

| | | |
|--|---|-------------------------------------|
| Beschlussvorlage Gemeinde Dorf Mecklenburg | Vorlage-Nr: VO/GV01/2012-530 Status: öffentlich Aktenzeichen: | |
| Federführend: Bauamt | Datum: 08.03.2012 Einreicher: Bürgermeister | |
| Stellungnahme der Gemeinde Dorf Mecklenburg zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Metelsdorf | | |
| Beratungsfolge: | | |
| Beratung Ö / N | Datum | Gremium |
| Ö | 28.03.2012 | Bauausschuss Dorf Mecklenburg |
| Ö | 17.04.2012 | Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg |

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg beschließt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Metelsdorf zuzustimmen. Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Mit der 2. Änderung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, im Bereich der bisher ausgewiesenen Gewerbeflächen eine Photovoltaikanlage zu errichten und zu betreiben.

Anlage/n:

Auszug B-Plan
Auszug Begründung

| | |
|--|--|
| Abstimmungsergebnis: | |
| Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums | |
| Davon besetzte Mandate | |
| Davon anwesend | |
| Davon Ja- Stimmen | |
| Davon Nein- Stimmen | |
| Davon Stimmenthaltungen | |
| Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V | |

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Metelsdorf“ der Gemeinde Metelsdorf wurde am 14.05.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und hat mit Ablauf des 28.05.2008 Rechtskraft erlangt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 hat die Gemeinde Metelsdorf die Erschließung eines Gewerbegebietes vorbereitet. Die Gemeinde beabsichtigte zum damaligen Zeitpunkt, die gute Anbindung des Gemeindegebietes an die Autobahn A 20 zu nutzen und ein attraktives Gewerbegebiet auszuweisen. Neben der erklärten Absicht, auch neue Firmen für den Standort Metelsdorf zu interessieren, sollten auch für einheimische Gewerbebetriebe Erweiterungsflächen geschaffen werden.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5, die sich derzeit noch im Planverfahren befindet wird das Planungsziel verfolgt, das im Ursprungsplan ausgewiesene Regenrückhaltebecken auf die gegenüberliegende Straßenseite zu verlagern. Die Gewerbegebietsfläche soll so bis an den Dammweg vergrößert werden, da für diese Fläche das Kaufinteresse eines Gewerbetreibenden besteht.

Mit Ausnahme dieses Gewerbetreibenden konnten bisher keine Gewerbeansiedlungen realisiert werden, sodass das GE-Gebiet bisher noch unerschlossen ist. Daher wurden nun andere Nutzungsmöglichkeiten für das Gewerbegebiet gesucht.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, im Bereich der bisher ausgewiesenen Gewerbeflächen eine Photovoltaikanlage zu errichten und zu betreiben.

Zur Erreichung der erforderlichen Baugenehmigung sind dazu innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung die bisherigen GE-Flächen in ein Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage umzuwidmen. Des Weiteren soll die geplante Erschließung verkürzt und die Wendeanlage entsprechend verschoben werden.

Die Gemeinde Metelsdorf hat sich im Rahmen der Aufstellung der Planung mit den Entwicklungszielen im Gemeindegebiet auseinandergesetzt. Dabei wurde insbesondere die Frage der ursprünglich angestrebten und der künftig zu erwartenden gewerblichen Entwicklung im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet Metelsdorf analysiert. Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 5 im Jahr 2008, haben sich keine Gewerbebetriebe im Plangebiet angesiedelt. Die Gemeinde ist daher im Ergebnis zu der Auffassung gelangt, dass aufgrund der in den vergangenen Jahren nicht vorhandenen Nachfrage nach Gewerbeflächen eine absehbare Nutzung der von der 2. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Flächen bzw. eine komplette Auslastung der im Gewerbegebiet zur Verfügung stehenden gewerblichen Flächen nicht zu erwarten ist.

Trotz der Umwidmung einer Teilfläche des Ursprungsplanes bleibt eine Fläche von ca. 1,2 ha für eine mögliche gewerbliche Nutzung erhalten, so dass auch zukünftig bei Bedarf eine gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet möglich ist.

Mit der Planung nutzt die Gemeinde die Möglichkeit einen Beitrag zur umweltfreundlichen Energieerzeugung zu leisten.

Um Baurecht für die Freiflächen-Photovoltaikanlage im Gewerbegebiet Metelsdorf zu erlangen ist zunächst die erläuterte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erforderlich, anschließend ist ein entsprechender Bauantrag zu stellen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst eine rund 5,1 ha große Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 47/2 (teilw.), 46 (teilw.) und 45/2 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Metelsdorf, gelegen westlich der Bundesstraße 208, sowie das Flurstück 32/2 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Klüssendorf.

1.3 Planungsrecht und Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Metelsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der aktuellen Fassung für den Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen ausweist. Daher ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Verfahren der 2. Änderung des B-Planes Nr. 5 zu ändern.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

1.4 Plangrundlagen

Als Plangrundlagen für die Erarbeitung der 2. Änderung wurden die topographische Karte im Maßstab 1:10000 vom Landesamt für innere Verwaltung M-V, der Lage- und Höhenplan der Landgesellschaft M-V mit Stand vom 26.07.2006, die aktuelle Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Metelsdorf mit Stand vom 13.01.2012 und der Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Metelsdorf verwendet.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Die Planänderung erfolgt innerhalb einer bereits seit Jahren planungsrechtlich als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche, dem „Gewerbegebiet Metelsdorf“.

Die gesamte Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, da noch keinerlei gewerbliche Ansiedlungen erfolgt sind. Auch eine Erschließung wurde dementsprechend noch nicht angelegt.



Bestand im Plangebiet

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Geltungsbereich soll mit der Planung Baurecht für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage geschaffen werden. Zu diesem Zweck werden die festgesetzten Gewerbegebietsflächen nach § 8 BauNVO in Sondergebietsflächen nach § 11 BauNVO (Sonstiges Sondergebiet) mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" umgewidmet. Des Weiteren soll die geplante Erschließung verkürzt und die Wendeanlage in Richtung Süden verschoben werden.

Bei der Standortwahl für eine Photovoltaikanlage sind die Bestimmungen aus dem Erneuerbaren Energien Gesetz (EEG) zu beachten, welches die Vorgaben zur Vergütung/Förderung von Strom aus solarer Energie regelt.

Voraussetzung für die Umwidmung der Gewerbefläche in ein Sondergebiet Photovoltaik ist hierbei die Tatsache, dass Photovoltaikanlagen in Gewerbegebieten mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan, der vor dem 01.01.2010 Gültigkeit erlangt hat, zugelassen werden können. Das „Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien“ (EEG) sieht hierfür im § 32 Abs. 3 eine Vergütungsfähigkeit für Strom aus solarer Strahlungsenergie vor.

Um Baurecht für die Freiflächen-Photovoltaikanlage im Gewerbegebiet Metelsdorf zu erlangen ist jedoch zunächst die erläuterte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erforderlich, anschließend ist ein entsprechender Bauantrag an die Gemeinde zu stellen.

Für die künftige Photovoltaikanlage wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO (SO-PV) ausgewiesen. Folgende Arten der baulichen Nutzung sind zulässig:

- Photovoltaik-Modultische mit unbeweglich installierten Solarmodulen,
- Gebäude und Anlagen für den technischen Betrieb (wie Wechselrichter, Trafo- und Übergabestationen, Steuerungs- und Überwachungseinrichtungen u.ä.),
- wasserdurchlässig Wege zur Sicherstellung der inneren Erschließung.

Nach Beendigung der Nutzung zur Stromerzeugung sind alle baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebietes Photovoltaik (SO PV) zurückzubauen.

Um die optimale Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen, verläuft die Baugrenze entlang der Bundesstraße auf der 20 m – Linie der anbaufreien Zone und entlang der Planstraße, im Süden, Westen und Norden mit einem Abstand von 5 m zur Baugebietsgrenze. Der Abstand von 5 m wird gewählt, da in diesen Bereichen eine unbefestigte Umfahrt angelegt werden soll.

Für das Baugebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, die sowohl die fiktiv überbaute Fläche durch die Solarmodule als auch die Nebenanlagen berücksichtigt. Eine Versiegelung des Geländes erfolgt, neben den Nebenanlagen, nur durch die Stützen (offene Stahlprofile) der Modultische und die Zaunfundamente. Die restliche Bodenfläche - auch die Umfahrten und Mittelgänge - bleibt offen und vegetativ verfügbar. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist im SO-PV unzulässig.

Im Plangebiet wird eine maximale Oberkante (OK) von 2 m festgesetzt. Mit der Festsetzung soll die Höhe der Modultische begrenzt werden. Als OK wird der höchste, lotrecht ab Geländeoberkante gemessene Punkt der baulichen Anlagen definiert. Bei den Anlagen in Metelsdorf ist eine Modultischhöhe zwischen 0,70 m (UK Modul) und 2,0 m (OK Modul) vorgesehen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die im SO-PV festgesetzte maximale OK von 2,0 m bei Gebäuden und Anlagen, die dem technischen Betrieb sowie der Unterhaltung und Pflege der Photovoltaikanlage dienen, um max. 2,0 m überschritten werden darf. Die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebengebäude sind in offener und maximal eingeschossiger Bauweise zu errichten.

Die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage wird nach aktuellen technischen und baulichen Standards errichtet. Es werden ausschließlich kristalline Module aus ungiftigem Silizium - Material und dezentrale Strangwechselrichter verwendet, die unter den Modulen direkt an der Halterung befestigt werden. Das gerammte Halterungssystem für die Modulreihen besteht aus verzinktem Stahl. Somit wird auf eine Betongründung verzichtet, wodurch sich eine geringere Versiegelung ergibt.



Bauweise einer Photovoltaikanlage

Die einzelnen Modulreihen sind durch Mittelgänge getrennt. Von den Modulen führen Kabelgräben zur Trafostation, die innerhalb des Plangebietes errichtet wird. Vom Trafogebäude aus erfolgt der Anschluss an den, vom Netzbetreiber festzulegenden Übergabepunkt.

Als Nutzungsdauer wird ein Zeitraum von etwa 25-30 Jahren erwartet. Die Solarmodule sowie die komplette Unterkonstruktion sind demontierbar und können recycelt werden. So ist ein rückstandloser Rückbau möglich. Zur Absicherung des Rückbaus wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Betreiber und der Gemeinde geschlossen.

2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Zusätzlich zu den weiterhin geltenden Örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplanes werden für das neue Sondergebiet Photovoltaik (SO-PV) Regelungen zur Grundstücksgestaltung im Hinblick auf Farb- und Materialwahl von Einfriedungen getroffen. Damit soll eine möglichst geringe Fernwirkung der Gesamtanlage unterstützt werden. Daher wird festgesetzt, dass Einfriedungen nur als dunkelgrüner oder grauer Gitter- bzw. Stabstahlmattenzaun mit einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig sind. Zusätzlich können Bepflanzungen aus einheimischen Gehölzen zur Eingrünung vorgenommen werden.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das künftige SO-PV umfasst auch Flächen, die im Ursprungsplan als Verkehrsflächen definiert wurden. Die Verkehrsflächen sollen daher reduziert und in südliche Richtung verschoben werden. Zur Sicherung der Erschließung verbleibt die Festsetzung einer Wendeeinrichtung im Bebauungsplan.

Die Anbindung des Baugebietes SO-PV erfolgt vom Dammweg aus. Die hier anschließende, im Ursprungsplan zur inneren Erschließung ausgewiesene Planstraße wird zunächst bis an die Flächen der Photovoltaikanlage heran durch groben Schotterrasen befestigt. Erst im Falle von Ansiedlungen innerhalb der verbleibenden Gewerbegebietsflächen werden die Planstraße einschließlich der Wendeanlage komplett angelegt und befestigt.

Die eventuell für die Bewirtschaftung der Anlage notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen unterzubringen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Geltungsbereiche der 2. Änderung des B-Planes Nr. 5 beträgt 5,1 ha. Die Fläche unterteilt sich wie folgt:

| Flächennutzung | Flächengröße ca. in m ² |
|---|------------------------------------|
| Sondergebiet Photovoltaik (SO-PV) | 33.360 |
| Gewerbegebiet (GE) | 1.760 |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 1.680 |
| Ausgleichsflächen (Planzeichnung Teil 2) | 14.100 |
| Plangebiet gesamt | 50.900 |

Teil A – Planzeichnung Teil 1
M 1:1250

