

**Hansestadt Demmin**  
**- Der Bürgermeister -**

Vorentwurf der Satzung über den Be-  
bauungsplan Nr. 31  
"Photovoltaikanlage Mozartstraße"  
der Hansestadt Demmin, Landkreis Demmin

## **Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Angabe über die Rechtsgrundlage	3
2.	Lage und Abgrenzung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Photovoltaikanlage Mozartstraße“ der Hansestadt Demmin	4
3.	Erfordernis der Planung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Photovoltaikanlage Mozartstraße“ der Hansestadt Demmin	4
4.	Beschreibung und Begründung des Vorentwurfs der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Photovoltaikanlage Mozartstraße“ der Hansestadt Demmin	5
5.	Auswirkungen der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 31 Photovoltaikanlage Mozartstraße“ der Hansestadt Demmin	6

## 1. Angabe über die Rechtsgrundlage

- 1.1. Die vorliegende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 „Photovoltaikanlage Mozartstraße“ wurde auf der Grundlage folgenden Gesetze erarbeitet:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 619)
  - die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)
  - das Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg – Vorpommern (Landesnaturenschutzgesetz - LNatG M-V) vom 22.10.2002 (GVOBl. 2003 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GVOBl. M-V S. 729, 737) [Gesetz durch Artikel 22 des Gesetzes vom 23.02.2010 (GVOBl M-V, S. 66) zum 01.03.2010 aufgehoben.]
  - das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V, S. 66) - Geltung ab 01.03.2010
  - das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) - [Gesetz durch Artikel 27 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542) mit Wirkung vom 01.03.2010 aufgehoben.]
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542) - Geltung ab 01.03.2010
  - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V 2010, S. 101
1. 5. Aufgrund des Umstandes, dass mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 „Photovoltaikanlage Mozartstraße“ die Wiedernutzbarmachung der vorhandenen Betonlagerflächen berührt wird, erfolgt das Verfahren auf der Grundlage von § 13a BauGB. Die festgesetzte Grundfläche im Geltungsbereich erfolgt nach Abs. 1 des § 13a kleiner 20.000 m<sup>2</sup>.

- 
2. **Lage und Abgrenzung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Photovoltaikanlage Mozartstraße“ der Hansestadt Demmin**
- 2.1 Das Plangebiet der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 „Photovoltaikanlage Mozartstraße“ liegt an Südrand der Hansestadt Demmin, direkt am nördlichen Anschluss des Mühlengrabens an die Tollense.  
Das Gelände wurde als Getreidelagerplatz genutzt und weist eine weitgehend intakte Betonversiegelung auf.
- 2.2 Nördlich und östlich wird das Plangebiet durch den Kleingartenverein „Tollenseblick, (Flurstück 560, 569 und 570, Flur 7, Gemarkung Demmin), im Süden grenzt der Mühlengraben (Flurstück 577/4 der Flur 7, Gemarkung Demmin) und darüber hinaus westlich durch den Kreisstraßenbauhof des Landkreises Demmin (Flurstück 563 der Flur 7, Gemarkung Demmin) begrenzt-
3. **Erfordernis der Planung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Photovoltaikanlage Mozartstraße“ der Hansestadt Demmin**
3. 1. Die SUNfarming GmbH plant die im ,Geltungsbereich der Satzung des B-Planes gelegene Betonlagerfläche für die Ansiedlung einer Photovoltaikanlage zu nutzen.  
Im Rahmen der Projektentwicklung des Standortes liegt der SUNfarming GmbH die Baugenehmigung des Landkreises Demmin vor. Durch die Änderung des EEG (Erneuerbare Energien Gesetz) im Juni 2010 ist die Vergütung für PV-Freilandanlagen von einem vorhandenen Bebauungsplan abhängig.
- 3.2.1 In den Jahren um 1980 wurden in der Mozartstraße die Betonlagerflächen als Getreidelagerflächen mit Trocknungsanlagen errichtet. Auf den einzelnen Beeten wurde das Getreide aufgeschüttet und mittels elektrischer Gebläse getrocknet..
- 3.2.2 Nach der Wende kam es zur Aufgabe dieser Art der Trocknung des Getreides. Das eingezäunte Gelände wurde liegengelassen, es wurde keiner weiteren Nutzung zugeführt.
- 3.2.3 Mit der vorliegenden Planung der Hansestadt Demmin soll gesichert werden, dass die vorhandenen Betonlagerflächen durch die weitere Bebauung mit Photovoltaikanlagen erhalten werden. Insbesondere soll sich durch die Festsetzungen von Baugrenzen (Definition der überbaubaren Grundstücksfläche) unter Berücksichtigung heutiger Anforderungen an ein innerstädtisches Baugrundstück wieder angenähert werden.

- 
- 4. Beschreibung und Begründung des Vorentwurfes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 „Photovoltaikanlage Mozartstraße“ der Hansestadt Demmin**
- 4.1. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 „Photovoltaikanlage Mozartstraße“ soll sich auf die Grundstücke der Hauptgenossenschaft Nord AG mit den mit Beton befestigten Beete erstrecken.
- 4.2. Im Geltungsbereich der Satzung des B-Planes 31 umfasst die zur „Bebauung vorgesehene Grundfläche insgesamt eine 1,98 ha große Fläche. Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes hat eine Größe von 2,78 ha
- 4.3. Bei der zu errichtenden Photovoltaikanlage ist davon auszugehen, dass die zu errichtenden baulichen Anlagen (Modultische, Wechselrichter, Zaun) eine Höhe von 2,50 m nicht wesentlich überschreiten werden
- 4.4. Im Einzelnen ergeben sich folgende Festsetzungen:
- Festsetzung einer Sondergebietsfläche Photovoltaik
  - Das innerstädtische Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 „Photovoltaikanlage Mozartstraße“ ist durch bereits vorhandene Straßen und Wege vollständig erschlossen. Für die Umsetzung der B-Planung bedarf es der Neuausweisung von Straßenräumen nicht. Die im Plangebiet gelegenen Wege sind von untergeordneter Bedeutung und übernehmen lediglich die örtliche Erschließung.
  - Anpassung der Baugrenzen an die vorhandene Gegebenheiten (vorhandene Betonlagerfläche)
  - Die im Plangebiet gelegenen privaten Grünflächen und Hecken sollen erhalten bleiben. Weitere Versiegelungen in Bereich der Grünflächen sind nicht zu erwarten. Zur Vermeidung der Beschattung der Photovoltaikanlage macht es sich notwendig, einzelne Sträucher zu entfernen bzw. zurück zuschneiden.
  - Festsetzung eines Uferschutzstreifens gemäß § 81 LWaG M-V auf der angrenzenden landseitigen Uferfläche des Mühlengrabens in einer Breite von 5,00 m von der Böschungsoberkante.
- 4.5. Wie bereits ausgeführt, reagiert die Hansestadt Demmin mit den vorab genannten Festsetzungen ausschließlich auf die nunmehr geplante bauliche Nutzung der derzeit brachliegenden Betonfläche in der Nähe der Mozartstraße zur Errichtung einer Photovoltaikanlage.

- 5. Auswirkungen der Satzung des Bebauungsplan Nr. 31 „Photovoltaikanlage Mozartstraße“ der Hansestadt Demmin**
- 5.1. Mit der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Photovoltaikanlage Mozartstraße“ ist im Wesentlichen verbunden, dass die in diesem Geltungsbereich vorhandenen Betonlagerflächen für die Ansiedlung von gewerblichen Vorhaben (wie jetzt hier für eine Photovoltaikanlage) in Anspruch genommen werden können.
- 5.2 Die geplante überbaubare Fläche (definiert durch die Baugrenzen) führt nicht zu einer baulichen Verdichtung. Vielmehr bleibt die Größe durch die Grundflächenzahl und damit der Anteil der Fläche, die innerhalb des Baugebietes für eine Versiegelung in Anspruch genommen werden kann, unberührt.
- 5.3 Hinsichtlich des Eingriffs in den Naturhaushalt bzw. in das Landschaftsbild ist nicht festzustellen, da davon auszugehen ist, dass hier kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht. Die Flächen, die vormals versiegelt waren, sollen nunmehr gewerblich (Bebaubarkeit der Fläche maximal 80%) nutzbar sein.