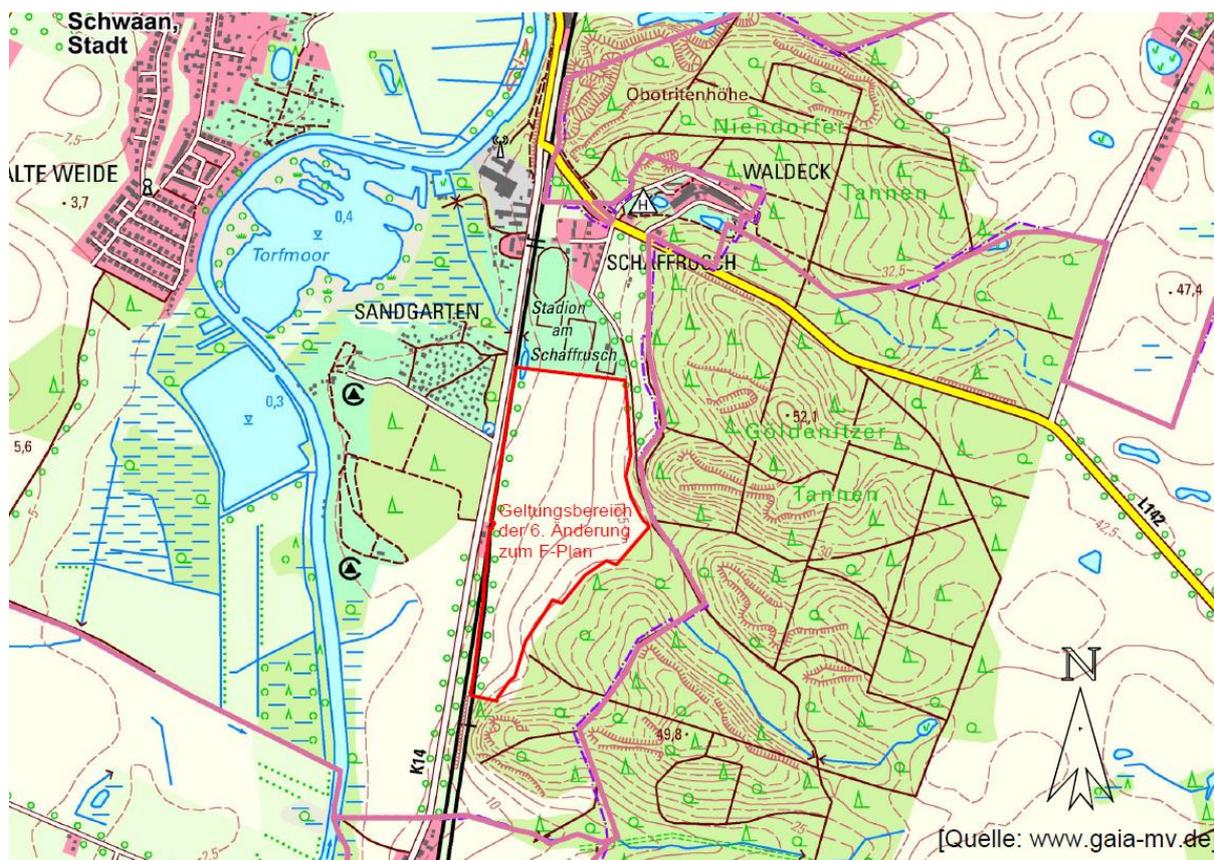


Begründung (Vorentwurf) zur 6. Änderung zum Flächennutzungsplan der Stadt Schwaan

Planbegründung gemäß §5 Abs. 5 BauGB
Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung der Satzung zum Bebauungsplan
Nr. 11 Sondergebiet „Photovoltaikanlage am Schaffrusch“ der Stadt Schwaan



Erarbeitet im Einvernehmen mit der Stadt Schwaan durch
East Energy GmbH, Goethestr. 19, 18055 Rostock



Schwaan, 31.01.2025

0. Inhaltsverzeichnis

0.	Inhaltsverzeichnis	2
1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2.	Grundlagen der Planung	6
2.1	Rechtsgrundlagen	6
2.2	Planungsgrundlagen	6
3.	Räumlicher Geltungsbereich	7
4.	Planerische Ausgangssituation	8
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)	8
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R 2011)	11
4.3	Flächennutzungsplan	12
4.4	Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen	15
4.5	Fachplanungen	15
5.	Beschaffenheit des Plangebietes	15
6.	Flächenbilanz	17

Anlagen

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zur 6. Änderung zum
Flächennutzungsplan der Stadt Schwaan vom 31.01.2025

Verträglichkeitsprüfung nach §34 BNatSchG (FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) vom
31.01.2025

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Schwaan wird auf ihrer öffentlichen Sitzung am 27.02.2025 die Durchführung der 6. Änderung zum Flächennutzungsplan der Stadt Schwaan beschließen.

Der Aufstellungsbeschluss wird öffentlich bekannt gemacht.

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtgebietes, östlich der Bahnlinie Rostock-Schwerin, südlich des Sportplatzes am Schaffrusch auf dem Flurstück 5/28 (teilw.) der Flur 12 der Gemarkung Schwaan.

Ziel ist es, mit der 6. Änderung zum Flächennutzungsplan auf der genannten Fläche, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage (PVA) zu ermöglichen, die zurzeit baurechtlich an diesem Standort nicht zulässig ist. Baurecht kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird, erlangt werden.

Das BauGB sieht für die Bauleitplanung ausgehend von §1 Abs. 2 BauGB ein zweistufiges System vor. Der Flächennutzungsplan bildet dabei den vorbereitenden Bauleitplan, aus dem der verbindliche Bauleitplan, der Bebauungsplan, zu entwickeln ist. Damit stellt der Flächennutzungsplan die erste vorbereitende Ebene der Bauleitplanung dar. Die zweite Ebene der städtebaulichen Planung bilden die Bebauungspläne, die als Satzungen (§10 Abs. 1 BauGB) verbindliche Regelungen für die Zulässigkeit der Bebauung treffen.

Entsprechend §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für die Stadt Schwaan liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Somit verfügt die Stadt Schwaan mit diesem FNP über eine vorbereitende Bauleitplanung.

Die Art der beabsichtigten baulichen Nutzung als Sondergebiet (SO) entspricht nicht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes. Darum soll der Flächennutzungsplan geändert werden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Darstellungen „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Sonstiges Sondergebiet - Photovoltaik“ geändert werden.

Die geplante Darstellung als „Sonstiges Sondergebiet - Photovoltaik“ entspricht nicht den Zielen der Raumordnung. Vom Programmsatz 5.3 (9) [Energie] LEP M-V 2016 („... Landwirtschaftlich genutzte Flächen dürfen nur in einem Streifen von 110 Metern beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden. (Z)...“) soll mit einem Zielabweichungsverfahren (ZAV) abgewichen werden.

Für die Flächen außerhalb des 110 m Abstandes zur Bahntrasse wurde ein Zielabweichungsverfahren beantragt.

Nach der angestrebten Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung gemäß §6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. §5 Abs. 6 Landesplanungsgesetz (LPIG M-V) durch das Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur,

Tourismus und Arbeit M-V wird **das Vorhaben den Zielen der Raumordnung entsprechen.**

Durch die Änderung zum Flächennutzungsplan wird die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 Sondergebiet „Photovoltaikanlage am Schaffrusch“ der Stadt Schwaan geschaffen und der Bebauungsplan kann aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt (§8 Abs. 3 BauGB) werden. Weiterhin wird die Fläche entlang der Bahnlinien, für die ein privilegierter Bauantrag gestellt wurde, in die Planung einbezogen.

Der Bebauungsplan (B-Plan Nr. 11 Sondergebiet „Photovoltaikanlage am Schaffrusch“ der Stadt Schwaan) wird im Parallelverfahren aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wird durch die Stadtvertretung gefasst.

Die Stadt Schwaan möchte, in dem ihr möglichen Rahmen, einen Beitrag zur Erzeugung von Energie aus regenerativen Quellen leisten und Bauflächen für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen bereitstellen.

Das zur Bebauung mit einer Photovoltaik-Freiflächenanlage vorgesehene Gebiet liegt im südöstlichen Planungsraum der Stadt Schwaan, östlich der Bahnstrecke Rostock-Schwerin. Da sich der Standort im planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne von §35 BauGB befindet, ist für die Baurechtschaffung der angestrebten Photovoltaik-Freiflächenanlage ein qualifizierter Bebauungsplan nach §30 Abs. 1 BauGB mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ erforderlich.

Die in §2 EEG 2023 (Erneuerbare-Energien-Gesetz) zum Ausdruck gebrachte grundsätzliche Priorisierung zugunsten der erneuerbaren Energie bedeutet eine grundlegende, neue gesetzgeberische Weichenstellung.

§2 - Besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien

„Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit.
...“

Bei der Anwendung der Abwägungskriterien ist §2 des EEG zugrunde zu legen. Dieser qualifiziert den Ausbau erneuerbarer Energien als überragendes öffentliches Interesse, dass der öffentlichen Sicherheit dient und als vorrangiger Belang von vornherein mit einem besonders hohen Gewicht in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen einzubringen ist. Diese gesetzgeberische Wertentscheidung ist auch verfassungsrechtlich verankert, da dem Bundesverfassungsgericht zufolge der Ausbau erneuerbarer Energien dem Klimaschutzziel des Artikel 20a des Grundgesetzes sowie dem Schutz von Grundrechten vor den Gefahren des Klimawandels dient (vergleiche BVerfG, Beschluss vom 24. März 2021 - 1 BvR2656/18).

Nach dem Willen des Gesetzgebers müssen somit im Falle einer Abwägung das besonders hohe Gewicht der erneuerbaren Energien berücksichtigt werden und solle nur in Ausnahmefällen hinter Belangen etwa des Denkmalschutzes oder des Naturschutz-, Bau- oder Straßenrechts zurückstehen.

Durch das Stadtgebiet verlaufen keine Autobahnen, aber ein Schienenweg des übergeordneten Netzes. Flächen entlang dieser Infrastrukturtrassen (mit einer Privilegierung nach dem BauGB) kommen hier in Betracht.

Durch das Stadtgebiet verlaufen keine Autobahnen und Bundesstraßen, aber Schienenwege. Flächen entlang der Schienenwege (mit einer Zulässigkeit nach dem LEP M-V) kommen hier in Betracht.

Die Stadt entscheidet sich für die im Geltungsbereich der 6. Änderung zum Flächennutzungsplan liegende Fläche im Südosten des Stadtgebietes, östlich der Bahnstrecke Rostock-Schwerin. Weiter nördlich verläuft diese Bahnstrecke durch das bebaute Stadtgebiet, sodass eine Bebauung dort nicht möglich ist.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

Die Bauleitplanung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- das Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - **EEG 2023**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 327) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - **KV M-V**) vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), zuletzt geändert durch Berichtigung (GVOBl. M-V 2024, S. 351)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (**LBauO M-V**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V, S. 110)
- das Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - **LPIG M-V**) in der Fassung der

Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt mehrfach geändert sowie § 9a eingefügt durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V, S. 149)

- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatschG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - **NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V, S. 546)
- Gesetz über ergänzende Vorschriften zu Rechtsbehelfen in Umweltangelegenheiten nach der EG-Richtlinie 2003/35/EG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz - **UmwRG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 2017 (BGBl. I S. 3290), das zuletzt durch Artikel 14b des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405) geändert worden ist
- die **Hauptsatzung der Stadt Schwaan** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlage ist der Flächennutzungsplan der Stadt Schwaan in der Fassung der 3. Änderung vom 16.01.2014.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung ist in der Planzeichnung im Maßstab 1 : 10.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 28,4 ha.

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtgebietes, östlich der Bahnlinie Rostock-Schwerin, südlich des Sportplatzes am Schaffrusch auf dem Flurstück 5/28 (teilw.) der Flur 12 der Gemarkung Schwaan.

Die Planinhalte des Flächennutzungsplanes werden außerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung unverändert dargestellt.

4. Planerische Ausgangssituation

Die Stadt Schwaan, mit ihren 5 Ortsteilen (Bandow, Dorf Tatschow, Hof Tatschow, Letschow und Schwaan), ca. 5.000 Einwohnern und einer Fläche von 3.829 ha, wird vom Amt Schwaan verwaltet.

Schwaan ist eine Stadt südlich der Stadt Rostock im Landkreis Rostock in Mecklenburg-Vorpommern. Sie ist Sitz des Amtes Schwaan, dem sechs weitere Gemeinden (Benitz, Böbbberow, Kassow, Rukieten, Vorbeck und Wiendorf) angehören. Schwaan bildet für seine Umgebung ein Grundzentrum.

Bauleitpläne sind den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich die Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R 2011) mit der Fortschreibung des Kapitels 6.5 - Energie einschließlich Windenergie (2020).

Die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich zu beachten und die Grundsätze angemessen zu berücksichtigen.

Für das Vorhaben der Stadt werden die kommunalen Planungsziele zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Grundlage des §17 LPIG M-V angezeigt.

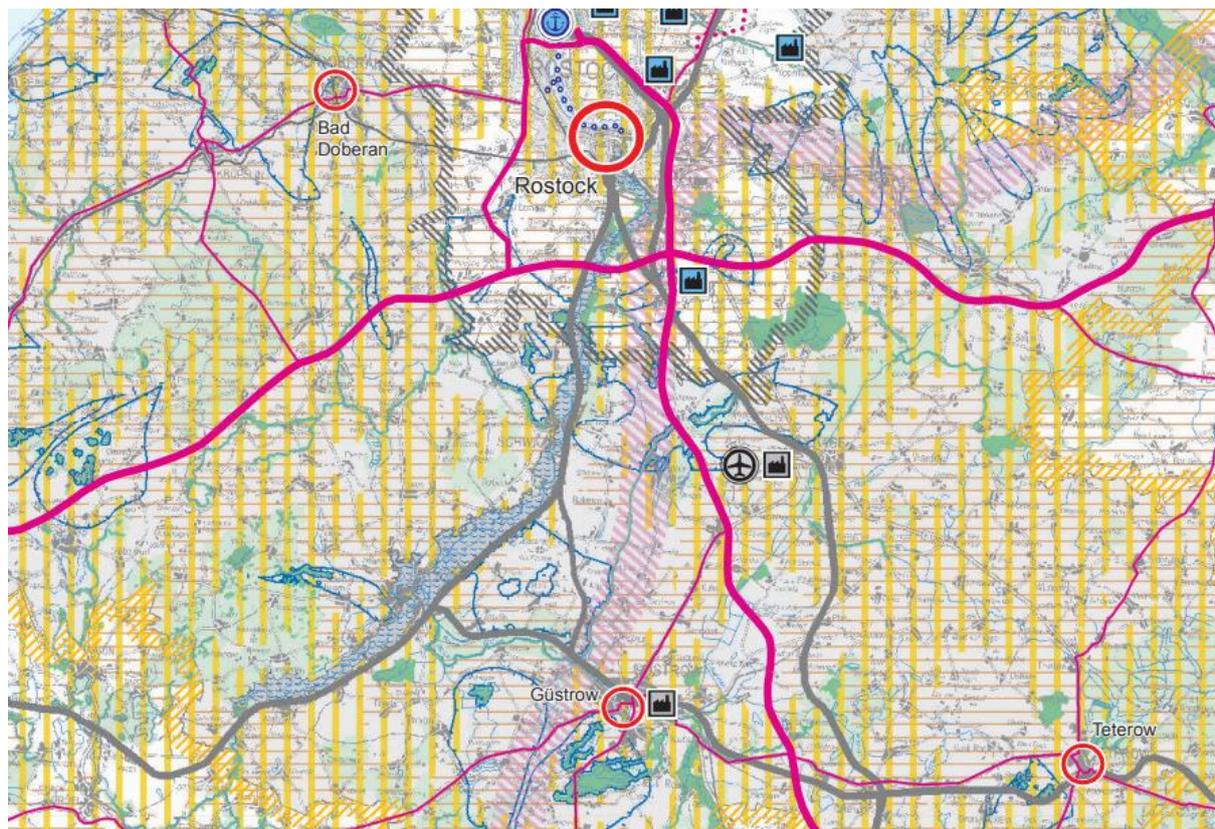
Eine Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige gemäß §17 LPIG M-V vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock (Landesplanerische Stellungnahme) wird eingeholt.

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)

Der Stadt Schwaan ist im Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V 2016), Abbildung 8, als „Mittelbereich“ dem Oberzentrum Rostock und im Anhang 1 als „Zentralen Ort“ die Gemeinden Bröbberow, Kassow, Rukieten, Schwaan, Vorbeck und Wiendorf als „Gemeinden im Nahbereich“ zugeordnet.

Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V wird das Plangebiet und die Umgebung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Änderung zum FNP berührt folgende Ziele der Raumordnung, die durch das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) vorgegeben werden.



Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V

[Quelle: LEP M-V 2016]

Programmsatz 4.5 (2) [Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei]

„(2) Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in anderen Nutzungen umgewandelt werden. **(Z)** ...“

Die 6. Änderung zum FNP entspricht der Zielfestlegung der Raumordnung. Mit der Änderungsdarstellung werden Flächen für die bauliche Nutzung vorbereitet, die eine Bodenwertzahl von weniger als 50 auf raumbedeutsamen Flächen aufweist.

Programmsatz 5.3 (1) [Energie]

„(1) In allen Teilräumen soll eine sichere, preiswerte und umweltverträgliche Energieversorgung gewährleistet werden. Um einen substanziellen Beitrag zur Energiewende in Deutschland zu leisten, soll der Anteil erneuerbarer Energien dabei deutlich zunehmen. ...“

Der Grundsatzfestlegung wird entsprochen. Die Änderung zum FNP ist die Voraussetzung für die Aufstellung eines B-Planes und bildet somit einen städtebaulichen Rahmen für den Ausbau der Stromerzeugung aus solarer Energie und leistet damit einen Beitrag, den Anteil der erneuerbaren Energien an der Stromversorgung zu erhöhen. Zugleich trägt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung regenerativer Energiequellen dazu bei, den Ausstoß von Treibhausgasen zu reduzieren.

Programmsatz 5.3 (2) [Energie]

„(2) Zum Schutz des Klimas und der Umwelt soll der Ausbau der erneuerbaren Energien auch dazu beitragen, Treibhausgasemissionen so weit wie möglich zu reduzieren. Weitere Reduzierungen von Treibhausgasemissionen sollen

insbesondere durch Festlegung von Maßnahmen ... in der Regional- und Bauleitplanung sowie anderen kommunalen Planungen erreicht werden.

Bei Planungen und Maßnahmen zum Ausbau erneuerbarer Energien, die zu erheblichen Beeinträchtigungen naturschutzfachlicher Belange führen, ist zu prüfen, ob rechtliche Ausnahmeregelungen aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses angewendet werden können. **(Z)**“

Die Planung ist mit der Zielfestlegung vereinbar, da erhebliche Beeinträchtigungen naturschutzfachlicher Belange durch die Planung nicht hervorgerufen werden.

Programmsatz 5.3 (3) [Energie]

„(3) ... Der Ausbau der erneuerbaren Energien trägt zur Steigerung der regionalen Wertschöpfung und regionaler Wertschöpfungsketten bei. Die zusätzliche Wertschöpfung soll möglichst vor Ort realisiert werden und der heimischen Bevölkerung zugutekommen. ...“

Mit der geplanten PV-Anlage soll Grünstrom bereitgestellt werden.

Durch die Planung können Bauflächen für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage geschaffen werden. Damit trägt die Planung dazu bei, dass es zu Gewerbesteuererinnahmen kommt. Im Hinblick auf die regionale bzw. kommunale Wertschöpfung spielen zahlreiche Faktoren eine Rolle: Sie ist höher, wenn der Anlagenbetrieb und die Wartung einer örtlichen Firma obliegen und der Betreiber seinen Sitz in der Stadt hat.

Programmsatz 5.3 (9) [Energie]

„(9) ... landwirtschaftlich genutzte Flächen dürfen nur in einem Streifen von 110 Metern beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden. **(Z)**“

Dieses Ziel der Raumordnung wird mit der Änderung zum FNP derzeit nicht erfüllt.

Seit dem Frühjahr 2021 haben sich die Rahmenbedingungen insofern geändert, als das die Landesregierung nun im Vorgriff auf die Neuaufstellung des Landesraumentwicklungsprogrammes, für große PV-Anlagen Abweichungen von den festgelegten Zielen der Raumordnung zulassen möchte.

Die Stadt hat dies erkannt und hat ein Zielabweichungsverfahren (ZAV) beantragt. Es wird davon ausgegangen, dass das Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit M-V bis zum Feststellungsbeschluss die Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung gemäß §6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. §5 Abs. 6 Landesplanungsgesetz (LPIG M-V) erteilt.

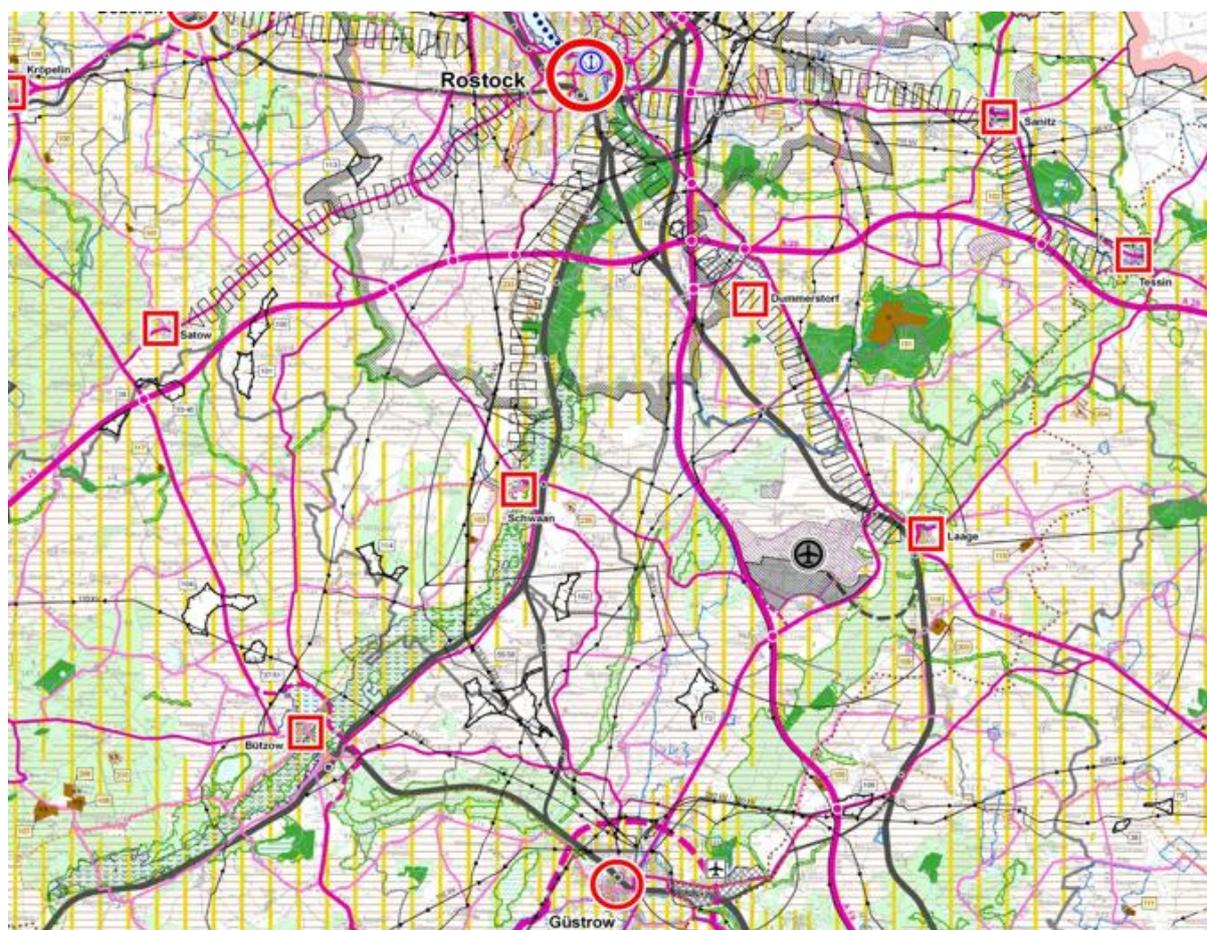
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R 2011)

Hinweis: NEU - Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (amtliche Bezeichnung vor Umbenennung der Planungsregion im Jahr 2012: Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock)

Fortschreibung des Kapitels 6.5 - Energie einschließlich Windenergie vom 25.06.2020 (Die Fortschreibung ersetzt das Kapitel 6.5 des geltenden Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R) gemäß Landesverordnung vom 22.08.2011.)

Die Stadt Schwaan ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock (RREP MM/R 2011) nach Tabelle 3.2.2 Grundzentrum. Ihr sind als „Gemeinden des Nahbereiches“ die Stadt Schwaan sowie die Gemeinden Bröbberow, Kassow, Rukieten, Vorbeck und Wiendorf zugeordnet.

Gemäß Grundkarte der räumlichen Ordnung des RREP MMR 2011 liegt das Vorhaben vollständig in der Siedlungsachse Rostock-Schwaan und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.



Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm MM/R

[Quelle: RREP MM/R 2011]

Die überplanten Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die Bodenwertzahl liegt auf der gesamten Fläche deutlich unter 50 Punkten. Durch das Vorhaben sind landwirtschaftliche Flächen mit einer Wertzahl über 50 nicht betroffen.

Eine touristische Nutzung im Umfeld des Plangebietes ist nicht vorhanden und auch nicht geplant.

Programmsatz 6.5 (5) bis 6.5 (7) [Energie]

Hochwertige Böden werden von der Planung nicht berührt. Bezüglich der Lage in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft erfolgt die gemeindliche Abwägung zugunsten der Sonnenenergienutzung.

Im Zuge der bauleitplanerischen Vorbereitung dieser Fläche leistet die Planung einen Beitrag, die Solaranteile in der Stromproduktion zu erhöhen und damit die Energieerzeugung langfristig klimaneutral zu gestalten.

Die Geeignetheit der Sonderbaufläche ergibt sich aus dem Standort entlang der Bahnstrecke Rostock-Schwerin.

4.3 Flächennutzungsplan

Das BauGB sieht für die Bauleitplanung ausgehend von §1 Abs. 2 BauGB ein zweistufiges System vor. Der Flächennutzungsplan bildet dabei den vorbereitenden Bauleitplan, aus dem der verbindliche Bauleitplan, der Bebauungsplan, zu entwickeln ist. Damit stellt der Flächennutzungsplan die erste vorbereitende Ebene der Bauleitplanung dar. Die zweite Ebene der städtebaulichen Planung bilden die Bebauungspläne, die als Satzungen (§10 Abs. 1 BauGB) verbindliche Regelungen für die Zulässigkeit der Bebauung treffen.

Entsprechend §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für die Stadt Schwaan liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Somit verfügt die Stadt mit diesem FNP über eine vorbereitende Bauleitplanung. Die Art der beabsichtigten baulichen Nutzung als Sondergebiet (SO) entspricht nicht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes.

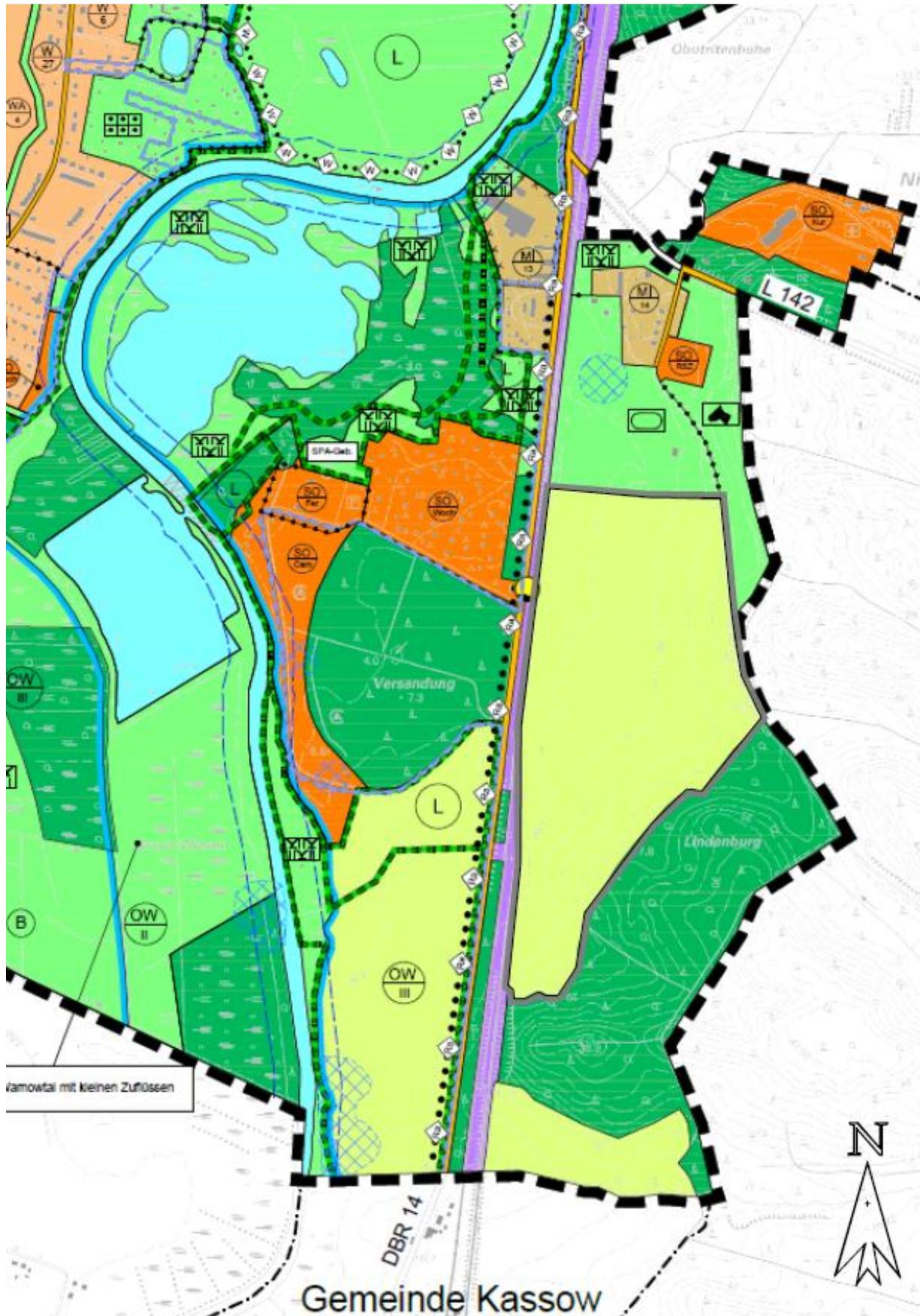
Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt. Die Stadt wird den entsprechenden Aufstellungsbeschluss fassen und damit das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes einleiten.

Entsprechende Änderungen werden in den Flächennutzungsplan eingearbeitet, so dass anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird (§8 Abs. 3 BauGB). Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Sonstiges Sondergebiet - Photovoltaik“ geändert.

Entsprechend ihrer Bedeutung hat die Stadt ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen zur Sicherung und Stärkung ihrer Funktionen, unter Beachtung der städtebaulichen Strukturen, bereitzustellen. Die Ausweisung dieses Baugebietes kann die Stadt nachhaltig stärken. Das Plangebiet stellt eine unbeplante Fläche im Außenbereich dar, sodass ein Planungserfordernis besteht. Damit wird auch ein Beitrag zur Entwicklung der Stadt und zum Umweltschutz geleistet.

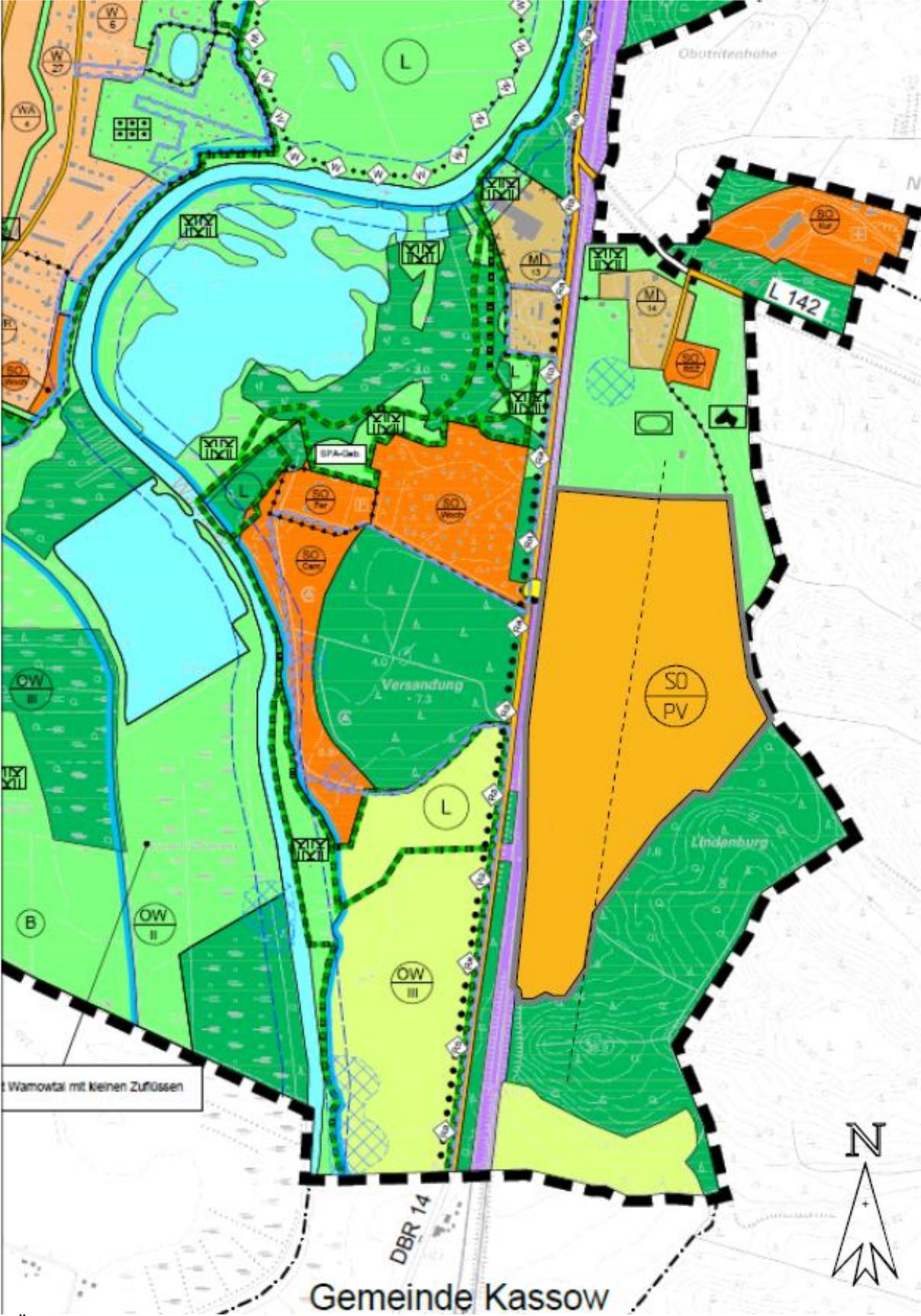
Nach §1 Abs. 3 BauGB haben Städte die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die beabsichtigte Nutzung wäre derzeit hier nicht zulässig. Ein Baurecht kann hierfür somit nur durch einen Bebauungsplan erlangt werden.

Begründung (Vorentwurf) zur 6. Änderung zum Flächennutzungsplan der Stadt Schwaan



Auszug aus dem F-Plan mit Räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung

Begründung (Vorentwurf) zur 6. Änderung zum Flächennutzungsplan der Stadt Schwaan



6. Änderung zum F-Plan der Stadt Schwaan (Vorentwurf)

4.4 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

Nach den Anforderungen von §1a Abs. 3 BauGB sind durch Bauleitpläne verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Zur Ermittlung des Eingriffsumfanges erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 11 Sondergebiet „Photovoltaikanlage am Schaffrusch“ der Stadt Schwaan die entsprechende Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Gemäß §4 Abs. 1 BauGB werden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgefordert schriftlich Stellung zu nehmen. Im Rahmen des Planverfahrens wird ein Umweltbericht zum ENTWURF erstellt.

4.5 Fachplanungen

Eine nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstige Nutzungsregelungen (z.B. Fachplanungen wie Landschaftsplanungen, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Ensembles nach Denkmalschutzgesetz) im Sinne des §5 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Ebenso müssen keine Ergebnisse eines von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung berücksichtigt werden (§1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Die Flächen sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

Die Geländehöhen betragen auf der Fläche ca. 5 m über NHN bis zu ca. 19 m über NHN.

Gehölzschutz

Für den Planbereich gelten der Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V und die §§ 18 und 19 (Einzel- und Alleebaumschutz) sowie §12 (Schutz von Baumreihen und Baumgruppen) NatSchAG M-V.

Waldflächen und Waldabstand

Waldflächen befinden sich nicht im Geltungsbereich der Änderung. Von den angrenzenden Waldflächen ist der Mindestabstand von 30 m zu baulichen Anlagen einzuhalten.

Zu den Themen **Wasserwirtschaft, Denkmalschutz, Schutzgebiete, Bodenschutz, Altlasten / Altlastverdachtsflächen** werden Hinweise im Verfahren erwartet und Aussagen im ENTWURF ergänzt.



Luftbild mit Räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung zum F-Plan

[Quelle: gaia-mv.de]

6. Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für den Bereich der Planänderung folgende Flächenbilanz:

Der Geltungsbereich der 6. Änderung hat eine Gesamtfläche von ca. 28,4 ha.

Die Darstellung von

28,4 ha Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung
gemäß §5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB

wird in

28,4 ha SO-PV Sonstige Sondergebiete
mit der Zweckbestimmung Photovoltaik

geändert.

Mit Wirksamwerden der geänderten Darstellung verliert die derzeitige Darstellung im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ihre Gültigkeit.