

# Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg

**Stadt Woldegk über  
Amt Woldegk  
Karl-Liebknecht-Platz 1  
17348 Woldegk**

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

Auskunft erteilt Cindy Schulz

Zimmer	Vorwahl	Durchwahl
3.32	0395	57087-2453
Zentrale		Fax
0395 57087 0		0395 57087 65965
E-Mail	cindy.schulz@lk-seenplatte.de	

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

4659/2018-502

Datum

21. Januar 2019

## **Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 "Sondergebiet Solarpark Alte Ziegelei Woldegk" der Stadt Woldegk**

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

Die Stadtvertretung der Stadt Woldegk hat die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 "Sondergebiet Solarpark Alte Ziegelei Woldegk" der Stadt Woldegk beschlossen.

Die Stadt Woldegk 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. 12 "Sondergebiet Solarpark Alte Ziegelei Woldegk" der Stadt Woldegk wurde dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte der Vorentwurf mit Begründung (Stand: September 2018 ) zugesandt und um entsprechende Rückäußerung gebeten.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 "Sondergebiet Solarpark Alte Ziegelei Woldegk" der Stadt Woldegk, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text und der Begründung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

### **I. Allgemeines/ Grundsätzliches**

1. Südlich angrenzend an das Betriebsgelände der Alten Ziegelei in Woldegk ist die Errichtung und der Betrieb einer PV-Freiflächenanlage beabsichtigt.

Regionalstandort Waren (Müritz)  
Zum Amtsbrink 2  
17192 Waren (Müritz)  
Telefon: 0395 57087 0  
Fax: 0395 57087 65965

**Bankverbindung:**  
IBAN: DE 5715 0501 0006 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

Mit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 "Sondergebiet Solarpark Alte Ziegelei Woldegk" der Stadt Woldegk sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,1 ha.

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

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 03. Januar 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 Stadt Woldegk hat ihre Entwicklungsziele bisher nicht abschließend in einem Flächennutzungsplan dokumentiert. Sie verfügt also nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Auf die Möglichkeiten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Hinblick auf das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB mache ich im Folgenden aufmerksam.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn ein so genannter selbständiger Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Nach § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (sog. Parallelverfahren).

Darauf hinzuweisen ist, dass das Parallelverfahren eine verfahrensrechtliche Besonderheit des Entwicklungsgebotes ist. Soll von der Möglichkeit des § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht werden, muss dabei mit hinreichender Sicherheit feststehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Im Ergebnis muss das Entwicklungsgebot eingehalten werden.

Auf § 8 Abs. 4 BauGB möchte ich in diesem Zusammenhang auch hinweisen.

Danach kann ein z. B. 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 entgegensteht.

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 noch zu qualifizieren.

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

4. Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen.

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 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 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 Baumaßnahme, welche laut den vorliegenden Planunterlagen offensichtlich in zwei Bauabschnitten erfolgen soll, was aus dem beigefügten Modulbelegungsplan nicht hervorgeht, 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.

4.1. In diesem Zusammenhang weise ich auf die Besonderheit des **§ 12 Abs. 3a BauGB** hin. Den Gemeinden wird hiermit nämlich die Möglichkeit eröffnet, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zuzulassen, sondern darüber hinaus die zu-

lässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen.

Baugebiete können hiernach also nach BauNVO festgesetzt werden. Die Art der baulichen Nutzung wird in einem gewissen Rahmen allgemein festgesetzt.

Im Durchführungsvertrag ist dann das Vorhaben aber so konkret zu beschreiben, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet.

Hierunter fallen die Regelungen zu den einzelnen zu errichtenden Anlagen, die für den Betrieb der PV-Anlage notwendig sind, die zu realisierenden internen und externen Ausgleichsmaßnahmen, usw.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dann unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB ausdrücklich festzusetzen, dass **im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet**.

Zu einem späteren Zeitpunkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zu einer Planänderung verhältnismäßig einfache Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit des Vorhabens modifiziert werden.

Dies bringt dann Vorteile, wenn sich im Genehmigungsverfahren oder während der Nutzung des Vorhabens herausstellt, dass die ursprünglich als zutreffend erachteten Bedürfnisse geändert haben.

Insofern sind die vorgenannten Hinweise zu § 12 Abs. 3a BauGB im weiteren Verfahren zu beachten.

**4.2.** Da PV-Freiflächenanlagen eine **begrenzte wirtschaftliche Laufzeit** haben, ist der Stadt Woldegk zum einen die Festsetzung eines **befristeten Baurechts** zu empfehlen und zum anderen in einem städtebaulichen Vertrag eine Rückbauverpflichtung nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung zu vereinbaren. Rückbauverpflichtungen können in der Praxis jedoch nur dann wirksam ohne finanzielle Belastung der öffentlichen Hand durchgesetzt werden, wenn der Anlagenbetreiber zum Rückbau wirtschaftlich auch in der Lage ist. Es empfiehlt sich daher, **Rückbauverpflichtungen** durch Bankbürgschaften oder in vergleichbarer Weise abzusichern.

Da mit dem o. g. Bebauungsplan ferner Eingriffe in die Natur und Landschaft vorgenommen werden, welche durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind, ist auch die tatsächliche Umsetzung dieser Maßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist entsprechend in dem **städtebaulichen Vertrag rechtlich zu sichern**, für den Fall, dass die Stadt Woldegk die **Ausgleichsmaßnahmen** nicht selbst und auf eigene Kosten durchführen möchte.

**5.** Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zum Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 "Sondergebiet Solarpark Alte Ziegelei Woldegk" der Stadt Woldegk auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen.

**5.1.** Bezogen auf den konkreten Standort der geplanten PV-Anlage ist festzustellen, dass auf diesen Flächen **Bergbauberechtigungen** bestehen.

Laut Aussagen in der Begründung unter Punkt 6.7.1 bestehen seitens des zuständigen Bergamtes keine Bedenken gegen die Errichtung und den Betrieb der geplanten PV-Anlage. Im weiteren Aufstellungsverfahren sollte das Bergamt aber **weiterhin beteiligt werden**.

**5.2.** Grundvoraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der PV-Anlage ist die **gesicherte Erschließung**.

Aus den Planunterlagen geht hervor, dass die verkehrliche Erschließung über das nördlich an das Plangebiet angrenzende Betriebsgelände erfolgen soll. Da sich dieses zu Erschließung des Plangebietes erforderliche Grundstück nach meinem Kenntnisstand nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, mache ich noch einmal vorsorglich auf die **Flächenverfügbarkeit** aufmerksam.

**5.3.** Im Hinblick auf die **Art der baulichen Nutzung** ist der Nutzungskatalog in der Festsetzung Nr. 1 laut Aussagen in der Begründung unter Punkt 6.1.1 abschließend.

Aus den vorliegenden Planunterlagen geht hervor, dass die PV-Anlage eingezäunt werden soll. Mit der im Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschrift werden die Höhe und das Material bestimmt. Grundsätzlich wird hiermit aber nicht die Zulässigkeit einer **Einfriedung** bestimmt. Insofern ist der Nutzungskatalog diesbezüglich zu **ergänzen**.

**5.4.** Mit o. g. Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, welche durch geeignete **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** zu kompensieren sind.

Der Ausgleich kann innerhalb des Geltungsbereiches des o. g. Bebauungsplanes nicht vollständig kompensiert werden, so dass eine externe Maßnahme vorgesehen ist. Diese soll laut vorliegenden Planunterlagen in Form einer **Hecke** „entlang der Ostseite eines bestehenden Solarparks“ in 450 m Entfernung im Westen auf dem Flurstück 55/2 der Flur 1 in der Gemarkung Canzow umgesetzt werden.

Zu diesem Standort ist festzustellen, dass diese Flächen Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 „Solarpark Ziegelei Woldegk“ der Stadt Woldegk (rechtskräftig seit November 2014) sind. Darin werden insbesondere Festsetzungen zu Leitungen (hier: Elektro-Freileitung 20 kV) sowie entsprechende Leitungsrechte hierzu getroffen, ein gesetzlich geschütztes Biotop nachrichtlich übernommen und die planfestgestellte Trasse für die Gashochdruckleitung „NORDAL“ vermerkt.

Grünordnerische Maßnahmen sind an dieser Stelle nicht vorgesehen!  
Insofern besteht **Klärungsbedarf**.

Die Stadt Woldegk hat sich im weiteren Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan im Rahmen der Entwurfserarbeitung daher mit der unteren Naturschutzbehörde zu verständigen und geeignete Alternativstandorte für den erforderlichen externen Ausgleich abzustimmen.

## **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 o. g. Bebauungsplan folgende Stellungnahme.

Die vorgenommene **Eingriffsbewertung** stimmt mit dem derzeit vorhandenen Bestand nicht überein.

So ist die am südwestlichen Plangebietsrand befindliche Strauchhecke in einer Größe von ca. 3840 m<sup>2</sup>, die nach Festsetzung des Bebauungsplanes zu erhalten wäre, nicht mehr vorhanden. Die Beseitigung dieser Gehölzfläche müsste daher in die Eingriffsbilanzierung **mit berücksichtig**t werden. Die entsprechende zeichnerische Festlegung müsste geändert werden.

Als Bestandteil des Umweltberichtes war ein **artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** zu erarbeiten, da bei der Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden können. In diesem Fachbeitrag ist zu prüfen, ob durch die Planung streng geschützte Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und einheimische, wildlebende Vogelarten beeinträchtigt werden können.

Die kurze artenschutzrechtliche Betrachtung im vorliegenden Umweltbericht ist **völlig unzureichend**, zumal der aus artenschutzrechtlicher Sicht bedeutsame Gehölzbestand, der beseitigt wurde, nicht in die Betrachtung des Planers mit einbezogen wurde.

Der Umfang der hier erforderlichen Untersuchungen (Artenmonitoring) hat sich an den Vorgaben der Anlage 2a in den Hinweisen zur Eingriffsregelung (Neufassung 2018) zu orientieren. Es können in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde diesbezüglich Abweichungen vom Untersuchungsumfang (z. B. Potentialabschätzungen) vereinbart werden.

Es wird empfohlen, sich bezüglich der artenschutzrechtlichen Bearbeitung dieser Planung rechtzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (Ansprechpartner Herr Simon, Tel. 0395/ 57087-3235) in Verbindung zu setzen.

2. Seitens der unteren Wasserbehörde werden im Hinblick auf das zu realisierende Planungsziel folgende Hinweise gegeben.

Großflächiger Bodenabtrag ist zu vermeiden. Die Gründung der Solarmodultische soll flach durch Streifenfundamente ausgeführt werden. Ggf. kommen auch wenige Meter tiefe Ramm- oder Schraubgründungen in Betracht.

Es sind nachweislich in einem Wasserschutzgebiet unbedenkliche Baumaterialien oder Zusatz-/ Hilfsstoffe (zur Beurteilung der geogenen Belastungen können hilfsweise die Z-0-Werte der LAGA M20 [1997] herangezogen werden) zu verwenden. Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt (allgemeiner Grundwasserschutz). Farbanstriche oder Farbbeschichtungen an den Rammprofilen sind nicht zulässig.

Auffüllungen zur Nivellierung des Geländes, für Baustraßen und zur Frostsicherung der Gründungen dürfen nur mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial erfolgen, eine Verwendung von Recycling-Baustoffen ist nicht zulässig.

Die Baufläche ist baldmöglichst anzusäen, um Erosionsschäden vorzubeugen.

Das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz vorrangig ortsnah versickert werden, vorausgesetzt die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist gewährleistet. Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Die Ergebnisse sind der unteren Wasserbehörde im Zuge der weiteren Planung vorzulegen. Die Versickerung hat hinsichtlich der Planung, des Baues und des Betriebes nach den allgemein anerkannten Regeln der Wasserwirtschaft zu erfolgen, hier DWA – A - 138.

Bei Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde zu beantragen.

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Jegliche Wartungsarbeiten an sowie Betanken von Fahrzeugen und Baumaschinen müssen während der Bauphase und im Zuge des Unterhaltes außerhalb des Wasserschutzgebietes erfolgen. Während der Bauarbeiten und auch im Zuge der Wartungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Bodenverunreinigungen durch Kraft- und Betriebsstoffe oder sonstige wassergefährdende Stoffe eintreten. Mit solchen Stoffen oder belastetem Bodenmaterial kontaminierte Fahrzeuge, Geräte und Maschinen dürfen nicht eingesetzt werden.

Ein sorgfältiger naturnaher Wiedereinbau des aus dieser Baumaßnahme stammenden Erdaushubs mit entsprechender Verdichtung und Wiederherstellung der Bodenauflage ist zu gewährleisten.

Als Transformatoren sind in der Zone III Trockentransformatoren, alternativ esterbefüllte Öltransformatoren mit Auffangwanne einzusetzen. Ggf. sind zusätzliche Auflagen zum Brandschutz notwendig. Es besteht nach § 40 AwSV Anzeigenpflicht bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Vordrucke sind beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Umweltamt, untere Wasserbehörde, erhältlich.

Zur Reinigung der Solarmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden. Hinsichtlich der Vegetationspflege sind Dünge- und Pflanzenschutzmittel nur zulässig, wenn die Vorschriften des Pflanzenschutz- und Düngemittelrechtes und die Gebrauchsanleitungen für Wasserschutz eingehalten werden.

Im Sinne des vorsorgenden Grundwasserschutzes dürfen beschädigte Module nicht für längere Zeit auf der Anlagenfläche verbleiben und sind auszutauschen.

Bei Unfällen mit Austritt wassergefährdender Stoffe, beispielsweise im Brandfall und deren Verbringung durch Löschwasser in den Untergrund und damit ins Grundwasser, sind die nötigen Maßnahmen umgehend zu ergreifen, um eine Gefährdung des Trinkwassers zu vermeiden. Solche Unfälle sind unmittelbar bei dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde anzuzeigen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 „Sondergebiet Solarpark Alte Ziegelei“ betrifft die **Trinkwasserschutzzonen II und III der Wasserfassung Woldegk**, die durch Beschluss Nr. 51-15/72 des Kreistages Strasburg vom 06.07.1972 festgesetzt worden sind. Die Errichtung von Hoch- und Tiefbauten sind in der Wasserschutzzone II verboten.

Der Grundwasserflurabstand ist am geplanten Baustandort mit ca. 20 m hoch und auch hinsichtlich der Deckschichten und Verweilzeit herrschen günstige Bedingungen, so dass keine unmittelbare Gefährdung besteht.

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

Die in Photovoltaikfreiflächenparks zumeist eingesetzten Solarmodule auf Siliziumbasis enthalten neben Silber und Zinn auch größere Mengen Blei bzw. Cadmiumtellurid und -sulfid. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist von intakten Modulen bauartbedingt kein Cadmium- und Bleieintrag in den Boden und damit ins Grundwasser zu erwarten. Bei einer starken Beschädigung der

Solarmodule (z. B. durch Hagel oder Brand) ist eine Cadmium- oder Bleifreisetzung aber nicht gänzlich auszuschließen.

3. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zuzuführen ist. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V).

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle (z.B. Schlacke) sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Soweit im Rahmen der Baumaßnahme 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.

4. Gemäß des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Mecklenburg-Vorpommern (ÖGDG M-V) vom 19. Juli 1994 (GVObI. M-V 1994, S. 747) hat der Öffentliche Gesundheitsdienst darauf hin zu wirken, dass gesundheitliche Gefahren aus der Umwelt nicht entstehen und vorhandene Gefahren beseitigt oder vermindert werden. Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen wird seitens des Gesundheitsamtes folgender Hinweis gegeben.

Auch wenn durch den Betrieb der geplanten Anlage keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erwarten ist, sollte unter Berücksichtigung der besonderen Lage in der Trinkwasserschutzzone III nochmals darauf aufmerksam gemacht werden, dass auch während der Errichtung und Installation der Anlage nachteilige Einflüsse auf das Schutzgut Wasser vermieden werden müssen. Bei den Bauarbeiten ist eine besondere Sorgfalt aller am Bauvorhaben Beteiligten erforderlich. Während der Bauausführung sind die entsprechenden Regelungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnungen sowie gesetzliche und allgemeine Anforderungen zum Grundwasserschutz zu beachten.

### **III. Sonstige Hinweise**

Weiterhin möchte ich bereits zum vorliegenden Vorentwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 "Sondergebiet Solarpark Alte Ziegelei Woldegk" der Stadt Woldegk folgende Hinweise für die Weiterentwicklung bzw. zum durchzuführenden Verfahren geben:



1. Seitens des bautechnischen Brandschutzes wird auf Folgendes hingewiesen.

Die Sicherung der **Löschwasserversorgung** ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinde. Die Nutzung der beschriebenen Saugstelle ist **nicht** von einer öffentlichen Verkehrsfläche möglich. Entsprechend bedarf es vertraglicher Regelungen mit dem Eigentümer. Zur Einsatzvorbereitung haben sich Feuerwehrpläne bewährt. Der Zugang für die Feuerwehr sollte über ein Call-Center mit Schlüsseldepot möglich werden.

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

- Grundsätzlich sind alle **Planzeichen**, die verwendet werden, auch zu erklären – unter Angabe des **jeweiligen Rechtsbezuges**. Die Planzeichenerklärung ist diesbezüglich noch zu **ergänzen**.

Ferner werden die gesetzlich geschützten **Biotop**e als Hinweise in die Planzeichenerklärung aufgeführt. Diese Biotop e reichen laut Vorentwurf aber auch in den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes hinein. Insofern sind sie den **nachrichtlichen Übernahmen** zuzuordnen.

- Der o. g. Bebauungsplan nimmt hinsichtlich des Bodenaushubs Bezug auf eine **DIN-Vorschrift** bzw. ein **Regelwerk**. Darauf hinzuweisen ist daher vorsorglich, dass sicherzustellen ist, dass die Betroffenen bzw. die Öffentlichkeit auch von dem Regelwerk verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Das kann dadurch bewirkt werden, dass das in Bezug genommene Regelwerk bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit gehalten und hierauf in der Bebauungsplanurkunde **hingewiesen** 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.

3. 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