

Begründung

zur Satzung über die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 54/07 „Abfallwirtschaftszentrum Neustrelitz“

Den **Anlass** für die erste Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) bildet die Absicht der Stadtwerke Neustrelitz GmbH, auf den in Ihrem Eigentum befindlichen Teilflächen des Abfallwirtschaftszentrums (AWZ) an der Straße „Am Kamp“ Fotovoltaikanlagen zu errichten. Bislang erfolgte dort eine Lagerung von Stammholz zur Gewinnung von Holzhackschnitzel für das Biomasse-Heizkraftwerk an der Kirschenallee. Mit dem im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 60/08 erfolgten Ausbau des dortigen Standorts einschließlich der erforderlichen Lagerkapazitäten wurde eine Nutzung der Flächen am AWZ hinfällig. Da für diese Flächen ein plankonformer Bedarf weder besteht noch in einem absehbaren Zeitraum in Aussicht steht, wird eine sinnvolle und nachhaltige Folgenutzung in Form der Errichtung von Anlagen zur Energieerzeugung aus regenerativen Energiequellen angestrebt. Diese Absicht steht im Einklang mit der Etablierung der Stadt Neustrelitz als Standort der Erforschung, Entwicklung und des Einsatzes erneuerbaren Energien, entsprechend der u. a. mit den B-Plänen Nr. 56/07, 59/08 und 60/08 verbundenen Entwicklungsziele.

Diese somit verfolgten Abweichungen vom rechtskräftigen B-Plan „Abfallwirtschaftszentrum Neustrelitz“ konnten nicht durch Ausnahmen oder Befreiungen von den entsprechenden Festsetzungen legitimiert werden, so dass eine B-Plan-Änderung erforderlich war. Da es hierbei um eine Wiedernutzbarmachung baulich vorgeprägter Flächen geht, also eine Maßnahme der Innenentwicklung vorbereitet wird, wurde die Änderung des B-Plans im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB** durchgeführt.

Dies war auch deshalb möglich, weil die hiervon betroffene Größe der Grundfläche wesentlich unter der lt. § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB geregelten Größe von 20.000 m² liegt. Des Weiteren wird das Kriterium erfüllt, wonach mit der Änderung des B-Plans kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt, vorbereitet oder begründet wird. Ebenfalls trifft die unter § 13 a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB geregelte Voraussetzung auf die vorliegende Planung zu, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Für den Ablauf des Planänderungsverfahrens bedeutete dies, dass von einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und auf eine frühzeitige (vorgezogene) Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet wurde.

Rechtliche Grundlagen der Änderungssatzung ist das Baugesetzbuch (BauGB), hier insbesondere § 2 und § 10 sowie - bezüglich der Wahl des vorgenannten beschleunigten Verfahrens zur Änderung - § 13 a. Daneben stellen die Baunutzungs- sowie die Planzeichenverordnung (BauNVO, PlanzV) in dieser Planung insbesondere zu berücksichtigende Rechtsvorschriften dar.

Die Inhalte der vorliegenden Satzung entsprechen wie bereits der ursprüngliche B-Plan den **Zielen der Raumordnung und Landesplanung**. Diese ergeben sich aus dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) Mecklenburg-Vorpommern vom 03.05.2005 und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) Mecklenburgische Seenplatte vom 26.06.1998. Von Bedeutung für die geänderten Festsetzungen des B-Plans sind insbesondere deren Programmsätze Nr. 6.4 (7) (LEP) bzw. Nr. 10.3.4 (1) (RROP), in denen auf den Ausbau regenerativer Energieträger bzw. natürlicher Ressourcen zur Energieerzeugung orientiert wird. Entsprechendes findet sich auch im derzeit als Entwurf vorliegenden Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, welches das RROP fortschreibt, unter dem Programmsatz 6.5 (6).

Der einem B-Plan (einschließlich seiner Änderungen) in der Regel zu Grunde liegende **Flächennutzungsplan** (F-Plan) stellt den Bereich des Plangebiets entsprechend der bisherigen Nutzung als Sondergebiet für das Abfallwirtschaftszentrum dar. Die nunmehr verfolgte Nutzung von Teilflächen des Plangebiets weicht somit von dieser Darstellung der Grundzüge der bislang hier beabsichtigten Bodennutzung ab. Üblicherweise erfordert dies zumindest parallel zur Aufstellung des B-Plans eine förmliche Änderung des F-Plans. Hierauf konnte jedoch aufgrund des für die Erarbeitung der B-Plan-Änderung in Anwendung gebrachten beschleunigten Verfahrens verzichtet werden. Stattdessen wird der F-Plan gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Wie aus den bereits erörterten sowie im Folgenden noch ausgeführten Darlegungen deutlich wird, ist dabei sichergestellt, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch diese Planänderung nicht beeinträchtigt wird.

Es kann also davon ausgegangen werden, dass der B-Plan den prinzipiellen städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Neustrelitz entspricht.

Die Änderungen des B-Plans beziehen sich hinsichtlich ihrer **Lage** auf drei Teilgebiete des bisherigen Sondergebiets Abfallwirtschaftszentrum (SO-AWZ) am Ende der Straße „Am Kamp“. Sie betreffen die Flurstücke 195/2 und /5, 196/1 und /4, 197/2, /4 (teilweise) und /7, 198/1, /2, /5 und /11, 199/2, /3 und /9 sowie 201/1 (teilweise) der Flur 58 der Gemarkung Neustrelitz mit einer Gesamtfläche von ca. 2,39 ha.

Die **Änderungen der Festsetzungen** des bisherigen B-Plans stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

1. Die **Art der baulichen Nutzung** wird auf drei der fünf Teilflächen des SO-AWZ nunmehr als Sondergebiet Sonnenenergie (SO-SE) festgesetzt. Dies betrifft die beiden Gebiete nördlich des vormals als Bahnfläche festgesetzten Verladegleises sowie die Fläche westlich des Grundstücks der Abfallumschlagstation.

In die zwei erstgenannten SO-SE werden die von der Gleisanlage erfassten Flächen (Flurstücke 197/2, 197/7 und teilweise 197/4) einbezogen. Diese wurden vom bisherigen Betreiber des AWZ im Zuge des Verkaufs der übrigen von den Änderungen betroffenen Flächen an die Stadtwerke Neustrelitz GmbH mit veräußert, weil ein Bedarf bzw. eine wirtschaftlich tragfähige Möglichkeit für einen Abtransport der sortierten Abfälle per Bahn, wie es noch in den Anfangsjahren praktiziert wurde, nicht mehr gegeben war. Die Stadtwerke werden die Gleisanlage jedoch nicht zurückbauen, so dass bei einer langfristig geänderten Situation ggf. auf diese Anlagen zurückgegriffen werden kann. Da die Unterkonstruktion für die Solarmodule ohnehin per Rammung im Boden verankert werden soll, ist deren Errichtung auch ohne Rückbau der Gleise möglich.

Das westlich der Umschlagstation gelegene SO-SE bezieht vormals als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Flächen westlich und südlich des bisherigen SO-AWZ ein. Konkret betrifft dies die im westlichen Teil des jetzigen SO-SE gelegenen Teile der Flurstücke 198/2 und 199/9 sowie einen ca. zehn Meter tiefen Streifen an der Südgrenze des Flurstücks 199/3. Diese Flächen werden somit jetzt komplett als Baugebiet ausgewiesen. Neben der bestehenden Notwendigkeit, aus Gründen der Wirtschaftlichkeit der Solaranlage möglichst ein Maximum an Flächen zu aktivieren, resultiert diese Einbeziehung bisheriger Ausgleichsflächen aus folgenden Sachverhalten:

- Eine Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen ist vor dem Hintergrund, dass das betreffende Grundstück bislang noch nicht gemäß B-Plan baulich genutzt wurde, bisher nicht erfolgt.
- Da die Inanspruchnahme des Bodens auf den neu als SO-SE festgesetzten Flächen, die immerhin ca. 60 % der baulich genutzten Flächen (Sondergebiete und Verkehrsflächen) des Plangebiets umfassen, gegenüber der bisher zulässigen Nutzung erheblich reduziert wird (siehe Punkt 2), ist das Erfordernis eines entsprechenden ökologischen Ausgleichs im bisherigen Umfang nicht mehr gegeben. Somit ist ein Verzicht auf die Bepflanzung der betreffenden ca. 0,2 ha ökologisch vertretbar.

Die Festsetzung der Sondergebiete Sonnenenergie in der Planzeichnung ist verknüpft mit der ergänzenden Aufnahme der Nr. 1.2. in die textlichen Festsetzungen des B-Plans (Nr. 1 des Textteils zur Änderungssatzung), in der die konkret zulässigen baulichen Anlagen geregelt sind. Hauptsächlich handelt es sich hierbei um Fotovoltaikanlagen, also um Solarmodule, in denen die Sonnenenergie in elektrischen Strom umgewandelt wird, der über Wechselrichteranlagen und Trafostationen in das Mittelspannungsnetz eingespeist wird. Um den Betrieb, die Unterhaltung bzw. die Überwachung der Anlage sicherzustellen, wurde in den Zulässigkeitskatalog ebenfalls die Errichtung von Büro- bzw. Sozialgebäuden, die allerdings nur für den vorgenannten konkreten Zweck genutzt werden dürfen, aufgenommen. Damit einem eventuell noch entstehenden, derzeit nicht bekannten Bedarf an ergänzenden Nutzungen im Rahmen des allgemeinen zulässigen Nutzungsspektrums entsprochen werden kann, wurde ergänzend über eine entsprechende Ausnahmeregelung die Möglichkeit der Errichtung weiterer baulicher Anlagen geregelt. Dies schließt ggf. Solaranlagen ein, in denen der Strom indirekt, d. h. über die Nutzung der Wärme der Sonne als primäre Energiequelle produziert wird (so genannte thermische Solarkraftwerke). Im Sinne der Sicherstellung einer hinreichenden Überwachung der Anlagen sowohl aus technischen Gründen als auch aus Gründen des Diebstahl- bzw. Vandalismusschutzes wurde ebenfalls die ausnahmsweise Schaffung von Wohnraum für einen entsprechend eingeschränkten Personenkreis ermöglicht. Dies ist aber auf maximal eine Wohnung, die für diesen Zweck ausreichend ist, beschränkt. Die Inanspruchnahme dieser Ausnahme ist derzeit durch den Betreiber allerdings nicht vorgesehen.

2. Nach dem aktuellen Planungsstand ist für die Einzelmodule der Fotovoltaikanlagen eine Höhe von maximal zwei Metern geplant. Um ggf. andere in Frage kommende Ausführungen ebenfalls zu ermöglichen und unter Berücksichtigung ggf. erforderlicher (ausnahmsweise zulässiger) Betriebsgebäude wurde die maximale **Höhe der baulichen Anlagen** im Sondergebiet Sonnenenergie auf vier Meter festgesetzt. Ergänzend dazu wird die Nr. 2.1. der textlichen Festsetzungen des B-Plans mittels eines neuen Satzes 3 in der Form ergänzt, dass Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, diese Höhe ausnahmsweise um bis zu sechs Meter überschreiten können. Diese in Nr. 2 (Satz 2) des Textteils zur Satzung geregelte Änderung basiert auf Erfahrungen bei der Realisierung des B-Plans Nr. 59/08 „Ehem. Kasernengelände Penzliner Straße/ Dr.-Schwentner-Straße“ bzw. des dortigen Solarparks. Die dabei für notwendig befundene Errichtung von Masten von bis zu zehn Metern Höhe für Kameras zur Überwachung des Geländes soll mittels vorgenannter Ausnahme auch im vorliegenden Plangebiet ermöglicht werden.
3. Die Solarmodule werden auf so genannten aufgeständerten Modultischen in parallelen Reihen angeordnet. Die Modultische sollen nach gegenwärtiger Planung versiegelungsfrei in den Boden gerammt werden. Alternativ dazu könnten sie auch auf Streifenfundamenten befestigt werden. Beide Varianten ermöglichen einerseits einen ggf. nach dem (technischen) Verschleiß der Anlage rückstandslosen Abbau und minimieren andererseits die bebaute Grundfläche und damit den Versiegelungsgrad des Bodens. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung einer eventuellen ergänzenden Errichtung der in der Ausnahme unter der neuen Nr. 1.2. der textlichen Festsetzungen ermöglichten Bebauungen konnte die **Grundflächenzahl** von vormals zulässigen 0,4 im Sondergebiet Sonnenenergie auf 0,2 begrenzt werden. Lt. § 19 (2) BauNVO ist zur Grundfläche allerdings die gesamte Fläche, die von baulichen Anlagen überdeckt wird, zu zählen. Nach allgemeiner Auffassung muss hierzu auch der Anteil der Anlagen hinzugerechnet werden, der nicht unmittelbar mit dem Boden verbunden ist. In diesem Zusammenhang wurde die in der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 2.1. bereits geregelte ausnahmsweise Überschreitung der GRZ (bis max. 0,8) durch Aufnahme eines ergänzenden Satzes 2 im Sondergebiet Sonnenenergie an die Bedingung geknüpft, dass der Versiegelungsgrad des Bodens 20 % nicht überschreitet (Nr. 2 Satz 1 des Textteils der Satzung). Damit wird eine dem Vorhaben angepasste und zugleich rechtssichere Festsetzung getroffen.

4. Im Sinne einer effektiven Ausnutzung der Grundstücksflächen durch die Fotovoltaikanlagen wurde auf eine bislang noch auf Teilflächen bezogene Festsetzung von **überbaubaren Grundstücksflächen** verzichtet. Vielmehr wurden mittels Verlegung der bislang festgesetzten Baugrenzen bis auf einen Abstand von drei Metern zu Verkehrsflächen bzw. sogar bis an die Grenze zu Nachbargrundstücken die hierfür verfügbaren und notwendigerweise zu nutzenden Baufelder erweitert, innerhalb derer die Solarmodule in nach Süden ausgerichteten Reihen errichtet werden können.

Die nordwestlichen bzw. nordöstlichen Baugrenzen im Bereich der Flurstücke 196/1 und 201/1 wurden im bisherigen B-Plan mit einem Abstand von 30 Metern zum dort benachbarten Wald gemäß Regelungen des Landeswaldgesetzes M-V festgesetzt. Da es sich bei den nunmehr vorgesehenen Fotovoltaikanlagen um Vorhaben handelt, die nach der Waldabstandsverordnung innerhalb dieses Waldabstandes errichtet werden können, war es gerechtfertigt, die überbaubaren Grundstücksflächen auch auf diese Bereiche auszuweiten. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Satzungsentwurf seitens der zuständigen Forstbehörde erteilt.

Zur Gewährleistung, dass dort keine lt. neuer textlicher Festsetzung Nr. 1.2. zwar ausnahmsweise zulässigen, jedoch nicht unter die Ausnahme der Waldabstandsverordnung fallenden Anlagen errichtet werden, wurde eine entsprechende Zulässigkeitsbedingung für diese Nutzungen ebenfalls in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2. verankert, wonach Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, nur außerhalb des Waldabstandes zugelassen werden können.

5. Der Sachverhalt, dass in die Sondergebiete Sonnenenergie im Bereich der Flurstücke 196/1 und 201/1 bislang als Bahnanlagen (Flurstücke 197/2, 197/7 und teilweise 197/4) festgesetzte **Verkehrsflächen** einbezogen wurden, wurde bereits unter Punkt 1 dargelegt. Die dortige Anlage in Form eines Verladegleises ist bereits seit geraumer Zeit nicht mehr in Betrieb. Sie zweigt von der Hafentramway ab, die das B-Plan-Gebiet im Nordosten tangiert, so dass selbst im Falle eines derzeit nicht absehbaren Erschließungsbedarfs über den Schienenverkehr eine diesbezügliche Anbindung des Gebiets gewährleistet ist bzw. reaktiviert werden kann.
6. Im Zusammenhang mit der Festsetzung des Sondergebiets Sonnenenergie westlich der Abfallumschlagstation bei gleichzeitiger Erweiterung dieses Baugebiets gegenüber der bisherigen Ausdehnung in westliche und südliche Richtung um jeweils ca. zehn Meter kommt es zu Reduzierungen dort bislang festgesetzter **Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**. Bezüglich des Nachweises, dass dies gerechtfertigt und städtebaulich vertretbar ist, wird auf die hierzu ebenfalls unter Punkt 1 bereits gemachten Ausführungen verwiesen.
7. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Satzungsentwurf wurde seitens der Stadtwerke Neustrelitz GmbH darauf hingewiesen, dass u. a. über das von den Änderungen erfasste Flurstück 199/3 eine **Regenwasserleitung DN 400** zum westlich davon gelegenen Regenrückhaltebecken verläuft. Sie wurde demzufolge in der Planzeichnung zum B-Plan in Ihrem gesamten Verlauf innerhalb der festgesetzten Baugebiete ergänzend gekennzeichnet. Dies betrifft auch das Grundstück der Abfallumschlagstation (Flurstücke 198/6 und 199/4).

Durch die benannten Änderungen verändert sich die bisherige **Flächenbilanz** zum B-Plan wie folgt:

	bisher	jetzt	Differenz
<u>Gesamtgröße</u>	<u>6,41 ha</u>	<u>6,41 ha</u>	-
Sondergebiete Abfallwirtschaftszentrum	2,91 ha	0,86 ha	- 2,05 ha
Sondergebiete Sonnenenergie	-	2,39 ha	+ 2,39 ha
Verkehrsflächen	0,78 ha	0,64 ha	- 0,14 ha
Flächen für die Abwasserbeseitigung	0,24 ha	0,24 ha	-
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2,48 ha	2,28 ha	- 0,20 ha

Neustrelitz, 26.02.2010


Grund
Bürgermeister