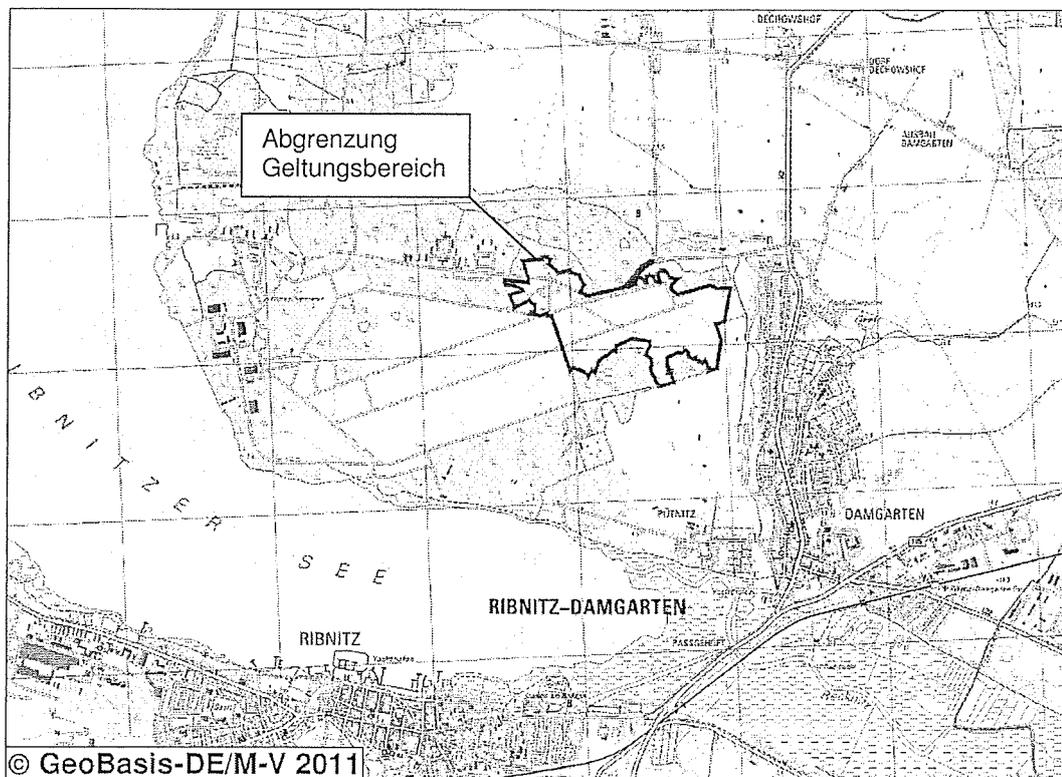


Satzung über den  
Bebauungsplan Nr. 72 „Photovoltaik Pütnitz“  
der Stadt Ribnitz-Damgarten

Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB



Ribnitz-Damgarten, den .....  
21. Juli 2011

*i.v.M.*  
Jürgen Borbe  
Bürgermeister

Satzung über den  
Bebauungsplan Nr. 72 „Photovoltaik Pütnitz“  
der Stadt Ribnitz-Damgarten

Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber:  
Stadt Ribnitz-Damgarten  
Am Markt 1, 18311 Ribnitz-Damgarten

Auftragnehmer:  
Arbeitsgemeinschaft  
Bastmann + Zavracky Architekten GmbH und wagner Planungsgesellschaft  
Fischbank 5A, 18055 Rostock  
Doberaner Str. 7 18057 Rostock

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Peter Wagner  
Dipl.-Ing. Thomas Schlenz

Rostock, den 26. Juni 2012

## Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung .....	4
2	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	4
3	Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung .....	5
4	Darlegung der Gründe für die Wahl der Planung nach Prüfung anderwärtiger in Betracht kommender Alternativen .....	8

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Ribnitz-Damgarten beabsichtigt auf dem östlichen Teilbereich der Konversionsfläche des ehemaligen Militärflugplatzes Pütnitz (ca. 550 ha insgesamt) auf einer Fläche von ca. 39 ha die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (SO1). Mit dieser Entwicklung eines Teils der ehemaligen Militärliegenschaft verfolgt die Stadt die Absicht, eine mit Altlasten und großflächigen Versiegelungen beeinträchtigte und damit in den Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkte Fläche (Konversionsfläche) einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung zuzuführen. Zudem möchte die Stadt mit einer größeren Photovoltaikanlage einen nennenswerten Beitrag zur Gewinnung sauberen Stroms und zur dezentralen und damit nachhaltigen Stromversorgung gemäß den landesplanerischen Vorgaben leisten und darüber gleichfalls einen nennenswerten Beitrag zum Klimaschutz. Zudem sollen Informations- und Ausstellungseinrichtungen zur ehemaligen und zukünftig geplanten Nutzung der Halbinsel auf Teilflächen des daran nordwestlich angrenzenden Bereichs realisiert werden (SO2).

Aufgrund angestrebter Nutzungsart und Umfang des Vorhabens sowie der Lage des Standorts im Außenbereich wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Ausgleichsfläche als Wald für Versiegelungen“ nach § 9 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB dargestellt. Damit ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB für die angestrebte Entwicklung nicht erfüllt. Zum Flächennutzungsplan wurde entsprechend ein Änderungsverfahren (3. FNP-Änderung) eingeleitet.

## 2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Stadt Ribnitz-Damgarten beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans, um die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage und eine Nutzung zu Ausstellungs- und Informationszwecken auf einem als Konversionsfläche eingestuftem Bereich zu ermöglichen. Nach Prüfung von alternativen Standorten wurde der Bereich im östlichen Teil des ehemaligen Militärflugplatzes als am besten geeignet eingeschätzt.

Für den Bereich „Ausstellung und Information“ (SO2) wird auf bereits versiegelte Flächen bzw. vorhandene Bausubstanz zurückgegriffen, so dass mögliche Beeinträchtigungen minimiert werden.

Derzeit wird der überwiegende Teil der für Photovoltaik vorgesehenen Fläche (SO1) als Intensivgrünland, Acker und Frischweide genutzt. Weitere Flächen sind durch die Start- und Landebahn sowie weitere Wege voll versiegelt. Für diese Bereiche werden die Umweltauswirkungen als wenig erheblich eingeschätzt. Durch die Umwandlung von Acker und Intensivgrünland in extensiv genutzte Grünlandareale unter bzw. zwischen den Modulen kann sich die Qualität dieser Flächen im Hinblick auf ihre Lebensraumeignung für Tiere und Pflanzen sogar verbessern.

Allerdings sind durch die Flächenumwandlung auch geschützte Biotop- und Pflanzen sowie Lebensräume diverser Arten betroffen. Neben einer Reihe von Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenregelung, Sicherung Durchwanderbarkeit, extensive Grünlandbewirtschaftung) werden daher auch Ausgleichs- (funktionsbezogener Ausgleich gesetzlich geschützter Biotop- und Pflanzen, Neuanlage eines Amphibien-Laichgewässers, Schaffung eines Kranich-Brutplatzes) und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Durch die Größe, Uniformität und technische Ausgestaltung der PV-Anlage sind negative Wirkungen im Hinblick auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die visuellen Effekte können jedoch durch Abpflanzungen minimiert werden. Zudem sind die deutlichen Vorbelastungen der Fläche zu berücksichtigen, so dass insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben anzunehmen ist.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sind keine signifikanten Auswirkungen zu erwarten. Vorhandene Altlastenbereiche werden, soweit sie betroffen sind, durch geeignete Maßnahmen saniert. Für das für Ausstellungs- und Informationsnutzungen gedachten Sondergebiet SO 2 ist zudem geregelt, dass die Altlastensanierung vor Umsetzung dieser sensitiven Nutzungen abzuschließen ist.

Da das direkte Wohnumfeld von Menschen nicht betroffen ist und die derzeitige Attraktivität des Bereiches für Naherholungszwecke gering ist, wird sich auch die Erholungsfunktion des Areals für den Menschen nicht deutlich verschlechtern.

Denkmalpflegerische Belange werden durch das Vorhaben ebenfalls berührt, die geplante Nutzungsänderung ist jedoch unter Berücksichtigung der entsprechenden Zielstellungen vertretbar.

Insgesamt wird die Betroffenheit der Schutzgüter nach Umsetzung der Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (vgl. auch Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung: BIOTA 2011b) als gering eingeschätzt.

### **3 Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Am 27.10.2010 wird der Aufstellungsbeschluss gefasst, welcher im amtlichen Stadtblatt vom 08.11.2010 der Öffentlichkeit bekannt gemacht wird.

Mit Schreiben vom 04.10.2010 und beigelegten ersten Planungsunterlagen (Aufstellungsbeschluss und Lageplan) werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Aufgrund des sehr frühen Planungsstadiums und der entsprechend beschränkt aussagekräftigen Planungsunterlagen werden überwiegend allgemeine und formale Hinweise gegeben, welche soweit gerechtfertigt im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden. Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde, die Fläche aufgrund von naturschutzfachlich wertvollen Acker-, Grünland- und Sukzessionsflächen nicht mit einer PV-Anlage zu bebauen und statt dessen die Nutzung als Ausgleichsfläche für das angrenzend vorgesehene Tourismusprojekt in Erwägung zu ziehen, wurde nicht berücksichtigt, da sich die Einschätzung zur Wertigkeit als unzutreffend herausstellte und andere Ausgleichsmaßnahmen für das angrenzende Projekt angestrebt werden. Die Anregung einer Einbeziehung der Fläche in die Umweltverträglichkeitsprüfung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum auf der angrenzenden Fläche anstehenden Raumordnungsverfahren (ROV), wie dies auch vom Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) M-V vertreten wird, wird dagegen aufgegriffen, allerdings ohne den Geltungsbereich des B-Plans selbst zum Gegenstand des ROV zu machen. Der Anforderung des LUNG, auf Erarbeitung eines selbstständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, wurde im Rahmen der weiteren Planung entsprochen. Die Einschätzung der Forstbehörde, dass der Bau der PV-Anlage am Standort aufgrund Waldflächen und einzuhaltenden Waldabstands nicht realisierbar ist, erweist sich als nicht haltbar; die Planung wird entsprechend beibehalten.

Nach Konkretisierung der Planung und Erweiterung des Plangebiets um einen Bereich für Ausstellungs- und Informationseinrichtungen (SO2) erfolgt am 22.06.2011 ein Änderungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss zu B-Plan Nr. 72, welcher am 04.07.2011 im amtlichen Stadtblatt bekannt gemacht wird.

Im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung vom 19.12.2011 bis zum 03.01.2012 bezweifelt die Pütnitz Projekt GmbH & Co. Tourismus KG in der Stellungnahme vom 26.10.2011 die Vereinbarkeit der Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Vorgaben des regionalen Raumentwicklungsprogramms und sieht zudem die nach BauGB einzustellenden Belange der Wirtschaft als nicht berücksichtigt, was sich nach Überprüfung als unhaltbar herausstellt. Die ebenfalls gesehene negative Beeinträchtigung des angrenzend

geplanten Tourismusvorhabens ist aufgrund der räumlichen Trennung und der Immissionsfreiheit der Anlage nicht gegeben. Die vorstehenden beiden Stellungnahmen finden entsprechend keinen Eingang in die Planung.

Im Rahmen der gleichzeitig durchgeführten erneuten frühzeitigen Behördenbeteiligung weist die Untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass bei der vorgesehenen Überplanung von geschützten Biotopen eine Ausnahmegenehmigung erforderlich wird, welche überwiegendes Öffentliches Interesse und einen angemessenen Ersatz bedinge. Diese Anforderungen wurden im weiteren Verfahren erfüllt, die erforderlichen Ersatzmaßnahmen über Festsetzungen und ergänzende vertragliche Regelungen verbindlich festgeschrieben. Die Anregungen zu den grünordnerischen Festsetzungen wurden in der weiteren Planung berücksichtigt. Die seitens des LUNG MV geforderte Konkretisierung der Artenschutzmaßnahmen fand Eingang in die Maßnahmenplanung und die Festsetzungen des B-Plans. Das StALU Vorpommern weist auf die bestehenden hochwertigen Acker- und Grünlandflächen hin und regt den Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung an. Nach Überprüfung der Sachlage anhand eines Gutachtens zur Bodenwertigkeit und landwirtschaftlichen Nutzbarkeit ergibt sich eine weit geringere Wertigkeit, sodass andere Belange, wie eine wirtschaftlich vertretbare Nutzung der Fläche sowie Klima- und Umweltschutzaspekte, welche für die Nutzung Photovoltaik sprechen, vorgezogen werden. Das StALU äußert zudem Bedenken hinsichtlich des geplanten Ausstellungs- und Informationsbereichs auf teilweise erheblich kontaminierten Flächen. Diese Bedenken werden in der Form berücksichtigt, dass für die publikumsintensiven Bereiche im B-Plan verbindlich festgesetzt wird, dass vor deren Einrichtung die Sanierungsmaßnahmen nach Sanierungsrahmenplan abzuschließen sind. Zudem wird die Begründung um eine ausführliche Darlegung der Altlastensituation und der aufgrund der vorgesehenen Planung entstehenden Sanierungserfordernisse sowie deren planungsrechtlicher Sicherung ergänzt. Die Anregung der Forstbehörde, anstelle der PV-Anlage den Geltungsbereich zur Aufforstung zu nutzen, findet aufgrund der fehlenden Wirtschaftlichkeit und vorzuziehender Belange wie Klimaschutz und wirtschaftliche Tragfähigkeit keine Berücksichtigung. Die vorgetragene Rechtsauffassung, dass die Planung im Widerspruch zum Landeswaldgesetz stehe, die Darstellung von Waldmehrpotenzial im RREP und einer Walddarstellung im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan die Stadt zu einer Aufforstung verpflichte, hat sich nach Prüfung als unhaltbar erwiesen und findet daher keine Berücksichtigung. Der Hinweis, dass für die Widernutzbarmachung des Tower-Gebäudes des ehemaligen Flughafens eine Waldumwandlung und eine Ersatzaufforstung erforderlich wird, findet durch Aufnahme der Umwandlungs- und der Ersatzaufforstungsfläche sowie einer ergänzenden Festsetzung zur Ersatzaufforstung in Abstimmung mit Forst- und Unterer Naturschutzbehörde berücksichtigt. Die seitens des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege gestellten Anforderungen hinsichtlich der Behandlung und Sicherung des Gesamtdenkmals Fliegerhorst Pütznitz werden nachrichtlich übernommen, es wird eine denkmalpflegerische Zielstellung als Grundlage für die Beurteilung der Denkmalbelange und deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans formuliert. Die Anregung des Amtes für Raumordnung, die Darstellung des Sondergebiets „Photovoltaik“ um die Vorbehaltsfläche Landwirtschaft zu reduzieren wird aufgrund der geringen Wertigkeit der Landwirtschaftsflächen sowie in Anbetracht vorzuziehender Belange u. a. des Klimaschutzes und einer wirtschaftlich tragbaren Nutzung nicht aufgenommen. Die seitens der DB Services Immobilien GmbH erfolgte Anregung auf Erstellung eines Blindgutachtens wird aufgrund der erheblichen Entfernung der Bahnanlagen und des fehlenden Sichtbezugs nicht aufgenommen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.05.2012 bis zum 04.06.2012 den Bürgern erneut die Möglichkeit zur Einsicht in den Planentwurf samt Begründung sowie in die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellung-

nahmen sowie Gutachten gegeben, ebenso zum Vorbringen von Anregungen und Hinweisen.

Der vom NABU Vorpommern gegebenen Anregung, für die Freiflächen-Photovoltaikanlage stärker vorbelastete Flächen im Stadtgebiet einzusetzen, konnte nach Überprüfung aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit und aufgrund anderer Entwicklungsziele nicht entsprochen werden. Die ansonsten getroffenen Einschätzungen dass keine Konversionsfläche vorliegt, dass die Fläche eine hohe landwirtschaftliche und naturschutzfachliche Wertigkeit aufweise, dass Wald überplant werde, dass eine PV-Anlage durch ihre helle Beleuchtung eine landschaftsbildprägende Störquelle darstellt und dass Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan sowie Regionales Entwicklungsprogramm keine PV-Anlage im Geltungsbereich zulassen, haben sich nach eingehender Prüfung (u. a. durchgeführte Einzelfallprüfungen nach Ziffer 4.2 der „Hinweise für die raumordnerische Bewertung und die baurechtliche Beurteilung von großflächigen Photovoltaikanlagen im Außenbereich“, Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V, Juni 2011, Umweltprüfung und saP zum B-Plan) als unzutreffend erwiesen und finden entsprechend keine Berücksichtigung. Die Hinweise zum von der Planung betroffenen Bruthabitat des Kranichs wurden in der Form aufgegriffen, dass hierzu mit den Fachbehörden geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abgestimmt sowie im B-Plan und ergänzenden Regelungen von Satzungsbeschluss gesichert wurden. Der Anregung den naturschutzfachlichen Ausgleich auf der Fläche selbst durchzuführen, konnte aufgrund der aus Sicht der Stadt unverhältnismäßig hohen Kompensationsforderung des Landkreises nicht entsprochen werden, der Ausgleich erfolgt aber unter Beachtung der gesetzlichen Anforderungen des BauGB. Die Pütnitz Projekt GmbH & Co. Tourismus KG bleibt bei der Stellungnahme vom 26.10.2011, deren Behandlung durch die Stadt bleibt unverändert.

Parallel dazu werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.04.2012 die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die meisten Stellungnahmen bleiben bei den bisher schon vorgetragenen Positionen, deren Behandlung in der Abwägung unverändert bleibt. Den Anforderungen der Landesforstanstalt zur Absicherung der Umsetzbarkeit der Waldumwandlung durch verbindliche Festsetzung der Aufforstungsfläche und der zugehörigen Maßnahme wird entsprochen. Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde auf verbindliche Regelung des ergänzenden naturschutzfachlichen Ausgleichs durch eine externe Maßnahme wird durch entsprechende Vertragliche Vereinbarung zur Sicherung der Durchführung der Maßnahme entsprochen. Der Anregung des LUNG zur Überprüfung möglicher Blendwirkungen gegenüber der benachbarten Wohnbebauung wurde aufgegriffen; nach Prüfung des Sachverhalts und Rücksprache mit der Behörde haben sich aber aufgrund des erheblichen Abstands der Wohnbebauung, der abgewandten Ausrichtung der Module sowie der festgesetzten Eingrünung daraus keine weiteren Handlungserfordernisse ergeben. Formale Hinweise verschiedener Behörden finden, soweit verfahrensrelevant Beachtung.

Der Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde zu den naturschutzrechtlichen Anforderungen betreffend vorgesehene Überplanung von geschützten Biotopflächen werden in der Begründung dargelegt und im Rahmen des nachfolgenden B-Plans durch Festsetzung geeigneter Ersatzmaßnahmen erfüllt. Die durch das LUNG M-V zu vertretende Artenschutzfachliche Prüfung wurde entsprechend der gesetzlichen Anforderungen durchgeführt und das Ergebnis in der Begründung dargelegt. Die geforderte verbindliche Festsetzung der erforderlichen artenschutzfachlichen Maßnahmen kann erst auf B-Planebene erfolgen, was dann auch geschehen ist.

Entsprechend vorstehend dargestellter Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt in der Stadtvertretung am 11.04.2012 der Abwägungsbeschluss nach § 1

Abs. 7 BauGB. Da im Ergebnis der Abwägung sämtliche planungsrelevanten Fragen abschließend behandelt werden konnten und sich zudem kein Erfordernis einer erneuten Auslegung ergab, wird in gleicher Sitzung die 3. FNP-Änderung abschließend beschlossen.

Nach erfolgter Bekanntmachung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde wird die 3. FNP-Änderung mit Ablauf des 27.06.2012 wirksam.

#### **4 Darlegung der Gründe für die Wahl der Planung nach Prüfung anderwärtiger in Betracht kommender Alternativen**

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für das gesamte Stadtgebiet erfolgte Prüfung der Standortalternativen für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen anhand der in der Begründung dargestellten Kriterien ergibt, dass der Standort auf der östlichen Teilfläche des ehemaligen Militärflugplatzes Pütnitz sich aufgrund der für das Vorhaben hinreichend großen und erschlossenen Fläche sowie deren Verfügbarkeit in besonderem Maße eignet. Zudem spricht die Einstufung der Fläche als Konversionsfläche, die landschaftliche Eingrünung sowie fehlende wirtschaftlich tragbare Alternativen für die angestrebte Nutzung.

Aufgrund der Vornutzung der Fläche als Militärflugplatz, den nachwirkenden Belastungen in Form von Altlasten, Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sowie großflächigen Versiegelungen und der daraus erwachsenden Nutzungseinschränkungen bestehen keinerlei Nutzungsalternativen, welche eine angemessene Wirtschaftlichkeit darstellen lassen. Dies gilt auch für die bisherige landwirtschaftliche Nutzung sowie für eine Aufforstung. Eine über die erfolgte Berücksichtigung der Tourismusansforderungen in Form des geplanten Ausstellungs- und Informationsbereichs (SO2) hinausgehende Ausweitung der westlich daran angrenzend geplanten touristischen Entwicklung hat sich im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zum Tourismusprojekt als weder erforderlich noch sinnvoll erwiesen, der für das Tourismusprojekt zur Verfügung stehende Raum von ca. 500 ha ist mehr als hinreichend. Zudem bietet die Fläche aufgrund der Entfernung zum Bodden und zu dem dort geplanten touristischen Kernbereichen nur begrenzte Eignung für eine Tourismusentwicklung. Die ebenfalls erwogene Errichtung einer kleineren PV-Anlage nur auf den versiegelten Flächen hätte erhebliche wirtschaftliche Nachteile und würde landwirtschaftlich schlecht nutzbare Restflächen zurücklassen.