



## Bebauungsplan Nr. 8 – Erneuerbare Energien am Helmshäger Berg –; Satzungsbeschluss

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 07.07.2020
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat	Beratung	21.07.2020	N
Ortsteilvertretung Innenstadt	Beratung	05.08.2020	Ö
Ausschuss für Bauwesen und öffentliche Ordnung	Beratung	11.08.2020	Ö
Hauptausschuss	Beratung	17.08.2020	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	31.08.2020	Ö

### **Beschlussvorschlag**

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

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs und des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 8 – Erneuerbare Energien am Helmshäger Berg – vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft geprüft und beschließt wie im Abwägungsprotokoll der Anlage 1 aufgeführt. Der Oberbürgermeister wird die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis setzen.
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. November 2019 (GVObI. M-V, S. 682), beschließt die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald den Bebauungsplan Nr. 8 – Erneuerbare Energien am Helmshäger Berg – , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung (Anlage 2).
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 8 – Erneuerbare Energien am Helmshäger Berg – wird gebilligt (Anlage 3).
4. Der Oberbürgermeister gibt den Beschluss des Bebauungsplans Nr. 8 – Erneuerbare Energien am Helmshäger Berg – gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung und

Umweltbericht während der Sprechzeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

## **Sachdarstellung**

Die Stadtwerke Greifswald GmbH plant die Errichtung einer Solarthermie-Freiflächenanlage, um im Zuge der Wärmestrategie 2020 eine weitere Wärmeerzeugung 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 Helmshäger Berg - geschaffen werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 13.09.2018 gefasst. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 8 - Erneuerbare Energien am Helmshäger Berg - ist neben der Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Solarthermie-Freiflächenanlage auch die Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen für den westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 22 - Helmshäger Berg -.

Im Zuge der Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 - Erneuerbare Energien am Helmshäger Berg - 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 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst.

Die ursprünglich avisierte Flächengröße für die solarthermische Freiflächenanlage von ca. 12,3 ha wurde 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 reduzierte 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 Natur und Landschaft dienen dem Ausgleich der Eingriffe im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 22 - Helmshäger Berg - .

Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 - Erneuerbare Energien am Helmshäger Berg - 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, im Bereich der Festwiese, erfolgen. 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 sonstigen 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 Bebauungsplangebietes Nr. 22 - Helmshäger Berg - erforderlich. Außerdem erfolgen kleinflächige Bodenversiegelungen und eine Überschilderung von Grünlandflächen mit Solarmodulen.

Für die Laubbaumfällungen sind im Plangebiet Ersatzpflanzungen mit Obstbäumen alter, regionaltypischer Obstsorten geplant. Außerdem werden die Eingriffe in die Abpflanzung des Bebauungsplangebietes Nr. 22 - Helmshäger Berg - durch Feldgehölzpflanzungen im Plangebiet kompensiert. Die Deckung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in allgemeine Biotopfunktionen im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes wird über eine anteilige Zuordnung eines Kompensationsüberschusses aus dem Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elisenpark - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald geleistet. Die Kompensation der Eingriffe in die Biotopfunktion im Zusammenhang mit der Errichtung der Solarthermie-Freiflächenanlage wird durch den Vorhabenträger der Baumaßnahme über externe Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Gladrow, Gemeinde Wrangelsburg, geleistet.

In der Anlage 1 zur Begründung - Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung - 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 Anschreiben vom 05.04.2019 frühzeitig beteiligt.

Am 16.12.2019 fasste die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 10.02.2020 bis einschließlich 10.03.2020. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.02.2020 um eine Stellungnahme gebeten.

Die Zielstellung des Bebauungsplans ist nicht aus dem Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald entwickelt, daher erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die 26. Änderung des

Flächennutzungsplans. Mit Genehmigung der 26. Änderung des Flächennutzungsplans von der Rechtsaufsichtsbehörde und anschließender ortsüblicher Bekanntmachung wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 8 - Erneuerbare Energien am Helmshäger Berg - tritt der Bebauungsplan in Kraft.

**Finanzielle Auswirkungen**

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Nein	
Finanzhaushalt	Nein	

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1				

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1				

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

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

	HHJahr	Produkt/Sachkonto / Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

**Anlage/n**

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