

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan Nr. 80.12  
„Stern Buchholz - Blücher Umweltpark“**

Schwerin, April 2013

---

Landeshauptstadt Schwerin  
Dezernat III – Wirtschaft, Bauen und Ordnung  
Amt für Stadtentwicklung

## **Gliederung**

- 1 Anlass und Ziel der Planung
- 2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen
- 3 Beschreibung des Plangebietes
  - 3.1 Lage und Geltungsbereich
  - 3.2 Verkehrserschließung und technische Infrastruktur
  - 3.3 Topografie, Baubestand, Vegetation
- 4 Nutzungskonzept
- 5 Inhalt des Bebauungsplanes
  - 5.1 Einfacher Bebauungsplan
  - 5.2 Art der baulichen Nutzung
- 6 Grünordnung
  - 7.1 Waldumwandlung
- 8 Auswirkungen der Planung
  - 8.1 Belange von Boden, Natur – und Landschaft
  - 8.2 Altlasten
  - 8.3 Umweltprüfung / Monitoring
- 9 Flächenbilanz
- 10 Gutachten

Gesonderter Teil der Begründung: Umweltbericht

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Planungsanlass ist die Entwicklung eines Solarparkes auf einer Teilfläche der ehemaligen Blücher - Bundeswehr - Kaserne. Die militärische Nutzung wurde Ende 2007 aufgegeben. Zwischenzeitlich lag das Gelände brach. Im Jahr 2010 wurde die Konversionsfläche von einem Investor, der Wilms – Gruppe mit dem Ziel einer kommerziellen Nutzung erworben. Die zum Unternehmensverbund gehörende KGW Schweriner Maschinen- und Anlagenbau GmbH ist federführender Träger bei der Errichtung einer großflächigen Solaranlage von ca. 3 – 4 ha Größe.

Ziel ist die Herstellung der zur Ansiedlung erforderlichen bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie“. Hier sollen Freiland Photovoltaikanlagen errichtet werden. Für die übrigen Flächen des Plangebietes sollen Festsetzungen entwickelt werden, die den vorhandenen Bestand planungsrechtlich sichern.

## **2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen**

Im Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bundeswehr“ dargestellt. Für die Errichtung einer Photovoltaik - Freiflächenanlage ist die Änderung in die Zweckbestimmung „Solar“ erforderlich. Auch in den übrigen Bereichen des Plangebietes sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans an die heutigen Nutzungen anzupassen. Dabei handelt es sich um folgende Darstellungskategorien.

- Gewerbliche Baufläche
- Fläche für Gemeindebedarf Sportanlagen
- Fläche für Wald

Zur Umsetzung dieser Zielstellungen wurde das 14. Änderungsverfahren als Parallelverfahren zum Bebauungsplan eingeleitet. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **3. Beschreibung des Plangebietes**

### **3.1 Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 22,1 ha. Es befindet sich östlich der B 106 auf dem Gelände der ehemaligen Blücher-Kaserne der Bundeswehr. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt.

- Im Norden durch waldartig geprägte Flächen
- Im Osten durch offene Vegetationsbereiche
- Im Süden und Westen durch Erschließungsstraßen

### **3.2 Verkehrserschließung und technische Infrastruktur**

Die Verkehrserschließung erfolgt von der B 106, Knotenpunkt Stern Buchholz über eine vorhandene Erschließungsstraße, die bis an die beschränkte Einfahrt der ehemaligen Kaserne führt. Innerhalb des Kasernengeländes verteilt sich der fließende Verkehr über ein vorhandenes privates Straßen- und Wegenetz. Für den ruhenden Verkehr stehen hier ausreichend Flächen zur Verfügung.

Ein Nahverkehrsanschluss besteht über die Buslinie 9 (Stauffenbergstraße – Stern Buchholz). Aus der ehemaligen militärischen Nutzung ist das Plangebiet stadttechnisch voll erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

### **3.3 Topografie, Baubestand, Vegetation**

Das Plangebiet ist eben. Die Geländehöhe liegt im Mittel zwischen 62,2 m HN und 62,7 m HN. Aus der militärischen Vornutzung stammender Gebäudebestand ist vorhanden. Dabei handelt es sich überwiegend um ein- bzw. zweigeschossige Gebäude an Erschließungsstraßen. Diese Gebäude werden derzeit als Lagerflächen bzw. Werkstätten genutzt. Außerdem sind ein Sportkomplex mit Sporthalle, Schwimmbad und Freianlagen sowie ein Heizhaus zur Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser vorhanden. Die Vegetation ist im Wesentlichen durch Offenstandorte mit Grünland, Buchenwald, Siedlungsgehölze und gesetzlich geschützte Bäume geprägt.

## **4. Nutzungskonzept**

Schwerpunkt des Nutzungskonzeptes ist die Entwicklung eines Solarparks. Damit soll die Entwicklung umweltfreundlicher, CO<sub>2</sub> – neutraler Energiegewinnungsanlagen gefördert werden. Die Planungsziele stehen im Kontext zum von der Stadt erarbeiteten Klimaschutzkonzept, welches ein konkretes Aktionsprogramm zur nachhaltigen Senkung des CO<sub>2</sub> – Verbrauchs enthält. Außerdem leistet das Flächenrecycling einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Für die übrigen bebauten Bereiche ist die Bestandssicherung vordergründiges Planungsziel.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **5.1 Einfacher Bebauungsplan**

Für die planungsrechtliche Sicherung der im Nutzungskonzept genannten Zielstellungen ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs.3 Baugesetzbuch (BauGB) ausreichend. Er trifft ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und den örtlichen Verkehrsflächen. Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht enthalten. Da für die Bestandssituation keine bauliche Veränderung geplant ist, sind diesbezügliche Festsetzungen entbehrlich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans weiter nach den Vorschriften der §§ 34, 35 BauGB. In diesem Rahmen sind bauliche Entwicklungen auch zukünftig möglich.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie“ wird die Entwicklung eines großflächigen Solarparks planungsrechtlich gesichert und die Errichtung von Freiland- Photovoltaikanlagen ermöglicht. Die Festsetzung von Gewerbegebieten wird getroffen um die vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Lager, Werkstätten, Stahlbau) zu sichern bzw. neue zu ermöglichen. Aus gleichem Grund werden für die vorhandenen Sportanlagen Flächen für den Gemeinbedarf und für das Heizhaus eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wird in den Gewerbegebieten auf Grundlage der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Schwerin ausgeschlossen. Das Einzelhandelskonzept beschränkt mögliche Einzelhandelsentwicklungen auf definierte zentrale Versorgungsbereiche. Das Areal Stern Buchholz ist kein zentraler Versorgungsbereich. Die Landeshauptstadt verfolgt dabei die Zielsetzung Einzelhandelsentwicklungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen. Damit wird einer räumlichen Zersplitterung von Handelslagen und einem möglichen Funktionalitäts- und Attraktivitätsverlust der zentralen Versorgungsbereiche vorgebeugt. Aus diesen Gründen sind Einzelhandelsbetriebe aller Art und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den Endverbraucher unzulässig.

Die allgemein in Gewerbegebieten zulässige Nutzung Anlagen für sportliche Zwecke wird ausgeschlossen. Da sich im Plangebiet bereits ein zusammenhängender voll funktionsfähiger Sportkomplex befindet, besteht für die Entwicklung weiterer Sportanlagen schlichtweg kein Bedarf. Dies trifft ebenso für die nach § 8 Abs.3 Nr.2 und 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu. Davon erfasst sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Überdies besteht aus städtebaulicher Sicht für die Ansiedlung solcher Nutzungen im Plangebiet kein Bedarf.

## **6 Grünordnung**

Die grünordnerische Planung regelt die zukünftige naturräumliche Ausstattung des Plangebietes. Sie umfasst im Wesentlichen den Erhalt vorhandener Bäume, die aufgrund ihres Stammumfangs von 100 cm gesetzlich geschützt sind, den Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen, die Pflanzung einheimischer Laubbäume sowie die Entwicklung von Waldflächen sowie Regelungen zum Artenschutz. Mit diesen Maßnahmen werden Gehölz- und Grünstrukturen geschaffen bzw. erhalten, die zur städtebaulich gewünschten Durchgrünung des Plangebietes führen. Planungsrechtlich sind die grünordnerischen Maßnahmen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

## **7 Nachrichtliche Übernahme**

Die im nördlichen und östlichen Plangebiet vorhandenen mit Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Mecklenburg – Vorpommern bestandenen Flächen werden als Fläche für Wald nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die vorkommenden Buchenwaldbestände sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu pflegen und zu unterhalten.

### **7.1 Waldumwandlung**

An einer zentralen Stelle innerhalb des Sonstigen Sondergebiets konnte ein Siedlungsgehölz heimischer Baumarten (Buchen-, Kieferngehölz) auf einer Fläche von 5000 m<sup>2</sup> nicht erhalten werden, da an dieser Stelle Anlagen zur Erzeugung von Solarstrom errichtet werden. Nach Landeswaldgesetz gelten solche Flächen bereits ab 2000 m<sup>2</sup> ha als Wald. Voraussetzung für die bauliche Inanspruchnahme dieser Fläche ist deren Entlassung aus dem jetzigen Status Wald nach Landeswaldgesetz und Überführung in die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsart. Mit Bescheid vom 07.02.2013 hat das zuständige Forstamt Friedrichsmoor die Umwandlung des Waldes genehmigt.

## **7.2 Waldabstand**

Zwischen Wald und baulichen Anlagen ist gemäß § 20 Landeswaldgesetz Mecklenburg - Vorpommern ein Abstand von 30 m einzuhalten. Im nördlichen Bereich des Plangebietes reichen Photovoltaikanlagen unmittelbar bis an vorhandenen bzw. zu entwickelnden Wald heran und unterschreiten damit den Mindestabstand. Eine ausnahmsweise Unterschreitung des Mindestabstandes ist im Einzelfall möglich für Anlagen, die keinen Wohnzwecken und auch nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Auch hier hat das zuständige Forstamt Friedrichsmoor nach Prüfung der Voraussetzungen eine entsprechende Genehmigung in Aussicht gestellt.

## **8 Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft**

Um die Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft durch die Eingriffe bei der Umsetzung des Bebauungsplans bewerten zu können, wurde als Bestandteil der im Planverfahren durchzuführenden Umweltprüfung eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dokumentiert.

Neben den im Plangebiet bestimmten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zum vollständigen Ausgleich drei Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Vorgesehen sind die Anlage einer standortgerechten Waldfläche (ca. 1,2 ha) sowie die Freihaltung eines Offenbereiches (ca. 0,34 ha) und einer Waldlichtung (ca. 0,7 ha) von störendem Aufwuchs nebst erforderlicher Pflege. Hierfür geeignete Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

### **8.2 Altlasten**

Aus der militärischen Vornutzung sind als Altlastenverdachtsfläche ein ehemaliges Tanklager, ein ehemaliges Altöllager und ein ehemaliger Sickerteich bekannt. Tank- und Altöllager wurden zurückgebaut. Bei nachfolgenden Untersuchungen wurden keine erheblichen Bodenbelastungen festgestellt. Vom Sickerteich geht keine Gefährdung für Boden und Grundwasser aus. Allerdings wurden in Schlamm bzw. Sediment des Teiches erhöhte Schadstoffwerte insbesondere bei Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt. Für eine ordnungsgemäße Entsorgung ist das zu berücksichtigen. Ungeachtet der bekannten Altlastenstandorte sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

### **8.3 Umweltprüfung / Monitoring**

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Der Bericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und legt die ermittelten und bewerteten Umweltauswirkungen der Planung dar. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass von der Planung keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Besondere Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich. Um dennoch unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermitteln zu können, werden als Überwachungsmaßnahmen die regelmäßige Erfolgskontrolle der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auf Anwuchserfolg, die Überwachung der ungestörten Entwicklung von Wald- und Sukzessionsflächen sowie die regelmäßige Überprüfung des Artenbestandes empfohlen.

## 9 Kosten, Durchführung des Vorhabens

Die Erstellung der Satzungsunterlagen zum Bebauungsplan und die Durchführung des Aufstellungsverfahrens erfolgt mit personellen Kapazitäten und Ressourcen der Landeshauptstadt Schwerin. Die Kosten für die Durchführung der Umweltprüfung, die Erstellung des Umweltberichtes sowie sonstige aus der Planrealisierung entstehende Aufwendungen werden vom Eigentümer der im Plangebiet liegenden Flächen, der gleichzeitig als Investor fungiert, übernommen. Darüber hinaus trägt der Investor sämtliche mit der Erschließung der künftigen Nutzung in Zusammenhang stehenden Kosten einschließlich der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Plangebietsflächen stehen in Verfügung des Investors. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 10 Flächenbilanz

Sonstiges Sondergebiet	49006 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	80319 m <sup>2</sup>
Fläche für Gemeinbedarf	25303 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen	4315 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	7020 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	11060 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 12546m <sup>2</sup>	18262 m <sup>2</sup>
Fläche für Wald	25450 m <sup>2</sup>
Plangebiet	220735 m <sup>2</sup>

## 10 Gutachten

Der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials liegen zusätzlich und begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans folgende Gutachten bzw. Untersuchungen zu Grunde:

- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Fachgutachterliche Stellungnahme zur Altlastensituation
- Erfassung der Brutvögel und Zauneidechse im Jahr 2012
- Fachgutachten zur Erfassung von Fledermauszönosen
- Einschätzung des Gefährdungspotentials von Fledermauszönosen
- Standortgutachten zur Vorbereitung der Erstaufforstung