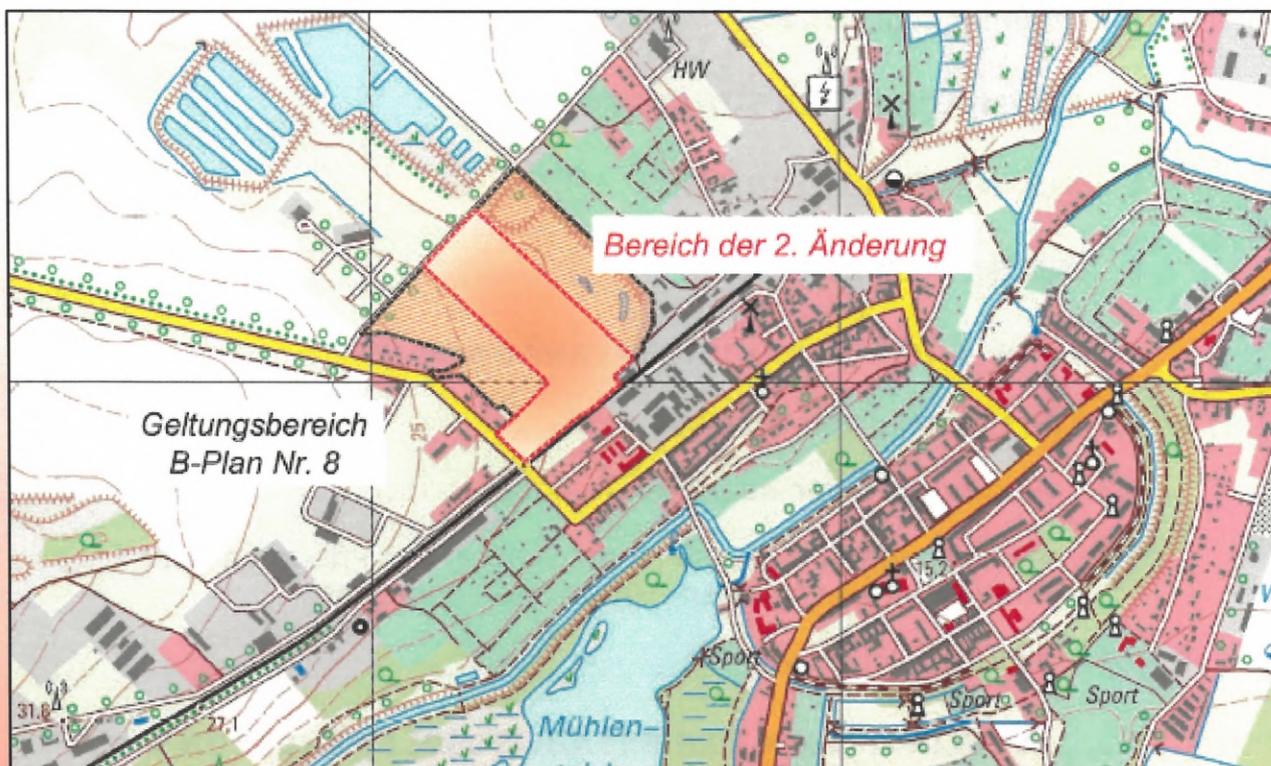




# STADT FRIEDLAND

## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 GEWERBEPARK „FRIEDLÄNDER STÄRKE“



## BEGRÜNDUNG

MAI 2015



*[Handwritten signature]*

Block  
BÜRGERMEISTER  
Friedland, 21.05.15

**INHALT:**

<b>1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
<b>2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	5
<b>3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
<b>4. PLANUNGSBINDUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>5. AUSGANGSSITUATION</b>	<b>8</b>
<b>6. INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>9</b>
6.1 Städtebauliches Konzept	9
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
6.4 Verkehr	11
<b>7. AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>11</b>

## 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Mit Wirkung vom 06.08.2003 hat der Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Friedland „Gewerbepark Friedländer Stärke“ Rechtskraft erlangt. Seit dieser Zeit konnten die Entwicklungsabsichten zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben am Standort südlich des Schwarzen Weges nicht vollzogen werden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans vom 22.12.2012 wurden die westlichen und östlichen Teilflächen des Geltungsbereiches bereits für die Errichtung und den Betrieb von großflächigen Solaranlagen überplant, weil die erhoffte Nachfrage für Gewerbe- und Industrieflächen in Friedland nicht bestand.

Bislang haben sich im Plangebiet keine Gewerbebetriebe angesiedelt. Entsprechend hat die Stadtvertretung der Stadt Friedland die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 Gewerbepark „Friedländer Stärke“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Gemäß dem Programmsatz Z 4.3.1[2] RREP MS ist das Plangebiet als regional bedeutsamer Standort für Gewerbe und Industrie ausgewiesen. Um dieser besonderen Raumfunktion Rechnung zu tragen, soll die derzeit zulässige gewerbliche und industrielle Nutzung für den Zeitraum der geplanten Zwischennutzung von bis zu 20 Jahren ausgesetzt werden, weil die tatsächliche Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieansiedlungen für dieses Gebiet auch in den nächsten Jahren absehbar nicht vorhanden ist.

Für den vorliegenden Fall wird die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren aufgestellt, weil in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern festgesetzt wird und auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wurde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht geplant und wäre darüber hinaus nicht mit der Zielstellung der Stadt Friedland vereinbar, innerhalb des Plangeltungsbereiches einen Solarpark zu entwickeln.

Im Beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete, durch die beabsichtigten Festsetzungen ist nicht zu befürchten. Aus diesem Grund wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt

## 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 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323, 324)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36)
- **Hauptsatzung der Stadt Friedland** in der aktuellen Fassung

## 2.2 Planungsgrundlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (Kataster- und Vermessungsamt) vom Februar 2015
- Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Friedland „Gewerbepark Friedländer Stärke“ unter Berücksichtigung der 1. Änderung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbepark Friedländer Stärke“ wird im Maßstab 1:2.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 8,5 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 25/35 sowie 28/8, Flur 9 der Gemarkung Friedland.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Schwarzen Weg (Flurstück 24, Flur 9, Gemarkung Friedland)
- im Osten durch einen Solarpark auf dem Flurstück 28/5, Flur 9, Gemarkung Friedland
- im Südosten durch eine stillgelegte Bahnlinie auf dem Flurstück 52/16 und Flurstück 52/15 Flur 9, Gemarkung Friedland
- im Südwesten durch einen Solarpark auf dem Flurstück 28/7, Flur 9, Gemarkung Friedland sowie durch die Landesstraße L 28, Flurstück 12/2, Flur 9 Gemarkung Friedland

#### 4. Planungsbindungen

Für den Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbepark Friedländer Stärke“ hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung mit seiner Stellungnahme die Vereinbarkeit mit der **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V)** und den hier formulierten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt.

Dabei steht der Programmsatz Z 4.3.1[2] RREP MS im Vordergrund. Die Bedeutung des Plangeltungsbereichs als regional bedeutsamer Standort für Gewerbe und Industrie ist seit 2003 deutlich hinter den Erwartungen der Stadt Friedland zurück geblieben.

Um aber dieser besonderen Raumfunktion Rechnung zu tragen, soll die derzeit zulässige gewerbliche und industrielle Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände ausgesetzt werden. Unter dem Begriff „Umstände“ ist für den vorliegenden Fall eine konkrete Nachfrage von Gewerbe- und Industrieansiedlungen für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans zu verstehen.

Der Standort ist durch seinen wirtschaftlichen Konversionsstatus und die derzeit bestehenden Vergütungszuordnungen des § 32 EEG grundsätzlich für die angestrebte Freiflächen-Photovoltaik-Nutzung geeignet.

Durch fehlende Nachfrage haben sich hier bislang keine Gewerbe- und Industriebetriebe angesiedelt.

Aufgrund der Befristung der Nutzung können die Flächen langfristig als Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt werden. Die Zeit der Zwischennutzung steht der Stadt Friedland dann zur Verfügung, um die standörtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben innerhalb des Planungsraumes zu optimieren. Für den angestrebten Nutzungszeitraum von etwa 20 Jahren wird der Planungsraum für die Stadt Friedland Gewerbesteuererinnahmen ermöglichen.

Den Belangen des allgemeinen Klimaschutzes in Verbindung mit der Erschließung erneuerbarer Energiefelder wird durch die geplante Zwischennutzung auch mit Hinblick auf mögliche symbiotische Effekte benachbarter Nutzungen und dem umweltverträglichen Umgang mit vorhandenen Konversionsflächen im besonderen Maße Rechnung getragen, denn gemäß Programmsatz G 6.5[4] RREP MS sollen zur Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien an geeigneten Standorten Voraussetzungen für den weiteren Ausbau insbesondere für die Nutzung von solarer Strahlungsenergie geschaffen werden.

Programmsatz G 6.5[9] RREP MS zielt darauf ab, dass bei allen Vorhaben der Energieerzeugung, Energieumwandlung und des Energietransportes bereits vor Inbetriebnahme Regelungen zum Rückbau der Anlagen bei Nutzungsaufgabe getroffen werden sollen.

Die befristete Ansiedlung von Anlagen für die Erzeugung von solarer Strahlungsenergie erscheint mit dem von der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Mecklenburgische Seenplatte beschlossenen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar, da die Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben innerhalb des Planungsraumes erhalten bleiben.

### **Flächennutzungsplanung**

Die Stadt Friedland verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans überwiegend als Industriegebiet aus. Somit lassen sich die befristeten Änderungsabsichten nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

Die im Flächennutzungsplan aufgezeigten Entwicklungsabsichten ließen sich aus verschiedensten Gründen nicht umsetzen, so dass die Stadt Friedland nun die befristete Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Photovoltaik verfolgt. In diesem Zusammenhang liegen der Stadt konkrete Investitionsabsichten vor, die vorrangig die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes anstreben.

Hier eröffnet die Regelung des § 13 a BauGB den Weg, den Flächennutzungsplan auf dem Weg der Berichtigung entsprechend anzupassen, ohne ein förmliches Änderungsverfahren durchführen zu müssen. Voraussetzung für Anwendbarkeit des § 13 a BauGB ist nach Abs. 2 Nr. 2 dieser Vorschrift jedoch, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt werden darf.

Der Kommentierung zu § 13 a BauGB (Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Randnr. 73) weist in diesem Zusammenhang auf Folgendes hin: „Die Aussage [dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden darf] ist also auch dahin zu verstehen, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung die sich aus der gewachsenen gemeindlichen Entwicklung ergebende Situation aufgreifen und angemessen berücksichtigen muss. Er muss sich also mit der gewachsenen Siedlungsstruktur ebenso auseinandersetzen wie mit deren organischen Fortentwicklung.

Die schließt auch ein, dass sich der Bebauungsplan mit den vom Flächennutzungsplan vorgegebenen Grundzügen der Planung auseinandersetzt. Er kann vom Flächennutzungsplan abweichen, aber er muss sich mit der vorgefundenen und im Flächennutzungsplan vorgegebenen Entwicklungslinie auseinandersetzen und die Abweichung begründen. Vorliegend ist es ein besonderes Interesse der Stadt Friedland, die ungenutzte und ungestaltete Konversionsfläche einer bedarfsgerechten Zwischennutzung zuzuführen. Mit der baulichen Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung wird dabei die städtebauliche Ordnung gewahrt.

## 5. Ausgangssituation

Über die Grenzen des für die 2. Änderung des Bebauungsplans ausgewiesenen Geltungsbereiches hinaus unterliegt der Planungsraum bisher keiner gewerblichen oder industriellen Nutzung.

Ausgehend von den Landesstraßen L 28 und den hier vorhandenen Wohnnutzungen wurden bereits weite Teile des Bebauungsplangebietes im Zuge der 1. Änderung als Solarpark bebaut.

Begrenzt durch eine Bahnlinie im Süden und den Schwarzen Weg sowie die wegebegleitenden Gehölzstrukturen im Norden ist der Änderungsbereich unbebaut.



Abbildung 1: Blick auf den Änderungsbereich in Richtung Südosten

Ausgehend von der bisher festgesetzten Gewerbegebietsfläche mit einem Umfang von etwa 8 ha und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,60 bzw. 0,8 sind derzeit gewerbliche und industrielle Vorhaben in einem Eingriffsumfang von etwa 56.000 m<sup>2</sup> möglich. Für diese Eingriffe wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet und dinglich gesichert.

Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung stehenden Eingriffe wurden jedoch nicht vollzogen.

## **6. Inhalt der Bebauungsplanänderung**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Der städtebauliche Ansatz der Vorhaltung von siedlungsnahen Gewerbeflächen als Grundlage für die Ansiedlung von Investoren im Stadtgebiet der Stadt Friedland bleibt mit der 2. Änderung des Bebauungsplans bestehen.

Die vorliegenden Investitionsabsichten für die Errichtung und den Betrieb einer großflächigen Photovoltaikanlage bedient zunächst jedoch den ständig wachsenden Bedarf an erneuerbaren Energien im Sinne der bundespolitischen Zielstellungen.

Der Gesetzgeber hat mit der Klimaschutznovelle des BauGB 2011 den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung als öffentlichen Belang eine herausgehobene Stellung eingeräumt. Der Mitigation des Klimawandels sowie der Anpassung an den Klimawandel ist gemäß § 1a Abs. 5 S. 1 BauGB Rechnung zu tragen. Klimaschutz und Anpassung gehen also in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB als gleichwertiger Belang ein.

Ziel der durch das Eintreten bestimmter Umstände befristeten 2. Änderung des Bebauungsplans soll es sein, durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO die Realisierung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zur Erzeugung von umweltfreundlichem Solarstrom planungsrechtlich zu ermöglichen und zu sichern.

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet entspricht dabei jedoch einer Zwischennutzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Sofern die tatsächliche Nachfrage für gewerbliche oder industrielle Folgenutzungen besteht, erfolgt der Rückbau des Solarparks. Hierzu werden entsprechende vertragliche Regelungen getroffen.

## 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen des oben beschriebenen Zwischennutzungskonzeptes soll für die nächsten Jahre die derzeit zulässige gewerbliche und industrielle Nutzung ausgesetzt werden.

Mit der durch das Eintreten von bestimmten Umständen befristeten Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO soll die Errichtung und der Betrieb von großflächigen Freiflächenphotovoltaikanlagen planungsrechtlich abgesichert werden.

Die relativ kleinteilige Gliederung des Maßes der baulichen Nutzung im wirksamen Bebauungsplan deckt sich zwar mit den vorliegenden Investitionsabsichten. Dennoch soll für die Zeit der Zwischennutzung die GRZ vereinheitlicht auf 0,45 festgeschrieben werden.

Höhenbeschränkungen sind vorliegende entbehrlich. Die gewählten Baugrenzen orientieren sich am wirksamen Plan.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Für die festgesetzten Gewerbegebiete GEe, GE 1, GE 2, GE 3 und das festgesetzte Industriegebiet GI wird im Rahmen einer Zwischennutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein sonstiges Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Beginnend mit der Rechtswirksamkeit der 2. Änderung des Bebauungsplans sind hier bis zum Eintreten des Umstandes der tatsächlichen Nachfrage zur Ansiedlung von Gewerbe- oder Industriebetrieben innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Anlagen zur Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie, wie Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Umspannstationen, Wechselrichterstationen und Zäune zulässig. Die Grundflächenzahl wird für den Zwischen-nutzungszeitraum auf 0,45 begrenzt.

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

Innerhalb des nördlichen Plangebietes sind Gehölzstrukturen entlang des Schwarzen Weges vorhanden. Zielstellung der Stadt Friedland im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist es, diese Gehölze für den Natur- und Landschaftsschutz vollständig zu erhalten.

Über den Ausgleichsbezug hinaus und mit Verweis auf die Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans soll im Westen zur Abgrenzung gegenüber den hier bestehenden Wohnnutzungen ein Gehölzstreifen entwickelt werden.

Folgende Festsetzungen wurden dazu getroffen:

- 1. Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wie folgt zu bepflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind jeweils 10 Sträucher der Arten *Rosa tomentosa*, *Rhamus catharticus* in der Qualität 60/100, jeweils 10 Sträucher der Arten *Rosa canina*, *Rosa rubiginosa*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana* in der Qualität 60/100, 15 Sträucher der Art *Prunus spinosa* und 20 Sträucher der Art *Crataegus spec.* in der Qualität 60/100 anzupflanzen.*
- 2. Die mit B gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche zu erhalten.*

#### **6.4 Verkehr**

Der Planungsraum wird ausgehend vom Schwarzen Weg bereits erschlossen. Für die Bauphase wird sich hier ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Lieferfahrzeuge und Montagepersonal nicht vermeiden lassen.

Innerhalb der für 25 Jahre befristeten Betriebsphase sind keine Einflüsse auf das bestehende Verkehrsaufkommen zu erwarten.

#### **7. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

Mit der zweiten befristeten Änderung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen, bisher nicht bewerteten Eingriffe erzeugt.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann für diesen Bebauungsplan des Innenbereiches das beschleunigte Verfahren angewendet werden, da in ihm eine Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 gelten entsprechend.

Auf Grund einer überschlägigen Prüfung gemäß Anlage 2 des BauGB wird eingeschätzt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Stadt Friedland durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche negative Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind. Es ist für die Dauer des Vorhabens von 25 Jahren gegenteilig von einer vermindernden Zulässigkeit negativer Randeinflüsse auszugehen.

## **Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 BauGB**

für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 Gewerbepark „Friedländer Stärke“ der Stadt Friedland

### **Kurzbeschreibung des Vorhabens**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 8 Gewerbepark „Friedländer Stärke“ sind derzeit Flächen für Ansiedlung von Gewerbe und Industrie ausgewiesen. Aufgrund einer fehlenden Nachfrage nach derartigen Flächen durch entsprechende Wirtschaftszweige, wurden bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Teilflächen des Geltungsbereiches für die Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie vorbereitet und entsprechend Sondergebiete ausgewiesen.

Im Sinne des Klimaschutzes soll nun für verbleibende Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 8 Gewerbepark „Friedländer Stärke“ ein weiteres Sonstiges Sondergebiet für die Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie ausgewiesen werden. Betroffen sind die Flurstücke 25/35 sowie 28/8, Flur 9 der Gemarkung Friedland.

Dazu ist die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Gewerbepark „Friedländer Stärke“ vorgesehen. Die Stadtvertretung der Stadt Friedland hat am 18. März 2015 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 Gewerbepark „Friedländer Stärke“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans ist eine zeitlich begrenzte Nutzungsänderung zugunsten weiterer Photovoltaikflächen. Die derzeit zulässige gewerbliche und industrielle Nutzung wird für den Zeitraum der geplanten Zwischennutzung von 25 Jahren ausgesetzt, da die tatsächliche Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieansiedlungen bis heute fehlt.

Für den vorliegenden Fall darf ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ergänzt oder geändert werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Grundfläche von 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern festgesetzt wird und auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Innerhalb der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls wird somit gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 eingeschätzt, ob im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 Gewerbepark „Friedländer Stärke“ erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

## Überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls:

lfd Nr	<b>Bebauungsplan – Nr./Name:</b>		
	<b>2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 Gewerbepark „Friedländer Stärke“ der Stadt Friedland (Änderung nach § 13a BauGB)</b>		
1	<b>Merkmale des Bebauungsplans:</b>	Umfang	
2	Größe des Geltungsbereichs des B-Plans: Art der baulichen Nutzung: Bestehende GRZ: Geplante GRZ: Zulässige Grundfläche: Neu versiegelte Fläche:	8,5 ha SO EBS 0,6 - 0,8 0,45 38.250 -	
3	<b>Prüfung Zulässigkeit für Anwendung des beschleunigten Verfahrens:</b>	ja	nein
4	<b>B-Plan der Innenentwicklung</b> gem. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB <input type="checkbox"/> Wiedernutzbarmachung von Flächen <input type="checkbox"/> Nachverdichtung <input checked="" type="checkbox"/> Andere Maßnahmen der Innenentwicklung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	<b>Ausschluss UVP-Pflicht</b> gem. § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB <input checked="" type="checkbox"/> Angebotsbebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben nicht in Anlage 1 UVPG oder LUVPG M-V geführt <input type="checkbox"/> Keine UVP-Pflicht aufgrund Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG Vorhaben UVP-vorprüfungspflichtig nach Nr. .... Anlage 1 UVPG: Ergebnis Vorprüfung siehe Einschätzung der Auswirkungen Nr. 2.1 und 2.6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	<b>Ausschluss für Beeinträchtigung Natura 2000-Gebiet</b> gem. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB <input checked="" type="checkbox"/> Keine Natura 2000-Gebiete im Wirkbereich des B-Plan-Gebietes vorhanden <input type="checkbox"/> Beeinträchtigung des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele offensichtlich ausgeschlossen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	<b>Größe der festzusetzenden Grundfläche 20.000 bis &lt; 70.000 m<sup>2</sup></b> gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 u. S. 3 BauGB  <i>Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nur zulässig, wenn ALLE Sachverhalte unter lfd. Nr. 4-7 mit „ja“ beantwortet wurden.</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	<b>Wesentliche zu erwartende Wirkfaktoren des Bebauungsplans:</b>	ja	nein
	Flächeninanspruchnahme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Versiegelung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Entsiegelung / Rückbau	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Bodenabtrag	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Altlasten / Altlastverdachtsflächen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Erhöhung Verkehrsaufkommen / Lärmemissionen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Erhöhung Schadstoffemissionen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Verringerung Verkehrsaufkommen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Lärmschutzmaßnahmen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Veränderung / Querung von Gewässern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Oberflächenwasserentnahmen / -einleitungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Einleitung Abwasser / Oberflächenentwässerung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Grundwasserentnahmen / -absenkungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

9	1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	Negative Wirkungen gegeben?	
			ja	nein
10	1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit setzt  Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB ist erforderlich. Die zulässige Grundfläche der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 Gewerbepark „Friedländer Stärke“ liegt über dem Schwellenwert von 20.000 m <sup>2</sup> gem. BauGB. Der Schwellenwert von 70.000 m <sup>2</sup> wird jedoch nicht überschritten.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11	1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	B-Plan widerspricht diesen	
			ja	nein
		Regionales Raumentwicklungsprogramm (siehe Begründung d. B-Planes)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Flächennutzungsplan (F-Plan)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/> Berichtigung Flächennutzungsplan erforderlich			
12	1.3.	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung  Eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird mit dieser Planung vermieden. Vorgesehen ist die zwischenzeitliche Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes über einen Zeitraum von 25 Jahren mit der Zweckbestimmung Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie innerhalb ausgewiesener Gewerbe- und Industriegebiete, die jedoch aufgrund der geringen Nachfrage keiner Nutzung unterliegen. Nach Ablauf der Zwischennutzung dient das Gebiet weiterhin der Nutzung durch Gewerbe und Industrie..	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
13	1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme  Derzeit ist auf dem betroffenen Areal die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie planungsrechtlich zulässig. In den ausgewiesenen Gewerbegebieten ist eine GRZ von 0,6, innerhalb der Industriegebiete eine GRZ von 0,8 festgesetzt und damit zulässig. Daraus ergibt sich im Falle der tatsächlichen baulichen Nutzung des Gebietes ein hoher Versiegelungsgrad. Mit der vorliegenden Planung wird die festgesetzte Grundfläche auf 0,45 reduziert. Somit verringert sich die überbaubare Grundstücksfläche. Darüber hinaus wird die Nutzung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage vorbereitet. Für den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung sind somit keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten. Mit dieser Planung werden somit die zulässigen Nutzungen auf solche reduziert, für die sich keine negativen Wirkungen in Bezug auf die Gesundheit ableiten lassen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14	1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften  Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 Gewerbepark „Friedländer Stärke“ erfüllt gegenwärtig keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

15	2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete insbesondere in Bezug auf	Auswirkungen zu erwarten	
			ja	nein
16	2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen  Die derzeit zulässige gewerbliche und industrielle Nutzung wird für den Zeitraum der geplanten Zwischennutzung von etwa 25 Jahren ausgesetzt, weil die tatsächliche Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieansiedlungen für dieses Gebiet bis heute nicht vorhanden ist. Dementsprechend wird für den Zeitraum nach Beendigung der Zwischennutzung der Rückbau des Solarparks gesichert. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die mit diesem Vorhaben zulässige Wirkintensität die der gegenwärtig zulässigen Nutzungen nicht erreicht. Im Folgenden erfolgt die überschlägige Betrachtung der einzelnen Schutzgüter gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
17	(a)	Mensch, einschließlich menschliche Gesundheit  <i>Mit Umsetzung des Vorhabens werden keine immissionsschutzrechtlich relevanten Wirkungen erzeugt.</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
18	(b)	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt  <i>Derzeit ist die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes zulässig. Insofern ergeben sich mit dieser Planung keine negativen Wirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. In Bezug auf die derzeit zulässigen Wirkfaktoren ist mit Umsetzung der Planung von einer Reduzierung der zulässigen Randeinflüsse auszugehen.</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
19	(c)	Boden  <i>Versiegelungen sind mit der Errichtung der Photovoltaikanlage nicht notwendig. Vorhandene Bodenfunktionen werden nicht beeinträchtigt. Auswirkungen lassen sich nicht ableiten.</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
20	(d)	Wasser – Oberflächenwasser  <i>Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer.</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
21	(e)	Wasser – Grundwasser  <i>Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
22	(f)	Luft/ Klima  <i>Der Bebauungsplan dient mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erzeugung erneuerbarer Energien für den Zeitraum der Nutzungsänderung der Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und trägt so zur Mitigation des globalen Klimawandels bei.</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
23	(g)	Landschaft  <i>Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Friedland. Insofern lassen sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ableiten.</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
24	(h)	Kultur- und sonstige Sachgüter  <i>Bau- Kunst- oder Bodendenkmale sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
25	2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen		
26		Ein kumulativer oder grenzüberschreitender Charakter der durch die Planung verbleibenden Auswirkungen kann ausgeschlossen werden.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
27	2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)		
28		Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten. Insofern ergeben sich keine Risikofaktoren für die Umwelt bzw. die menschliche Gesundheit.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

29	2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	ja	nein
		Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die Grenzen hinaus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die kommunalen Grenzen hinaus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
30	2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> Überschreitung von Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerten durch den Bebauungsplan zu erwarten		
		<input type="checkbox"/> Besonders bedeutendes bzw. sensibles Gebiet betroffen		
31	2.6	folgende Gebiete:	Gebiete vorhanden	
			ja	nein
32	2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
33	2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
34	2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
35	2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes		
	(a)	Biosphärenreservat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	(b)	Landschaftsschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
36	2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
37	2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes		
	(a)	Wasserschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	(b)	Heilquellenschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	(c)	Überschwemmungsgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
38	2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
39	2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
40	2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind		
	(a)	Baudenkmal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	(b)	Bodendenkmal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	(c)	Archäologisch bedeutende Landschaften	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
41		Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.3 Anlage 2 UVPG)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
42		Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.5 Anlage 2 UVPG)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
43		geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.6 Anlage 2 UVPG)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

44 **Gesamteinschätzung der Einzelfallprüfung nach Anlage 2 BauGB:**

Die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 Gewerbe- park „Friedländer Stärke“ etwa 38.250 m<sup>2</sup>. Daraus ergab sich eine Pflicht zur Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB. Sofern dabei die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB möglich.

Ziel der vorliegenden 2. Änderung soll es sein, durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO die Realisierung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zur Erzeugung von umweltfreundlichem Solarstrom planungsrechtlich zu ermöglichen und für eine zeitlich begrenzte Dauer zu sichern. Dabei wird gänzlich auf bereits bauplanungsrechtlich vorbereitete Gebiete (Gewerbe und Industrie) innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Friedland zurückgegriffen. In den ausgewiesenen Gewerbegebieten ist eine GRZ von 0,6, innerhalb der Industriegebiete eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Daraus ergibt sich im Falle der tatsächlichen baulichen Nutzung des Gebietes ein hoher zulässiger Versiegelungsgrad.

Das geplante sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung der Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie entspricht dabei einer Zwischennutzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2. Diese Nutzung wird bis zum Eintritt bestimmter Umstände als Möglichkeit angesehen, den vorliegenden Änderungsbereich unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Ordnung einer sinnvollen Zwischennutzung zuzuführen. Das Eintreten bestimmter Umstände wäre in diesem Fall als die tatsächliche Nachfrage nach Industrie- und Gewerbegebieten zu verstehen.

Für die Photovoltaikanlage ergibt sich folgender Aufbau: Die einzelnen Tische werden auf Leichtmetallpfosten montiert. Diese werden in den unbefestigten Untergrund gerammt. Durch die sogenannten Rammfundamente ist eine nachhaltige Versiegelung des Bodens nicht notwendig. Im Sinne des Minimierungsgebotes der erforderlichen Eingriffe wird eine Bauweise gewählt, die die maßgebenden Boden- und Lebensraumfunktionen auch unterhalb der Modultische weitestgehend nicht beeinträchtigt. Auch immissionsschutzrechtliche Belange werden von der Planung nicht berührt.

Es kann unter Berücksichtigung der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls festgehalten werden, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 Gewerbe- park „Friedländer Stärke“ **keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.** Es ist für die Dauer des Vorhabens von 25 Jahren gegenteilig von einer verminderten Zulässigkeit negativer Randeinflüsse auszugehen.

45 **Empfehlung zur Durchführung einer Umweltprüfung:**46  Umweltprüfung nicht erforderlich

**Zusammenfassend ergibt sich aus der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls, dass einer Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB keine erheblichen und abwägungsrelevanten Umweltbelange entgegenstehen.**