aufforderung durch das beauftragte Planungsbüro erstellt. Daher bitte ich Sie, dieses Schreiben als eine vorläufige Version zu betrachten.

Weitere Ausführungen bestehen derzeit nicht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Wietasch
Forstamtmann

Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern

Vorstand: Manfred Baum
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
– Anstalt des öffentlichen Rechts –
Fritz- Reuter- Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150 (Ausland)
IBAN: DE87150000000015001530
Steuernummer: 079/133/80058

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99
E-mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de