

Stand: 2. Februar 2024

VORLAGE STADTVERTRETUNG

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25 DER HANSESTADT DEMMIN

für ein Gebiet südöstlich von der Hansestadt Demmin bzw. der Ortslage Demmin-Vorwerk, östlich der Landesstraße L 27 bzw. südlich der Landesstraße L 271 (Gemarkung Vorwerk, Flur 5, Flurstücke 1, 2, 11, 12, 13 sowie Teilflächen der Flurstücke 134 und 14/2)

- Solarpark Vorwerk Nord-



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
stadt@planung-kompakt.de



Verdiring 6a - 17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 369 45 920
Fax.: 0395 / 369 45 394
landschaft@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Begründung des Planentwurfs	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems.....	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	8
2	Begründung der planerischen Festsetzungen	10
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	10
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	12
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Mecklenburg-Vorpommern	13
2.4	Erschließung	13
2.5	Grünplanung.....	14
3	Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	14
3.1	Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	14
3.2	Durchführungsvertrag	14
4	Emissionen und Immissionen	15
4.1	Emissionen	15
4.2	Immissionen	16
5	Ver- und Entsorgung	17
5.1	Stromversorgung	17
5.2	Wasserver- und -entsorgung.....	17
5.3	Löschwasserversorgung.....	17
5.4	Müllentsorgung	18
5.5	Telekommunikationsleitungen	18
6	Hinweise	18
6.1	Bodenschutz.....	18
6.2	Altlasten	19
6.3	Abfallrecht	19
6.4	Archäologie und Denkmalschutz	19
6.5	Telekommunikationsleitungen	21
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	21
8	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB	22
9	Städtebauliche Daten	22
9.1	Flächenbilanz	22
9.2	Bauliche Nutzung	22
10	Kosten für die Hansestadt Demmin.....	22
11	Verfahrensvermerk	23

- Anlage 1: Umweltbericht, erstellt von PLANUNG kompakt *LANDSCHAFT* aus Neubrandenburg vom 02.02.2024
Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, erstellt von PLANUNG kompakt *LANDSCHAFT* aus Neubrandenburg vom 02.02.2024
Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 02.02.2024
Anlage 4: Gutachten über die zu erwartende Blendung durch Sonnenreflexionen der geplanten Photovoltaikanlage Demmin, erstellt von IBT 4Light GmbH aus Fürth vom 13.11.2023
Anlage 5: Geotechnische Bericht, erstellt vom „Erdbaulabor Anne-Kathrin Hinrichs“ aus Züssow, Auftragsnummer 166-2022, vom 20.12.2022
Anlage 6: Vertragsentwurf Ausgleich

1 BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Errichtung eines Solarparks auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Dadurch soll in der Hansestadt Demmin die Erzeugung und Nutzung von regenerativen Energien planerisch ermöglicht werden.

Gleichzeitig soll der Plan so vorbereitet werden, dass im Plangebiet die Voraussetzungen geschaffen werden, um eine Doppelnutzung für Erschließungen bzw. technische Anlagen zusammen mit den im Süden angrenzenden Wind- und Solarparks (Bebauungsplan Nr. 26) zu ermöglichen.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Die Bundesregierung hat erstmals am 29.03.2000 das Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG) verabschiedet. Das Erneuerbare-Energien-Gesetz hat sich seit dem Jahr 2000 als effektives und effizientes Instrument für die Förderung von Strom aus regenerativen Quellen bewährt. Die erneuerbaren Energien tragen zunehmend zur Stromversorgung in Deutschland bei. Damit gehen eine deutliche Minderung der Kohlendioxidemission im Stromsektor sowie positive volkswirtschaftliche Effekte einher.

Das EEG verfolgt nach § 1 Satz 1 den Zweck,

- „insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen,
- die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern,
- fossile Energieressourcen zu schonen und
- die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien zu fördern.“

Seit dem EEG 2021 ist im § 4 d der leistungsbezogene Ausbaupfad für die Nutzung der erneuerbaren Energie (EE) im Strombereich festgelegt: im Jahr 2030 sollen 71 Gigawatt Windenergie an Land, 100 Gigawatt Photovoltaik und 8,4 Gigawatt Biomasseanlagen installiert sein. Damit sollen im Jahr 2030 65 Prozent des Bruttostromverbrauchs aus EE stammen. Vor dem Jahr 2050 soll der gesamte Strom, der in Deutschland erzeugt oder verbraucht wird, treibhausgasneutral erzeugt werden.

Somit wird die Nutzung der Solarenergie durch den Bund ausdrücklich gefördert.

Die Hansestadt Demmin hat ein starkes Interesse daran, den Ausbau der „sauberen“ Energiegewinnung zu unterstützen. Daher steht sie der Ausweisung einer Solarparks auf dem Stadtgebiet positiv gegenüber.

Die Hansestadt Demmin hat ein starkes Interesse daran, den Ausbau der „sauberen“ Energiegewinnung zu unterstützen.

In der 3. Beteiligungsstufe der Teilfortschreibung des RREP MS Wind des Landes wurde das Windeignungsgebiet Nr. 6 Demmin-Vorwerk ausgewiesen. Auf dieser Planungsebene hat die Hansestadt mit der Planung begonnen, um den Ausbau der regenerativen Energien zu beschleunigen.

In der 4. Beteiligungsstufe der Teilfortschreibung wurden die potenziellen Windeignungsgebiete noch mal präzisiert. Der Standort Windeignungsgebiet Nr. 6 Demmin-Vorwerk wird hier nicht mehr benannt.

Gleichwohl teilt das Amt für Raumordnung in seiner Stellungnahme vom 04.07.2023 mit, dass das Teilgebiet bereits Gegenstand einer Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP MS bzgl. Windenergie gemäß § 9 Abs. 2 ROG war und prognostisch anzunehmen ist, so dass das Vorhabengebiet als Vorranggebiet für Windenergieanlagen festgelegt wird.

Folglich ist in der Eignungsfläche der Windenergienutzung der Vorrang zu geben.

Diesem Ziel wird gefolgt, in dem zunächst geprüft worden ist, wie die Windenergieanlagen optimal aufgestellt werden können, um diese Fläche energetisch wirtschaftlich zu nutzen. Dabei wurden die erforderlichen Erschließungsstrukturen entwickelt.

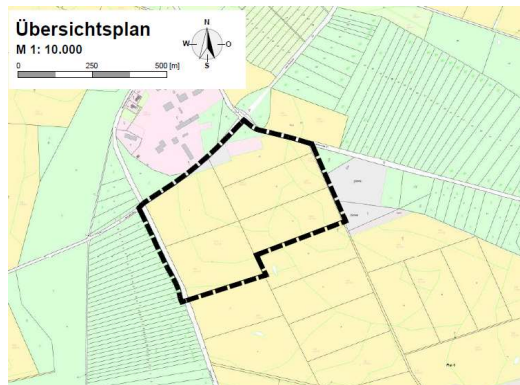
Bild 1: Park-Karte, Entwurf vom 19.04.2023



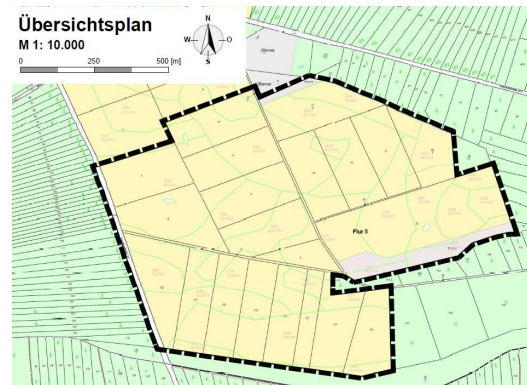
Erst auf dieser Basis wurde geprüft, wie die nicht erforderlichen Flächen für die Erzeugung von Solaranlage genutzt werden können, denn durch die Entwicklung von Windenergieanlagen und von Solaranlagen mit neuerer Technik und robusteren Materialien, sowie die gleichzeitige Nutzung der erforderlichen Versorgungsanlagen, ist eine effektivere Auslastung von Energieeignungsflächen möglich und von der Hansestadt Demmin auch gewünscht. Dabei ist das Plangebiet zusammen mit dem geplanten Solarpark im Süden (Bebauungsplan Nr. 26) zu betrachten.

Bild 2: Geltungsbereiche Bebauungsplan Nr. 25 und 26

B-Plan Nr. 25



B-Plan Nr. 26



Als Ergebnis ist auf einer Gesamtgröße von ca. 22,5 ha die Errichtung und der Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage zur Erzeugung von umweltfreundlichem Solarstrom geplant. Ziel soll es dabei sein, einen Solarpark zur Erzeugung von Solarstrom im großskaligen Segment zu errichten, hierdurch Kostenvorteile zu generieren und dadurch kalkulierbar und langfristig planbar Solarstrom zu erzeugen. Weiter ist geplant Teile des Solarparks in ein regionales Energiekonzept einzubinden.

Daher besteht ein städtebaulicher Planungsbedarf dahingehend, die Flächen der Solarnutzung zugänglich zu machen.

1.1.3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Freiflächen-Photovoltaikanlagen werden im Außenbereich errichtet, und zwar östlich der Landesstraße L 27 bzw. südlich der Landesstraße L 271. Die Flächen sind im Nordosten und Westen von einem Wald begrenzt. Die Fläche liegt ca. 2 km von der Hansestadt Demmin und ca. 4 km nordwestlich der Ortschaft Utzedel. Im Norden grenzen ehemalige landwirtschaftliche Stallungen an das Gebiet. Ansonsten befinden sich in der unmittelbaren Umgebung keine Ortslagen mit Wohnbebauung, so dass es keine Blickverbindungen gibt und keine optischen Auswirkungen auf angrenzende bebaute Flächen. In der Betriebszeit ist nicht mit einem zusätzlichen hohen Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Da die Fläche regelmäßig und intensiv bewirtschaftet wird, konnten sich hier keine hochwertigen Strukturen an Fauna und Flora entwickeln (siehe Anlage 2). Mit der Umsetzung des Bauleitplans geht eine rein landwirtschaftliche Fläche verloren, eine Nutzung als extensive Grünlandfläche ist neben der Solarenergiegewinnung weiterhin möglich. Für notwendige Versiegelungen wie der Zufahrt und die Überbauung der Fläche ist ein Ausgleich zu erbringen (siehe Anlage 1).

Fazit: Die Bauleitplanung bewirkt einen Eingriff in das Schutzgut Boden und führt zum Verlust eines Flächenabschnitts, der bisher einer ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Der Eingriff ist durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

1.1.4 Alternativuntersuchung

Östlich des Gebietes ist bereits mit der Entwicklung eines Solarparks begonnen worden. Südlich des Gebietes besteht eine Windeignungsfläche, die in den Zwischenräumen durch Solarmodule ergänzt werden sollen. Somit ist das Gebiet bereits baulich bzw. durch die Nutzung für regenerative Energien vorbelastet.

Dadurch, dass hier mehrere Nutzungen mit dem gleichen Ziel, der Erzeugung von Strom aus Sonne und Wind, vorhanden sind bzw. in Kürze entstehen werden, ist eine Doppelnutzung der technischen Anlagen für den Stromumwandlung und den -transport in die zentralen Versorgungssysteme möglich. Folglich ist eine optimale Ausnutzung der Versorgungsanlagen möglich, und es müssen weniger dieser Anlagen gebaut werden, was sich positiv auf das Ortsbild und den Umgang mit Boden auswirkt.

Daher sollen genau diese Flächen vorrangig in die Solarnutzung geführt werden.

1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	28.09.2022
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	23.10.2023 – 05.11.2023
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	ab dem 17.05.2023
x	Auslegungsbeschluss		13.03.2024
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	15.04.2024 – 17.05.2024
x	Beteiligung der Behörden und TÖB	§ 4 (2) BauGB	15.04.2024 – 21.05.2024
	Erneuter Auslegungsbeschluss		
	Erneute öffentliche Beteiligung	§ 3 (2) BauGB	
	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a BauGB	
	Beschluss der Stadtvertretung	§ 10 BauGB	

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 24.05.2016 ordnet das Plangebiet als ländlichen Raum ein. Zudem kennzeichnet er das Gebiet als „Vorbehaltsgebiet Tourismus“ an welches im Osten ein „Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung“ angrenzt.

Bild 3: Auszug Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern



Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 beinhaltet die gleichen Aussagen.

Gemäß der 3. Beteiligungsstufe zur Teilfortschreibung „Eignungsgebiete für Windenergieanlagen“ des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte befindet sich südlich angrenzend das Windeignungsgebiet Nr. 6 „Demmin-Vorwerk“.

Das RREP MS 2011 befindet sich derzeit in der 4. Beteiligungsstufe zur Teilfortschreibung „Eignungsgebiete für Windenergieanlagen“. In diesem Entwurf wurde das Eignungsgebiet Nr. 6 herausgenommen und als Potenzialfläche eingestuft.

Im „Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte erste Fortschreibung, Juni 2011“ (GLRP MS) wird für das Plangebiet die Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft als Ziel formuliert (Karte III „Maßnahmen“, Ziffer 7.1).

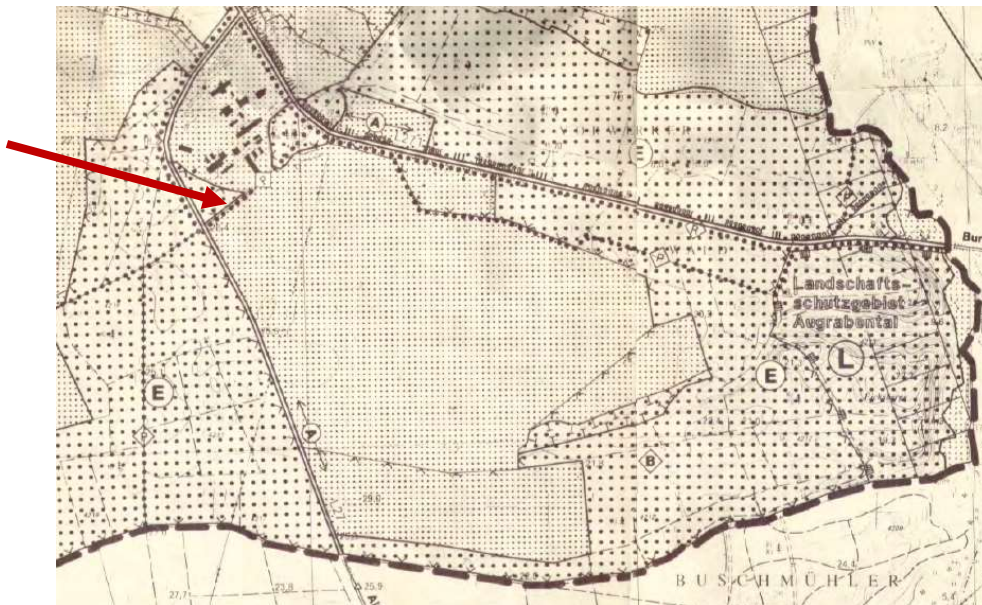
Weiterhin befindet sich die Fläche in einem Bereich mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur. Diese ist als Vorschlag für Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege zur Freiraumsicherung mit einer hohen Funktionsbewertung gekennzeichnet (Karte IV „Raumentwicklung“).

Es befinden sich keine Schwerpunktbereiche zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen innerhalb des Plangebietes.

1.2.2 Kommunale Planungen

Der seit dem 28.11.1999 wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche ist als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a Baugesetzbuch (BauGB) dar. Um § 8 Baugesetzbuch (BauGB) zu entsprechen, ist eine 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Bild 4: Auszug Flächennutzungsplan



1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

Der nördliche Streifen liegt in der 30 m-Bauverbotszone zum nördlich angrenzenden Wald nach § 20 Landeswaldgesetz (LWaldG).

Nach § 31 Abs. 1 Nr. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) sind baulichen Anlagen in einer Entfernung bis zu 20 m bei Landesstraßen und Kreisstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, außerhalb der nach § 5 Abs. 2 StrWG - MV festgesetzten Ortsdurchfahrten, unzulässig.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt südöstlich von der Hansestadt Demmin bzw. der Ortslage Demmin-Vorwerk bzw. östlich der Landesstraße L 27 bzw. südlich der Landesstraße L 271 und umfasst die Gemarkung Vorwerk, Flur 5, Flurstücke 1, 2, 11, 12, 13 sowie Teilflächen der Flurstücke 134 und 14/2.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt eine ehemalige landwirtschaftliche Stallung an die Fläche, im Osten die L 271, ein Solarpark bzw. eine kleine Waldfläche, im Süden eine landwirtschaftliche Fläche und im Westen die L 27, der sich eine Waldfläche anschließt.

Das Gelände ist stark moduliert.

Bild 5: Foto aus Google Earth vom 11.03.2023 um 17 Uhr



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Der vorliegende geotechnische Bericht, erstellt vom „Erdbaulabor Anne-Kathrin Hinrichs“ aus Züssow, Auftragsnummer 166-2022, vom 20.12.2022, kommt auf folgendes Ergebnis:

„7. Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung

Nach dem Kartenmaterial des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>) liegt das Grundstück innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Demmin (MV_WSG_2144_09 mit Beschluss vom 30.12.2013).

Der gewählte Standort ist für die Errichtung des geplanten Bauvorhabens geeignet. Nach Recherche im geologischen Kartenmaterial und der Standortbegehung konnten keine Schwächezonen im tieferen Untergrund festgestellt werden.“

2 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche, auf denen Photovoltaikanlagen aufgestellt werden sollen, wird zukünftig als „Sonstiges Sondergebiet erneuerbare Energie Sonne/Solar“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Gemäß der Zweckbestimmung der baulichen Nutzung dient das Gebiet der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die der Gewinnung von erneuerbaren Energien aus Sonne dienen (hier: Photovoltaikanlagen). Der Begriff „*erneuerbare Energien*“, auch regenerative Energien, sind Energien aus Quellen, die im Rahmen des menschlichen Zeithorizonts praktisch unerschöpflich zur Verfügung stehen oder sich verhältnismäßig schnell erneuern. Damit grenzen sie sich von fossilen Energiequellen ab, die sich erst über den Zeitraum von Millionen Jahren regenerieren. Erneuerbare Energiequellen gelten, neben höherer Energieeffizienz, als wichtigste Säule einer nachhaltigen Energiepolitik und der Energiewende. Zu ihnen zählen Bioenergie, Erdwärme, Wasserkraft, Meeresenergie, Sonnenenergie und Windenergie (vgl.: https://de.wikipedia.org/wiki/Erneuerbare_Energien am 07.02.2022 um 17 Uhr). Weiterhin wird im BauGB vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548, der Begriff „*erneuerbare Energien*“ zwecks planerischer Absicherung der beschriebenen Energieformen verwendet (siehe bspw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB). Daher wird dieser Begriff hier übernommen und die Nutzung auf „*erneuerbaren Energien aus Sonne dienen (hier: Photovoltaikanlagen)*“ eingeschränkt.

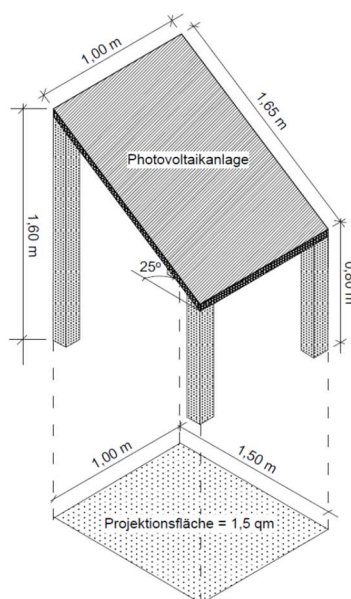
Gemäß dem erläuterten Planungsziel wird die Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Zweckbestimmung dient ausschließlich der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Anlagen und Einrichtungen, die der Gewinnung von erneuerbaren Energien aus Sonne dienen (hier: Photovoltaikanlagen).

Gemäß der Zweckbestimmung sind folgende, solarparktypische Nutzungen, im Baugebiet zulässig:

1. Photovoltaikanlagen (= die "überstellte Fläche" wird durch lotrechte Projektion des oberirdischen Baukörpers (hier Photovoltaikanlage) auf die Waagrechte ermittelt; siehe Querschnitt „Projektionsfläche“.) Ausschlaggebend ist somit nicht die Modulfläche selbst.

Bild 6: anrechenbare Grundfläche einer Photovoltaikanlage als Beispiel



2. die zu den Windenergieanlagen im Bebauungsplan Nr. 26 und den Solarparks im Bebauungsplan Nr. 25 und 26 dazugehörigen Trafostationen bis zu je 25 Quadratmeter (m²) Grundfläche, → mit dieser Regelung wird die Doppelnutzung der technischen Versorgungsanlagen für den im Süden zulässigen Windpark und die Solarparks in der Umgebung vorbereitet.
3. die zu den zu den Windenergieanlagen im Bebauungsplan Nr. 26 und den Solarparks im Bebauungsplan Nr. 25 und 26 dazugehörigen Übergabestation von 25 m² Grundfläche, → mit dieser Regelung wird die Doppelnutzung der technischen Versorgungsanlagen für den im Süden zulässigen Windpark und die Solarparks in der Umgebung vorbereitet.
4. Stromverteilerkästen, die den zu den Windenergieanlagen im Bebauungsplan Nr. 26 und den Solarparks im Bebauungsplan Nr. 25 und 26 dienen,
5. Zufahrten und Stellplätze, die den zu den Windenergieanlagen im Bebauungsplan Nr. 26 und den Solarparks im Bebauungsplan Nr. 25 und 26 dienen.

Das Plangebiet dient zukünftig der Nutzung als SO-Gebiet für Photovoltaikanlagen. Untergeordnete Nebenanlagen in Form von Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind durchaus üblich. Daher erfolgt die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung, die die Werbemöglichkeit jedoch nur auf die Solarnutzung beschränkt.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl von 0,65 ist erforderlich, um eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Gebietes für die Stromgewinnung zu ermöglichen.

Da Solarmodule unter den Begriff „Nebenanlagen“ fallen, und keine Gebäude im Sinne der Baunutzungsverordnung darstellen, wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl bzw. einer Geschossigkeit verzichtet, da beides nicht zutrifft.

Die baulichen Höhen der einzelnen Photovoltaikanlage sowie das Trafogebäude dürfen max. 4,0 m betragen. Bezugspunkt ist dabei der in der Planzeichnung nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt). Der Bezugspunkt

bezieht sich auf die höchste Stelle im Gelände, die von der einzelnen Photovoltaikanlage jeweils überdeckt ist. Großflächige Geländeänderungen sind hingegen nicht gewünscht.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gewählt, dass innerhalb der überplanten Flächen – hier: Photovoltaikanlagen - errichtet werden können bei Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände zu den angrenzenden Grundstücken. Von den Grenzabständen ausgenommen ist die südliche Gebietsgrenze des SO-Gebietes. Hier wird die Baugrenze so vorbereitet, dass der geplante Solarpark (siehe dazu Bebauungsplan Nr. 26 im Bild 1) nahtlos in das Plangebiet übergehen kann.

Da mehrere Photovoltaikanlagen nebeneinander – ohne Grenzabstände – als eine bauliche Anlage gelten, ist diese Bauform bei der Regelung der Bauweise zu beachten. Es sind durchaus Modultische von über 50 m Länge üblich. Daher erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Demnach sind im Plangebiet abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise bauliche Anlagen von über 50 m zulässig, wenn die erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Daher erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb des SO-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag (siehe Anlage 3) verpflichtet.

Erfolgt ein Wechsel der Vorhabenträger, soll aus gemeindlicher Sicht kein zeitaufwendiges neues Bauleitplanverfahren erfolgen. Daher erfolgt die Festsetzung, dass Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig sind.

Parallel der L 27 verläuft ein übergeordnetes, unterirdisch verlegtes Kommunikationskabel. Dieses wird nach § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB gesichert.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Daher erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb des SO-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag (siehe Anlage 3) verpflichtet.

Erfolgt ein Wechsel der Vorhabenträger, soll aus gemeindlicher Sicht kein zeitaufwendiges neues Bauleitplanverfahren erfolgen. Daher erfolgt die Festsetzung, dass Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig sind.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Mecklenburg-Vorpommern

Im Plangebiet sind aus versicherungsrechtlichen Gründen Zäune aus Stahlgitter oder Maschendraht in einer Höhe von max. 2,40 m erforderlich. Daher erfolgt die Festsetzung, dass diese Zaunhöhe zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zu den angrenzenden Grundstücken bzw. Grünflächen zulässig ist. Der Zaun darf auch im Leitungsrecht zur Landesstraße liegen, da dieser Abbaubar ist im Falle eines Bewirtschafts-erfordernisses im Bereich der hier liegenden Leitung.

Darüber hinaus kann auch eine Hecke gepflanzt werden. Bei einer Hecke kann zusätzlich auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite, zu den angrenzenden Grundstücken bzw. zur Grünfläche ein Maschendrahtzaun oder eine Stahlgitterzaun errichtet werden.

Die Zufahrten und Hauptwege bedürfen keine feste Versiegelung. Daher sind diese als wasser- und luftdurchlässige bzw. wassergebundene Decken herzustellen herzustellen.

Die Freiflächen des SO-Gebietes sind als extensive Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen bzw. extensiv zu bewirtschaften.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet grenzt an die Landesstraße L 27 bzw. an die Landesstraße L 271. Über diese Straßen wird das Gebiet wie folgt erschlossen:

- Ausgehend von der L 27 ist der vorhandene öffentliche Weg, der bei km 5.672 im Abschnitt 140 rechtsseitig an die L 27 (nordwestliche Grenze des B-Plangebietes) anbindet, vorzusehen.
- Bezogen auf die L 271 im Abschnitt 010 können zwei vorhandene Wege, die bei km 0.484 und bei km 0.627 rechtsseitig anbinden, genutzt werden.

Um die Erschließung in der Form zu sichern, werden die Landesstraßen als „öffentliche Verkehrsflächen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert.

Die Fahrbahnrande, die nicht der dauerhaften Erschließung dienen sollen, werden als „Bereich ohne Ein und Ausfahren“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Zudem wird vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn die Anbauverbotszone von 20 m zur Landesstraße gemäß § 31 StrWg-MV in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Darüber hinaus wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, Ver- und Entsorger, Rettungskräfte sowie der Betreiber der SO-Gebiete "Windpark und Solar" im Bebauungsplan Nr. 25 und 26 festgesetzt, welches von der L 271 abgeht.

Ein weiteres Leitungsrecht von 30 m Breite wird parallel der L 27 festgesetzt, um hier vorhandene Kommunikationskabel zu Gunsten der Versorgungsunternehmen zu sichern.

Die Stellplätze für den Eigenbedarf der SO-Gebiete können im Plangebiet erbracht werden.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Plangebiet wird der Schutzbereich im Norden der Fläche, der nicht überbaut bzw. für die Zu- und Umfahrten der Solarflächen genutzt werden soll, als Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt mit der Zweckbestimmung " *Extensivgrünflächen*". Diese ist extensiv als bewirtschafteter Wildkrautsaum anzulegen und zu bewirtschaften. Gleichzeitig dient die Fläche als Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Plangebietes. Ein Befahren zu Wartungsarbeiten bleibt möglich.

Darüber hinaus wird die Waldfläche im Norden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB in ihrem Bestand gesichert.

Zur ökologischen Einbindung der geplanten Solarparks ist die gesamte Fläche der SO-Solar-Gebiete nach § 86 LBauO MV als extensive Grünlandflächen anzulegen und zu pflegen. Ein Befahren zu Wartungsarbeiten ist auch hier möglich. Zusätzlich dienen diese Flächen als Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Plangebietes. Um diese Zuordnung des Ausgleiches zum Bauvorhaben planungsrechtlich abzusichern, erfolgt die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan.

Um Beeinträchtigungen von Kleinsäugern zu vermeiden, müssen alle Zäune (Bau- und dauerhafte Zäune) zur Gewährleistung der Durchgängigkeit eine Bodenfreiheit von 20 cm einhalten.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

Siehe Anlage 1 und 6

3 UNTERLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Es handelt sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Damit sind innerhalb des SO-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Damit dürfen im Plangebiet nur solche Anlagen und Einrichtungen erstellt werden bzw. Nutzungen erfolgen, die im VEP (siehe Anlage 3) benannt sind.

3.2 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Hansestadt Demmin und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der

Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan, s.o.) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Solarparks, bestehend aus Photovoltaikanlagen.

Um diese Nutzungen zu gewährleisten, erfolgen Vereinbarungen im Durchführungsvertrag auf Grundlage des § 12 BauGB und des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Im Durchführungsvertrag werden zusätzlich zum Bebauungsplan weitere Vereinbarungen getroffen, die beinhalten:

- Eine Nutzung der erzeugten Energie für die Wasserstoffproduktion ist vorbehaltlich der Genehmigung des Solarparks geplant. Der Solarpark soll dann zum Teil auch Überschussstrom für die Wasserstoffproduktion liefern.
- Nach Beendigung der PV-Nutzung muss die Fläche wieder landwirtschaftlich genutzt werden können im Rahmen der Gestattungsverträge mit den Eigentümern sind jeweils Rückbauverpflichtungen des Vorhabenträgers enthalten. Die Rückbauverpflichtungen werden gesichert durch eine Rückbaubürgschaft in der in der Baugenehmigung vorgeschriebenen Höhe.

Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Hansestadt Demmin bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Änderungen des Durchführungsvertrags zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sind auch nach Rechtskraft des Bebauungsplans möglich, es dürfen aber nur Änderungen vorgenommen werden, die den Festsetzungen des B-Plan nicht widersprechen (§ 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB). Insofern kann das hier beschriebene Vorhaben später noch im Rahmen des B-Plans verändert werden.

Schließlich enthält der Durchführungsvertrag die üblichen Kostentragungsregelungen betreffend aller mit der Änderung des Bebauungsplans verbundenen Planungs- und Beratungsleistungen.

4 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

4.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Nach der Art der baulichen Nutzung sind nur „nicht erheblich belästigenden Anlagen und Einrichtungen“ zulässig. Dadurch bleiben im Plangebiet – genauso wie in der angrenzenden Umgebung - Immission nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von tags 65 dB (A) zulässig und nachts 50 dB (A). Diese sind an der Grundstücksgrenze einzuhalten.

Es wurde die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage Demmin östlich der Landesstraße L27, südlich der Landesstraße L271 und südöstlich der Ortschaft Demmin hinsichtlich der auf der Landesstraße L27, der Landesstraße L271 und in der Wohnbebauung von Demmin zu erwartende Blendung durch Sonnenreflexion untersucht.

Die Untersuchung (siehe Anlage 4) kam zu folgendem Ergebnis:

6 Zusammenfassung und Erörterung der Ergebnisse

Durch die Realisierung der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage Demmin sind bei Ausführung der Anlage gemäß des vorliegenden, im Vorfeld hinsichtlich der Blendwirkung optimierten Konzeptes und unter Realisierung der vorgesehenen Ausrichtung der Modulreihen keine Störungen auf der Landesstraße L27, der Landesstraße L271 und in der Wohnbebauung von Demmin durch von den Moduloberflächen ausgehende Blendreflexionen zu erwarten.

In Richtung der Landesstraße L27 wurden bei Untersuchung der geplanten Anlagengeometrie lediglich Reflexionen in Richtung der festgelegten Beobachter ermittelt, die außerhalb des für die Fahrer relevanten Sichtfeldes liegen und die somit nicht als relevante Störung des Verkehrs einzuschätzen sind.

An den Moduloberflächen der nördlichsten Modulreihen der geplanten PV-Anlage mögliche Reflexionen in Richtung der Landesstraße L271 in Fahrtrichtung Nordwest werden unter kleinen Blickwinkeldifferenzen zur Sonne gesehen, so dass diese durch die natürliche Direktblendung der Sonne überlagert werden und nicht als eigenständige Blendquelle wahrgenommen werden. Solche Reflexionen sind nach dem zu Grunde liegenden Bewertungsverfahren /1/ nicht als Blendung zu qualifizieren.

Darüber hinaus wurden keine Sonnenstände ermittelt, die an diesem geografischen Standort und bei der untersuchten Anlage Blendreflexionen in die relevanten Richtungen erzeugen können.“

Direkte Beeinträchtigungen der angrenzenden Anwohner sind somit nicht zu erwarten.

Nach Informationen der Hersteller entstehen 70 dB (A) im Wechselrichtergebäude, die auf ca. 45 dB (A) durch die Baumaterialien runter gedämmt werden. Da die nächsten Wohngebiete in mehr als 100 m Entfernung liegen, sind keine Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten.

Weitere Emissionen können durch die Bewirtschaftung der Photovoltaikanlage selbst entstehen. Diese beschränken sich jedoch nur auf die Verkehrsbewegungen im Rahmen der üblichen Anlagenwartung. Diese sind nicht höher als bei Bewirtschaftung eines Gewerbebetriebes.

4.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder



umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Das Plangebiet dient nicht dem ständigen Wohnen oder Arbeiten von Menschen. Daher erfordert die geplante Nutzung keinen separaten Schutzanspruch.

5 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die vorgenommen.

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Für das Betreiben von Photovoltaikanlagen ist kein Trinkwasser- oder Abwasseranschluss erforderlich.

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/ Altentreptow ist für die Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser verantwortlich.

Da Solaranlagen oder deren Nebenanlagen keine verunreinigenden Nutzungen ermöglichen, kann das im Plangebiet anfallende Regenwasser vor Ort versickern.

Für den Bereich der Niederschlagswasserbeseitigung besteht derzeit keine öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage.

Bei dem anfallenden Niederschlagswasser handelt es sich um gering belastetes Niederschlagswasser der Kategorie I entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 102. Hier ist eine Einleitung in Oberflächengewässer grundsätzlich ohne Behandlung möglich.

Im Plangebiet befinden sich eine Wasserleitung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/ Altentreptow. Der genaue Verlauf der Leitung ist uns nicht bekannt. Die Leitung geht bis zum vorhandenen Solarpark an der L 271.

Der Solarpark befindet sich im Bereich der Schutzzone III a der Wasserfassung Demmin. Hier ist das Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser großflächig über die belebte Bodenzone erlaubt.

5.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Hansestadt Demmin wird durch die "*Freiwilligen Feuerwehren Demmin*" gewährleistet. Da keine Trinkwasserrohrleitung im Umfeld vorhanden ist, ist die Löschwassersicherheit über einen Brunnen abgedeckt werden, der im Rahmen der Projektplanung errichtet wird.



5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung bzw. die Wertstoffsammlung erfolgen durch den örtlichen Anbieter.

5.5 Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. In der Projektplanung ist abzusichern, dass in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

6 HINWEISE

6.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“.

6.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Es sind die Regelungen der BBodSchV in der Projektplanung zu berücksichtigen. Insbesondere sind in diesem Zuge die Regelungen der §§ 6 bis 8 BBodSchV n. F. zu beachten

Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand 02.02.2024) sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

6.3 Abfallrecht

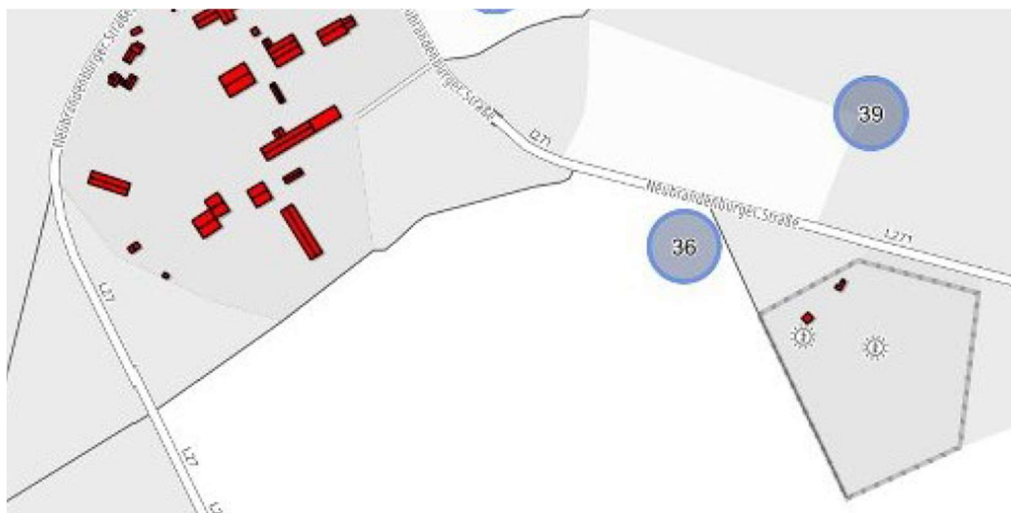
Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes M-V (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

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 sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

6.4 Archäologie und Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befindet sich im Plangebiet ein vermutetes Bodendenkmal.

Bild 7: Karte vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern vom 08.09.2023



Darüber hinaus sind in der Umgebung des Plangebietes mehrere vermutete Bodendenkmale bekannt:

- Fundplatz 36 Vorwerk: Fundstreuung, Neolithikum.
 - In der näheren Umgebung sind weitere (blaue) Bodendenkmale bekannt (Umgebungsschutz der Denkmale):
 - Fundplatz 39 Vorwerk: Fundstreuung, Slawenzeit,
 - Fundplätze 12 Vorwerk: Fund, röm. Kaiserzeit u. Fundstreuungen, MA + ält. Slawenzeit,
 - Fundplätze 13 Vorwerk: Fundstreuungen, MA + vorröm. Eisenzeit + Slawenzeit,
- ° Fundplatz 49 Vorwerk: Fundstreuung, Spät-MA.

Gemäß DSchG MV sind bekannte bzw. vermutete Bodendenkmale in die Denkmallisten einzutragen. Die Denkmallisten führen die unteren Denkmalschutzbehörden getrennt nach Bodendenkmalen, Baudenkmalen und beweglichen Denkmalen. Der Eigentümer und die Gemeinde sind von der Eintragung aller Denkmale in die jeweiligen Denkmallisten zu benachrichtigen. Veränderungen an den Denkmallisten dürfen nur nach Anhörung der Denkmalfachbehörde vorgenommen werden.

Zuständige Behörde für die Führung der Denkmalliste ist gemäß § 5 DSchG MV die jeweilige untere Denkmalschutzbehörde. Verbindliche amtliche Auskünfte zu Bau- und Bodendenkmalen können Sie daher nur dort erhalten.

Die Denkmallisten stehen bei den unteren Denkmalschutzbehörden jedermann zur Einsicht offen. Die Denkmallisten für Bodendenkmale und bewegliche Denkmale können nur von demjenigen eingesehen werden, der ein berechtigtes Interesse nachweist (siehe § 5 DSchG MV).

Im Plangebiet ist kein Grabungsschutzgebiet gemäß § 14 DSchG M-V ausgewiesen.

Die gegenwärtig im Land bekannten bzw. vermuteten Bodendenkmale machen nur einen kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Daher muss stets mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 (2) DSchG M-V gesetzlich geschützt. Die §§ 6, 7, 8 und 9 DSchG M-V gelten jedoch für bewegliche Denkmale nur, wenn sie in die Denkmalliste eingetragen sind.

Hinweise für die Ausführung des Vorhabens

Bei jeglichen Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden.

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur, die von nicht selbstständig erkennbaren Bodendenkmalen hervorgerufen worden sind/ sein können, entdeckt, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Denkmalschutzbehörde, mindestens jedoch 5 Werktage ab Eingang der Anzeige, für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten



6.5 Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. In der Projektplanung ist abzusichern, dass in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Folgende Betreiber sind im Plangebiet aktiv:

Betreiber Richtfunk:

Vodafone GmbH

Betreiber Radare

Es sind keine Radare betroffen

Betreiber Radioastronomie:

Es sind keine Radioastronomie Stationen betroffen

Funkmesstellen der BNETZA:

Es sind keine Funkmessstandorte der BNetzA betroffen.

7 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für die Grundstücke ist nach § 24 BauGB nicht vorgesehen.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken sind nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB nicht vorgesehen.

8 UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 ABS. 4 UND § 2 A SATZ 2 NR. 2 BAUGB

Siehe Anlage 1 und 6

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

9.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Sonstige Sondergebiet	208.600 m ²
Grünfläche	2.000 m ²
Waldfläche	4.800 m ²
Verkehrsfläche	5.000 m ²
Gesamt	220.300 m² (22,03 ha)

9.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung erhöht sich die Anzahl der Wohnungen in der Hansestadt Demmin nicht.

10 KOSTEN FÜR DIE HANSESTADT DEMMIN

Es entstehen der Hansestadt Demmin keine Kosten.

11 VERFAHRENSVERMERK

Die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin hat den Bebauungsplan Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Hansestadt Demmin,

(Thomas Witkowski)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 25 trat am in Kraft.
Die zusammenfassende Erklärung liegt seitdem vor.

Bearbeiter:

Stadtplanung:
Gabriele Teske
Dipl.-Ing. Stadtplanerin
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:
Enno Meier-Schomburg
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Friederike Schüller
B.Sc.

