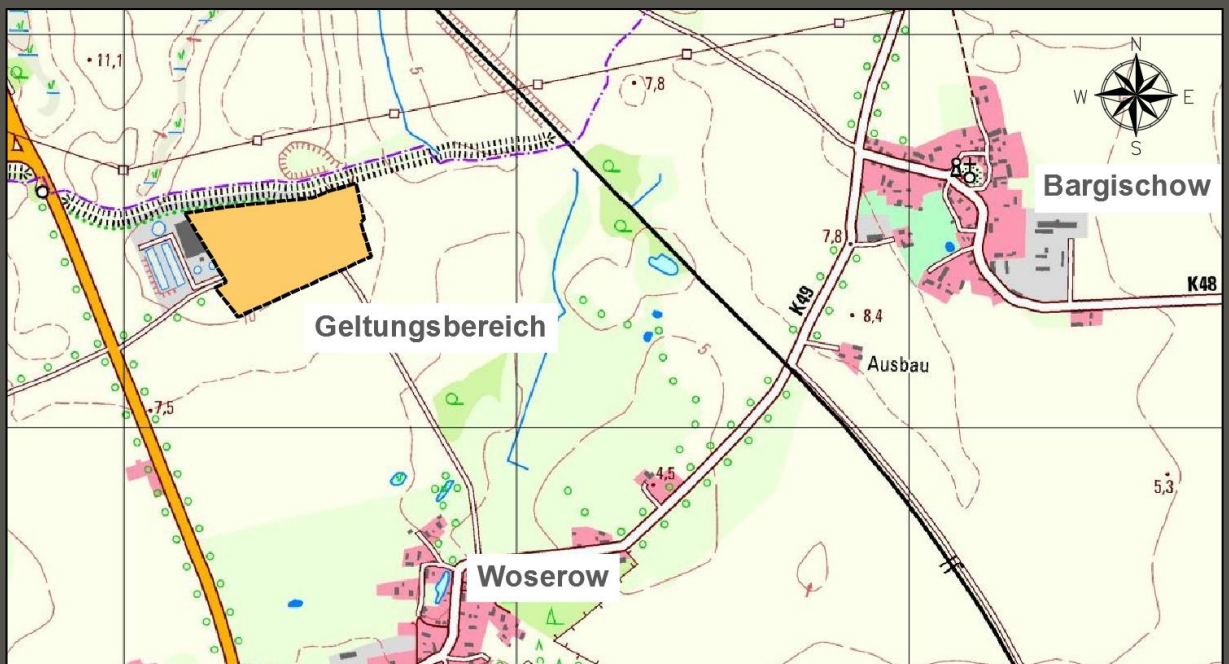


Auslegungsexemplar:
Auslegungszeit:
24.08.2017 - 27.09.2017

Gemeinde Bargischow OT Woserow

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Sondergebiet für erneuerbare Energien“



Begründung
Juni 2017

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
2.3	Übergeordnete Planungen	5
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
4.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETS	7
5.	INHALT DER ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG	8
5.1	Örtliche Bauvorschriften	9
5.2	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
6.	AUSWIRKUNGEN PLANUNG	10
7.	DENKMALSCHUTZ	11
8.	IMMISSIONSSCHUTZ	11
9.	EINGRIFFSREGELUNG	12

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Für das Plangebiet der bestehenden Biogas- und Tierhaltungsanlage nördlich von Woserow soll über die Vereinfachung der Festsetzungssystematik Investitions- und Planungssicherheit für die zukünftige Betriebsführung geschaffen werden.

Die gesetzlichen Vorgaben unterlagen in den zurück liegenden Jahren einem stetigen Wandel. Sowohl die planungsrechtlichen Anforderungen als auch die geänderten technischen Normen stellen die Betreiber von Biogas- und Tierhaltungsanlagen zunehmend vor neue Herausforderungen.

Zwar sind die Betriebsflächen im Wesentlichen über den wirksamen Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet für erneuerbare Energien“ abgedeckt. Dennoch erfordern die kleinteiligen Festsetzungen des Bebauungsplans eine Neuordnung der Baufelder und eine Vereinfachung der Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereiches, um den gesetzlichen Vorgaben nachkommen zu können.

Dabei greift für bereits überplante Areale der Grundsatz „*lex posterior derogat legi priori*“. Das neu geschaffene Recht verdrängt das frühere Recht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Sondergebiet für erneuerbare Energien“ überlagert sich mit dem Bebauungsplan Nr. 1. Folglich wird für diesen Bereich das Recht verdrängt, ohne aufgehoben zu werden.¹

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bargischow hat in öffentlicher Sitzung am 15.11.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Sondergebiet für erneuerbare Energien“ der Gemeinde Bargischow, OT Woserow beschlossen.

Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB soll das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, weil die Aufstellung vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 13.05.2017 förmlich eingeleitet worden ist und auch die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB vor in Kraft-Treten dieser Novelle durchgeführt wurden.

¹ BVerwG, Urt. V. 10.08.1990 – 4 C 3.90

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010 S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Bargischow** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlage

- Bestandsvermessung vom 07.04.2016 des Vermessungsbüros Frank Sauder, Voßstr. 1a, 17033 Neubrandenburg Lagesystem: ETRS89, Höhensystem:DHHN92

2.3 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Bargischow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVObI. M-V S. 258)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP) vom 19. August 2010

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 4 Abs. 1 ROG.

Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben (G RREP VP 4.1 (6)). Diesem Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

In der Gesamtkarte des Landesraumentwicklungsprogramm M-V sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern wird der Geltungsbereich als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Tourismusraum dargestellt.

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung (G RREP VP 3.1.3 (1)). Vorliegend ist die Vereinfachung der Festsetzungen und Neuordnung der Baugrenzen eines vorhandenen Bebauungsplans vorgesehen. Es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Beeinträchtigungen des Tourismus sind demnach nicht zu erwarten.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen (G RREP VP 3.1.4 (1)).

Der Standort dient der Ausformung einer bedarfsgerechten und Ressourcen schonenden Landwirtschaft und steht darüber hinaus durch die Erzeugung erneuerbaren Energien aus Biomasse in Einklang mit den Belangen des allgemeinen Klimaschutzes. Der Ansatz der regionalen Wertschöpfung wird hier in besonderem Maße umgesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. „Sondergebiet für erneuerbare Energien“ umfasst die Fläche eines vorhandenen Betriebsgeländes. Eine Inanspruchnahme von unbelasteten Außenbereichen erfolgt somit nicht.

Demnach sind die mit dieser Planung verfolgten Ziele mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Er verursacht dennoch rechtliche Wirkungen von erheblicher Reichweite. Er bildet den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt ist. Die Gemeinde Bargischow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans als sonstiges Sondergebiet dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Sondergebiet für erneuerbare Energien“ gilt damit im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Sondergebiet für erneuerbare Energien“ ist im Plan im Maßstab 1:1.250 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 8,27 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 5/1, 6/1, 7/1 und 8 der Gemarkung Woserow, Flur 2.

4. Beschaffenheit des Plangebiets

Der Geltungsbereich befindet sich im Außenbereich nördlich der Ortslage Woserow. Das Gelände liegt durchschnittlich auf einer Höhe von etwa 11 m ü. DHHN 92.

Der Abstand zur nächstgelegenen betriebsfremden Wohnnutzung in der Ortslage Woserow beträgt etwa 770 m. Erschlossen wird das Plangebiet von der B 109 über die öffentlich gewidmete Gemeindestraße „Am Hohen Stein“.

Das Betriebsgelände weist mit den bestehenden Stallgebäuden, Fahrsilos, Biogasanlagen und Nebenanlagen eine hohe Bebauungsdichte und damit einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf.

Vorbelastungen durch Immissionswirkungen aus dem Tierhaltungsbetrieb und der Biogasproduktion sowie durch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes der bestehenden Kubatur vorhandener baulicher Anlagen prägen den Standort nachhaltig.

Der Planungsraum liegt nicht in einem Trinkwasser-, Überschwemmungs- oder Heilquellenschutzgebiet. Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

5. Inhalt der Änderung

Durch die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, sehr eng gefassten Festsetzungen und vorgegebenen Baufelder ist eine bauliche Erweiterung und die Anpassungen an stetig wandelnden gesetzlichen Vorgaben kaum möglich. Entsprechend ist das zulässige **Maß der baulichen Nutzung** an die neuen Rahmenbedingungen anzupassen. Auf Grund der engen Verzahnung zwischen Tierhaltung und Biogasanlage ist eine Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen nicht möglich.

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das sonstige Sondergebiet Tierhaltung/Energiegewinnung aus Biomasse (SO T/EB) dient gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von Biogaserzeugungs-, -verarbeitungs-, -aufbereitungs- und -einspeisungsanlagen einschließlich der Nebenanlagen wie Fahrsilos, Sickersaftgruben und Lagerbehälter sowie deren technische Erschließung und Zäune. Zulässig sind Fahrsiloplanlagen, Annahme- und Technikgebäude, Feststoffdosierer, Gasnotfackeln, Blockheizkraftwerke (BHKW), Fermenter, Nachgärer, Gärrestlagerbehälter, abflusslose Sammelgruben, Gebäude und Anlagen zur Separation, Lagerung und Aufbereitung und Trocknung von Gärresten und Biogas. Das SO T/EB dient außerdem gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Unterbringung von Wirtschaftsstellen eines Tierhaltungsbetriebes. Es sind Anlagen zur Haltung und Zucht von Rindern und die dazu erforderlichen Nebenanlagen, wie Güllebehälter, Melkkarusell, Anlagen zur Futterzubereitung und Lagerung, Dunglege, Festmistlager, Kadaverhaus, Heizöllager, Garagen für Fahrzeuge und Räume für Wartungsarbeiten zulässig. Des Weiteren sind dem sonstigen Sondergebiet dienende Büro-, Verwaltungs- und Sozialgebäude zulässig.
2. Ausnahmen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO vom Höchstmaß der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen in dem sonstigen Sondergebiet Tierhaltung/Energiegewinnung aus Biomasse (SO T/EB) sind für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre zulässig.
3. Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet Tierhaltung/Energiegewinnung aus Biomasse und (SO T/EB) wird gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,70 begrenzt.

Die Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ist vorliegend nicht notwendig. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis einer Festsetzung dieser Flächen im Bebauungsplan.

Auch die Kennzeichnung der Fläche für die Versorgungsanlage ist nicht notwendig. Die im Plangebiet vorhandene Anlage übernimmt keine öffentliche Versorgungsfunktion.

Durch die neue Strukturierung innerhalb des Geltungsbereichs und die Auflösung der kleinteiligen Festsetzungen sind Festlegungen zu Garagen, Stellplätzen und Gemeinschaftsanlagen, einer Fahrzeugwaage und einer Seuchenwanne aus städtebaulicher Sicht, auf einem Betriebsgelände nicht notwendig. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind diese Anlagen allgemein zulässig.

Die kleinteilige Festsetzung von Straßenverkehrsflächen innerhalb des Betriebsgeländes ist nicht zielführend, dadurch wird der Entwicklungsspielraum stark eingeschränkt.

Die Erschließung ist durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert.

Durch die Festsetzung der Dachform, der Trauf- und Firsthöhe sowie der GR der einzelnen Gebäude sind keine Entwicklungsspielräume oder Änderungen auf den neusten Stand der Technik möglich. Zukünftig soll das Maß der baulichen Nutzung über eine Grundflächenzahl (GRZ) und Oberkante in Metern über DHHN (OK) für das gesamte sonstige Sondergebiet geregelt werden.

5.1 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben auf Grund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

1. Auf Dächern innerhalb des sonstigen Sondergebiets sind Photovoltaikanlagen zulässig.

5.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Gemeinde über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Dabei sind die bestehenden Gehölzflächen als natürliche Eingrünung des Standortes von besonderer landschaftsästhetischer Bedeutung und soll entsprechend planungsrechtlich gesichert werden.

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

1. Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Gehölzflächen zu erhalten.

6. Auswirkungen der Planung

Die städtebauliche Ordnung ist mit Umsetzung der Planung nicht gefährdet, da sich der Zulassungsmaßstab nicht verändert. Die Art der baulichen Nutzung gilt unverändert fort. Das Betriebsgelände dient somit auch weiterhin der Tierhaltung und der Energieerzeugung aus Biomasse.

Unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes weist das Betriebsgelände derzeit einen Versiegelungsgrad von 70 % auf. Es ist dementsprechend davon auszugehen, dass wesentliche Bodenfunktionen nachhaltig verloren gegangen sind. Es sind keine Versiegelungen vorgesehen, die über den baulichen Bestand hinausgehen. Folglich sind Umweltauswirkungen als gering einzuschätzen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auch im Verfahren der Änderung eines Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, welcher einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans bildet, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen sind vorliegend die Vereinfachung der Festsetzungssystematik und die damit in Verbindung stehenden Wirkungen.

Zusammenfassend sind zwei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf zu bewerten:

1. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter *Boden, Mensch* sowie *Tiere und Pflanzen* zu beurteilen.
2. Betriebsbedingte Wirkungen über das bestehende Maß hinaus sind aufgrund von Immissionen auf die Schutzgüter *Mensch, Boden* sowie *Tiere und Pflanzen* zu untersuchen.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die mit der Planung festgesetzten, immissionsträchtigen Nutzungen sind bereits seit Jahren auf dem Standort etabliert. Entsprechend ist ein hoher Versiegelungsgrad vorhanden.

Bestehende betriebsbedingte Störwirkungen und eine fehlende strukturreiche Habitatsausstattung innerhalb des Planungsraumes lassen darüber hinaus generell auf ein störungsunempfindliches und angepasstes Artenspektrum schließen. Auch nicht bebaute Bereiche des Planungsraumes besitzen aufgrund der regelmäßigen Mahd und den nicht quantifizierbaren betriebsbedingten Störwirkungen der Biogas- und Tierproduktion keiner besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Aus diesen Gründen soll von einem Artenschutzfachbeitrag abgesehen werden.

7. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt. Nördlich entlang des Geltungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal Gemarkung Anklam, Fundplatz 1 Landwehr, Anklamer Wall. Dieses Bodendenkmal darf angesichts seiner wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung grundsätzlich nicht verändert werden (§ 7 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 DSchG M-V). Ein weiteres Bodendenkmal befindet sich im südöstlichen Bereich. Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

8. Immissionsschutz

Vorliegend handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Durch die im wirksamen Bebauungsplan vorhandenen, sehr kleinteiligen Festsetzungen ist die Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches erheblich eingeschränkt. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans soll diese Kleinteiligkeit aufgelöst werden. Durch eine Vereinfachung der Festsetzungssystematik soll zukünftig eine bisher nicht qualifizierte Verdichtung des baulichen Bestandes möglich sein. Die damit möglicherweise verbundenen Immissionswirkungen lassen sich jedoch innerhalb des Änderungsverfahrens nicht bestimmen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich jedoch emissionsträchtige Nutzungen. Sofern Erweiterungen oder Ergänzungen der hier bestehenden Anlagen geplant sind, muss auf der Ebene der Vorhabenzulassungsebene die immissionsschutzrechtliche Genehmigungsfähigkeit vorhabenkonkret geprüft werden. Dieser Konflikttransfer ist zulässig, weil allein mit vorhabenspezifischen Parametern eine gutachterliche Ermittlung der zu erwartenden Umweltauswirkungen möglich ist.

Dabei gibt der Bebauungsplan einen planungsrechtlichen Rahmen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung vor. Die Zulassungsfähigkeit von Einzelvorhaben ist dann an die jeweils zum Zeitpunkt der Genehmigung geltenden Immissionsrichtwerte und Vorschriften sowie an die behördliche Entscheidung der Zulassungsbehörde selbst gebunden. Es bleibt damit alles zulässig, was den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht und darüber hinaus auch die immissionsrechtlichen Vorgaben und Auflagen der Zulassungsebene unterworfen wird.

9. Eingriffsregelung

Das sonstige Sondergebiet wird mit einer Fläche von 74.238 m² festgesetzt. Innerhalb des SO T/EB sind bereits 52.211 m² durch verschiedene Hochbauten, Lagerflächen und Verkehrswege überbaut. Die für das sonstige Sondergebiet festgesetzte Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,7 ist damit ausgereizt. Erweiterungsabsichten müssen also unter Einhaltung dieser Obergrenze durchgeführt werden.

Neuversiegelungen sind durch die Festsetzung der GRZ von 0,7 nur möglich, wenn innerhalb des Planungsraumes entsprechende Entsiegelungen durchgeführt werden.

Durch die mit der 1. Änderung in Verbindung stehende Vereinfachung der Festsetzungen werden Flächen als sonstiges Sondergebiet festgesetzt, die bisher als Grünfläche zum Teil in Überlagerung mit Anpflanzgeboten vorgesehen waren. Die im wirksamen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und Pflanzmaßnahmen wurden jedoch nicht realisiert.

Entsprechend wurde mit der Vereinbarung zwischen der Gemeinde Bargischow, der Anklamer Agrar AG und der Landrätin des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 22.03.2013 die im Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet für erneuerbare Energien“ festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen durch eine externe Maßnahme ersetzt. Die Umsetzung der außerhalb des Planungsraumes zugeordneten Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 33/4, Flur 5, Gemarkung Gellendin wurde dinglich gesichert und bereits umgesetzt.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind damit im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.