

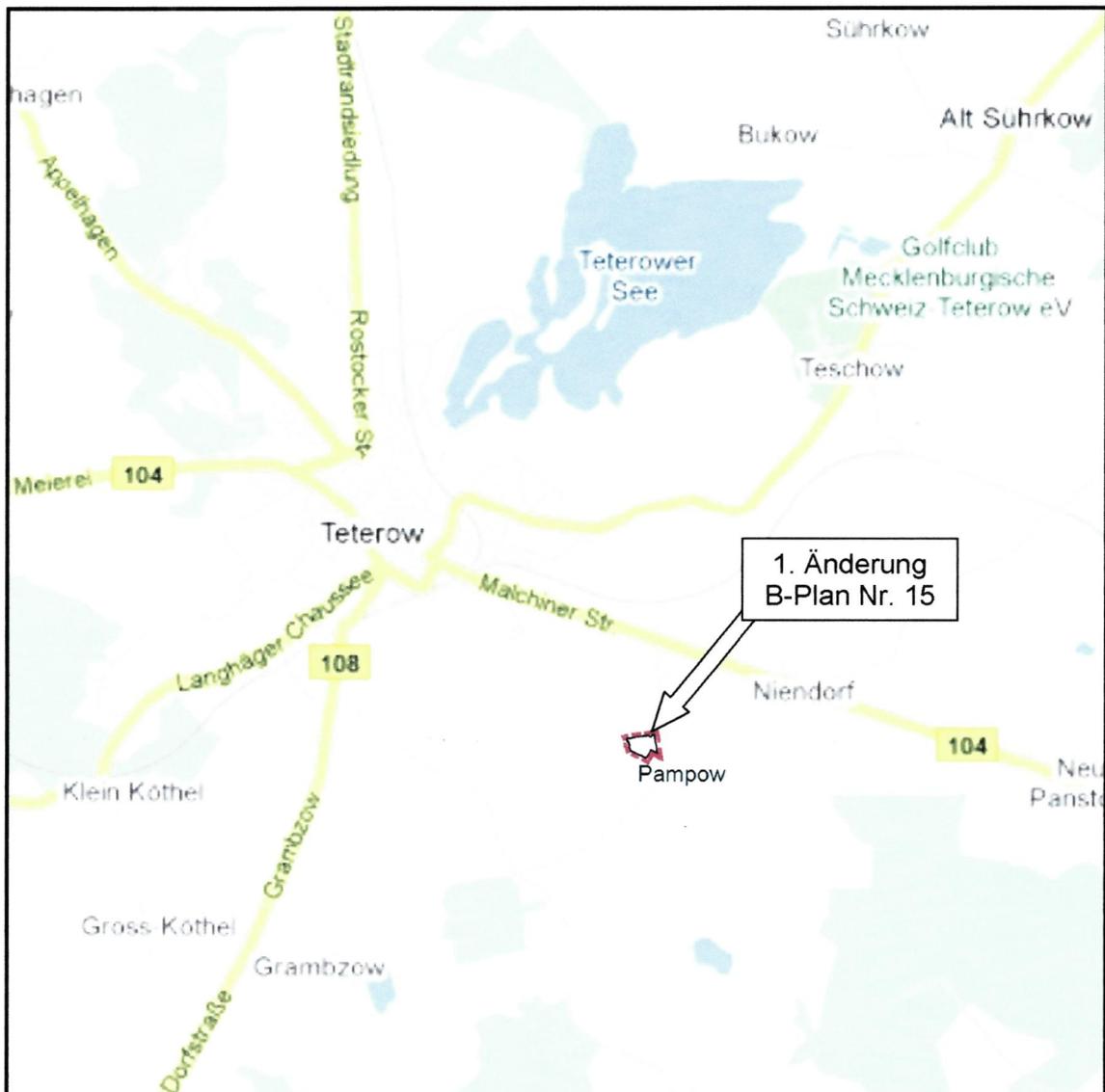
# STADT TETEROW

## Bebauungsplan Nr. 15

### 1. Änderung

„Industrie- und Gewerbegebiet  
Pampow / Koppelberg“

### Begründung



Stand: Satzung



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.4 Angaben zum Bestand .....	5
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>5</b>
2.1 Anlass der Planung .....	5
2.2 Ziele der Planung .....	6
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>7</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ....	8
3.2 Immissionen .....	8
3.3 Grünordnung .....	8
3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	10
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden .....	10
<b>4. Flächen und Kosten .....</b>	<b>11</b>

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in seiner seit dem 01.01.2007 gültigen Fassung, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990. Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß des durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung, da es sich um die Nutzbarmachung einer bislang ungenutzten Gewerbefläche innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes Pampow/Koppelberg und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann demnach ebenso verzichtet werden wie auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG vom 25. Juni 2005, zuletzt geändert am 21. Dezember 2006) oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO unterschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

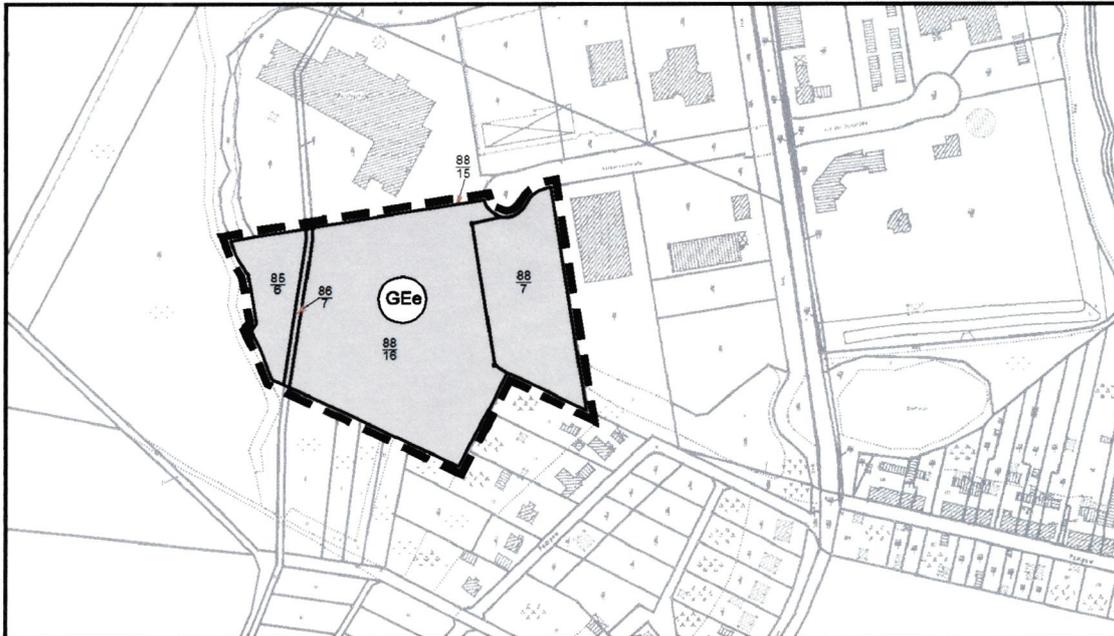
<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	30.06.2010
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	30.06.2010
TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	07.07.2010
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	27.07. - 30.08.2010
Satzungsbeschluss	28.10.2010

### 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

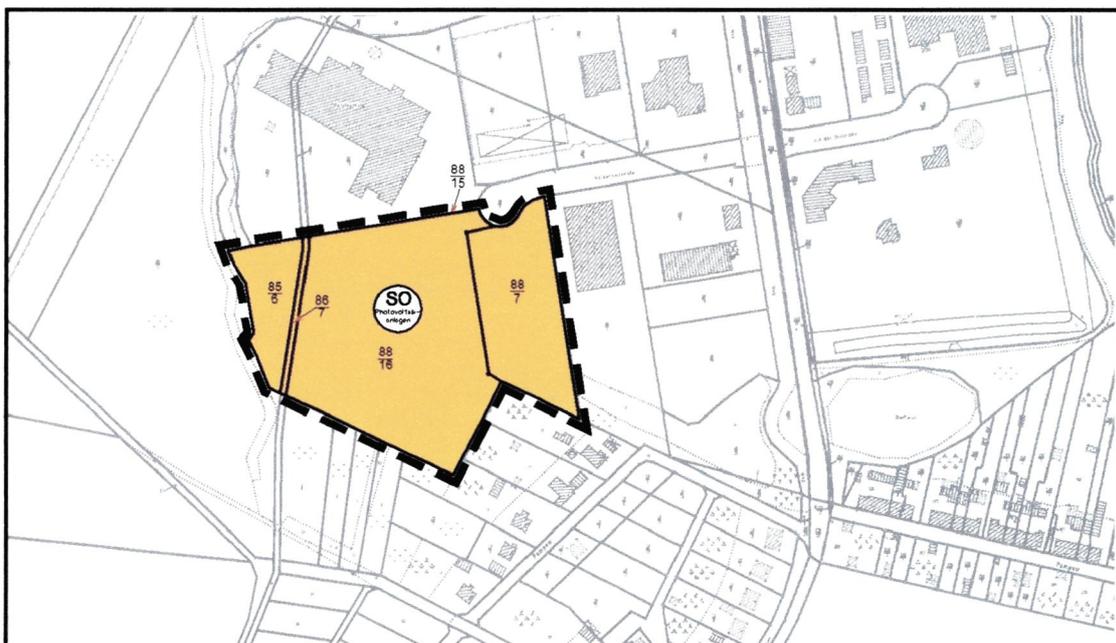
Die Stadt Teterow ist seit Inkrafttreten der Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg Vorpommern vom 30. Mai 2005 Mittelzentrum. Damit wurde der Status des Mittelzentrums mit Teilfunktionen gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock vom 18. Oktober 1994 aufgehoben und fortgeschrieben. Die Stadt bildet mit ihrem Umlandbereich einen regionalen Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt und soll in diesen Funktionen weiter entwickelt werden. Aufgrund ihrer Zentralitätsfunktion ist die Stadt Teterow Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung, die eine ihrer Funktion entsprechende, bedarfsgerechte planerische Vorsorge eines Flächenbedarfs für Einrichtungen der Daseinsvorsorge erfordert. Dabei ist der Überplanung von innerstädtischen Brachen der Vorrang vor der Inanspruchnahme peripherer Standorte einzuräumen.

Der genehmigte Flächennutzungsplan (Stand 12/2002) stellt den Plangeltungsbereiches als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE) dar. Er weicht insofern von der beabsichtigten zukünftigen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlagen“ ab und ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

### Derzeitige Darstellung im F-Plan



### Zukünftige Darstellung im F-Plan



### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet, gelegen in der Flur 1 der Gemarkung Pampow, liegt im Westen der Stadt Teterow innerhalb eines Industrie- und Gewerbegebietes an der B 104 in Richtung Niendorf. Es liegt westlich der Bebauung an der Koppelbergstraße, südlich des Wendekreises der Heidenholzstraße, nördlich aufgeschütteter bepflanzter Flächen hin zur Ortslage Pampow und östlich festgesetzter Schutzflächen für Natur und Landschaft im Südwesten des Bebauungsplanes Nr. 15. Konkret handelt es sich um die Flurstücke 85/6, 86/7, 88/7, 88/15 und 88/16. Die Gesamtgröße beträgt ca. 2,6364 ha.

### **1.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet ist bodendeckend mit Gras bewachsen. Vereinzelt haben sich Sträucher entwickelt. Das Grundstück wird offensichtlich regelmäßig, allerdings in größeren zeitlichen Intervallen, gepflegt. Seit Frühjahr 2010 wird es für bauvorbereitende Maßnahmen, in Abstimmung mit der Stadt Teterow als Grundstückseigentümerin, in Anspruch genommen. Es handelt sich um eine von nur noch wenigen unbebauten Flächen innerhalb des insgesamt ca. 72 ha großen Industrie- und Gewerbegebietes (Bauflächenanteil ca. 30,5 ha), das ab dem Jahr 1993 entwickelt worden ist. Das Gelände ist in topographischer Hinsicht ein wenig bewegt. Es steigt von Nordwesten nach Südosten um ca. 3,00 m an. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 41 m über NN.

Planungsrechtlich handelt es sich seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 15 um ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), innerhalb dessen maximal zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von maximal 10,00 m zulässig sind. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6 und darf für untergeordnete Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten bis zur Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO, also bis zu einer GRZ von 0,8, überschritten werden.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Seit Inkrafttreten des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) vom 22. Dezember 2003 ist unter bestimmten Voraussetzungen auch für Strom aus großflächigen Photovoltaikanlagen auf Freiflächen, also Anlagen, die nicht auf Dächern oder an Gebäuden angebracht sind, eine garantierte Einspeisevergütung vorgesehen. Seither unterliegt die Gesetzgebung zu diesem Thema, insbesondere was die Höhe der Vergütung aus den unterschiedlichen Arten und KW-Leistungen der Anlagen angeht, einem regen Wandel. Die derzeit letzten Änderungen zu diesem Thema sind im Mai 2010 vom Deutschen Bundestag zur Drucksache 17/1147 beschlossen

worden und sollten zum 1. Juli 2010 in Kraft treten. Im Ergebnis sollten die derzeit gültigen Vergütungssätze gekürzt und, was Photovoltaikanlagen auf Ackerflächen angeht, komplett gestrichen werden. Für Anlagen auf vorbelasteten Flächen hingegen ist eine Förderung weiterhin vorgesehen. Der Bundesrat hat dieser Gesetzesvorlage jedoch in seiner Sitzung am 4. Juni 2010 seine Zustimmung verweigert und den Vermittlungsausschuss angerufen.

Die APEX energy Teterow GmbH hat bereits am 22. Oktober 2009 eine großflächige Photovoltaikanlagen-Planung in der Genehmigungsfreistellung gemäß § 62 LBauO M-V auf dem oben beschriebenen Grundstück vorgelegt. Die Anlage soll, unter optimalen Bedingungen, eine installierte elektrische Leistung von 1.000 KW (1,0 MW) erzielen. Ein entsprechender Pachtvertrag mit der Stadt Teterow datiert vom 08./17. Dezember 2009. Man ging davon aus, dass damit die energierechtlichen Rahmenbedingungen erfüllt worden seien, da der Standort der Photovoltaikanlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt und vor dem 1. Januar 2015 in Betrieb genommen wird.

Die Verpflichtung des Netzbetreibers zur Vergütung des eingespeisten Stroms großflächiger Photovoltaikanlagen (über 100 KW), die nicht an oder auf Gebäuden befestigt sind, ist jedoch an bestimmte Bedingungen geknüpft. So ist es nach § 11 Abs. 4 EEG u. a. erforderlich, dass der Bebauungsplan - zumindest auch - zu dem Zweck der Errichtung einer großflächigen Photovoltaikanlage und nach dem 1. September 2003 aufgestellt oder geändert worden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 15, Industrie- und Gewerbegebiet Pampow/Koppelberg, trat am 17. April 1993 in Kraft und sah die Errichtung großflächiger Photovoltaikanlagen nicht vor. Es besteht somit formell keine Verpflichtung des Netzbetreibers zur Vergütung des zukünftig eingespeisten Stroms. Dieser Sachverhalt bietet den Anlass des vorliegenden Planverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Teterow.

## **2.2 Ziele der Planung**

Die Bauleitplanung verfolgt das Ziel, unter Beachtung der energierechtlichen Rahmenbedingungen in städtebaulich geordneter Weise die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer Gesamtnennleistung von ca. 1,0 MW zu schaffen. Das Anlagen-Konzept basiert auf poly-kristallinen Siliziummodulen des Herstellers BP Solar. Die Nennleistung eines Moduls beträgt ca. 225 Watt. Der von den Solarmodulen erzeugte Gleichstrom wird mit Hilfe von Wechselrichtern in Wechselstrom umgewandelt und in das Mittelspannungsnetz der Stadtwerke Teterow GmbH eingespeist. Der Einsatz von dezentralen Wechselrichtern ermöglicht im Falle einer Störung den Weiterbetrieb der nicht betroffenen Anlagenteile.

Die von den Modulen erzielte Energieausbeute hängt entscheidend von deren Ausrichtung zur Sonneneinstrahlung ab. Sie ist am stärksten, wenn die

Lichtstrahlen senkrecht auf die Module treffen. Sie werden mit einer errechneten, optimalen Neigung auf Gestellen, die aus Schienen- und Winkelsystemen bestehen, montiert. Das Aufständersystem ermöglicht eine einfache Justierung der Module, um Unebenheiten des Bodens auszugleichen. Zugleich bewirkt der Aufstellwinkel von ca. 25° die Selbstreinigung der Moduloberflächen durch abfließendes Niederschlagwasser.

Die „Photovoltaikanlage Koppelberg“ umfasst nach der Planung ca. 4.500 Module. Diese werden, je nach zur Verfügung stehenden Platz-, Verschattungs- und Geländebedingungen, zu Modultischen von 20 x 2, 10 x 2, 20 x 1 und 10 x 1 Modulen zusammengestellt. Dieses Prinzip ermöglicht es, einzelne Segmente für Reparatur- und Wartungszwecke, ohne Ausfall des Gesamtsystems, abzuschalten.

Die Aufständersystem sieht einen Abstand zwischen der Unterkante der Module und dem Boden von 0,50 m bis 1,00 m vor. Die Gesamthöhe der Anlagen wird 2,30 m nicht überschreiten. Die Modultische werden mit Rammfundamenten aus Stahl im Boden verankert. Die Einrammtiefe beträgt ca. 1,50 m. Der in Abhängigkeit von der Verschattungsfreiheit gewählte Abstand zwischen den Modulgestellreihen liegt zwischen 2,16 m und 4,36 m und gewährleistet gleichzeitig die Baufreiheit für Montage- und Reparaturarbeiten sowie für die Pflege der Fläche.

Um die Einspeisung in das öffentliche Netz sicherzustellen werden voraussichtlich 75 Wechselrichter, 10 Unterverteiler sowie eine Transformatorenstation benötigt.

### **3. Inhalte des Bebauungsplans**

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da wegen der Art der vorgesehenen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlagen“ eine Vielzahl von Festsetzungen der Ursprungssatzung ihre eigentliche Bedeutung, die auf ein Industrie- und Gewerbegebiet abzielten, nicht mehr entfalten, auf der anderen Seite aber einige andere Festsetzungen, die zuvor nicht von Bedeutung waren, nun zur Anwendung kommen. Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht diese

1. Änderung des Bebauungsplanes und die Ursprungsfassung parallel gelesen werden müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.**

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird auf der stadteigenen Fläche innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes Pampow/Koppelberg ein Beitrag zur Förderung regenerativer Energien geleistet, indem ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlagen“ ausgewiesen wird. Es dient der Unterbringung von auf Aufständersystemen montierter Photovoltaikmodulen sowie Geräten und Einrichtungen zur Umwandlung von Gleichstrom in Wechselstrom und zur Einspeisung in das Netz des Energieversorgungsunternehmens, hier der Stadtwerke Teterow GmbH. Konkret beabsichtigt ist die Errichtung eines Trafogebäudes, die Installation von 10 Unterverteilern und 75 Wechselrichtern. Ferner zulässig ist die Anlegung von Wegen zur Errichtung der benötigten Anlagen sowie für Reparatur- und Wartungszwecke.

Die konstruktive Höhe der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 4,0 m nicht überschreiten und liegt damit deutlich unter der adäquaten Festsetzung aus der Ursprungssatzung, die eine Traufhöhe von 10,0 m bei einer maximal zweigeschossigen Bauweise zuließ. Von der Aufnahme weiterer Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl und Baumassenzahl kann aufgrund der nun allein zulässigen Art der Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage abgesehen werden, wie auch von der Aufnahme örtlicher Bauvorschriften im Interesse der Gestaltung.

### **3.2 Immissionen**

Südlich und südwestlich des Plangebietes, abgegrenzt durch bepflanzte Aufschüttungsflächen, ist die Ortslage Pampow, vorwiegend bestehend aus Wohngebäuden, gelegen. Die Ursprungssatzung berücksichtigte diese Tatsache, indem sie für den nun neu überplanten Bereich ein nur eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) zuließ, für das textliche Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes aufgenommen wurden. Durch die nun allein zulässige Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage, die nahezu geräuschlos arbeitet, besteht diese Notwendigkeit im Grunde genommen nicht mehr. Um aber der Nachbarschaft zwischen Sonstigem Sondergebiet und Wohngebiet und auch der Tatsache Rechnung zu tragen, dass Reparatur- und Wartungsarbeiten am Anlagenbetrieb durchaus stattfinden können, ist textlich festgesetzt, dass die Schalleistungspegel gemäß DIN 18005, Teil 2, Schallschutz im Städtebau, von 55/40 dB(A) tags, nachts bezogen auf die benachbarte Wohnbebauung nicht überschritten werden dürfen.

### 3.3 Grünordnung

Aufgrund des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes sind - auch ohne die Notwendigkeit zur Erarbeitung eines selbständigen Grünordnungsplanes - grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes hervorgerufen werden, adäquat auszugleichen.

Diese grundsätzliche Ausgleichsverpflichtung ist jedoch nicht anzuwenden für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen und eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Dies ist vorliegend der Fall. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hinzu kommt, dass in der Nähe des Plangebietes keine FFH- oder Vogelschutzgebiete liegen. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung. Auswirkungen auf deren Erhaltungsziele und deren Schutzzweck können von daher ausgeschlossen werden.

Aber auch ohne die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB würde ein Ausgleich nicht notwendig werden, da sich das zulässige Maß der Versiegelung nicht erhöht. Nach der Ursprungssatzung betrug die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und durfte für Nebenanlagen sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten bis maximal 0,8 überschritten werden. Durch die Planänderung wird es nunmehr allein für das Trafo-Gebäude und in den Bereichen der Einrampunkte der Modultische zu Versiegelungen punktueller Art kommen. Die inneren Verkehrswege bleiben unbefestigt. Darüber hinaus ist im Rahmen der Ursprungssatzung anhand der maximal zulässigen Versiegelung Ausgleich geleistet worden.

Auch der Eingriff in das Landschaftsbild ist - wie bereits der Eingriff in das Schutzgut Boden - nun als weniger erheblich zu bewerten. Während bislang zweigeschossige Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m und einer Traufhöhe von 10,0 m zulässig waren, sind dies nun Photovoltaikmodule mit einer konstruktiven Höhe von maximal 4,0 m sowie technische Nebenanlagen.

Übernommen wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 15 die textliche Festsetzung, wonach nicht überbaubare Grundstücksflächen naturnah zu gestalten sind. Im Interesse der Verschattungsfreiheit der Photovoltaikmodule ist ein Rückschnitt der innerhalb des Plangebietes wachsenden Gehölze zulässig.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung sowohl innerhalb der Eingriffsregelung (Verbot der Zerstörung von nicht ersetzbaren Lebensräumen besonders und streng geschützter Arten) als auch im Allgemeinen und Besonderen Artenschutz verankert.

Anhand einer Potentialabschätzung ist festzustellen werden, dass eine Bestandsgefährdung geschützter Tier- oder Pflanzenarten durch die

planungsrechtlich vorbereitete Nachverdichtung von gärtnerisch gepflegten Grundstücken inmitten eines Siedlungsgebietes nicht besteht. Fledermäuse wurden nicht ermittelt.

Im Ergebnis liegen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vor. Eine Befreiung nach § 62 BNatSchG ist daher nicht notwendig.

### **3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Heidenholzstraße, die in die Koppelbergstraße einmündet. Die Koppelbergstraße ihrerseits mündet im Norden in die Malchiner Straße (B 104), von wo aus die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr gewährleistet ist.

Soweit überhaupt erforderlich ist die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Gas, Strom, Trinkwasser, Löschwasser, Schmutzwasser durch Anschluss an bereits vorhandene Leitungsnetze der Stadtwerke Teterow GmbH bzw. des Zweckverbands „Wasser/Abwasser Mecklenburger Schweiz“ sichergestellt. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser wird zur Versickerung gebracht.

Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der Satzung des Landkreises Güstrow. Anfallender Hausmüll, hausmüllähnlicher Gewerbeabfall sowie die Erfassung kompostierbarer Abfälle sind dem Landkreis Güstrow als entsorgungspflichtiger Körperschaft zu überlassen.

### **3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Die Stadt Teterow hat mit der APEX energy Teterow GmbH einen Pachtvertrag über die beabsichtigte Mindest-Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschlossen, der sich automatisch um 5 Jahre verlängert, wenn nicht eine der Parteien diesen kündigt. Nach Beendigung des Vertrages ist die Pächterin zur fachgerechten Demontage und zum Abtransport innerhalb einer Frist von 3 Monaten verpflichtet.

## 5. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche	in m <sup>2</sup>	Prozent
Sonstiges Sondergebiet (SO)		22.370	84,85
Verkehrsflächen (privat)		2.372	9,00
Grün- und Gehölzflächen		1.582	6,00
Versorgungsanlagen		40	0,15
<b>Gesamtfläche</b>		<b>26.364</b>	<b>100,00</b>

Zwischen der Stadt Teterow und der APEX energy Teterow GmbH ist im Rahmen des abgeschlossenen Pachtvertrages vereinbart worden, dass die Pächterin auf ihre Kosten alle notwendigen planungsrechtlichen Schritte durchführen wird, die zur Erwirkung des Baurechtes und einer Einspeisezusage führen. Danach trägt die APEX energy Teterow GmbH die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Stadtvertretung Teterow hat diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 in ihrer Sitzung am 28. Oktober 2010 durch einfachen Beschluss gebilligt.

**Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Teterow, den 29.10.2010

  
**Dr. Dettmann**  
**(Bürgermeister)**