

**vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Sondergebiet Photovoltaik Gärtnerei-Areal/Schäfergraben“  
der Stadt Prenzlau**

**zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

## 1. Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- c) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

## 2. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat auf Antrag eines Vorhabenträgers beschlossen, für eine wirtschaftliche Konversionsfläche an der Brüssower Allee (ehemalige Gärtnerei) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik Gärtnerei-Areal/Schäfergraben“ aufzustellen, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,6 Hektar.

Da Photovoltaik-Freiflächenanlagen kein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB darstellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans erfolgte im Parallelverfahren.

Dabei wurde auf einer Fläche von 1,6 Hektar ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO Photovoltaik) festgesetzt.

Insbesondere sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- politisches Ziel ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien an der Gesamtenergieproduktion und somit Reduzierung des Anteils fossiler Energiegewinnung
- Nutzung einer Konversionsfläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen
- Ausschöpfung des wirtschaftlichen Potenzials der Stadt Prenzlau
- Erzeugung von Strom aus Solarenergie und damit verbundene Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wurde für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht geschrieben und bewertet.

## 3. Planalternativen

Investoren sind hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit von Freiflächenphotovoltaikanlagen auf Flächen angewiesen, für die eine EEG-Vergütung gegeben ist. Mit dem EEG verfolgt die deutsche Bundesregierung das Ziel, im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen. Darüber hinaus sollen die Energieversorgungskosten verringert, die Abhängigkeit von fossilen und nuklearen Energieträgern reduziert und die Entwicklung von neuen Technologien zur Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien gefördert werden.

Der gewählte Standort entspricht den Anforderungen der Bundesregierung im Sinne des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG 2017).

§ 48 EEG sieht eine Förderung für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vor, wenn die Anlage im Bereich eines beschlossenen Bebauungsplans errichtet worden ist und sich

- auf Flächen befindet, die längs von Autobahnen oder Schienenwegen liegen, und die Anlage in einer Entfernung bis zu 110 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet worden ist,
- auf Flächen befindet, die zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans bereits versiegelt waren, oder
- auf Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung befindet und diese Flächen zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans nicht rechtsverbindlich als Naturschutzgebiet im Sinne des § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes oder als Nationalpark im Sinne des § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes festgesetzt worden sind.

Der gewählte Standort entspricht den Anforderungen der Bundesregierung im Sinne des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG-2017). Als Alternative kommen Flächen innerhalb des Gemeindegebiets in Betracht, für die ein Vergütungsanspruch nach EEG besteht und für die die Zustimmung der Flächeneigentümer vorliegt. Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurden Alternativen geprüft. Im Ergebnis konnte kein potentieller Standort ausgemacht werden, der in Bezug auf die Flächen verfügbar wäre und hinsichtlich der Belange des Naturschutzes weniger konfliktträchtig wäre.

Dachflächen stellen keine Alternative zu Freiflächenanlagen dar, da diese, bedingt durch die Änderung des EEG, für den Investor aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr darstellbar sind. Das Verhältnis zwischen wirtschaftlichem Nutzen und Flächenbedarf ist bei einer Photovoltaik-Freiflächenanlage günstiger als bei einer Photovoltaik-Aufdachanlage.

#### Nullvariante

Ein Verzicht auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren würde an der Nutzung des Geltungsbereichs zu keiner Veränderung führen. Die vorhandenen städtebaulichen Missstände in Form der brachgefallenen Strukturen würde bestehen bleiben, eine anderweitige Nutzung der Konversionsfläche ist derzeit nicht geplant. Durch ausbleibende Steuereinnahmen bei Nichtrealisierung des Vorhabens würde der Stadt Prenzlau ein finanzieller Schaden entstehen. Ein weiterer Beitrag zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien und der damit verbundenen Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen würde für das Gebiet der Stadt Prenzlau nicht geleistet werden.

#### **4.       Verfahrensablauf**

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau am 09.05.2019 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Offenlage vom 22.07.2019 bis zum 23.08.2019, die Nachbargemeinden und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 i.v.m. § 2 Abs. 2 BauGB bis zum 16.08.2019 aufgefordert.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie der Nachbargemeinden (§ 2 Abs 2 BauGB) zum Entwurf erfolgte im Amtsblatt am 21.12.2019. Die

Unterlagen lagen vom 09.01.2020 bis 12.02.2020 in der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme aus. Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und die für die Abwägung relevanten Belange wurden in einem Abwägungsprotokoll zusammengestellt. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 18.06.2020 die vorgebrachten Belange geprüft und die Abwägung darüber durchgeführt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 18.06.2020 als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte nach Genehmigung der parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans im Amtsblatt am 17.10.2020. Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

## **5. Berücksichtigung der Umweltbelange aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen, der Abstimmung mit den Nachbargemeinden und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

### Landesamt für Umwelt:

Der Hinweis auf Untersuchungen zur Blendwirkung auf umliegende Nutzungen und den Straßenverkehr wurde berücksichtigt. Es wurden Heckenpflanzungen und Sichtschutzzäune vorgesehen.

### Landkreis Uckermark:

Die Hinweise zum Artenschutz, zur Einbindung in die Landschaft und zum Umfang der Umweltprüfung wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vollumfänglich berücksichtigt. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfolgte vollständig im Artenschutzfachbeitrag, der Bestandteil der Planunterlagen ist. Die mit dem Vorhaben einhergehenden Eingriffe werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben und zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Weitere umweltrelevante Informationen und Belange wurden als Hinweise auf die Planzeichnung bzw. in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen.

## **6. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde angewendet. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch den Landkreis Uckermark, die anerkannten Naturschutzverbände und das Landesamt für Umwelt zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Umsetzung der Vermeidungs- und

Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Naturhaushalts zu erwarten sind.

Die Einwendungen und Hinweise aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die im Umweltbericht ermittelten Belange wurden im Rahmen der durchgeführten Abwägung behandelt und entsprechend berücksichtigt. Details können dem abschließenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung mit dem zugrundeliegenden Abwägungsprotokoll entnommen werden.

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen und der Abwägung stellt sich das für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- Das **Schutzgut Mensch** wird durch das Vorhaben beeinträchtigt. Eine Blendung durch die PV-Module kann bei Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen während der Bauzeit sind auf einen kurzen Zeitraum begrenzt.
- Das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** wird durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Mit dem Vorhaben verbundene Eingriffe werden im gesetzlichen Rahmen vollumfänglich ausgeglichen. Eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten wird durch geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen.
- Das **Schutzgut Boden** wird durch die Umsetzung des Vorhabens nicht erheblich beeinträchtigt. Durch den im zeitlichen Zusammenhang durchgeführten Rückbau von Gebäuden und Fundamenten werden Beeinträchtigungen durch zusätzliche Versiegelungen ausgeglichen. Durch die Anlage einer artenreichen Frischwiese erfolgt eine Aufwertung des Bodens.
- Das **Schutzgut Wasser** wird durch die Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Es ist weder mit einer Verschlechterung des chemischen Zustands des Grundwassers, noch mit einer Beeinträchtigung der Regenwasserversickerung oder der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird flächig zur Versickerung gebracht.
- Für das **Schutzgut Klima und Luft** sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Wirkfaktoren mit erheblichem Wirkpotential auf das Schutzgut sind nicht vorhanden.
- Das **Schutzgut Landschaft** Mit dem Bau der geplanten PV-Anlage ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds verbunden. Die Sichtbarkeit der Anlage in der Landschaft ist durch die angrenzenden Gewerbeflächen bereits stark eingeschränkt, durch lineare Gehölzpflanzungen an den Rändern des Geltungsbereichs werden die Beeinträchtigungen weitestgehend ausgeglichen.
- Für das **Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter** sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da innerhalb des Geltungsbereichs weder Bau- noch Bodendenkmale vorhanden bzw. bekannt sind. Eine erhebliche Beeinträchtigung benachbarter Baudenkmale gibt es nicht.
- Für die **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern** sind bei Umsetzung der vorgesehenen Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten.

## **7. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Bei Durchführung der Planung unter Einhaltung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten. Aus diesem Grund kann auch davon ausgegangen werden, dass mögliche Alternativstandorte mit einer geringeren Eingriffssensibilität innerhalb des Gebiets der Stadt Prenzlau nicht vorhanden sind.

Die Realisierung des Vorhabens liegt im öffentlichen Interesse, da eine städtische Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt wird und für die Stadt Prenzlau zusätzliche Steuereinnahmen zu erwarten sind. Die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien und der damit einhergehende Rückgang der Verstromung fossiler Energieträger zählt zu den energiepolitischen Zielen auf europäischer und nationaler Ebene.

## **8. Weitergehende Informationen und Unterlagen**

Weitere, vertiefende Informationen können den Unterlagen zur Satzung entnommen werden. Diese bestehen aus der Planurkunde mit Begründung und dem Umweltbericht sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan.