

lars hertelt |
stadtplanung und architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58
18439 Stralsund, Frankendamm 5

Tel. 0178 201 4033
hertelt@hertelt-stadtplanung.de

Gemeinde Glowe

1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Nr. 25 „Solaranlage Ruschvitz“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbetrachtung / Umweltbericht

Satzungsfassung

Begründung

1.)	Ziele und Grundlagen der Planung	3
1.1.)	Geltungsbereich / Planungsträger	3
1.2.)	Rechtsgrundlagen	3
1.3.)	Planungsziele	3
1.4.)	Planungserfordernis	4
1.5.)	Verfahren nach § 13 BauGB.....	4
2.)	Übergeordnete Planungen	5
2.1.)	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	5
2.2.)	Erfordernisse der Regional- und Landesplanung	5
3.)	Zustand des Plangebiets.....	6
3.1.)	Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets.....	6
3.2.)	Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet	6
4.)	Städtebauliche Planung	8
4.1.)	Städtebaulicher Entwurf	8
4.2.)	Flächenbilanz	8
4.3.)	Erschließung	8
5.)	Auswirkungen	9

1.) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1.) Geltungsbereich / Planungsträger

Das Plangebiet der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Solaranlage Ruschvitz“ umfasst die nordwestlich der Hofanlage Ruschvitz gelegenen ehemaligen Stallungen (Gemarkung Ruschvitz, Flur 1 mit den Flurstücken 20/1 (teilweise) sowie 8/1, 9/1 und 19/3 mit insgesamt rund 2,8 ha).

Vorhabenträger ist SYMBIOSOL GmbH & Co. KG AG Augsburg, Lutzinger Straße 3, 89420 Höchstädt, die Eigentümerin und Verfügungsberechtigte über die Grundstücke im Plangebiet ist.

Die Planzeichnung basiert auf einem Katasterauszug vom Oktober 2008.

1.2.) Rechtsgrundlagen

Die Planung beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394) geändert,
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1.3.) Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Solaranlage Ruschvitz“ ist seit 16.10.2012 in Kraft. Er hat zum Inhalt die zeitlich befristete Ansiedlung einer Solaranlage, die zum Teil unter Nutzung der bestehenden Gebäude als Dachanlage, ansonsten auf den befestigten Freiflächen als Freiflächensolaranlage montiert wurde. Verbunden mit der Solarnutzung ist auch die Nutzung der bestehenden Gebäude als Lager. Die befristete Nutzung ist auf der Basis des § 9 Abs.2 BauGB für einen Zeitraum von 25 Jahren ab In-Kraft-Treten des Bebauungsplans bis zum 15.10.2037 festgesetzt.

Mit der 1. vereinfachten Änderung werden zwei Planungsziele verfolgt:

- die Verlängerung der ursprünglich festgesetzten Nutzungsdauer von 25 Jahren auf weitere 20 Jahre bis zum 15.10.2057 sowie
- die Änderung der Baugrenzen, um zwei Anlehnhallen an die bestehenden Gebäude errichten zu können. Die Anlehnhallen sind im Süden des Gebäudes 1 in einer Tiefe von 8 m und im Norden des Gebäudes 2 in einer Tiefe von 6 m geplant (s. Abb. 1).

Der rechtswirksame vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht bei *Gebäude 1* eine bauliche Erweiterung jedoch nicht nach Süden sondern nach Osten um 8 m vor. Bei *Gebäude 2* wären bauliche Erweiterungen von 6 m Tiefe im Osten und im Süden möglich. Im Norden ermöglicht der



Abbildung 1: Solaranlage mit Erweiterungsbe-
reichen der Anlehnhallen (gelb); Quelle Luftbild:
geodienste.lk-vr.de

Bebauungsplan nur eine Erweiterung um 3 m. Um die Anbaudächer nunmehr nach Norden realisieren zu können, ist eine Änderung der Baufenster (überbaubaren Grundstücksfläche) notwendig.

Die im Ursprungsplan festgesetzte max. zulässige GR von 2.800 m² wird durch die Änderung nicht überschritten. Eine Änderung der GR ist somit nicht Ziel der Planung.

Nach Ablauf der Nutzungszeit sollte die Anlage sowie sämtliche bestehenden baulichen Anlagen vollständig zurückgebaut werden. Der spätere Rückbau wurde im Rahmen der Planaufstellung durch eine entsprechende Bürgschaft durch den Vorhabenträger im Vorfeld bereits finanziell abgesichert.

Mit der weiterhin bestehenden Absicht der Gewinnung regenerativer Energien und der Lagernutzung des baulichen Bestandes behalten die ursprünglichen Planungsziele grundsätzlich ihre Gültigkeit.

Die Solarenergienutzung als Beitrag zu einer CO₂ neutralen Energieerzeugung entspricht den Zielen des nationalen/globalen Klimaschutzes. Mit der Weiternutzung der bestehenden Anlage entspricht die Gemeinde der Forderung des § 1a Abs. 5 BauGB, den Erfordernissen des Klimawandels durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung zu tragen.

1.4.) Planungserfordernis

Nach der ursprünglich planerisch festgesetzten Nutzung von 25 Jahren müssten die Anlagen sowie die weiteren baulichen Anlagen inklusive der Solardachpaneele rückgebaut werden. Auf der Basis der bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB ist als Nachnutzung vorgesehen eine Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Für die fortgeführte Nutzung als Solaranlage über die bisher vorgesehenen 25 Jahre hinaus ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig. Dies gilt auch für die zu ändernden Baufenster, da für die Errichtung der Anlehnhallen in den vorgesehenen Bereichen aktuell keine Flächen als überbaubar dargestellt sind.

1.5.) Verfahren nach § 13 BauGB

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt ..., kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. (§ 13 Abs. 1 BauGB)

Die 1. Änderung des B-Plans Nr.25 "Solaranlage Ruschvitz" soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Dabei werden an Art der Nutzung als Solaranlage sowie am Maß der baulichen Nutzung für die Gesamtanlage weiterhin festgehalten. Mit der Änderung kann die bestehende Nutzung zusätzliche 20 Jahre beibehalten werden.

Im vereinfachten Verfahren wird darauf abgestellt, dass der planerische Grundgedanke sowie das der Planung zugrunde liegende Grundkonzept bzw. das städtebauliche Leitbild erhalten bleiben. Mit der Beibehaltung der Nutzungen und der wesentlichen Festsetzungen bleibt das ursprüngliche Planungskonzept erhalten. Die Gemeinde verfolgt weiterhin denselben Grundgedanken wie zur Zeit der Planaufstellung.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

2.) Übergeordnete Planungen

2.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Glowe stellt den Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Das Plangebiet wird mit der 8. Änderung des FNP in der Planzeichenlegende als zeitlich befristetes Sonstiges Sondergebiet „Lager und Solar“ ausgewiesen.

Überlagernd werden als Nachnutzung der vollständigen Rückbau sowie die Renaturierung der gesamten Fläche als Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Die Nutzungsgenehmigung endet mit der im Bebauungsplan nach § 9 Abs.2 BauGB festgesetzten Aufgabe der Nutzung der Solarmodule nach 25 Jahren ab In-Kraft-Treten des Bebauungsplans. Mit der Verlängerung der Laufzeit kann die Planung nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet werden, der deshalb im Parallelverfahren in Entsprechung zu den Planungszielen geändert wird (13. Vereinfachte Änderung).

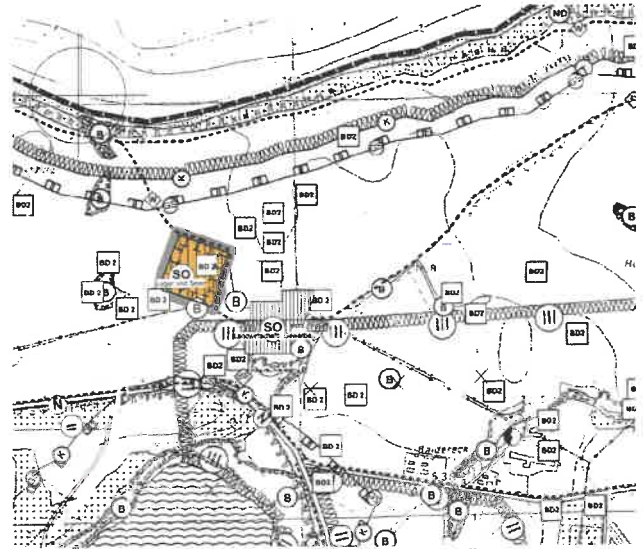


Abbildung 2: FNP (Ausschnitt), Stand 8. Änderung

2.2.) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung

Solaranlagen sollen gemäß Punkt 6.5(8) RREP VP 2010 vorrangig auf Gebäuden oder Lärmschutzwänden bzw. auf versiegelten Standorten wie Konversionsflächen aus wirtschaftlicher oder militärischer Nutzung errichtet werden. Zur Begründung heißt es, dass die Verfügbarkeit eines sicheren, preiswerten und vielfältigen Energieangebots eine wichtige Voraussetzung für die weitere Entwicklung in der Region ist. Der Einsatz regenerativer Energien leistet einen bedeutenden Beitrag zum Energieangebot in der Region. Mit der Nutzung regenerativer Energiequellen und nachwachsender Rohstoffe kann den Anforderungen des Klimaschutzes besser entsprochen werden. Durch die hohe jährliche Sonnenscheindauer bestehen gute Möglichkeiten für die Nutzung der Solarenergie.

Die Planung unterstützt weiterhin die erklärten Ziele und Grundsätze der Regional- und Landesplanung.

3.) Zustand des Plangebiets

3.1.) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet wird im Sinne der planerischen Festsetzungen als Solaranlage und Lager genutzt.

Im Süden, Westen und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an das Plangebiet an. Im Südosten liegt der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 13 „Ruschvitz“, im Osten der frühere Gutspark.

Das Plangebiet ist über eine Gemeindestraße von der Landesstraße aus erreichbar.



Abbildung 3: Luftbild); Quelle Luftbild: geodienste.lk-vr.de

3.2.) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

An der Lage des Plangebiets sowie den Grenzen der ausgewiesenen Schutzgebiete hat sich seit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans nichts geändert. Die vorgesehenen Änderungen liegen räumlich nicht im Bereich vorhandener Schutzobjekte.

Das liegt in einem Abstand von ca. 200 m zum FFH-Gebiet DE 1446-302 „Nordrügensch Boddenlandschaft“ (zugleich Naturschutzgebiet Nr. 256 „Spyckerscher See und Mittelsee“).

In einer Entfernung von rund 250 m liegt nördlich zudem das FFH-Gebiet DE 1447-302 „Jasmund“.

Die Verträglichkeit mit den Schutzzielen der Natura 2000-Gebiete wurde vorhabenspezifisch im Rahmen der 8. Änderung des FNP nachgewiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Nr. 81 „Ostrügen“ (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966). In Landschaftsschutzgebieten sind nach § 26 BNatSchG unter Beachtung der besonderen Bedeutung einer natur- und landschaftsverträglichen Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Angesichts des spezifischen Charakters der Planung als zeitlich befristete Nachnutzung eines bestehenden Standorts mit Sicherung eines anschließenden Rückbaus wurde für das Vorhaben eine Ausnahme von den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebietes gem. § 35 NatSchAG M-V erteilt.

Innerhalb sowie in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich gemäß §20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope:

- -RUE04687 *Baumgruppe; Esche*, Gesetzesbegriff: *Naturnahe Feldgehölze*, Fläche 1.079 m², nördlich innerhalb des Plangebiets
- -RUE04693 *permanentes Kleingewässer; salzbeeinflusst*, Gesetzesbegriff: *Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.*, Fläche 59 m², südöstlich innerhalb des Plangebietes. Der Salzeinfluss wird aufgrund der Lage und Ausprägung des Biotops angezweifelt.
- RUE04695 *permanentes Kleingewässer; salzbeeinflusst*, Gesetzesbegriff: *Stehende Kleingewässer; einschl. der Uferveg.*, Fläche 116 m², nordwestlich innerhalb des Plangebietes (ehemals technische Anlage zur Regenwasserrückhaltung). Der Salzeinfluss wird aufgrund der Lage und Ausprägung des Biotops angezweifelt.

Im Luftbild sind gegenüber den umliegenden Ackerflächen keine Bodenveränderungen erkennbar, die darauf hindeuten würden, dass in jüngster Zeit Veränderungen der Flächen vorgenommen worden seien.

Im Plangebiet sind archäologische Fundstätten / Bodendenkmale bekannt, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen werden (Denkmäler nach Landesrecht). Die Prüfung der Antragsunterlagen durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat jedoch ergeben, dass das Vorhaben in der geplanten Form keine nachteiligen Auswirkungen auf das Bodendenkmal haben wird. Bei einer abweichenden Ausführung des Vorhabens ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin, unverzüglich zu unterrichten. Ggf. ist in diesem Fall eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V zur Veränderung des Bodendenkmals einzuholen. Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin erhältlich.

Die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Erdarbeiten bleibt hiervon unberührt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

4.) Städtebauliche Planung

4.1.) Städtebaulicher Entwurf

Das Plangebiet wird weiterhin als Sonstiges Sondergebiet „Freiflächensolaranlage“ und Sonstiges Sondergebiet „Lager“ § 11 BauNVO ausgewiesen. Der Belang der Energiegewinnung aus natürlichen Ressourcen wurde erstmalig mit der Solaranlage Ruschvitz für die Gemeinde planerisch vorbereitet und nun am Standort fortgeführt.

Im Zuge der Änderung wird die zulässige Nutzungsdauer nunmehr um 20 Jahre verlängert. Die Nutzungsgenehmigung endet mit der festgesetzten Aufgabe der Nutzung der Solarmodule neu am 15.10.2057 nach 45 Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans. Der Durchführungsvertrag wird entsprechend ergänzt. Hintergrund für die verlängerte Laufzeit ist eine frühzeitige Absicherung regenerativer Energiegewinnung, die angesichts allgemeiner politischer Entwicklungen und Verknappung fossiler Ressourcen auch langfristig immer wichtiger wird. Wurde in der Erstaufstellung des Bebauungsplans die Solarenergienutzung noch als kurz- und mittelfristiger Beitrag zu einer CO₂ neutralen Energieerzeugung benannt, handelt es sich beim nationalen/globalen Klimaschutz heute um erkennbar mittel- bis langfristige Ziele.

Um klimaneutral zu werden sollen in Deutschland laut EEG bis 2030 mindestens 80 Prozent des Bruttostromverbrauchs aus Erneuerbaren Energien gedeckt werden. Insofern ist es Planungsziel auch der Gemeinde Glowe entsprechende Maßnahmen für die regenerative Energiegewinnung zu ergreifen und den bereits bestehenden Standort des SO zu erhalten und vorausschauend zu sichern.

Zusätzlich neben der Laufzeitverlängerung werden in der Örtlichkeit die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten (überbaubare Grundstücksflächen) entsprechend dem Bedarf geändert. Eine Zunahme der zulässigen Versiegelung ist damit jedoch nicht verbunden. Aktuell ist im Bereich des SOLager eine zulässige Versiegelung von max. GR 2.800 m² möglich. Dies ändert sich mit der 1.Änderung nicht.

Zusätzlich angepasst wird die Bauweise im Bereich des Gebäude 1. Mit der Anbauhalle in einer Länge von 8,0m überschreitet der Gesamtbaukörper die Länge von 50m. Daher wird für diesen Bereich festgesetzt eine abweichende Bauweise, die gekennzeichnet ist durch die Regeln der offenen Bauweise, für die jedoch abweichend eine Länge von 54m zulässig ist. Die Regelung wird in der Planlegende und in die Planzeichnung eingetragen.

Die Aufgabe der Nutzung beider Sondergebiete bleibt vertraglich verbunden mit dem Rückbau der bestehenden Gebäude und Versiegelung. Der Rückbau wurde im Zusammenhang mit der Erstplanung durch Bürgschaft oder Hinterlegung der erwarteten Kosten für Abriss und Entsorgung bereits finanziell abgesichert.

4.2.) Flächenbilanz

Die Änderung wirkt sich auf die Flächenbilanz nicht aus.

4.3.) Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch sowie medientechnisch der Nutzung entsprechend ausreichend erschlossen. Hinsichtlich der Erschließungsanforderungen ergeben sich keine Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Planung.

5.) Auswirkungen

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Vor dem Hintergrund des eingeschränkten Änderungsumfangs, der lediglich Details der Bebauung und die Verlängerung der Nutzungsdauer betrifft, sind in der Abwägung keine öffentlichen Belange erheblich berührt.

Für das Plangebiet besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Die Festlegungen zur Größe und Abgrenzung der Baugebietsfläche und zur Grundflächenzahl als Maß der zulässigen Versiegelung werden unverändert übernommen, so dass keine zusätzlichen Eingriffe zugelassen werden. Ebenso werden die grundstücksbezogenen Festlegungen wie die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Lage der Bodendenkmale und die grünordnerischen Festsetzungen (Lage der Biotope und Maßnahmenflächen) beibehalten. Durch die 1. vereinfachte Änderung werden daher auch die von der Bebauung grundsätzlich berührten Belange des Naturschutzes nicht berührt.

Private Belange werden durch die Änderung nicht ersichtlich negativ berührt. Die Planänderung wurde durch die begünstigten Grundstückseigentümer angestoßen, um die Bebauungsmöglichkeiten zu erweitern und Nutzungszeiten zu verlängern. Angesichts der Nutzungszeit und der im Umfang anderweitigen Erweiterungsmöglichkeit ist jedoch sichergestellt, dass die Änderung nicht wesentlich anders ausfallen kann als bei Beibehaltung des Ursprungsplans.

Glowe, September 2024

ausgeführt: 22.05.2025

