



## Bebauungsplan Nr. 8 – Erneuerbare Energien am Helmshäger Berg – Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <i>Einbringer</i><br>60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere<br>Denkmalschutzbehörde | <i>Datum</i><br>16.10.2019 |
|---|----------------------------|

| <i>Beratungsfolge</i>   |                  | <i>Sitzungsdatum</i> | <i>Beratung</i> |
|---|------------------|----------------------|-----------------|
| Senat   | Beratung         | 29.10.2019           | N               |
| Ortsteilvertretung Innenstadt   | Beratung         | 13.11.2019           | Ö               |
| Ausschuss für Bauwesen und<br>öffentliche Ordnung                     | Beratung         | 19.11.2019           | Ö               |
| Ausschuss für Klimaschutz,<br>Umwelt, Mobilität und<br>Nachhaltigkeit | Beratung         | 21.11.2019           | Ö               |
| Hauptausschuss  | Beratung         | 02.12.2019           | Ö               |
| Bürgerschaft  | Beschlussfassung | 16.12.2019           | Ö               |

### Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 – Erneuerbare Energien am Helmshäger Berg – wie folgt:

1. In Abänderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 8 – Erneuerbare Energien am Helmshäger Berg –, Beschluss-Nr. B758-29/18 vom 13.09.2018, wird die Plangrenze wie im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 – Erneuerbare Energien am Helmshäger Berg – (Anlage 1) beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 – Erneuerbare Energien am Helmshäger Berg – (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 – Erneuerbare Energien am Helmshäger Berg – (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum o. g. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 – Erneuerbare Energien am Helmshäger Berg – (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) zu beteiligen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 8 – Erneuerbare Energien am Helmshäger Berg – und dessen Begründung mit Umweltbericht ist ortsüblich bekanntzumachen.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet einzustellen.

## Sachdarstellung

Die Stadtwerke Greifswald GmbH plant die Errichtung einer Solarthermie-Freiflächenanlage, um im Zuge der Wärmestrategie 2020 eine weitere Wärmezeugung für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald zu sichern und gleichzeitig den Anforderungen des durch die Universitäts- und Hansestadt Greifswald verabschiedeten Masterplans „100 % Klimaschutz“ zur CO<sub>2</sub>-Reduktion gerecht zu werden.

Als geeigneter Standort für die Solarthermie-Freiflächenanlage bieten sich die östlich bzw. südöstlich des Heizkraftwerkes gelegenen bislang als Grünland genutzten Flächen an. Für eine erfolgreiche Realisierung des Vorhabens ist die unmittelbare Nähe zum Heizkraftwerk (An der Jungfernwiese 8) für die Einbindung sowohl aus technischen Gründen (z. B. Fernwärmenetzhydraulik), als auch aus wirtschaftlicher Sicht zwingend erforderlich.

Das Baurecht für die Errichtung der Solarthermie-Freiflächenanlage soll durch den Bebauungsplan Nr. 8 – Erneuerbare Energien am Helmsäger Berg – geschaffen werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Bürgerschaft am 13.09.2018 gefasst. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 8 ist neben der Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Solarthermie-Freiflächenanlage auch eine Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen für den westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 22 – Helmsäger Berg –.

Im Zuge der Vorentwurfsbeteiligung wurde keine Einigung mit einem betroffenen Grundstückseigentümer hinsichtlich der Verfügbarkeit von Grundstücken für den ursprünglich beabsichtigten Planungszweck erzielt. Auch seitens der Stadtwerke Greifswald GmbH haben sich die Flächenbedarfe zur Realisierung des Gesamtvorhabens verringert. Insofern wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst.

Da im Zuge der Vorentwurfsbeteiligung keine Einigung mit einem betroffenen Grundstückseigentümer hinsichtlich der Verfügbarkeit von Grundstücken für den beabsichtigten Planungszweck erzielt werden konnte, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend angepasst.

Die ursprünglich anvisierte Flächengröße für die solarthermische Freiflächenanlage von ca. 12,3 ha wird auf ca. 4,0 ha reduziert. Die verkleinerte Fläche ist nördlich durch eine Streuobstwiese und südlich durch eine Hochspannungsleitung begrenzt.

Der Umfang der geplanten Maßnahmenflächen reduziert sich von 31,54 ha auf 15,81 ha.

Das Plangebiet besteht aus einem sonstigen Sondergebiet „Solarthermie“, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Straßenverkehrsflächen sowie Wald- und Wasserflächen. Im Plangebiet befinden sich mehrere gesetzlich geschützte Biotope.

Das sonstige Sondergebiet „Solarthermie“ dient der Unterbringung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie der zugehörigen technischen Vorkehrungen und Einrichtungen.

Die geplanten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Ausgleich der Eingriffe im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 22 – Helmsäger Berg –.

Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 ein Kleingewässer (Umfang ca. 0,13 ha) und vier Feldgehölze, die eine Waldeigenschaft im Sinne des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern aufweisen (Umfang insgesamt 1,08 ha).

Die äußere Erschließung des Plangebietes soll über die geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche im Nordwesten des Plangebiets im Bereich der Festwiese erfolgen. Ein Ausbau des dort vorhandenen Weges ist nicht vorgesehen. Der in der Örtlichkeit vorhandene private Weg unmittelbar nördlich des Heizkraftwerkes

steht aus eigentumsrechtlichen Gründen für die Erschließung des Plangebietes nicht zur Verfügung.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Geh- und Fahrrechte und zusätzlich über naturbelassene Pfade innerhalb der Maßnahmenflächen, um diese Flächen für die Öffentlichkeit auch zu Erholungszwecken (Naturbeobachtung/ -erfahrung) zugänglich zu machen.

Die Erreichbarkeit der Solarthermie-Freiflächenanlage soll zudem über einen direkten Anschluss des geplanten Sondergebietes an das Grundstück des Heizkraftwerkes ermöglicht werden.

Mit der Realisierung des Planungsvorhabens sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Es sind Fällungen von jüngeren z. T. nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen sowie kleinflächige Rodungen im Bereich der nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Abpflanzung des angrenzenden B-Plangebietes Nr. 22 erforderlich. Außerdem erfolgen kleinflächige Bodenversiegelungen und eine Überschirmung von Grünlandflächen mit Solarmodulen.

Für die Laubbaumfällungen sind im Plangebiet Ersatzpflanzungen von Obstbäumen alter, regionaltypischer Obstsorten geplant. Die Kosten für die Ersatzpflanzungen werden den Stadtwerken als Eingriffsverursacher zugeordnet. Außerdem werden die Eingriffe in die Abpflanzung des B-Plangebietes Nr. 22 - Helmshäger Berg - durch Feldgehölzpflanzungen im Plangebiet kompensiert. Eingriffe in die Biotopfunktion allgemeiner Bedeutung im Zusammenhang mit der Errichtung der Solarthermie-Freiflächenanlage werden vorzugsweise über ein im weiteren Verfahren noch zu bestimmendes Ökokonto oder über eine sonstige externe Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

Die Kosten für die Feldgehölzpflanzungen werden den Stadtwerken und der Universitäts- und Hansestadt Greifswald als Eingriffsverursacher zugeordnet. Die Eingriffe in die Biotopfunktion im Zusammenhang mit der Errichtung der Solarthermie-Freiflächenanlage werden vorzugsweise über ein im weiteren Verfahren noch zu bestimmendes Ökokonto oder über eine sonstige externe Ausgleichsmaßnahme kompensiert. Die damit verbundenen Kosten werden den Stadtwerken als Eingriffsverursacher zugeordnet.

Zur Kompensation der geringfügigen Eingriffe im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ist eine anteilige Zuordnung des Kompensationsüberschusses aus dem Bebauungsplan Nr. 13 - Am Eisenpark - geplant.

In der Anlage 1 zur Begründung sind die gesamten Eingriffe in den Naturhaushalt und der erforderliche Ausgleich bilanziert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte vom 08.04.2019 bis einschließlich 13.05.2019 durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan, mit dem über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung unterrichtet wurde.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom 05.04.2019 frühzeitig beteiligt.

Damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, Rechnung getragen wird, erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes.

**Finanzielle Auswirkungen**

| Haushalt         | Haushaltsrechtliche Auswirkungen<br>(Ja oder Nein)? | HHJahr |
|------------------|---|--------|
| Ergebnishaushalt | Nein  |        |
| Finanzhaushalt   | Nein  |        |

|   | Teil-<br>haushalt | Produkt/Sachkonto/<br>Untersachkonto | Bezeichnung | Betrag in € |
|---|-------------------|--------------------------------------|-------------|-------------|
| 1 |                   |                                      |             |             |

|   | HHJahr | Planansatz<br>HHJahr in € | gebunden in € | Über-/ Unterdeckung<br>nach Finanzierung in € |
|---|--------|---------------------------|---------------|---|
| 1 |        |                           |               |   |

|   | HHJahr | Produkt/Sachkonto/<br>Untersachkonto | Deckungsvorschlag | Deckungsmittel in € |
|---|--------|--------------------------------------|-------------------|---------------------|
| 1 |        |                                      |                   |                     |

|                             |  |  |  |
|-----------------------------|--|--|--|
| Folgekosten (Ja oder Nein)? |  |  |  |
|-----------------------------|--|--|--|

|   | HHJahr | Produkt/Sachkonto/<br>Untersachkonto | Planansatz<br>in € | Jährliche<br>Folgekosten für | Betrag in € |
|---|--------|--------------------------------------|--------------------|------------------------------|-------------|
| 1 |        |                                      |                    |                              |             |

**Anlage/n**

- 1 Planzeichnung öffentlich
- 2 Begründung öffentlich
- 3 Bilanzierung öffentlich
- 4 Bestands- und Konfliktplan öffentlich
- 5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag öffentlich
- 6 Brutvogelbericht öffentlich
- 7 Zauneidechsenbericht öffentlich
- 8 Artenschutzkontrolle Reptilien öffentlich