

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-086/2016
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Wustermark	16.06.2016	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	21.06.2016	öffentlich
Gemeindevertretung	28.06.2016	öffentlich

Antrag auf Zulassung von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch hier: Bebauungsplan Nr. W 5 "Gewerbegebiet Wustermark Nord", Teil 1

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen zur Zulassung der beantragten Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W 5 „Gewerbegebiet Wustermark Nord“, Teil 1 für die Vorhaben „Errichtung einer Photovoltaikanlage, Freiland aufgeständert 25 Grad“ in Wustermark, Zeestower Straße auf den Flurstücken 144 und 147 der Flur 2 wie folgt zu erteilen bzw. nicht zu erteilen:

1. Von den textlichen Festsetzungen Nr. 7.4.1, 7.4.3 und 7.4.5 bezüglich der Anpflanzung von Bäumen und Sträucher wird das gemeindliche Einvernehmen unter der Bedingung erteilt, dass ein Ausgleichsbetrag in Höhe von 10.000,00 € auf das Produktkonto 55110 / 44880000 (Öffentliches Grün / Landschaftsbau - Erträge aus Kostenerstattungen, Kostenumlagen aus übrigen Bereichen) gezahlt wird. Diese Ausgleichszahlung ist vertraglich zu sichern.
2. Für die Überschreitung der Baugrenzen wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Sachverhalt/ Begründung:

Die Baugenehmigungen für die Vorhaben "Errichtung einer Photovoltaikanlage" auf den Flurstücken 144 und 147 der Flur 2 in der Gemarkung Wustermark wurden mit Bescheid vom 07.04.2014 und 08.12.2011 erteilt. Die Bescheide beinhalteten mit den bauordnungsrechtlichen Nebenbestimmungen die Pflanzmaßnahmen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 7.4.1, 7.4.4 und 7.4.5 des Bebauungsplanes Nr. W 5 "Gewerbegebiet Wustermark Nord", Teil 1. Von den festgesetzten Pflanzungen von Bäumen wurde aufgrund der Beschattung der Module befreit.

Zu den oben genannten Vorhaben fand ein Bauherrenwechsel statt. Die in Rede stehenden Photovoltaikanlagen wurden dann abweichend von den vorliegenden Baugenehmigungen mit erhöhter Ausnutzung der Grundstücke errichtet. Die Modultische wurden mit geringeren Reihenabständen und längeren Reihen ohne Berücksichtigung der vorderen Baugrenze und der in den Nebenbestimmungen der oben genannten Baugenehmigungen festgelegten Pflanzungen entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W 5 Gewerbegebiet Wustermark Nord", Teil 1 aufgestellt.

Hierfür stellte der Bauherr im April 2014 die Anträge auf Änderung der Baugenehmigungen und gleichzeitig die Zulassung der oben genannten Befreiungen. Mit den Stellungnahmen vom 03. und 04. November 2014 wurde das gemeindliche Einvernehmen zur Zulassung der in Rede stehenden Befreiungen nicht erteilt. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland hat der Befreiung von den Pflanzmaßnahmen auch nicht zugestimmt.

Es fanden umfangreiche Abstimmung mit dem Antragsteller, dem Bauordnungsamt und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Havelland statt. Zwischenzeitlich wurde entlang der Zaunanlage zur Landesstraße L 202 eine schmale Reihe Sträucher gepflanzt.

Der Antragsteller begründet die Befreiung von den grünordnerischen Festsetzungen des oben genannten Bebauungsplanes dahingehend, dass eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern aufgrund der Schattenwirkung der ordnungsgemäßen Gebrauchs- und Funktionsfähigkeit widersprechen würde. Die Eingrünung der Anlage (vor allem des Zaunes direkt) ist aus Sicherheitsgründen, wie elektronische Fernalarmierung bei Einbruch, Alarmverfolgung und Gewährleistung der Sicherheit der Interventionskräfte nicht möglich.

Für die Überschreitung der Baugrenze hat der Bauherr den Abschluss einer Vereinbarung angeboten, in der die Sicherung des Rückbaus der außerhalb befindlichen Tischkonstruktionen (8 Stück) nach Anforderung der Gemeinde innerhalb von 4 Wochen und Hinterlegung einer Bürgschaft geregelt werden kann.

Gemäß § 31 Abs. 2 des BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Zu Pkt. 1. Beschlussvorschlag:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 5 "Gewerbegebiet Wustermark Nord", Teil 1, der am 14.03.2001 in Kraft getreten ist, war die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen noch kein Thema. Die Festsetzung der Pflanzmaßnahmen im Bebauungsplan sollten der Eingrünung von Baukörpern und damit dem Landschaftsbild dienen sowie einen Ausgleich für planungsrechtlich zulässige Versiegelungen erbringen.

Die wegfallenden Pflanzmaßnahmen wurden naturschutzfachlich bewertet und in angemessenem Umfang aufgrund tatsächlich angefallener Kosten für vergleichbare Pflanzungen in 2013/14 in Wernitz durch die Gemeinde Wustermark monetarisiert. Mit der Zahlung des so erhaltenen Ausgleichbetrages anstelle der Umsetzung der Pflanzfestsetzungen ist der Vorhabenträger einverstanden. Die Vorhensweise ist auch mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland abgestimmt.

- Eine entsprechende Pflanzmaßnahme oder bereits begonnene Pflanzmaßnahme kann dann 2016/2017 umgesetzt werden.

Die Abweichung ist vertretbar, da die tatsächlich versiegelte Fläche gegenüber der nach Bebauungsplan zulässigen Versiegelung gering ist. Es handelt sich hierbei um eine flächenmäßige Überdeckung durch die Module. Unter den aufgeständerten Modultischen ist ein Pflanzenwachstum möglich. Einmal im Jahr erfolgt nach Aussage des Bauherren die Mahd der Flächen.

Zu Pkt. 2. Beschlussvorschlag

Bei der Realisierung der Photovoltaikanlage nach dem Eigentümerwechsel wurden auch außerhalb des Baufeldes in der ausgewiesenen Verkehrsfläche und der privaten Grünfläche Module aufgestellt. Eine städtebauliche Begründung für dieses unabgestimmte Vorgehen und die dafür nachträglich beantragte Befreiung liegt nicht vor. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann hierfür auch nicht erteilt werden, da die Grundzüge der Planung durch die Überbauung berührt werden.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Einnahme von 10.000,00 € für Bepflanzungen

Anlagenverzeichnis:

Auszug Bebauungsplan Nr. W 5 „Gewerbegebiet Nord“, Teil 1
Auszug Antrag – Anordnung der Modultische

Az.: 613007-W/16
01.06.2016