

Stadt Fürstenwalde/Spree

Der Bürgermeister

Stadt Fürstenwalde/Spree, Am Markt 4, 15517 Fürstenwalde/Spree
4.61 – Fachgruppe Stadtplanung



Bearbeiter/in: Christfried Tschepe
Telefon: 03361 / 557-220
Telefax: 03361 / 557-461
E-Mail: christfried.tschepe@fuerstenwalde-spree.de
Geschäftszeichen:
Datum: 23.01.2014

DS 5/666 Bebauungsplan Nr. 64 „Solarpark Flugplatz II“ Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Tischvorlage zur Stadtverordnetenversammlung am 23.01.2014

Die Stadt empfiehlt der StVV, der Empfehlung des Sachverständigen nicht zu folgen und den Satzungsbeschluss zu fassen.

Begründung:

Anlass für die Beauftragung des von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises empfohlenen Sachverständigen, Herrn Meinecke, waren Bedenken des Landkreises bei der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im B-Plan. Der nach eigener Aussage „belastbare“ Zwischenbericht des Sachverständigen trägt jedoch nicht zu der erwarteten Klärung bei.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, im Planverfahren zu klären, ob der Artenschutz einer Vollziehung des Bebauungsplans grundsätzlich entgegensteht. Das kann im vorliegenden Fall unstrittig verneint werden.

In diesem Fall ist zu klären, ob beim Zeitpunkt des Planvollzugs und ggf. beim Ablauf Belange des Artenschutzes berührt sind. Das ist der Fall. Entsprechende Regelungen können in einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan oder im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden. Wenn es sich, wie beim B-Plan 64, nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sondern um einen Plan, der unbefristet Planungsrecht ohne Festlegung auf den Zeitpunkt und die Art und Weise des Vollzugs schafft, ist es sachgerecht, alle diesbezüglichen Regelungen im Baugenehmigungsverfahren zu treffen.

Der Sachverständige beurteilt den B-Plan 64 jedoch wie einen vorhabenbezogenen Plan und integriert seine Beurteilung der Bauplanung gemäß Bauantrag in seine Beurteilung des Bebauungsplans bzw. in seine planungsrechtliche Stellungnahme.

E-Mail:	Internet:	Telefon:	Telefax:
stadtverwaltung@fuerstenwalde-spree.de	www.fuerstenwalde-spree.de	03361-557 0	03361- 557 400
Bankverbindung: Sparkasse Oder-Spree * Konto 2 308 100 160 * BLZ 170 550 50			
IBAN DE 11 170 550 502 308 100 160 * BIC WELA DE D1 LOS			
Steuernummer: 063/144/01636			

Die genannten E-Mail-Adressen dienen nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.

Bereits im Vorfeld der Erstellung war für die Stadt anhand der vom Sachverständigen gestellten Fragen erkennbar, dass es hier zu einer solchen „Vermischung“ kommen könnte. D.U. hatte daraufhin mit E-Mail vom 18.01.2014 gegenüber dem Sachverständigen erläutert:

Entscheidend für die Beurteilung der planungsrechtlichen Situation sind allein die Festsetzungen im Bebauungsplan unabhängig vom tatsächlichen Bauvorhaben. Hierbei gehe ich natürlich davon aus, dass nur solche Bauvorhaben bauordnungsrechtlich genehmigt werden, die planungsrechtlich zulässig sind.

Der Bebauungsplan weist für das SO eine GRZ von 0,65 aus, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur Kappungsgrenze von 0,8 überschritten werden darf. Um die (Umwelt-)Verträglichkeit eines solchen Nutzungsmaßes zu beurteilen, ist in der Begründung natürlich eine differenzierte Betrachtung erforderlich. Vor allem aus zwei Gründen sind im vorliegenden Fall die Auswirkungen der GRZ von 0,65 deutlich niedriger, als das üblicherweise bei einer so hohen GRZ zu erwarten ist:

1. Teile des 19,36 ha großen Vorhabengrundstücks sind nicht als SO (also als Baugrundstück), sondern als nicht überbaubare Flächen ausgewiesen. Somit ergibt sich aus der Festsetzung von 0,65 für das SO (gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) für das Vorhabengrundstück eine resultierende GRZ von 0,54.

2. Durch die festgesetzte zulässige Art der Nutzung ist nur eine Bebauung mit Solarmodulen und nicht mit "normalen" Gebäuden möglich. Es ist typisch für Solarmodule, dass sie sehr viel mehr Fläche überdecken als versiegeln. Eine andere Bauweise wäre unwirtschaftlich und ist somit unüblich. Da aber die Definition der GRZ in der BauNVO eine Differenzierung zwischen Überdeckung und Versiegelung nicht kennt, ist es nicht nur zulässig, sondern geboten, in der Abwägung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und in der Beschreibung der Auswirkungen darauf hinzuweisen, dass mit einer GRZ von 0,65 bei maximaler Ausschöpfung durch Solarmodule nur ein relativ kleiner Teil tatsächlich versiegelt wird. Somit wird die "Alarmwirkung" einer hohen GRZ entscheidend relativiert. Betrachtet man dann noch den auf dem Vorhabengrundstück bisher hohen Versiegelungsgrad, muss man in der B-Plan-Begründung (im Umweltbericht ebenso wie in der Abwägung zu den städtebaulichen Festsetzungen) naturgemäß zum Ergebnis kommen, dass mit der Errichtung des Solarparks im Hinblick auf Versiegelung und Bodenfunktion kein erheblicher Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbunden ist.

Im Hinblick auf die aus den Festsetzungen resultierende Zulässigkeit und die resultierenden Auswirkungen kann und muss ein Bebauungsplan abschließend beurteilbar sein - ohne Kenntnis des konkreten Bauvorhabens. Dieses Eindeutigkeitsgebot ist ein zentrales Element der Bau-leit(!)-planung und zwingend allein schon im Hinblick auf den "Ewigkeitsanspruch" des B-Planes, der bekanntlich unbefristet gilt - bis er bei Erfordernis geändert wird. M.E. genügt der B-Plan 64 diesen Grundsätzen in jeder Hinsicht und kann somit abschließend ohne Kenntnis aktueller und künftiger Bauvorhaben beurteilt werden.

Die vorstehende Stellungnahme der Stadt ist jedoch nicht bzw. nicht in der erwarteten Weise in dem Zwischenbericht des Sachverständigen wiederzufinden.

Dass auch die artenschutzrechtlichen Belange einem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 64 nicht entgegenstehen bzw. im Baugenehmigungsverfahren regelbar sind, ist der beigefügten Stellungnahme des Verfassers des Umweltberichtes, Herrn Trautmann, zu entnehmen.

i. A. Christfried Tschepe
Kommissarischer Fachbereichsleiter Stadtentwicklung