

Stand: 11. März 2019

VORLAGE STADTVERTRETUNG AM 10.04.2019

Folgende Schrift: Änderungen nach dem Verfahrens nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLANE S NR. 22
DER STADT LÜBZ

- LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM -

für das Gebiet im nordwestlichen Stadtgebiet, zwischen Werder, Greven, Beckendorfs, Lütz und Ruthen

- Windpark Lütz/Werder -



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 | Entwurfsbegründung | 3 |
| 1.1 | Planungsabsicht | 3 |
| 1.2 | Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems | 6 |
| 1.3 | Räumlicher Geltungsbereich | 8 |
| 2 | Planbegründung | 8 |
| 2.1 | Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen | 8 |
| 2.2 | Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) | 11 |
| 2.3 | Festsetzungen nach der Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern | 12 |
| 2.4 | Erschließung | 13 |
| 2.5 | Grünplanung | 13 |
| 2.6 | Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung | 14 |
| 3 | Emissionen und Immissionen | 14 |
| 3.1 | Emissionen | 14 |
| 3.2 | Immissionen | 14 |
| 4 | Ver- und Entsorgung | 15 |
| 4.1 | Stromversorgung | 15 |
| 4.2 | Wasserver- und -entsorgung | 15 |
| 4.3 | Niederschlagsbeseitigung | 15 |
| 4.4 | Müllentsorgung | 15 |
| 4.5 | Löschwasserversorgung | 15 |
| 4.6 | Richtfunktrassen | 15 |
| 5 | Hinweise zum Bodenschutz | 16 |
| 5.1 | Bodenschutz | 16 |
| 5.2 | Altlasten | 17 |
| 5.3 | Bodendenkmale | 17 |
| 5.4 | Kampfmittelbeseitigung | 17 |
| 5.5 | Denkmalschutz | 17 |
| 6 | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen | 18 |
| 7 | Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB | 18 |
| 8 | Städtebauliche Daten | 18 |
| 8.1 | Flächenbilanz | 18 |
| 8.2 | Bauliche Nutzung | 18 |
| 9 | Verfahrensvermerk | 19 |

Anlage 1: Umweltbericht vom 11.03.2019

Anlage 2: Vertragsentwürfe nach § 11 BauGB zur Sicherung des Ausgleichs

Anlage 3: Schalltechnisches Gutachten vom 14.01.2019

Anlage 4: Turbulenzgutachten vom 29.01.2019

Anlage 5: Schattenwurfgutachten 1 bis 4 vom 31.01.2019

Anlage 6: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 11.03.2019

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:

Enno Meier-Schomburg

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

B.Sc. Anja Gebke



1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Ausweisung eines Windparks, der ausschließlich der Gewinnung von regenerativen Energien aus Wind dient, sowie der Ausweisung einer Fläche, in der die im Windpark gewonnene Energie gespeichert und umgenutzt werden kann mit dem Ziel hier eine gleichbleibende Energieabgabe an die Endkunden zu ermöglichen. Dadurch soll in der Stadt die Erzeugung und Nutzung von regenerativen Energien vorangetrieben werden.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Die Bundesregierung hat erstmals am 29.03.2000 das Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG) verabschiedet. Das Gesetz soll den Ausbau von Energieversorgungsanlagen vorantreiben, die aus sich erneuernden (regenerativen) Quellen gespeist werden. Es dient vorrangig dem Klimaschutz und gehört zu einer ganzen Reihe gesetzlicher Maßnahmen, mit denen die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern wie beispielsweise Erdöl, Erdgas oder Kohle und auch von Energieimporten aus dem Raum außerhalb der EU verringert werden soll. Zu diesem Zweck soll der Anteil der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien kontinuierlich erhöht werden. Gemäß dem „Entwurf eines Gesetzes zur Neuordnung des Rechtsrahmens für die Förderung der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien“ vom 17.05.2011 soll der Anteil der g. Stromerzeugungsform bis 2020 auf mindestens 35 Prozent steigen, bis 2030 auf mindestens 50 Prozent, bis 2040 auf mindestens 65 Prozent und bis 2050 auf mindestens 80 Prozent. Die Erreichung dieser Ziele setzt voraus, dass der Ausbau der erneuerbaren Energien in Deutschland konsequent und ambitioniert weiter vorangetrieben wird.

Somit wird die Nutzung der Windenergie durch den Bund ausdrücklich gefördert. Die Gemeinde hat natürlich Interesse, den Ausbau der „sauberen“ Energiegewinnung weiterhin zu unterstützen. Daher steht sie der Neuordnung der bestehenden Windeignungsflächen positiv gegenüber, wenn innerhalb der gleichen Flächen wesentlich mehr Strom produziert werden kann.

Durch die Entwicklung von höheren Windenergieanlagen mit neuerer Technik und robusteren Materialien ist eine effektivere Auslastung von Energieeignungsflächen möglich und gemeindlich auch gewünscht.

Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP) vom 31.08.2011 weist im nördlichen Teil von Lübz das „Eignungsgebiet Windenergieanlagen Nr. 22“ aus. Diese Fläche reicht bis 500 m an Werder heran und bis 700 m an Ruthen. Dieser Plan hat jedoch einen Rechtsmangel und ist daher nicht bindend.

Gemäß den Zielen des Landes in den Bereichen der Windkraftnutzung „substentiellen“ Raum zu geben. Das bedeutet nach der allgemeinen Rechtsauffassung, dass die Flächen der Errichtung von Windenergieanlagen vorbehalten sind. Sie müssen allerdings nicht so beschaffen sein, dass sie eine bestmögliche Ausnutzung gewährleisten. Es reicht aus, wenn an den Standorten die Voraussetzungen für eine dem Zweck angemessene Nutzung gegeben ist.



Für die g. Fläche hat die Stadt nur einen Flächennutzungsplan mit Darstellungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a Baugesetzbuch (BauGB). Diese entsprechen der rechtlichen Wertigkeit eines „einfachen“ Flächennutzungsplanes nach § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Somit resultieren daraus keine einschränkenden Regelungen.

Ein Bebauungsplan gilt für die Bereiche nicht.

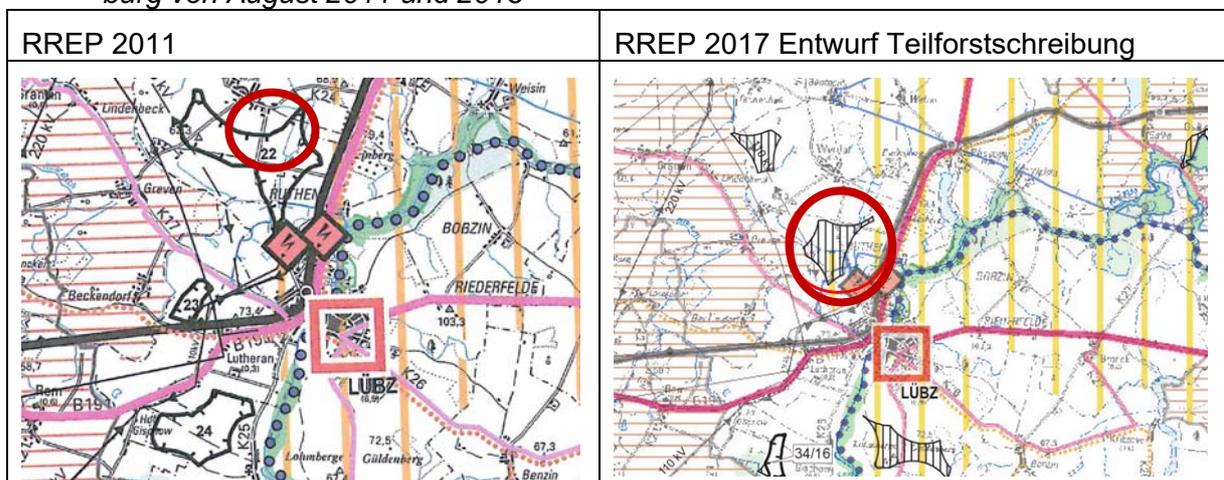
Nach der jetzigen Situation können für die Fläche Baugenehmigungen nach dem Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) erteilt werden. Diese müssen nur berücksichtigen:

- die Einhaltung der immissionsstechnischen Richtwerte bezüglich Schall und Schatten,
- die Einhaltung eines Mindestabstandes von 3 x der Höhe der Windenergieanlagen zu den Wohngebäudekanten und
- die Verträglichkeit mit Fauna und Flora.

Der nicht mehr anwendbare RREP ist zu einem Zeitpunkt entwickelt und in Kraft gesetzt worden, als noch vorrangig Windenergieanlagen zwischen 100 bis 150 m Höhe entstanden. Heute beträgt die Höhe der Windenergieanlagen, die beantragt werden, mindestens 200 m.

Da diese Entwicklung bekannt ist, wird z. Z. ein neuer RREP aufgestellt. Dieser berücksichtigt zu den Wohnstandorten bereits einen Abstand von 1.000 m um ein gesundes Arbeiten und Wohnen zu sichern. Auf Grund der geänderten Situation beinhaltet der Entwurf des RREP 2016 im 1. Beteiligungsverfahren die Verkleinerung der Fläche 22.

Bild 1: Auszug Planungen Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von August 2011 und 2016



Solange der geänderte RREP nicht gilt, sind folglich neue Windenergieanlagen bis zu 400 m an den Orten möglich, wenn die gesetzlich definierten Vorgaben eingehalten werden. Somit können auch 200 m hohe Windenergieanlagen bis zu 600 m (= 3x Höhe) an die Orte heranrücken.

Die Stadt fördert die Entwicklung der regenerativen Energien. Daher werden die bestehenden Windenergieanlagen auch positiv bewertet. Ursprünglich war der Abstand zwischen den Wohngebäuden in den Orten zu den Windenergieanlagen im Verhältnis ca. 1:4,6 ermittelt worden (ca. 150 m Höhe bei 700 m Abstand). Das

Land hat diese Systematik bei dem gewählten Abstand von 1.000 m bei den neuen Höhen von 200 m übernommen. Somit wird – trotz höherer Anlagen – gesichert, dass die optische Wirkung der Windenergieanlagen auf die Orte ähnlich bleibt und somit das bestehende Landschaftsbild nicht wesentlich verändert wird.

Werden bereits jetzt Windenergieanlagen in den geltenden Eignungsflächen repowert, dann erhöht sich der optische Druck auf alle angrenzenden Orte wesentlich. Auch ist bisher nicht bestimmbar, ab in den Orten ab dem Zeitpunkt noch wohnbauliche Entwicklungen zulässig sein werden, wenn höhere Abstände zwischen Wohngebäude und Windenergieanlagen per Erlass eingefordert werden.

Lösungsansätze:

- die Stadt akzeptiert diese Rechtslage und lässt die Entwicklung der Windenergieanlagen auf Grundlage des BImSchG´s zu, oder
- die Stadt passt die Bauleitplanung den geänderten Rechtsauffassungen wie folgt an:
 - Sie führt eine eigenständige Überplanung des Stadtgebietes – in Form eines „*sachlichen Teilflächennutzungsplanes*“ - durch, indem sie „*harte*“ und „*weiche*“ Ausschlusskriterien nachvollziehbar definiert und begründet. Die daraus verbleibenden Eignungsflächen sind dann als „*Konzentrationsfläche für Wind*“ nach § 5 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB darzustellen. Nur so erfolgt eine rechtlich verbindliche Darstellung, die aktiv als zu beachtendes Ziel der Stadt gilt. Diese Darstellungsform hat dann die Rechtsfolge, dass Windenergieanlage grundsätzlich nur in den Konzentrationsflächen gebaut werden dürfen.
 - parallel wird für die Konzentrationsflächen jeweils ein Bebauungsplan aufgestellt, um so die Rechtsmöglichkeit der Veränderungssperre nutzen zu können.
 - Bereits jetzt wird eine Veränderungssperre in Kraft gesetzt.

Um den städtebaulich geordneten Entwicklungsrahmen der Stadt auch zukünftig abzusichern, wird ein städtebaulicher Planungsbedarf für die Aufstellung von windbezogenene Bauleitplanungen gesehen, um weiter abgesichert zu sein, wenn der Regionalplan nicht mehr gilt.

Des Weiteren besteht das gemeindliche Ziel darin, die Speicherung und Nutzung von regenerativen Energien aus Windkraft voran zu treiben. Deshalb soll die Grundlage dafür geschaffen werden, dass überflüssiger Strom vor Ort gespeichert oder in andere Energieformen umgewandelt werden kann. Damit soll die Grundvoraussetzung dafür geschaffen werden, dass die Stromabnehmer und – wenn gewollt – auch die angrenzenden Orte, dauerhaft und gesichert mit Strom versorgt werden können.

1.1.3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Bisher stehen im Plangebiet 15 Windenergieanlagen mit einer Höhe bis max. 130 m, die z. T. bis 600 m an Wohngebäude reichen. Diese sollen abgebaut wer-



den. Stattdessen sollen nur noch 6 neue Windenergieanlagen errichtet werden. Dadurch ändert sich das Erscheinungsbild der Region. Gemindert werden diese Eingriffe durch

- Die Einhaltung von Abstandsfläche bis zu ca. 1.000 m zu allen Ortslagen, und
- die Festsetzung von Farben bzw. Farbtönen der Anlagen, die matt wirken und somit die Weitsichtigkeit reduzieren.

Bei Nichteinhaltung der 5-fachen Rotorabstände in Hauptwindrichtung und der 3-fachen Rotorabstände in Nebenwindrichtung kann von vornherein mit negativen Auswirkungen auf die benachbarten Anlagen zu rechnen sein. Daher erfolgt die Erstellung eines – auf die Windhöflichkeit des Gebietes – basierenden Turbulenzgutachtens, welches belegt, dass trotzdem ein wirtschaftlicher Betrieb aller Anlagen möglich ist. Weiterhin werden im Planverfahren die erforderlichen Gutachten zur Verschattung und zu Lärmimmissionen erstellt.

Durch die bauliche Erhöhung der Windenergieanlagen können andere geschützte Tierarten betroffen sein, als bis zu einer Höhe von 130 m. Daher besteht die Notwendigkeit für folgende fachliche Untersuchungen:

- Rast- und Zugvogelkartierung,
- Brutvogelkartierung,
- Biotoptypenkartierung,
- Fledermauskartierung.

Diese Kartierungen wurden im Parallelverfahren erstellt. Die Ergebnisse sind im Grünordnungsplan berücksichtigt und dargestellt.

Die Planung ermöglicht den Bau von weniger Windenergieanlagen und der dazu erforderlichen Nebenanlagen und Zufahrten, als bisher zulässig. In der übrigen Fläche bleibt die landwirtschaftliche Nutzung nach wie vor zulässig.

Durch das Sondergebiet für die Energienutzung wird es ebenfalls zu einer Veränderung des Landschaftsbildes kommen. Auch hierzu erfolgen die erforderlichen Untersuchungen im weiteren Verfahren.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP) vom 31.08.2011 weist im nördlichen Teil von Lübz das „Eignungsgebiet Windenergieanlagen Nr. 22“ aus. Dieser Plan hat jedoch einen Rechtsmangel und ist daher nicht bindend.



1.2.2 Kommunale Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ da. Um § 8 BauGB zu genügen, ist eine 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Hier ist die Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplan vorgesehen, der die gemeindlichen weichen Kriterien bei der Auswahl der Windenergiestandorte definiert, um eine unabhängige Rechtssicherheit vom Regionalplan zu erzielen. Die beiden Planungen bei der Aufstellung die Vorgaben der deutschen Gesetze zu beachten hat, sind beide Planungsergebnisse ähnlich und widersprechen sich nicht grundsätzlich.

Der Landschaftsplan steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Nach Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung [UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010, BGBl. I S. 94, zuletzt geändert am 24. Februar 2012, BGBl. I S. 212] ist für die Errichtung von 6 bis weniger als 20 WEA eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 notwendig, ab 20 WEA ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Nach § 17 UVPG erfolgt bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen die Umweltprüfung sowie die Einzelfallprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird erstellt.

Innerhalb des Untersuchungsraumes können sich nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. 16. Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Land Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützte Biotope befinden. Diese werden im Rahmen der Kartierungen zum Grünordnungsplan noch erfasst und dargestellt.

1.2.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

| Stand | Planverfahren | Gesetzesgrundlage | Zeitraum |
|-------|---|-------------------------|----------------------------|
| x | Aufstellungsbeschluss | § 10 BauGB | |
| x | frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | § 3 (1) BauGB | 14.05.2018 – 15.06.2018 |
| x | frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden | § 4 (1) BauGB | 14.05.2018 – 21.06.2018 |
| | Auslegungsbeschluss | | |
| | Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden | § 4 (2) und 2 (2) BauGB | |
| | Öffentliche Auslegung | § 3 (2) BauGB | |
| | Erneuter Auslegungsbeschluss | | |
| | Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden | § 4a (3) BauGB | |
| | Erneute öffentliche Beteiligung | § 4a (3) BauGB | |
| | Beschluss der Gemeindevertretung | § 10 BauGB | |

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Stadtgebiet, zwischen Werder, Greven, Beckendorfs, Lübz und Ruthen.

1.3.2 Bodenbeschaffenheit

In der Umgebung stehen bereits Windenergieanlagen. Probleme mit der Statik gab es keine. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit ausgegangen. Im Übrigen wird vor der Aufstellung eines jeden Windenergieanlage die Tragfähigkeit des Bodens fachlich geprüft.

1.3.3 Bestandsaufnahme

Im **Gesamtpark (Stadt Lübz und Gemeinde Werder zusammen)** standen ursprünglich 15 Windenergieanlagen. Diese werden abgebaut. Insgesamt ist die Fläche landschaftlich ausgeräumt bzw. wird ackerbaulich bewirtschaftet.

Das Gelände selbst ist leicht moduliert, großflächige Bodenveränderungen sind nicht vorgesehen.

2 PLANBEGRÜNDUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche, auf denen Windenergieanlagen aufgestellt werden sollen, wird zukünftig als „*Sonstiges Sondergebiet - Windpark*“ 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 Energie dienen. 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 31.03.2016 um 10.30 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 „*Windenergie*“ eingeschränkt.

Als Art der baulichen Nutzungen, werden Oberbegriffe gewählt, die lediglich die zielorientierte Nutzung dieses Gebietes zulassen. Dabei erfolgt eine Gliederung in

- ein SO-1-Gebiet – das ist das, welches den Abstand von 1.000 m zu den Bauflächen nach dem Flächennutzungsplan in den Ortslagen nach § 34 BauGB einhält und von 800 m zu den Wohngebäuden in den Außenbereichslagen nach § 35 BauGB und
- in ein SO-2-Gebiet, welches die genannten Abstände nicht einhält und daher nur die Überdeckung durch die Rotoren zulässt.

Gegliedert nach den beiden Gebietsformen erfolgt folgende Festsetzung:

1. Windenergieanlagen in den SO-1-Gebieten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
2. nur Rotoranlagen von Windenergieanlagen in den SO-2-Gebieten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
3. in den SO-1-Gebieten jeweils eine zur Windenergieanlage dazugehörige Trafostation bis zu je 20 Quadratmeter (m²) Grundfläche,
4. in den SO-1- und 2-Gebieten eine Übergabestation von 25 m² Grundfläche, die dem Windpark dient,
5. in den SO-1- und 2-Gebieten ausschließlich die im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten "Geh-, Fahr- und Leitungsrechte" in Form als Zufahrten,
6. in den SO-1- und 2-Gebieten die erforderlichen Stellplätze und Aufstellplätze, die dem Windpark dienen,
7. eine landwirtschaftliche Nutzung außerhalb der zulässigen Anlagen und Einrichtungen,
8. Zufahrten, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

Das Ziel der Gemeinde besteht darin, die Plangebiete auch weiterhin zu Gunsten von regenerativen Techniken zu nutzen. Die Aufstellung von untergeordneten Nebenanlagen für Werbezwecke jeder Art ist hier nicht gewollt, da diese Fläche ausschließlich von Flächen im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (Außenbereich) umgeben ist. Daher erfolgt hier ein entsprechender Ausschluss.

Das zweite „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Gebiet zur „Nutzung erneuerbarer Energien“ festgesetzt. Gemäß der festgesetzten Zweckbestimmung der baulichen Nutzung dient das Gebiet zukünftig für die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben, die der Gewinnung, Verarbeitung, Nutzung und/oder Speicherung von regenerativer Energie dienen. Ziel ist es hier die Möglichkeit zu schaffen, Zwischenspeichermöglichkeiten für Strom oder Gas aus der gewonnenen Energie aus Windkraft zu errichten.

Hier werden Nutzungen zugelassen, die einen breit gefächerten Nutzungskatalog i. S. der g. Zweckbestimmung zulassen, wie:

1. Anlagen und Einrichtungen für die Zwischenspeicherung von regenerativen Energien,
2. Lagerflächen und –räume,
3. Blockheizkraftwerk,
4. Trocknungsanlagen, wenn sie mit Produkten aus regenerativen Energien betrieben werden,
5. Informationscenter,
6. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

SO-Windpark

Die festsetzbare Grundfläche nach § 19 BauNVO ist die „von der baulichen Anlage überdeckte Baugrundstücksfläche“. Bei einer Windenergieanlage überdeckt der Turm die Fläche fest. Die Gondel und die Rotorblätter sind feste Bestandteile der Anlage, jedoch überdeckt sie nicht ständig eine Fläche. Gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vom 21.10.2004 – 4C 3.04 – BauR 2005, 498) ist bei der Grundfläche der Windenergieanlage die vom Rotor überstrichene Fläche nicht mitzurechnen, da diese keine bodenversiegelnde Wirkung hat. Relevant sind somit nur der Turm der Windenergieanlage und die Trafo- bzw. Übergabestationen.

Das genannte Urteil zieht das Fundament der Windenergieanlagen mit in die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO ein, obwohl dieses nicht als „*bauliche Anlage*“ gilt. Auf Grund der Auslegung des Bundesverwaltungsgerichts der Grundfläche in Windparks wird diese Systematik ebenfalls angenommen. Daher erfolgt die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von max. 700 m² bzw. 550 m² je überbaubarer Anlage. Diese Flächen sind ausreichend für die Aufstellung jeweils einer Windenergieanlage und deren Nebenanlagen; gliedert nach zulässiger Höhe.

Des Weiteren liegen die Standorte für die neu geplante Windenergieanlage mindestens 1.000 m von der angrenzenden Wohnbebauung bzw. 800 m von landwirtschaftlichen Wohngebäuden entfernt. Damit wird den weichen Kriterien gemäß der Richtlinie zum Zwecke der Neuaufstellung, Änderung und Ergänzung Regionaler Raumentwicklungsprogramme in Mecklenburg-Vorpommern vom 22.05.2012 entsprochen.

Es erfolgt die Festsetzung einer Eingeschossigkeit und gleichzeitig der möglichen Anlagenhöhen; gemäß den Vorgaben der Erschließungsplanung. Diese Kombination ist erforderlich, um eine Bauhöhenbeschränkung über „§ 21 Abs. 4 *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*“ auszuschließen.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung hat gleichzeitig zum Ziel, den Bestand zu sichern und gleichzeitig eine gebietsverträglich und technisch optimale Nachverdichtung zu ermöglichen, um der Windenergienutzung ausreichend Entwicklungsraum zu geben. Daher wird die Höhenentwicklung im Plangebiet dahingehend geregelt, dass die Neuanlagen eine zulässige Höhe erhalten.

Die Nebenanlagen sollen 5 m in ihrer Höhe nicht überschreiten. Sie dienen lediglich der technischen Erfüllung ihrer Zweckbestimmung als Bestandteil der Windenergieanlagen. Weitere Höhenentwicklungen sind daher nicht gewollt.

Die Höhen beziehen sich zukünftig auf den in der Planzeichnung festgeschriebenen nächstliegenden Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt), da die Festsetzung einer reinen Geländeoberfläche planungsrechtlich unzulässig ist. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen bezieht sich auf die höchste Stelle im Gelände, die von den Rotorblättern überstrichen wird. Diese Festsetzungsform sichert die technische Realisierbarkeit der Windenergieanlage. Ist das Gelände bewegt, sind bei der Höhenermittlung die Gefälle – gemäß den textlichen Vorgaben – zu beachten.

Der Versiegelungsgrad für Stellplätze, deren Zufahrten etc. regelt sich i. d. R. über § 19 Abs. 4 BauNVO. Dadurch, dass die Versiegelung bereits in der „*Art der bauli-*

chen Nutzung“ eindeutig geregelt ist, kann hier auf die separate Festsetzung verzichtet werden.

SO- Nutzung erneuerbare Energie

Die Festsetzung einer erhöhten Grundflächenzahl von 0,6 im SO-Gebiet ist erforderlich, da Lagerflächen bereits in die Grundflächenzahl einzurechnen sind. Da die geplanten Nutzungen einen erhöhten Lageraufwand haben, ist es erforderlich, diesem Erfordernis zu entsprechen. Genauso sind größere An- und Umfahrten erforderlich. Daher die Erhöhung des Versiegelungsgrades nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die Nutzung erfordert durchweg eine Eingeschossigkeit. Nur diese wird zugelassen bei einer gleichzeitigen Höhenbegrenzung. In der Fläche sind 10 m Höhe über den festgesetzten Bezugspunkt über Normalhöhennull (NHN) erforderlich.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

SO-Windpark

Als bauliche Anlagen gelten die g. festen Bestandteile der Windenergieanlage, bestehend insb. aus Turm und Gondel. Alle baulichen Bestandteile müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Diese sind daher entsprechend groß festgesetzt.

Somit kann jede Anlage jederzeit gebaut werden. Ein Verdrängungswettbewerb soll somit unterbunden werden.

Im Vorwege lässt sich selten klar abschätzen, wo eine Übergabestation optimal angeordnet werden kann. Daher sind diese innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

SO- Nutzung erneuerbare Energie

Um eine flexible, zielorientierte Bauweise zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Sie ermöglicht den Bau von Gebäuden über 50 m Länge.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

SO-Windpark

Auf die Übernahme der textlichen Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers wird verzichtet, da über § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB nur Flächen für diese Nutzungen festgesetzt werden dürfen und keine technischen Entsorgungsförmern.

Die Inhalte der weitergehenden Projektplanung regeln die jeweiligen Gesetze. Eine entsprechende Rechtsgrundlage fehlt für die Nennung der Genehmigungsgrundlagen in der Bauleitplanung. Daher wird zukünftig von der Nennung des Genehmigungsweges in Bezug auf die militärische Luftfahrt abgesehen und auf die Übernahme der Hinweise zu den Bodendenkmalen.

2.3 Festsetzungen nach der Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern

SO-Windpark

Ziel der Gemeinde ist es, die Weitsichtigkeit der Windenergieanlagen soweit wie möglich einzuschränken. Daher erfolgt die Festsetzung, dass für den Außenanstrich der Windenergieanlagen nicht glänzende bzw. reflektierende, helle, lichte Farbtöne in hellgrau oder grün (Remissionswerte von 50 bis 99) zulässig sind.

Um eine gebietsbezogene Versiegelungsform der Erschließungen zu sichern, erfolgt die Festsetzung, dass alle Zufahrten, Stellplätze und Aufstellplätze nur als wasser-gebundene Decken oder als Schotterweg herzustellen.

Es wird darauf verwiesen, dass der Ursprungsplan die Versiegelung der Wege und dessen Ausbau nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB regelt. Da es sich um technische Ausbaumaßnahmen handelt, ist die ursprüngliche Festsetzungsform planungsrechtlich nicht zulässig. Daher erfolgt nicht die Übernahme alle Regelungen aus dem Ursprungsplan zum Wegeausbau.

Es dürfen nur Windenergieanlagen mit 3 Rotorblättern aufgestellt werden. Diese drehen ruhiger und harmonischer als beispielsweise Anlagen mit 2 Rotorblättern. Sie haben somit einen geringeren optischen Wahrnehmungsgrad als andere Anlagentypen. Daher sind sie aus gemeindlicher Sicht gewollt.

Die Windenergieanlagen halten möglicherweise die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen nicht ein; je nachdem wie sie im Rahmen der Projektplanung innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen platziert werden. Da die neuen Windenergieanlagen im gleichen Abstand zueinander verteilt werden sollen, ist die Einhaltung der Abstandsfläche nach der Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) im Bereich des Plangebietes selbst nicht immer möglich.

Nach § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V können Gemeinden durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über „*von § 6 abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, soweit dies zur Gestaltung des Ortsbildes oder zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist und eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sind.*“ Von dieser Sonderregelung wird hier Gebrauch gemacht, um eine gewisse Flexibilität in der Projektplanung zu sichern. Die Festsetzung ermöglicht, dass der Rotor somit bis an die Grundstücksgrenze heran gebaut werden kann.

2.4 Erschließung

2.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt westlich der L 17. Somit ist die Region an das regionale Verkehrsnetz sehr gut angebunden.

Der Bebauungsplan Nr. 22 setzt einen Teil der L 17 als Verkehrsfläche fest. Somit ist die Erschließung des Plangebietes nach § 30 BauGB gegeben.

Da das Plangebiet selbst aus Grundstücken besteht, die mehreren Eigentümern gehört, erfolgt darüber hinaus die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Betreiber der Windenergieanlagen, der Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Feuerwehr. Somit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme dieser Flächen für die Sicherung der „inneren“ Anfahrbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Baugebietes geschaffen. Deren Sicherung selbst muss in der weitergehenden Projektplanung über Dienstbarkeiten oder Baulasteintragungen erfolgen.

Die Erschließung der Flächen über die wassergebundenen Wege oder Schotterwege ist so auszubauen, dass die angrenzenden Ackerflächen und die Windenergieanlagen mit ihren Nebenanlagen mit Erweiterung darüber angefahren werden können.

Das Betreiben des Windparks selbst erfordert nur das unregelmäßige Anfahren durch Kontrollpersonen oder durch Reparaturfirmen. Die Verkehrsmenge ist daher geringfügig und verkehrstechnisch kaum relevant.

Die Bahnstrecke Parchim - Karow verläuft durch das Plangebiet. Auf der Strecke findet derzeit zwar kein planmäßiger Zugverkehr statt, was jedoch jederzeit wieder möglich und zulässig wäre. Die Fläche wird in ihrem Bestand als Bahntrasse gesichert.

2.4.2 Stellplätze

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

2.4.3 Parkplätze

Das Plangebiet wird ein Sondergebiet. Daher er ist hierfür kein gesonderter Parkplatznachweis erforderlich.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Gebiet befinden sich Grünstrukturen, die im weiteren Verfahren festgesetzt werden.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

- Siehe Anlage -.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die Planung dient ausschließlich der gewerblichen Energiegewinnung. Spielbereiche sind hier nicht erforderlich.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 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:

Im Verfahren wurden für das SO-Gebiet-Windpark folgende Untersuchungen erstellt:

a) Emissionen auf die angrenzenden Nutzungen

Siehe Anlage.

b) Schattenwurf

Siehe Anlage.

c) Turbulenzen

Siehe Anlage.

Danach ist der Windpark umsetzbar.

3.2 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.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit bzw. die Abnahme der produzierten elektrischen Energie erfolgt durch ein Versorgungsunternehmen.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Für das Betreiben von Windenergieanlagen ist kein Trinkwasser- oder Abwasseranschluss erforderlich. Da Windenergieanlagen oder deren Nebenanlagen nicht zu einer Verunreinigung des Regenwassers führen, kann das im Plangebiet anfallende Regenwasser vor Ort versickern.

4.3 Niederschlagsbeseitigung

Das im SO-Gebiet-Wind anfallende Niederschlagswasser versickert vor Ort.

Die ausgewiesenen Flächen (SO Windpark 1, SO Windpark 2 und SO Nutzung erneuerbarer Energien) befinden sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lübz. Sie werden in den Bebauungsplan übernommen.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch Stadt Lübz und dessen Beauftragten. Allerdings wird der im Plangebiet anfallende Müll durch die vom Betreiber beauftragten Servicefirmen immer selbst abgefahren. Ein Anschluss an die öffentliche Müllentsorgung ist somit nicht erforderlich.

4.5 Löschwasserversorgung

Der Grundbedarf wird durch den Träger des Brandschutzes gesichert.

4.6 Richtfunktrassen

Mit Stand vom 18.05.2018 kreuzen das Plangebiet folgende Richtfunkstrecken:

Betreiber von Richtfunkstrecken

| | | |
|--|------------|-------------------------------------|
| Eingangnummer: | | 22841 |
| Für Baubereich: | | Lübz, Landkreis Ludwigslust-Parchim |
| Planrechteck im ermittelten Koordinaten-Bereich (WGS 84 in Grad/Min./Sek.): | NW: | 11E5947 53N2942 |
| | SO: | 12E0211 53N2808 |

Betreiber und Anschrift:

| | | |
|---|--|--------------------|
| E-Plus Service GmbH | E-Plus-Straße 1 | 40472 Düsseldorf |
| Ericsson Services GmbH | Prinzenallee 21 | 40549 Düsseldorf |
| KMG Kliniken p.l.c. | Badstraße 5-7 | 19336 Bad Wilsnack |
| Ministerium für Inneres und Europa Mecklenburg-Vorpommern | Arsenal am Pfaffenteich Alexandrinenstraße 1 | 19055 Schwerin |
| Saint Gobain ISOVER G + H AG | Bürgermeister-Grünzweig-Straße 1 | 67059 Ludwigshafen |
| schnell-im-netz.de GmbH & Co. KG | Albrecht-Dürer-Platz 4 | 97421 Schweinfurt |

5 HINWEISE ZUM BODENSCHUTZ

5.1 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 Baustelleneinrichtung (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 wieder herzustellen. 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“.

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Es sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Boden-schutzbehörde mitzuteilen. Anhaltspunkte sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht be-kannt.

Anhaltspunkte sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Bodendenkmale

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich des Vorhabens (ein-schließlich der Flächen für etwaige Ausgleichsmaßnahmen) Bodendenkmale (siehe Bebauungsplan, Teil A).

Bei den Bodendenkmalen ist vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Ber-gung und Dokumentation des Bodendenkmals sicherzustellen. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Boden-denkmale ist das Landesamt für

Kultur und Denkmalpflege, Fachbereich Archäologie rechtzeitig vor Beginn der Erd-arbeiten zu unterrichten.

Hinweis: Für Maßnahmen in diesen Bereichen ist gemäß § 7 Abs. 1 ff. DSchG M-V eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, solange nicht das Erfordernis /Genehmigungspflicht der Maßnahme nach § 7 Abs. 6 DSchG M-V besteht.

5.4 Kampfmittelbeseitigung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vor-handensein von Kampfmitteln auf der o. g. Fläche vor.

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, besteht die Pflicht, die Fundstelle der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

5.5 Denkmalschutz

Bisher liegen hierzu keine Angaben vor.

6 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.

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

Vorbemerkung:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für den Umweltbericht folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

Hinweis Die fachliche Erarbeitung erfolgt durch „PLANUNG kompakt LANDSCHAFT“, Dipl.-Ing. Enno Meier-Schomburg, aus Neubrandenburg.

Siehe Anlage 1.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

8.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

| Gebiet | Gesamtgröße in m ² |
|-------------------------------|-------------------------------|
| Sondergebiet Wind | 775.420 |
| Sondergebiet Energienutzung | 33.830 |
| Fläche für die Landwirtschaft | 1.454.370 |
| Verkehrsfläche | 31.560 |
| Gesamt | 2.295.180 (230 ha) |

8.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung erhöht sich die Anzahl der Wohnungen in der Stadt nicht.

9 **VERFAHRENSVERMERK**

Die Stadtvertretung der Stadt Lübz hat den Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

Lübz,

Siegel

(Gudrun Stein)
- Die Bürgermeisterin –

Der Bebauungsplan Nr. 22 trat am in Kraft.

Die zusammenfassende Erklärung liegt seitdem vor.

