

STADT SEEBAD UECKERMÜNDE

Landkreis Vorpommern Greifswald

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. B-27 „PHOTOVOLTAIKANLAGE HEIDEWEG“ Textbebauungsplan nach §13 BauGB mit Begründung (§ 2a und § 9 Abs. 8 BauGB)



Auftraggeber:

Sunfarming GmbH Erkner
Zum Wasserwerk 12
15537 Erkner
über städtebaulichen Vertrag mit der
Stadt Seebad Ueckermünde
Am Rathaus 3
17373 Ueckermünde

Erstellt durch:



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg
☎ 0395 – 581 020
☎ 0395 – 581 0215
✉ architekt@as-neubrandenburg.de
🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

B.Sc. Lennart Salomon
B.Sc. Ina Crepon

Planungsstand:

Entwurf Januar 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1 GRUNDLAGEN	3
1.1 Allgemeines.....	3
1.2 Anlass und Ziel.....	3
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
1.4 Verfahren	4
1.5 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.6 Rechtsgrundlagen	5
1.7 Ziele übergeordneter Planungen	5
2 INHALT DER 1. ÄNDERUNG.....	6
2.1 Änderungen.....	6
2.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.....	7
2.3 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange.....	7
2.4 Verfahrensvermerke	8

Anlagen: - Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. B-27
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

1 GRUNDLAGEN

1.1 Allgemeines

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-27 „Photovoltaikanlage Heideweg“ als Textbebauungsplan bleiben in dessen Geltungsbereich, mit Ausnahme der geänderten Festsetzung zu den Abständen der Modulreihen, die übrigen Festsetzungen und Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestehen.

1.2 Anlass und Ziel

Der Bebauungsplan Nr. B-27 „Photovoltaikanlage Heideweg“ ist mit Ablauf des 18.09.2012 rechtswirksam geworden. Dieser schaffte die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage. Der Plan sieht einen eher großen Abstand zwischen den Solarmodulen vor.

Die SUNFARMING GmbH hat Pläne zur Effizienzsteigerung des Solarparks. Dies umfasst die Nachverdichtung, wobei an die vorhandenen Solarmodulreihen eine weitere Reihe Solarpaneele befestigt werden soll. Teilweise werden Solarmodulreihen neu errichtet. Die Nachverdichtung ist wegen Festsetzungen des ursprünglichen Plans zu Abständen der Modulreihen bzw. der Breite der Zwischenmodulflächen nicht umsetzbar. Zur Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung wird die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. B-27 durchgeführt.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt auf einer Fläche von rund 86.500 m² ein Sonstiges Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ fest. Allgemein zulässig sind Modultische mit Solarmodulen, für den Betrieb der Anlage notwendige Nebenanlagen, Zufahrten, Wege und Wartungsflächen sowie Einfriedungen bis 2,50 m Höhe über dem geplanten Gelände.

Für dieses Gebiet ist eine GRZ von 0,2 festgesetzt, wobei eine textliche Festsetzung die Überschreitung durch Grundflächen von Solarmodulen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 erlaubt, *„wenn dadurch der Versiegelungsgrad des Bodens im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaik 20 % nicht übersteigt.“* Daher ist es zulässig, dass 80 % der Fläche des Sonstigen Sondergebiets durch Solarmodule überschirmt sind, wenn dabei nur 20 % der Fläche des Sonstigen Sondergebiets versiegelt sind.

Es wird ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 2,50 m festgesetzt.

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird im Ursprungsbebauungsplan unter Punkt 1.4 Nr. 5 festgesetzt, dass der Abstand zwischen den Modulreihen mindestens 5 m zu betragen hat.

Weiterhin wurde eine bestehende Verkehrsfläche, bestehende Flächen für Wald und Grünflächen festgesetzt. Insgesamt umfasst das Plangebiet 93.600 m². Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umfassen 16.690 m².

1.4 Verfahren

Für die Änderung wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gewählt. Die Bedingungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor. Aufgrund des § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Da zeichnerische Festsetzungen unberührt bleiben, kann der Plan in der Form eines Textbebauungsplans erstellt werden. Dies erfordert keine Planzeichnung, da der Inhalt der Änderung durch textliche Ausführungen hinreichend konkret beschrieben werden kann.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss/ Änderungsbeschluss	30.06.2022
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	15.07.2022
Landesplanerische Stellungnahme	
Billigung Entwurf, Beschluss über die öffentliche Auslegung und TÖB-Beteiligung	
Beteiligung der Nachbargemeinden	
Behördenbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt	
Öffentliche Auslegung	
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	
Ortsübliche Bekanntmachung – Rechtskraft	

1.5 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Stadt Seebad Ueckermünde. Nördlich des Plangebiets verläuft die Belliner Straße, durch den Geltungsbereich verläuft der Heideweg. Östlich folgt eine Tankstelle und der Kreisverkehr von Belliner Straße und Berndshofer Landstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans.

Dieser Plan ist unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene/Uebersicht/Details?type=bplan&id=35b42116-baac-11e9-8ff3-3322c363668e> einsehbar.

Der Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Wohngrundstücke, Wald und die Belliner Straße,
- Im Osten durch eine Tischlerei und Hecken,
- Im Süden durch eine Wiese und Kleingartenanlage,
- Im Westen durch Wohngrundstücke.

Der Geltungsbereich umfasst nach Angaben des zu ändernden Bebauungsplans 93.600 m².

1.6 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen zum Verfahren und zum Plan dieser Änderung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130) geändert worden ist.

Da die Änderung als Textbebauungsplan erstellt wird, bedarf es keiner weiteren Rechtsgrundlagen.

1.7 Ziele übergeordneter Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gleichzeitig sind, gemäß § 4 Abs. 1 ROG, die Grundsätze der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen in Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere die im Landesentwicklungsprogramm und den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen enthaltenen Ziele und Grundsätze zu beachten. Für Ueckermünde sind das das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V, GVOBl. M-V 2016, 322) aus dem Jahr 2016 und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (2. Änderung RREP als aktuelle Fassung).

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden bei der vorliegenden Planung aufgrund ihrer Relevanz berücksichtigt:

Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Kap. 5.3 – Energien

- (1) Gewährleistung sicherer, preiswerter und umweltverträglicher Energieversorgung
Deutliche Zunahme des Anteils erneuerbarer Energien (EE)
- (2) Reduktion der Treibhausgasemissionen durch Ausbau von EE
Anwendung rechtlicher Ausnahmeregelungen bei erheblicher Beeinträchtigung naturschutzfachlicher Belange (Z)
- (3) Vor-Ort-Realisierung von Wertschöpfung durch EE
- (4) Ermöglichung wirtschaftlicher Teilhabe und Bezug von lokal erzeugter Energie
- (9) Effiziente und flächensparende Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Kap. 6.5 – Energie

- (8) Vorrangige Errichtung von Solaranlagen auf versiegelten Flächen oder Konversionsflächen.

Die 1. Änderung dient der Nachverdichtung eines bereits bestehenden Solarparks. Damit findet durch die 1. Änderung keine Nutzungsänderung statt. Erfordernisse der Raumordnung ohne bodenrechtlichen Bezug sind nicht durch Bebauungspläne zu regeln und auch nicht regelbar. Bedeutsam ist, dass Freiflächenphotovoltaik flächensparend und effizient errichtet werden soll. Diesem Grundsatz kommt die Planung in besonderem Maße nach.

Nach überschlägiger Prüfung steht das Vorhaben keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Seebad Ueckermünde verfügt über einen Flächennutzungsplan, welcher am 24.01.2020 neu bekannt gemacht wurde und seitdem Rechtswirksamkeit erlangt hat. Dieser stellt für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet Photovoltaikanlage dar. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird somit entsprochen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Photovoltaikanlage Heideweg“ entwickelt sich demnach aus dem Flächennutzungsplan.

2 INHALT DER 1. ÄNDERUNG

2.1 Änderungen

Die Änderung hat den Zweck bestimmte limitierende Faktoren zu Reihenabständen zu streichen. Dies macht den Plan flexibler und effektiver, ohne dabei neue Flächen in Anspruch zu nehmen. Darüber hinaus muss die Planung künftig nicht an kurzfristige Bedarfe angepasst werden oder läuft Gefahr neue Erkenntnisse oder Innovationen nicht nutzen zu können.

Insofern entfällt in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 die textliche Festsetzung 1.4 Nr. 5, „*Der Abstand zwischen den Modulreihen hat mindestens 5m zu betragen.*“, komplett.

Dadurch wird der Plan ebenfalls besser verständlich, weil Abstandsflächenregelungen im Sinne der Landesbauordnung nicht auf die baulichen Anlagen des Sonstigen Sondergebietes anzuwenden sind. Weiterhin sind sie irrelevant für den Abstand zu Grundstücksgrenzen, weil

die im B-Plan Nr. B-27 festgesetzten Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 3 Metern zu den Grundstücksgrenzen verlaufen. Durch die Streichung der Festsetzung 1.4 Nr. 5, ändert sich innerhalb des Plangebietes die überschirmte Fläche. Aus diesem Grund wurde zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ein AFB (siehe Anhang) erarbeitet. Aufgrund der Ergebnisse des AFB werden folgende Vermeidungsmaßnahmen ebenfalls Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

V1: Baufeldfreimachungen und Fällungen sind zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen.

V2: Die Modulrand- und Zwischenflächen dürfen nur außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis zum 01. August mit Balkenmähern, unter Beseitigung des Mahdgutes gemäht werden. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Das Mulchen des Aufwuchses ist nicht zulässig. Auf Düngung, Pestizid und Herbizideinsatz ist zu verzichten. Alternativ ist eine Schafbeweidung möglich.

2.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. B-27 betrifft lediglich den Abstand von Modulreihen. Die 1. Änderung bereitet damit keine Vorhaben vor, die eine Erhöhung des Eingriffs erzeugen. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des zu ändernden Plans wird daher nicht berührt, eine separate Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für die 1. Änderung ist nicht notwendig.

2.3 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Ein artenschutzrechtlicher Konflikt kann entstehen, wenn die geplanten Vorhaben bzw. ihre unmittelbaren bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich der durch Aufnahme in den Anhang der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten sich überschneiden.

Mit der 1. Änderung wird die Zahl überbaubarer Fläche nicht erhöht. Damit werden im Vergleich zum B-Plan Nr. B-27 keine weiteren Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Anspruch genommen, beschädigt oder zerstört.

Die anlagenbedingten Wirkungen, die aus der Erzeugung von Strom aus solarer Energie mit Hilfe der Solarmodule resultieren, sind nicht geeignet, um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand zu erfüllen.

Die artenschutzrechtlichen Aspekte wurden in einem Artenschutzfachbeitrag erarbeitet und Vermeidungsmaßnahmen ergänzt (siehe Anhang sowie Punkt 2.1 des Textbebauungsplanes.)

2.4 Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung hat am 30.06.2022 den Aufstellungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-27 „Photovoltaikanlage Heideweg“ gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13 BauGB vereinfacht als Textbebauungsplan ohne Umweltprüfung durchzuführen.
Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ueckermünde,

Bürgermeister

2. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wird nach dem Auslegungsbeschluss (als Träger öffentlicher Belange) beteiligt.

Ueckermünde,

Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-27 „Photovoltaikanlage Heideweg“ gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Ueckermünde,

Bürgermeister

4. Der Textbebauungsplan der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-27 „Photovoltaikanlage Heideweg“, hat in der Zeit vom 2024 bis zum 2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich und im Internet ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtlichen Bekanntmachungsblatt „Ueckermünder Stadtreporter“ ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ueckermünde,

Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ueckermünde,

Bürgermeister

6. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-27 „Photovoltaikanlage Heideweg“ als Textbebauungsplan wurde am 2024 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.

Ueckermünde,

Bürgermeister

7. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-27 „Photovoltaikanlage Heideweg“ -Textbebauungsplan-, sowie Anlage 1 mit dem räumlichen Geltungsbereich, wird hiermit ausgefertigt.

Ueckermünde,

Bürgermeister

8. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 2024 ortsüblich im „Ueckermünder Stadtreporter“ bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214f BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-27 „Photovoltaikanlage Heideweg“ ist mit Ablauf des 2025 in Kraft getreten.

Ueckermünde,

Bürgermeister