

Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße

Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Bundesregierung hat beschlossen, den Anteil regenerativer Energieträger, wie den der Photovoltaik, auch künftig kontinuierlich auszubauen und den Ausstoß klimaschädlicher Gase zu verringern. Die Stadt Eisenhüttenstadt greift diese Initiative auf und unterstützt ebenso die Förderung regenerativer Energien im Stadtgebiet.

Die Nachfrage nach Standorten in Eisenhüttenstadt für Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist anhaltend hoch. Die Stadt Eisenhüttenstadt will ihre gemeindliche Planungshoheit nutzen und gemeinsam mit der Stadtwerke Eisenhüttenstadt GmbH einen Standort für eine neue Photovoltaik-Freiflächenanlage entwickeln.

Die Stadt hat 2012 für das Gebiet östlich der Oderlandstraße, südlich der Beeskower Straße eine Entwicklungs- und Nutzungsstrategie erarbeitet, die 2020 an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst wurde.

Bereits 2012 war die Plangebietsfläche teilweise als Standort für Photovoltaikanlagen vorgesehen. Die Fläche wird nunmehr um die nördlich angrenzende Fläche erweitert.

Lage des Plangebietes

Beim Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße handelt es sich um eine ehemals vorwiegend gewerblich und industriell genutzte Fläche, auf der heute die oberirdischen baulichen Anlagen beräumt sind. Insbesondere im Bereich des ehemaligen Heizkraftwerks sind jedoch noch diverse Fundamentreste, Leitungsschächte, Betonflächen usw. als Relikte der Vornutzung im Plangebiet zu finden.

Zudem befindet sich im nördlichen Bereich ein Pumpenhaus des Trinkwasser- und Abwasserzweckverbandes Oderaue.

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend geprägt durch brachgefallene Industrie- und Gewerbeflächen, die von Spontanvegetation bedeckt sind. Nördlich, westlich und südlich wird das Gebiet teilweise gewerblich genutzt. Nördlich und östlich der Geltungsbereichsgrenzen befinden sich Gleisanlagen, die jedoch zum Teil nicht mehr genutzt werden sowie ein informeller Weg, welcher den Wohnkomplex VI mit dem Bahnhof verbindet.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,75 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße umfasst die Flurstücke 1049 und 1050 der Flur 1, Gemarkung Eisenhüttenstadt.

Im Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße gekennzeichnet.

Ziel und Zweck der Planung

Durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Gebiet für Anlagen, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen“ (§ 11 Absatz 2 Baunutzungsverordnung), soll die Realisierung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen zur Erzeugung von umweltfreundlichem Solarstrom planungsrechtlich ermöglicht werden.

Bei der Plangebietsfläche des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße handelt es sich um eine innerstädtische Fläche, die straßenseitig sowie ver- und entsorgungstechnisch erschlossen ist

Aufgrund der gewerblich-industriellen und teilweise altlastenverdächtigen Vornutzung sowie der wirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen ist langfristig jedoch nicht mit einer anderen Nutzung der Plangebietsfläche zu rechnen. Daher eignet sich diese Fläche besonders für ein Vorhaben zur Nutzung der solaren Energie. Die bauliche Nutzung dieser Fläche ist auch im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden der Neuerschließung von Bauland für Solarfelder im Außenbereich vorzuziehen.

Verfahren

Die planungsrechtliche Situation (planungsrechtliche Beurteilung von baulichen Nutzungen durch § 34 BauGB) ermöglicht gegenwärtig nicht, die Fläche durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen baulich zu nutzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren erfolgen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann aufgestellt werden, wenn

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- die nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche mit weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- keine Vorhaben zulässig werden sollen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) bekannt sind

und

- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Damit kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Des Weiteren kann auf eine Umweltprüfung und damit auf den Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Davon möchte die Stadt Eisenhüttenstadt Gebrauch machen.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße dient der Innenentwicklung. Die Plangebietsfläche war bis Ende der 1990er Jahre größtenteils baulich genutzt.

Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche wird bei einer angenommenen Grundflächenzahl von 0,45 weniger als 20.000 m² betragen. Zudem sind in der Liste der "UVP-pflichtigen Vorhaben" des UVPG Photovoltaikanlagen nicht als UVP-pflichtige Vorhaben aufgeführt. Durch die vorgesehene Festsetzung eines Sondergebietes „Gebiet für Anlagen, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen“ kann sichergestellt werden, dass zukünftig UVP-pflichtige Vorhaben innerhalb des Plangebietes nicht zulässig sind. Des Weiteren han-

delt es sich bei den Photovoltaikanlagen nicht um Anlagen nach Störfallrecht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) sind nicht bekannt.

Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt und das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und ihr die Möglichkeit der Äußerung zur Planung innerhalb einer bestimmten Frist eingeräumt.

Im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt ist die Fläche des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße als gemischte Baufläche und als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung nach dem Beschluss des Bebauungsplanes gemäß §13a Abs. 2 Nummer 2 Halbsatz 3 BauGB angepasst.

Altlasten

Die Fläche des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Fläche mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Böden gekennzeichnet. Eine Untersuchung, die Ende der 1990er Jahre durchgeführt wurde, führt Belastungen des Grundwassers und der Bodenluft auf. Insbesondere wurden punktuelle Bodenkontaminationen durch Schadstoffe und anthropogene Aufschüttungen (Schwermetalle und PAK) im Umfeld des Öllager-Gebäudes und im Hydraulikpumpenbereich auf der Fläche des zentralen Gebäudekomplexes nachgewiesen.

Wegen der geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen wird von der Unteren Bodenschutzbehörde die Erarbeitung eines aktuellen Altlastengutachtens zur Neubewertung des Standortes gefordert.

Biotop- und Artenschutz

Auf der Fläche wurde eine faunistische Erfassung durchgeführt.

Im nördlichen Teil der Flurstücke 1049 und 1050 befindet sich ein geschütztes Biotop (Laubgebüsch trockener Standorte – Pappelgebüsch), welches erhalten werden muss (ca. 2.500 m² groß).

Im Gebiet sind des Weiteren mehrere Artengruppen geschützter oder gefährdeter Tiere vorhanden (Vögel, Reptilien, 5 Fledermausarten, Tagfalter- und Heuschreckenarten). Diese Arten nutzen das gesamte Gebiet als Lebensraum. Insbesondere im nicht zugebauten Keller auf dem Flurstück 1049 greift der Lebensstättenchutz nach § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG.

Durch die Untere Naturschutzbehörde wird das Plangebiet als naturschutzfachlich sehr hochwertige Fläche eingeschätzt.

In der weiterführenden Planung muss zwingend angegeben werden, wie die ökologische Funktion durch CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Dazu ist ein artenschutzrechtliches Gutachten notwendig.

Auswirkungen der Planung

Durch den künftigen Bebauungsplan kann die bauliche und städtebaulich verträgliche Entwicklung im Plangebiet gesteuert und gesichert werden. Der Bebauungsplan schafft insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind ein Altlastengutachten und ein Artenschutzrechtliches Gutachten zu erarbeiten.

Durch einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist die Möglichkeit gegeben, die Entscheidung über Bauvorhaben für einen Zeitraum von zwölf Monaten gemäß § 15 BauGB zurückzustellen und ggf. eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen.

Des Weiteren ist durch den Aufstellungsbeschluss die Möglichkeit gegeben, Vorhaben gemäß § 33 BauGB während der Planaufstellung zu genehmigen.

Das Plangebiet wird im östlichen Teil vom räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel tangiert. Durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße werden keine Einzelhandelsvorhaben zulässig.