

## Vorlage für Gemeinde Brunn

öffentlich

VO-32-BO-22-469-1

## Bebauungsplan Nr. 5 "Photovoltaikanlage Roggenhagen an der Bahn" - Teilungsbeschluss

---

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Marko Siegler	<i>Datum</i> 02.06.2023 Verfasser:	
<i>Beratungsfolge</i>  Finanz- und Bauausschuss (Anhörung) Gemeindevertretung der Gemeinde Brunn (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i>  20.06.2023	<i>Ö / N</i>  Ö Ö

### Sachverhalt

#### Bisheriges Verfahren

Für die Gesamtplanungsfläche von insgesamt ca. 20 ha (bestehend aus zwei Teilflächen nördlich und südlich der Bahnhofsstraße) mit derzeit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung hat die Solargesellschaft Roggenhagen Nr. 90 GmbH & Co. KG die Aufstellung eines Bebauungsplans beantragt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brunn hat in ihrer Sitzung am 08.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Photovoltaikanlage Roggenhagen an der Bahn“ (VO-32-BO-22-469) für die Fläche der Flurstücke 2, 3, 24 und tlw. 31 der Flur 8, Gemarkung Roggenhagen sowie das Flurstück 39 der Flur 9, Gemarkung Roggenhagen einschließlich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (VO-32-BO-22-468) im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan beschlossen. Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für die Errichtung und den Betrieb einer im Maximum insgesamt bis zu 16 ha großen Freiflächen-Photovoltaikanlage zur Erzeugung und Einspeisung von Solarstrom in das öffentliche Netz geschaffen werden. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Daher ist der FNP der Gemeinde Brunn entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Photovoltaikanlage Roggenhagen an der Bahn“ (VO -32-60-22-468) zu ändern. Die betreffende Gesamtplanungsfläche ist im derzeit geltenden FNP von Februar 2005 als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Es ist beabsichtigt, die Darstellung in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ zu ändern.

Im Vorentwurf wurden die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung definiert und die Gebietskulisse festgelegt. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden im bisherigen Verfahren die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung nach § 2a BauGB beschrieben und bewertet. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brunn

hat in ihrer Sitzung am 08.02.2022 die frühzeitigen Beteiligungen des Bebauungsplans Nr. 5 „Photovoltaikanlage Roggenhagen an der Bahn“ beschlossen (VO-32-BO-22-469). Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fanden im Zeitraum vom 09.05.2022 bis einschließlich 17.06.2022 statt.

### **Beschreibung Anlass der Teilung des räumlichen Geltungsbereichs und Erforderlichkeit der Planung**

In den frühzeitigen Beteiligungen zum Bebauungsplan Nr. 5 „Photovoltaikanlage Roggenhagen an der Bahn“ (Flächenkulisse siehe ANLAGE 1) hat sich gezeigt, dass die Baufelder A und B (zukünftig Bebauungsplan Nr. 5.1) aus den Zielen der Raumordnung entwickelbar sind. Die Baufelder C und D (zukünftig Bebauungsplan Nr. 5.2) entsprechen nicht den Zielen der Raumordnung. Das geltende Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV) sieht in Pkt. 5.3 Abs. 9 vor, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in einem Streifen von 110 Metern beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden dürfen. Aufgrund der Lage des Plangebiets an der Bahntrasse Neubrandenburg-Friedland ist das Plangebiet daher in der ersten Entwicklungsstufe auf die Ausweisung von überbaubaren Flächen im 110 m Korridor beschränkt.

Um die zulässige Flächenkulisse der Teilflächen A und B im Normalverfahren zeitnah weiterzuführen, ist ein Teilungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 5 „Photovoltaikanlage Roggenhagen an der Bahn“ erforderlich. Ein Abweichen von den Zielen der Raumordnung ist nur durch Beantragung eines Zielabweichungsverfahrens beim Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit Mecklenburg-Vorpommern möglich und wird im weiteren Verfahren für die Teilflächen C und D angestrebt.

### **Weiteres Verfahren**

Der Teil-Bebauungsplan Nr. 5.1 „Photovoltaikanlage Roggenhagen an der Bahn“ wird zukünftig im Normalverfahren weitergeführt. Der nächste Verfahrensschritt für den Teil-Bebauungsplan Nr. 5.1 umfasst die Erarbeitung der Entwurfsunterlagen auf Grundlage der frühzeitigen Beteiligungen. Anschließend werden die förmlichen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die förmlichen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Für den Teil-Bebauungsplan Nr. 5.2 wird nach entsprechender Beschlussfassung ein Antrag auf Zielabweichung beim Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit Mecklenburg-Vorpommern gestellt. Das Bauleitplanverfahren für den Teil-Bebauungsplan Nr. 5.2 kann erst nach einem Positiv-Bescheid der Raumordnungsbehörde im Normalverfahren weitergeführt werden.

### **Abgrenzung der Geltungsbereiche:**

#### **Geltungsbereich Teil-Bebauungsplan Nr. 5.1**

Gemarkung Roggenhagen	Flur 8	2 tlw., 3 tlw., 24 tlw.
Gemarkung Roggenhagen	Flur 9	39 tlw.

Die Grenze der nördlichen Teilfläche des Geltungsbereiches des Teil-Bebauungsplans Nr. 5.1 „Photovoltaikanlage Roggenhagen an der Bahn“ verläuft:

- im Süden: entlang der Bahnhofsstraße,
- im Westen: entlang der Bahnstrecke Neubrandenburg-Friedland,
- im Osten: entlang der Geltungsbereichsgrenze des Teil-Bebauungsplans Nr. 5.2 "Photovoltaikanlage Roggenhagen an der Bahn" im Abstand von 110 m östlich der Bahntrasse Neubrandenburg-Friedland

Die Grenze der südlichen Teilfläche des Geltungsbereiches des Teil-Bebauungsplans Nr. 5.1 "Photovoltaikanlage Roggenhagen an der Bahn" verläuft:

- im Norden: entlang der Bahnhofsstraße,
- im Westen: entlang der Bahnstrecke Neubrandenburg-Friedland,
- im Osten: entlang der Geltungsbereichsgrenze des Teil-Bebauungsplans Nr. 5.2 "Photovoltaikanlage Roggenhagen an der Bahn" im Abstand von 110 m östlich der Bahntrasse Neubrandenburg-Friedland
- im Süden: entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 27 der Flur 9 der Gemarkung Roggenhagen

### **Geltungsbereich Teil-Bebauungsplan Nr. 5.2**

Gemarkung Roggenhagen	Flur 8	2 tlw., 3 tlw., 24 tlw.
Gemarkung Roggenhagen	Flur 9	27 tlw., 39 tlw.

Die Grenze der nördlichen Teilfläche des Geltungsbereiches Teil-Bebauungsplans Nr. 5.2 "Photovoltaikanlage Roggenhagen an der Bahn" verläuft:

- im Süden: entlang der Bahnhofsstraße,
- im Westen: entlang der Geltungsbereichsgrenze des Teil-Bebauungsplans Nr. 5.1 "Photovoltaikanlage Roggenhagen an der Bahn" im Abstand von 110 m östlich der Bahntrasse Neubrandenburg-Friedland
- im Osten: im 30 m Abstand parallel zur angrenzenden Waldfläche „Roggenhagener Wald“

Die Grenze der nördlichen Teilfläche des Geltungsbereiches Teil-Bebauungsplans Nr. 5.2 "Photovoltaikanlage Roggenhagen an der Bahn" verläuft:

- im Norden: entlang der Bahnhofsstraße,
- im Westen: entlang der Geltungsbereichsgrenze des Teil-Bebauungsplans Nr. 5.1 "Photovoltaikanlage Roggenhagen an der Bahn" im Abstand von 110 m östlich der Bahntrasse Neubrandenburg-Friedland
- im Osten: im 30 m Abstand parallel zur angrenzenden Waldfläche „Roggenhagener Wald“
- im Süden: entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 27 der Flur 9 der Gemarkung Roggenhagen

Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.

### **Mitwirkungsverbot**

Aufgrund des § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung sind die Eigentümer der betroffenen Flächen oder deren vertretungsberechtigte Personen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen. Dies betrifft Herrn Springorum. Wer annehmen muss, von der Mitwirkung ausgeschlossen zu sein, hat den

Ausschließungsgrund unaufgefordert dem Bürgermeister anzuzeigen und den Sitzungsraum zu verlassen; bei einer öffentlichen Sitzung kann sie oder er sich in dem für die Öffentlichkeit bestimmten Teil des Sitzungsraumes aufhalten. Ob ein Ausschließungsgrund vorliegt, entscheidet in Zweifelsfällen die Gemeindevertretung in nichtöffentlicher Sitzung unter Ausschluss der betroffenen Person nach deren Anhörung (§ 24 Abs. 3 KV M-V).

## Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brunn beschließt:

1. Die Teilung des Bebauungsplans Nr. 5 "Photovoltaikanlage Roggenhagen an der Bahn" in die Teil-Bebauungspläne Nr. 5.1 "Photovoltaikanlage Roggenhagen an der Bahn" mit den Flurstücken 2 tlw., 3 tlw., 24 tlw. in der Flur 8 und dem Flurstück 39 tlw. in der Flur 9 der Gemarkung Roggenhagen (siehe ANLAGE 2) sowie Nr. 5.2 "Photovoltaikanlage Roggenhagen an der Bahn" mit den Flurstücken 2 tlw., 3 tlw., 24 tlw. in der Flur 8 und den Flurstücken 27 tlw., 39 tlw. in der Flur 9 der Gemarkung Roggenhagen (siehe ANLAGE 3).
2. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5.1 ist zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich zur Einsichtnahme auszulegen.
3. In einer förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Teil-Bebauungsplan Nr. 5.1 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Stellungnahme aufzufordern. Diese Aufgabe wird dem Planungsbüro nach § 4b BauGB übertragen.
4. Die Durchführung der förmlichen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Teil-Bebauungsplan Nr. 5.2 steht unter dem Vorbehalt der Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und ist erst nach entsprechenden Positiv-Bescheid im Zielabweichungsverfahren möglich. Diese Aufgabe wird dem Planungsbüro nach § 4b BauGB übertragen.

## Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?			
X	Nein (nachfolgende Tabelle kann gelöscht werden)		
	Ja	ergebniswirksam	finanzwirksam

## Anlage/n

1	ANLAGE 1_PV Roggenhagen_BP 5_Planzeichnung Vorentwurf (öffentlich)
2	ANLAGE 2_PV Roggenhagen_BP 5.1_Geltungsbereich (öffentlich)
3	ANLAGE 3_PV Roggenhagen_BP 5.2_Geltungsbereich (öffentlich)



Textliche Festsetzungen

- TF 1

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Solaranlagen und notwendige technische Einrichtungen für den Betrieb der Anlagen zulässig.  
  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO)
- TF 2

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 darf die Versiegelung durch die Flächen für die Aufständering der Modultische, notwendige technische Einrichtungen für den Betrieb der Anlagen und erforderliche Wege maximal 10 vom Hundert des Sondergebietes betragen.  
  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)
- TF 3

Die Gesamthöhen der Solarmodule dürfen 4 m nicht überschreiten. Der Höhenbezug (HB) beträgt (Wert wird im weiteren Verfahren ergänzt) m ü. NHN. Für technische Einrichtungen für den Betrieb der Anlagen (Nebenanlagen) können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhen um bis zu 2 m zugelassen werden.  
  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)
- TF 4

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen Baufeld C und D sind die gemäß textlicher Festsetzung TF 1 zulässigen Nutzungen ohne Zustimmung der zuständigen Raumordnungsbehörde unzulässig.  
  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- TF 5

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten E und F sowie G und H ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.  
  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- TF 6

Die Flächen der Sondergebiete SO 1 und SO 2 sind unterhalb der Solarmodule, außerhalb der versiegelten Flächen, derart zu nutzen, dass Ackerlandflächen in Grünlandflächen umgewandelt werden.  
  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
- TF 7

Innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2 ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen  
  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 1 BauNVO)
- TF 8

Einfriedungen sind als offene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2,20 m inklusive Übersteigenschutz zulässig. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 0,10 m betragen.  
  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)
- TF 9

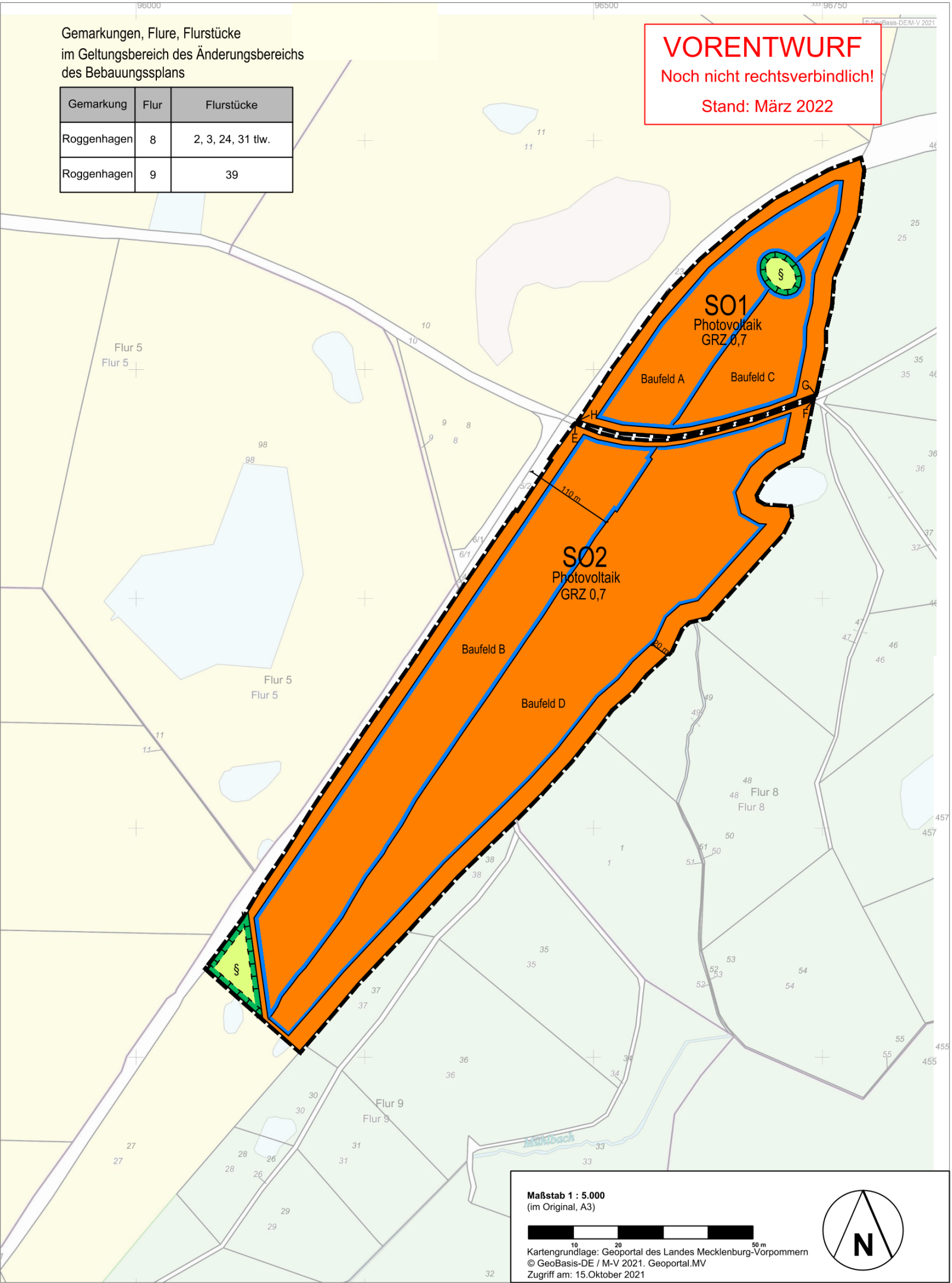
Die Festsetzungen der Planzeichnung und die zugehörigen textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 8, die die Zulässigkeit des Vorhabens bestimmen, sind für die Dauer von 40 Jahren befristet. Die zulässige Dauer von 40 Jahren beginnt mit dem Tag, an dem der Beschluss dieses Bebauungsplans ortsüblich bekannt gemacht wird. Nach Ablauf der Frist von 40 Jahren sind die Anlagen innerhalb eines Jahres zurückzubauen und die festgesetzten Sondergebiete als Folgenutzung wieder ausschließlich als Flächen für Landwirtschaft zu nutzen.  
  
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Gemarkungen, Flure, Flurstücke  
im Geltungsbereich des Änderungsbereichs  
des Bebauungsplans

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Roggenhagen	8	2, 3, 24, 31 tlw.
Roggenhagen	9	39

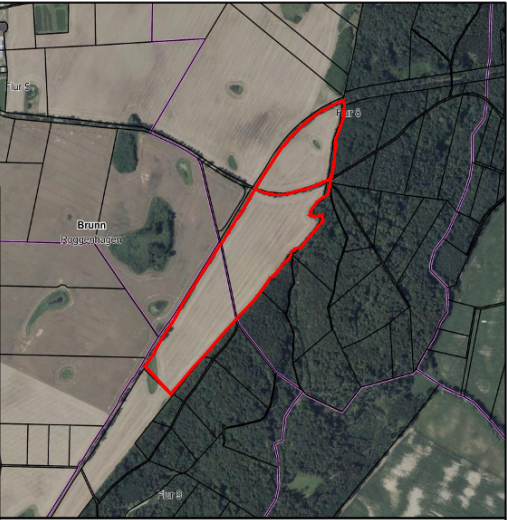


Gemeinde Brunn

Bebauungsplan Nr. 5  
„Photovoltaikanlage Roggenhagen  
an der Bahn“  
Vorentwurf

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SO 1** Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Photovoltaik
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GRZ 0,7 Grundflächenzahl - GRZ
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze**
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Landwirtschaft**
- Sonstige Planzeichen
- Baufeld A** Bezeichnung der Baufelder
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- E** Kennzeichnung von Eckpunkten
- Nachrichtliche Übernahmen
- Nach §29 BNtaschG und § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope**



© GeoBasis-DE / M-V 2022. Geoportal.MV

Übersichtskarte 1:25.000

Bebauungsplan Nr. 5 „Photovoltaikanlage Roggenhagen  
an der Bahn“

Amt Neverin  
Gemeinde Brunn  
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Auftraggeber:

Solargesellschaft Roggenhagen  
Nr. 90 GmbH und Co. KG  
Bahnhofstraße 4  
17039 Brunn  
OT Roggenhagen

Auftragnehmer:

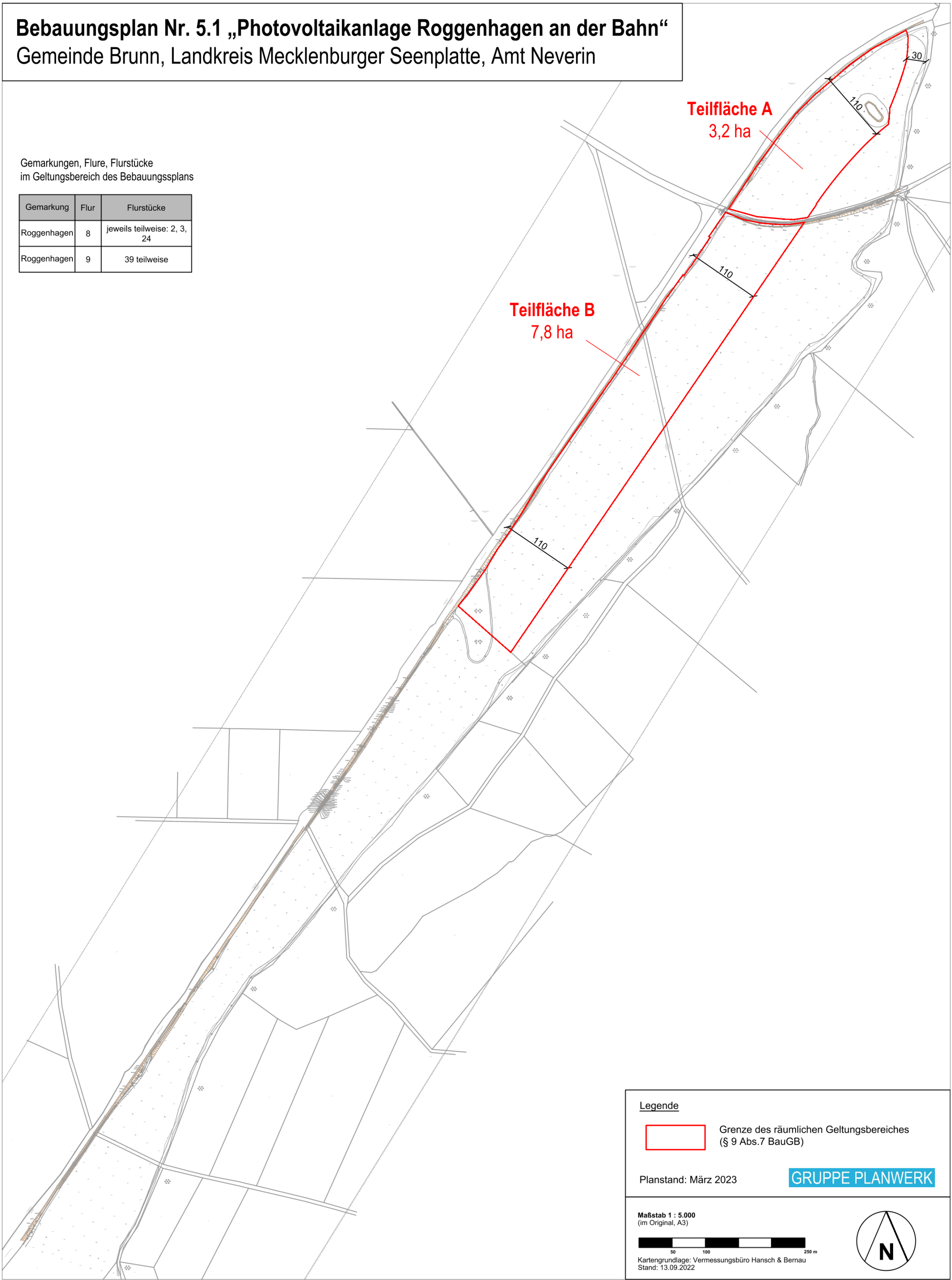
**GRUPPE PLANWERK**  
GP Planwerk GmbH  
Uhlandstraße 97  
10715 Berlin  
**PLANUNG+UMWELT**  
Büro Berlin  
Dietzenstraße 71  
13156 Berlin

Stand: Vorentwurf in der Fassung vom März 2022

**Bebauungsplan Nr. 5.1 „Photovoltaikanlage Roggenhagen an der Bahn“**  
Gemeinde Brunn, Landkreis Mecklenburger Seenplatte, Amt Neverin

Gemarkungen, Flure, Flurstücke  
im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Roggenhagen	8	jeweils teilweise: 2, 3, 24
Roggenhagen	9	39 teilweise



Legende



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Planstand: März 2023

GRUPPE PLANWERK

Maßstab 1 : 5.000  
(im Original, A3)



Kartengrundlage: Vermessungsbüro Hansch & Bernau  
Stand: 13.09.2022



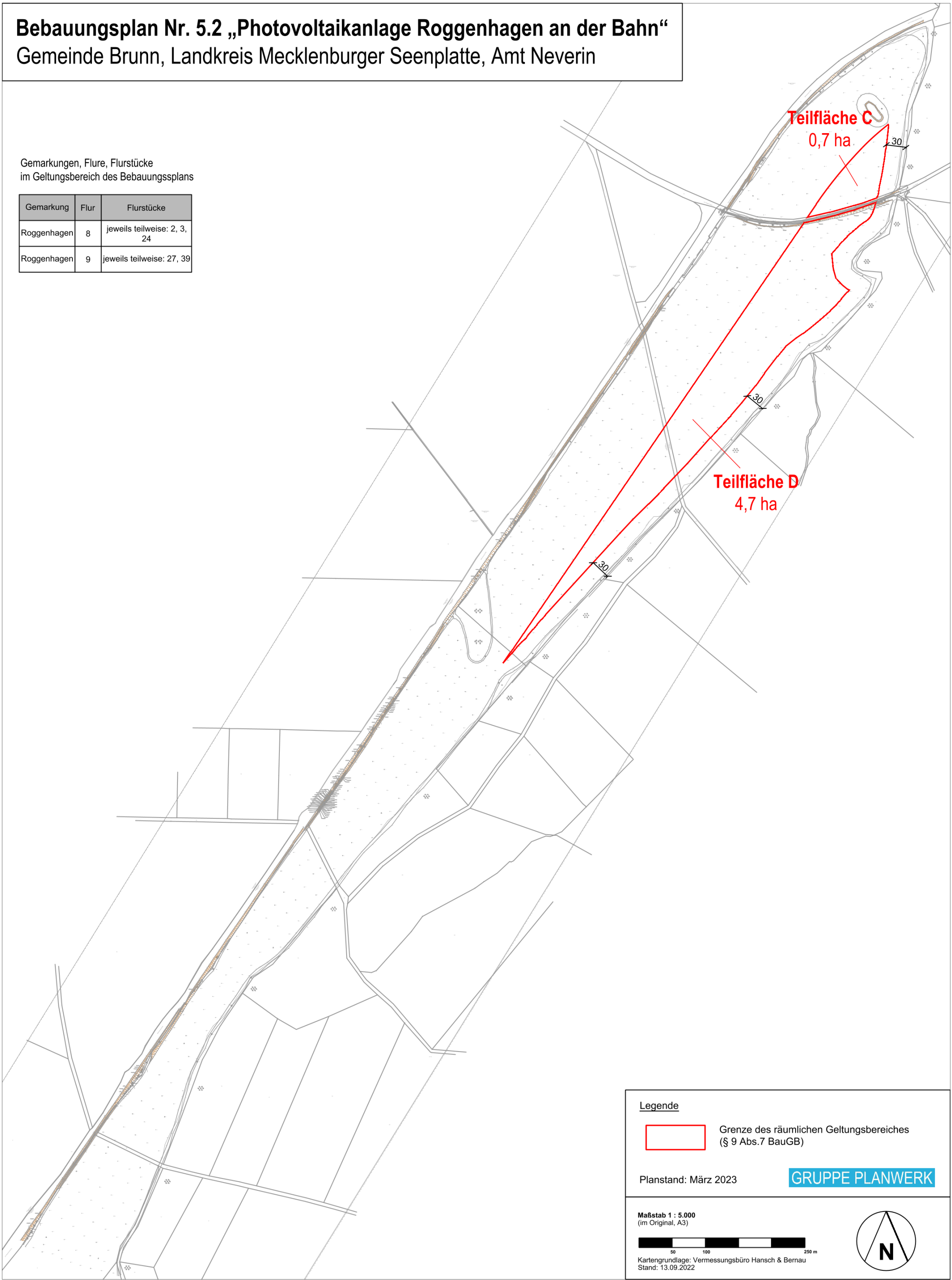


# Bebauungsplan Nr. 5.2 „Photovoltaikanlage Roggenhagen an der Bahn“

Gemeinde Brunn, Landkreis Mecklenburger Seenplatte, Amt Neverin

Gemarkungen, Flure, Flurstücke  
im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Roggenhagen	8	jeweils teilweise: 2, 3, 24
Roggenhagen	9	jeweils teilweise: 27, 39



**Legende**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Planstand: März 2023

GRUPPE PLANWERK

Maßstab 1 : 5.000  
(im Original, A3)



Kartengrundlage: Vermessungsbüro Hansch & Bernau  
Stand: 13.09.2022

