

fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	Beteiligt:									
Solarmodule auf dem Gelände des ehemaligen B-Plans Nr. 12.WA.186 „Warnowniederung“										
Geplante Beratungsfolge: <table border="1" data-bbox="181 701 1442 862"> <thead> <tr> <th data-bbox="181 701 395 734">Datum</th> <th data-bbox="395 701 1123 734">Gremium</th> <th data-bbox="1123 701 1442 734">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="181 734 395 808">23.09.2021</td> <td data-bbox="395 734 1123 808">Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td data-bbox="1123 734 1442 808">Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td data-bbox="181 808 395 862">29.09.2021</td> <td data-bbox="395 808 1123 862">Bürgerschaft</td> <td data-bbox="1123 808 1442 862">Kenntnisnahme</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	23.09.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme	29.09.2021	Bürgerschaft	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
23.09.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme								
29.09.2021	Bürgerschaft	Kenntnisnahme								

Sachverhalt:

Der von der Bürgerschaft in ihrer Sitzung vom 05.11.2014 gefasste Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.WA.186 für das „Wohngebiet Warnowniederung“ westlich der Neubrandenburger Straße und südlich des Bahnübergangs wurde mit dem Bürgerschaftsbeschluss 2021/BV/1974 vom 19.05.2021 aufgehoben. Das Vorhaben liegt somit nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB. Außerdem liegt es nicht im Geltungsbereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt somit nach § 35 BauGB - Außenbereich.

Gemäß § 35 (1) BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist oder wenn es wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung bzw. Zweckbestimmung als privilegiertes Vorhaben für genau diesen Standort im Außenbereich zu betrachten ist. Eine Privilegierung im Sinne des § 35 (1) BauGB ist bei dem Vorhaben nicht gegeben. PV-Freiflächenanlage, die in das öffentliche Netz einspeisen, werden auch nicht von dem Privilegierungsstatbestand des § 35 (1) Nr. 3 und 4 BauGB erfasst.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist (§ 35 (2) BauGB). Dabei weist das Gesetz ausdrücklich auf Einzelfälle hin. Wird nur ein einziger öffentlicher Belang beeinträchtigt oder fehlt es an der gesicherten Erschließung, ist das Vorhaben abzulehnen. Relevante öffentliche Belange sind unter anderem die Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und natur- und artenschutzrechtliche Belange sowie die Lage in sonstigen Schutzgebieten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009 ist die Fläche des ehemaligen VENOC- Geländes Neubrandenburger Straße als naturnahe Grünfläche dargestellt. Zusätzlich ist gekennzeichnet, dass es sich um eine Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, handelt. Angrenzend liegen hier Schutzgebiete (GGB DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“, SPA-Gebiet DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“).

Beide Schutzgebiete überschneiden sich mit dem Naturschutzgebiet 224 „Unteres Warnowland“, welches sich ebenfalls im direkten Umfeld des Grundstückes befindet. Des Weiteren ist der Niederungsbereich der Warnow im Regionaler Raumentwicklungsplan MM/R als „Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege“ (RPV MM/R 2011) ausgewiesen. Hier besteht ein Schutz nach § 20 NatSchAG M-V - Biotopschutz.

Das zu prüfende Grundstück liegt zudem innerhalb der Trinkwasserschutzzone II (engere Schutzzone). Das ehemalige VENOC-Gelände stellt eine Altlastenfläche dar, die sich derzeit in der Sanierungsphase befindet. Die Fläche ist dauerhaft als Kompensationsfläche ("Grünfläche" mit geschützten Biotopen, Gehölzen, natürlichem Bewuchs herzustellen (gesetzliche Pflicht nach § 15 (2) BNatSchG und nach § 20 NatSchAG M-V).

Wirtschaftliche Nachnutzungsmöglichkeiten des Geländes wurden mit dem Land MV als Grundstückseigentümer, vertreten durch die GAA, sowie der Stadtplanung und der unteren Naturschutzbehörde mit folgendem Ergebnis erörtert: Die Fläche soll in einem Zeitfenster bis spätestens 5-7 Jahren nach Beendigung der Bodenabdeckung zusätzlich als herzurichtender Lebensraum für Zauneidechsen genutzt werden (ausschließlich Artenschutzmaßnahme, unterstützende Maßnahmen zur vorhandenen Kompensationsmaßnahme). Die GAA hat diese Möglichkeit bereits zur Kenntnis genommen und hat Teilflächen dazu dargestellt.

Es gibt einen Mangel an geeigneten Flächen für Artenschutz-Maßnahmen von Investitionsvorhaben (z. B. B-Pläne) für die Zielart Zauneidechse im Stadtgebiet. Die hier bereits geplanten Maßnahmen dienen dem Ausgleich für angrenzende Bebauungspläne. Aus planungsrechtlicher Sicht wäre ein Vorhaben zur Aufstellung von PV-Modulen in diesem Bereich somit nicht als sonstiges Vorhaben gem. § 35 (2) BauGB zulässig, da es öffentlichen Belangen entgegensteht. Die bau-planungsrechtliche Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen, die im Außenbereich als selbstständige Anlage errichtet werden sollen, erfordert außerdem grundsätzlich die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Das Thema Photovoltaik und Solarthermie wurde mit dem StALU MM, der unteren Naturschutzbehörde und den Stadtwerken bereits Ende 2020 erörtert. Im Ergebnis der Prüfung von Möglichkeiten alternativer Energiegewinnung wurde festgestellt, dass für die ehemalige VENOC-Fläche nur eine Prüfung thermischer Nutzung von Grundwasser (nur unterirdisch) verfolgt werden sollte; alle baulichen Anlagen zur Geothermie dazu wären im Falle einer Machbarkeit aber außerhalb der ehemaligen VENOC-Fläche einzuordnen. Die Klimaschutzleitstelle unterstützt den Antrag grundsätzlich, weist aber ausdrücklich darauf hin, dass die Flächennutzung zur Erzeugung erneuerbarer Energien auf kommunale Unternehmen beschränkt ist und aufgrund der Lagegunst vorrangig zur solaren Wärmeerzeugung genutzt werden sollte.

In diesem Sinne sollte die Zielstellung einer Beschlussvorlage als „Solare Energieerzeugung“ allgemein formuliert und nicht ausschließlich auf die PV-Stromerzeugung begrenzt werden. Da sich die betreffenden Flächen nicht in städtischem Eigentum befinden, sind im Vorfeld sondierende Gespräche mit der Flächeneigentümerin zur Bereitschaft für die hier vorgeschlagene Nutzung erforderlich.

in Vertretung

Steffen Bockhahn
Zweiter Stellvertreter des Oberbürgermeisters
und Senator für Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule

Anlagen
Keine