

Zusammenfassende Erklärung
nach §10 Abs. 4 BauGB
zur Satzung zum
Bebauungsplan Nr. 3
„Sondergebiet Photovoltaikanlage hinter der alten
Parkettfabrik“ der Gemeinde Wittenhagen

Sundhagen, 03.02.2022

Erarbeitet im Einvernehmen mit der Gemeinde Wittenhagen durch
KAWO Ing GmbH, A.- Schweizer- Str. 11, 18442 Wendorf OT Groß Lüdershagen

Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

0. Inhaltsverzeichnis

0.	Inhaltsverzeichnis	1
1.	Planungsziel	2
2.	Verfahrensverlauf, Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	3
3.	Umweltbelange	4
4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	5

1. Planungsziel

Ziel war es, auf einer Fläche von 2,6 ha ein Sondergebiet Photovoltaikanlage zu entwickeln, welches die Errichtung von Photovoltaikanlagen ermöglicht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der erforderlichen Schaffung von Flächen zur Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung getragen.

Mit seiner aktiven Wirtschaftsförderung ist die Gemeinde Wittenhagen bemüht, neue Arbeitsplätze im Gemeindegebiet anzusiedeln.

Der Eigentümer dieser Fläche wird den B-Plan umsetzen und hat mit der Gemeinde einen „Städtebaulichen Vertrag“ abgeschlossen. Durch einen privaten Vorhabensträger wird die Nachnutzung des Geländes hinter der ehemaligen Parkettfabrik mit der Errichtung eines Solarparks ermöglicht. Damit wird auch ein Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde geleistet.

Entsprechend ihrer Bedeutung hat die Gemeinde ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen zur Sicherung und Stärkung ihrer Funktionen unter Beachtung der städtebaulichen Strukturen bereitzustellen.

Städtebauliche Ziele sind die Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden wirtschaftlichen Konversionsfläche für eine nachhaltige Nutzung von erneuerbaren Energien. Damit wird gem. §1 Abs. 5 BauGB neben dem Klima-, Natur- und Umweltschutz auch ein Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde geleistet.

Photovoltaik-Freiflächenanlagen sollen insbesondere auf bereits versiegelten oder geeigneten wirtschaftlichen oder militärischen Konversionsflächen errichtet werden. Es werden belastete Konversionsflächen überplant. Das Vorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Die Errichtung eines Solarparks kann insbesondere das Branchen-Kompetenzfeld Energiewirtschaft/Energietechnologie und somit die Gemeinde Wittenhagen nachhaltig stärken. Durch die bauliche Wiedernutzung einer Konversionsfläche für regenerative Energien wird sparsam und verantwortungsvoll mit Grund und Boden sowie der Siedlungsentwicklung gem. §1 Abs. 5 und §1a Abs. 2 BauGB umgegangen. Das entspricht den Zielen der Raumordnung.

Für die Gemeinde Wittenhagen liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Die Art der beabsichtigten baulichen Nutzung als SO entsprach nicht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes. Darum wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Die 1. Änderung zum Flächennutzungsplan ist seit dem 17.10.2013 rechtswirksam.

Entsprechende Änderungen wurden in den Flächennutzungsplan eingearbeitet. Mit der 1. Änderung zum Flächennutzungsplanes wurden die Darstellungen „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Gewerbliche Bauflächen (G)“ in „Sonstiges Sondergebiet - Photovoltaik-“ geändert.

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2. Verfahrensverlauf, Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung wurde am 25.02.2013 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte vom 26.02.2013 bis zum 13.03.2013 durch Aushang.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §17 LPiG mit Schreiben vom 12.02.2013 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 01.03.2013.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 Satz 1 BauGB durch Offenlegung im Amt Miltzow (Bauamt) ist in der Zeit vom 19.04.2013 bis zum 21.05.2013 durchgeführt worden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Dies wurde durch Aushang vom 03.04.2013 bis zum 18.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB sowie Nachbargemeinden nach §2 Abs.2 BauGB sind mit Schreiben vom 04.04.2013 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Abgabe einer Äußerung aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am 04.11.2013 den Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses ist durch Aushang vom 05.11.2013 bis zum 20.11.2013 erfolgt.

Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 08.11.2013 nach §4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf zum B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Lk Vorpommern-Rügen und Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt) hat in der Zeit vom 21.11.2013 bis zum 23.11.2013 (während folgender Zeiten: Mo. bis Do. von 08:00 bis 12:00 Uhr, Fr. von 08:00 bis 11:00 Uhr, Mo. und Mi. von 13:00 bis 15:00 Uhr und Di. von 13:00 bis 17:30 Uhr sowie Do. von 13:00 bis 15:30 Uhr oder nach telefonischer Absprache) nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang in der Zeit vom 05.11.2013 bis zum 20.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit und der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 31.01.2022 geprüft und die privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung am 31.01.2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 31.01.2022 gebilligt.

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes wurde als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde ausgefertigt.

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung durch Aushang und auf der Internetseite der Gemeinde unter www.amt-miltzow.de/bekanntmachungen (Bekanntmachungen / Wittenhagen) sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> tritt der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in Kraft. In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des §5 Abs. 5 KV M-V wurde ebenfalls hingewiesen.

3. Umweltbelange

Der B-Plan ist mit den Erfordernissen und Zielen der Raumordnung vereinbar.

Nach §1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen war, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der kommunalen Planungsziele ist. Entsprechend §21 Abs. 1 BNatSchG ist, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Gemäß §2 Abs. 4 i.V.m. §2a BauGB ist eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht ist als Anlage der Begründung Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Eingriffe wurden unter Berücksichtigung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe bewertet. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan wurden im Umweltbericht dokumentiert.

Auf den Verlust von Bodenfunktion, der damit verbundenen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes und der Verringerung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen kann der Bebauungsplan durch eine möglichst geringe Versiegelung der Böden

reagieren. Die Versiegelung von Flächen ist im SO-PV auf ein Maß unterhalb des zulässigen Höchstmaßes beschränken. Gleichsam erfährt der gestörte Boden in Teilbereichen durch die Anlage von Grün- und Anpflanzungsflächen eine Aufwertung für Natur und Landschaft.

Nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen von der Baugebietsentwicklung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf jedes einzelne Schutzgebiet im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7a), c), d) BauGB gemäß Anlage 1 zum BauGB betrachtet und bewertet.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebiets, so dass kein separates Zustimmungsverfahren erforderlich war.

Der landespflegerische Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe erfolgt im Rahmen von Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung sowie zur Begrünung und Anpflanzung auf der Grundstücksfläche.

Im Umweltbericht mit der Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Kompensationsflächenbedarf dem Flächenäquivalent der geplanten Maßnahmen gegenübergestellt.

In der Bilanzierung der möglichen Umweltauswirkungen sowie der Kompensationsmaßnahmen ist festzustellen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig innerhalb der B-Planfläche realisiert werden kann. Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Eingriffsfläche sind nicht erforderlich. Somit wird eine vollständige Kompensation erreicht.

Hierzu wurde ein Pflanzplan (Anlage 4 zum Umweltbericht) mit Pflanzschema und Pflanzliste erarbeitet. Es sind ausschließlich Arten aus dem Pflanzplan zu verwenden. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten drängen sich anderweitige Lösungsmöglichkeiten am Standort nicht auf.

Grundsatz einer städtebaulichen Planung ist die Nutzung integrierter und vorbelasteter Standorte. Die Gemeinde Wittenhagen hat im Rahmen der Planungsentscheidung, wo die Ansiedlung eines Solarparks in ihrem Gemeindegebiet erfolgen soll verschiedene planerische und funktionale Abwägungen vorgenommen. Der Gewerbestandort „Alte Parkettfabrik“ besitzt sowohl mit der Nähe zu den vorhandenen Gleisanlagen, dem vorhandenen Löschwasserbecken, der Entfernung zu Wohnbebauungen, mit seiner Größenordnung und mit den geklärten Eigentumsverhältnissen die Voraussetzungen erfolgreich umgesetzt zu werden.

Zusammenfassende Erklärung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Sondergebiet Photovoltaikanlage hinter der alten Parkettfabrik“ der Gemeinde Wittenhagen

Im weiteren Gemeindegebiet konnte kein Standort gefunden werden, der aufgrund seiner Lage, seiner Größe und der städtebaulichen Vorbelastung geeigneter erscheint. Die Gemeinde hat sich bereits im Verfahren zum F-Plan (1. Änderung abgeschlossen im Oktober 2013) mit dem Standort auseinandergesetzt.

Die Planung ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Der Bebauungsplan wurde aus den Darstellungen des F-Planes entwickelt.

Die Art der geplanten baulichen Nutzung entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes.

Die vorgesehenen Planungen stellen eine bedarfsgerechte und sinnvolle Nutzung der Fläche dar, die auch aus umweltplanerischer Sicht mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen vertretbar ist.

Wittenhagen, 03.02.2022



Der Bürgermeister