

Gemeinde Ruhner Berge
als Rechtsnachfolger der Gemeinde Tessenow

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Zachow – BA - Photovoltaik“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Begründung
Entwurf – Oktober 2019

INHALT:

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	5
2.3	Planungsbindungen	5
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
4.	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	6
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.2	Eingriffsbewertung	6
4.3	Umweltprüfung	6
4.4	Verkehrskonzept	7
5	AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	7

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Zachow, BA – Photovoltaik“ der Gemeinde Tessenow ist am 11.05.2010 in Kraft getreten.

Planungsziel war und ist die Entwicklung einer untergeordneten Teilfläche des Gewerbegebietes für die Freiflächen-Photovoltaiknutzung. Dazu wurde ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik festgesetzt.

Zwischenzeitlich wurden die Planungen für die Umsetzung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Rahmen der Bauantragsstellung konkretisiert.

Die Umsetzung von Einzelvorhaben stößt jedoch im Rahmen der Vorhabenzulassung an die recht eng gefassten Grenzen zum Maß der baulichen Nutzung.

Insbesondere die Grundflächenzahl entspricht mit 0,22 nicht mehr dem heutigen technischen Standard.

Darüber hinaus verhindern die Maßnahmeflächen P4 und P5 zur Entwicklung eines Gehölzstreifens im Südwesten des Geltungsbereiches die Zuwegung und Erschließung über den Poitendorfer Weg (Flurstück 241/3) für die dort gelegenen Baufelder.

Beide Problemstellungen sollen innerhalb des Verfahrens zur 2. Änderung so angepasst werden, dass das städtebauliche Gesamtkonzept in den Grundzügen erhalten bleibt, jedoch die Ausnutzbarkeit der Vorhabenfläche bedarfsgerecht optimiert wird.

Das Leitbild der gemeindlichen Planung zum Landschaftsbild unterliegt durch die oben beschriebenen Randkorrekturen keinen Änderungen. Die Anpflanzung von Sträuchern und Gehölzen wurde aufgrund der Fernwirkung der Photovoltaikanlage im betroffenen Landschaftsraum festgesetzt. Auch mit der geplanten geringfügigen Reduzierung am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches kann weiterhin die beabsichtigte Minderung der Wahrnehmung der im Geltungsbereich bestehenden und geplanten baulichen Anlagen gewährleistet werden.

Zusammengefasst ist davon auszugehen, dass sich im Vergleich der ursprünglichen und der neuen Regelungen faktisch keine Änderungen für den planerischen Willen der Gemeinde ergeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplans berührt also die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten.

Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht geplant.

Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

Insofern darf das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden. Im Gegensatz zum Normalverfahren kann bei diesem Verfahren auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden, zudem muss keine Umweltprüfung mit eigenem Umweltbericht angefertigt werden. Dennoch sind alle für die Planung relevanten Umweltbelange in die Abwägung einzustellen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Ruhner Berge** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- rechtskräftige Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Tessenow „Gewerbegebiet Zachow, BA Photovoltaik“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2010.

2.3 Planungsbindungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Lübz ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008, das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), letzte berücksichtigte Änderung: § 15 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Westmecklenburg (RREP WM-LVO M-V) vom 31. August 2011

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilte bereits im Aufstellungsverfahren zur 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Zachow, BA-Photovoltaik“ mit, dass die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Weil die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, ergeben sich keine neuen, bisher unberücksichtigten raumordnerischen Belange, die zu einem anderen Bewertungsergebnis führen würden.

Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan hat im Sinne des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB mit seinen Darstellungen im zurück liegenden Aufstellungsverfahren zur 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Zachow, BA-Photovoltaik“ nicht gegen die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Photovoltaik“ gesprochen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst auf einer Fläche von 19,4 ha die Flurstücke oder Teilflächen der Flurstücke 231/4, 234/3, 244/5, 246/3 und 247/2 der Flur 1, Gemarkung Zachow.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Zachow, BA-Photovoltaik“ erfordert keine Änderungen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

Die Grundflächenzahl soll sich bedarfsgerecht von 0,22 auf 0,45 erhöhen. Hierzu ist ausschließlich eine Korrektur der Planzeichnung Teil A erforderlich.

4.2 Eingriffsbewertung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen, bisher nicht bewerteten Eingriffe erzeugt.

4.3 Umweltprüfung

Vorliegend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist durch die beabsichtigte Planung nicht zu befürchten.

4.4 Verkehrskonzept

Die Konkretisierung der Nutzungen des festgesetzten sonstigen Sondergebietes „Photovoltaik“ erfordert eine geringfügige Reduzierung der Maßnahmeflächen P4 und P5, die zur Entwicklung eines Gehölzstreifens im Südwesten des Geltungsbereiches vorgesehen sind.

Mit einer rund 10 m breiten privaten Verkehrsfläche wird die Zuwegung und Erschließung über den Poitendorfer Weg (Flurstück 241/3) für die dort gelegenen Baufelder ermöglicht.

5. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Zusammenfassend erhöht die Anpassung der Planzeichnung Teil A zur Grundflächenzahl sowie zu der Erschließbarkeit der Sondergebiete über den Poitendorfer Weg die Ausnutzbarkeit für die Erzeugung solarer Strahlungsenergie deutlich, ohne dass damit bisher unbeplanter Freiraum in Anspruch genommen wird.

Die notwendigen Änderungen erzeugen keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereiches.