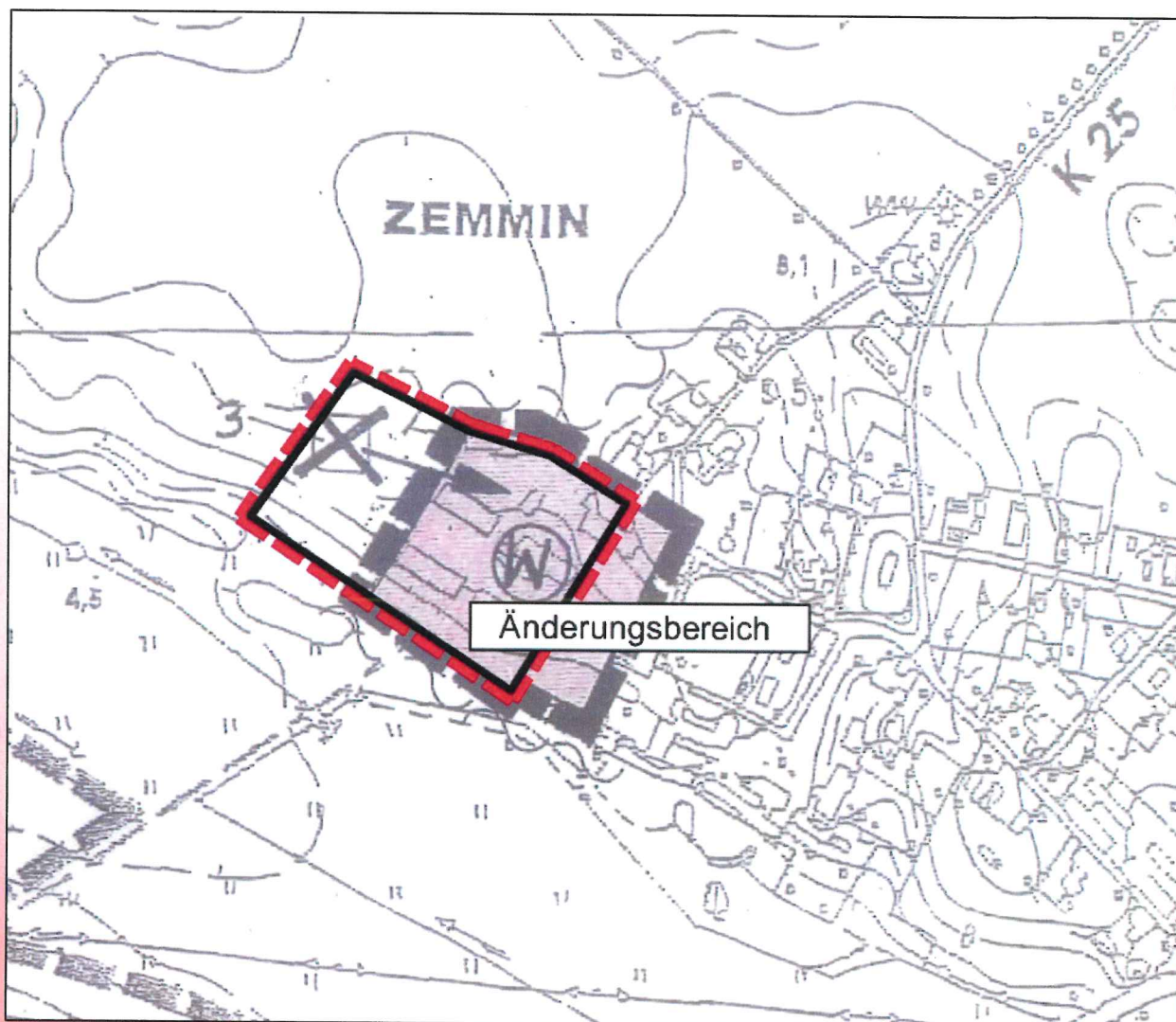


GEMEINDE BENTZIN

3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS



Begründung

Januar 2012

AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Auslegungszeit:

20.02.2012 bis 23.03.2012



Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSANLASS UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
2.	VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Rechtsgrundlagen	3
2.2	Geltungsbereich	4
2.3	Vorgaben aus übergeordneten Planungen	5
3.	ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	15
4.	AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSÄNDERUNG	15
5.	HINWEISE	18



1. Planungsanlass

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans soll der Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Zemmin“ aufgestellt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bentzin weist das Bebauungsplangebiet überwiegend als Wohnbaufläche aus. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bentzin erfolgte bereits eine Reduzierung der o. g. Wohnbaufläche. Die Planungen lassen sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln.

Die erforderlichen Änderungen zu Gunsten eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ erfolgt daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Bentzin in der aktuellen Fassung



2.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:5.000 dargestellt. Er beläuft sich auf eine **Fläche** von etwa **3,5 ha** und umfasst Teilflächen der Flurstücke 216/2, 217/3, 217/4 und 217/5 der Flur 1 in der Gemarkung Zemmin.

Die verbleibenden Flächen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bentzin unterliegen keinen Veränderungen.

Der Vorhabenstandort ist wie folgt zu beschreiben:

Das geplante sonstige Sondergebiet umfasst mit den Rudimenten der ehemaligen Rinderanlage als Konversionsfläche westlich von Zemmin einen anthropogen überprägten Planungsraum ohne hervorgehobene Bedeutung für konkurrierende Nutzungen.

Landwirtschaft in Form von Ackerbaulicher Nutzung oder Grünlandbewirtschaftung hat hier nicht stattgefunden.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich etwa 30 m nördlich des Änderungsbereiches.

Eine **detaillierte Beschreibung** des Ausgangszustandes einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes und des derzeitigen Umweltzustandes wird nach den Anforderungen des BauGB im Umweltbericht dargestellt.



2.3 Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Bentzin ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 31.12.2008 bzw. 30.06.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 m. W. v. 01.03.2010
- Landesplanungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVObI. M-V S. 323, 324)
- Gesetz über das Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP-M-V) vom 03. Mai 2005
- Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO-M-V) vom 15. Juni 2011 (GVObI. M-V 2011, S. 362)

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 4 Abs. 1 ROG.

Nach § 3 Nr.6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension der Freiflächen-Photovoltaikanlage, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.



Gemäß geltender Rechtsprechung trifft das regelmäßig dann zu, wenn infolge der Größe des Vorhabens Auswirkungen zu erwarten sind, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehen (Raumbeanspruchung, Raumbeeinflussung). Nach § 35 Abs. 3 S. 2 BauGB dürfen entsprechend raumbedeutsamem Vorhaben den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Das Widerspruchsverbot führt allerdings nicht automatisch oder generell zur bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit von raumbedeutsamen Freiflächen-Photovoltaikanlagen.

Die Rechtsprechung verlangt dazu eine „nachvollziehbare Abwägung“ der planenden Städte und Gemeinden. Regionalplanerische Festlegungen sind dann als öffentlicher Belang in die Abwägung einzustellen.

Das Gesetz über das Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern enthält in den Zielen der Raumordnung keine Regelungen zu dem Einsatz erneuerbarer Energien zur Sicherstellung einer umweltschonenden Energieversorgung. Ziffer 6 „Einzelfachliche Grundsätze“ enthält ein eindeutiges Bekenntnis für die Stärkung der erneuerbaren Energien:

- „6.4.6 Der weiteren Reduzierung von Treibhausgasemissionen ist, soweit es wirtschaftlich vertretbar ist, durch eine komplexe Berücksichtigung von Maßnahmen*
- zur Energieeinsparung,*
 - der Erhöhung der Energieeffizienz,*
 - der Erschließung vorhandener Wärmepotenziale*
 - der Nutzung regenerativer Energieträger und*
 - der Verringerung verkehrsbedingter Emissionen*
- Rechnung zu tragen“*

Der Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplanänderung befindet sich gemäß RREP MS im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Hier sollen dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. [Grundsatz 3.1.4 (1) RREP MS]

Insbesondere soll ein Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen durch andere Raumnutzungen soweit als möglich vermieden werden, zumindest soll bei einem notwendigen Flächenentzug die betriebliche Existenz nicht gefährdet werden [Grundsatz 3.1.4 (2) RREP MS].

Die Festlegung der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) in der Grundkarte der räumlichen Ordnung erfolgt mit einer offenen Schraffur, da für alle Gebiete gilt, dass konkrete Flächenausweisungen erst nach Durchführung und Auswertung detaillierter Untersuchungen (Machbarkeitsstudien, Bauleitplanung u.a.) möglich sind. In diesem Sinne sind die Gebiete als präzierte Untersuchungsräume zu verstehen, in denen keine neuen konkurrierenden Nutzungen zugelassen werden sollen.



Für den vorliegenden Einzelfall stellt sich die Frage, in wie weit die Entwicklung von Flächen für die Erzeugung von solarer Strahlungsenergie in einem Umfang von rund 3,5 ha als konkurrierende Nutzung anzusehen ist, wenn das Vorbehaltsgebiet nahezu das gesamte etwa 3.876 ha umfassende Gemeindegebiet belegt.

Dem gegenüber sollen die Anlagen für die Energieversorgung in der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte bedarfsgerecht ausgebaut werden. Aus Gründen des Ressourcen- und Klimaschutzes, der Versorgungssicherheit und der regionalen Wertschöpfung ist der Anteil erneuerbarer Energien u. a. aus solarer Strahlungsenergie zu erhöhen [Grundsatz 6.5 (6) RREP MS].

Gleichfalls erfordern diese Anlagen ähnliche Standortvoraussetzungen, wie Gewerbebetriebe und sind dann möglichst in sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zu errichten.

Demzufolge sind dabei sinngemäß die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung für die Siedlungsentwicklung anzuwenden [vgl. 4.1 (8) LEP und Ziel 4.1 (3) RREP MS].

Das vorliegende Planungsvorhaben entspricht dem Grundsatz der Raumordnung und Landesplanung, die Anlagen für die regenerative Energieversorgung zu erhöhen. Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Entwicklungsabsichten zielen auf eine Stärkung der Energieversorgung der Region ab. Gleichzeitig sollen die Grundsätze der Landesenergiepolitik Berücksichtigung finden, denn die geplanten Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie vermindern die Umsetzung von fossilen Energieträgern zu Gunsten der Ausschöpfung von regenerativen Energieträgern. Hier ist auf die Koalitionsvereinbarung der aktuellen Landesregierung zu verweisen:

Die Stromerzeugung aus Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen hat zugenommen. Diese Entwicklung soll sich weiter fortsetzen.

Dazu sollen ... nicht benötigte Flächen für die Nutzung der Sonnenenergie zur Verfügung stehen (71).

Die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung ist darüber hinaus erkennbar, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist, sachliche Gründe die Abweichung von dem o.g. Grundsatz der Raumordnung rechtfertigen oder die Verwirklichung des Ziels der Raumordnung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung mit einer nachhaltigen Raumentwicklung vereinbar ist.



Insbesondere mit Blick auf die verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Gemeindegebiet und die zwingend erforderliche Rechtsicherheit des gemeindlichen Bauleitplanverfahrens ist eine Vereinbarkeit mit dem Grundsatz der Raumordnung im Sinne des Pkt. 3.1.4 RREP MS nachzuweisen:

2.3.1 Maßstab der Prüfung der Raumordnungsbehörde

Die Entscheidung der Raumordnungsbehörde orientiert sich an den im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15. Juni 2011 genannten Zielen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 4 Abs. 1 ROG.

In dem Raumordnungsgesetz ist - wie in dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm - die Rede von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Bei diesen handelt es sich um Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplanes (*Bielenberg/Runkel/Spannowski*, Raumordnungs- und Landesplanungsrecht des Bundes und der Länder, § 3 Rn. 188).

Die Ziele der Raumordnung sind bei Vorliegen eines in Kraft getretenen Raumordnungsplanes gemäß § 4 Abs. 1 ROG von den öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen zu beachten. Die Grundsätze der Raumordnung sind, wie vorliegend, nach § 4 Abs. 2 ROG von den öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen in der Abwägung oder bei Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Den *Hinweisen für die raumordnerische Bewertung und die baurechtliche Beurteilung für großflächige Photovoltaikanlagen im Außenbereich*¹ entsprechend werden die Anforderungen an geeignete Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen insbesondere durch die Raumordnung, den Naturschutz und die Wirtschaftlichkeit der geplanten Anlagen bestimmt.

Unter Ziffer 4.1 dieser Hinweise werden Standortprioritäten benannt:

- versiegelte Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung
- Abfalldeponien und Altlastenflächen, außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, sofern keine Umweltbelange entgegenstehen
- Möglichst in Anbindung an vorhandene Siedlungsstrukturen
- Im räumlichen Zusammenhang mit vorhandenen baulichen Anlagen

Die oben genannten Standortprioritäten werden mit dem gewählten Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig erfüllt.

¹ Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern



Das Gelände der ehemaligen Rinderstallanlage „Am Lindenberg“ ist als wirtschaftliche Konversionsfläche, wie vorliegend durch Vorversiegelungen und sehr hohe organische Belastungen (Altlastenverdacht) gekennzeichnet.

Der Planungsraum befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und schließt sich nahezu unmittelbar an die offenen Wohnnutzungen der Ortslage Zemmin an.

Ausschlussflächen gemäß Ziffer 5 wie Vorranggebiete für Umwelt, Naturschutz Tourismus, Wasserschutzgebiete, NATURA 2000-Gebiete oder Wald im Sinne des Waldgesetzes sind nicht betroffen.

Bebauungspläne müssen die Grundsätze der Raumordnung berücksichtigen und dürfen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt verursachen. Gemäß Ziffer 3.1.4 (1) ist deshalb eine Prüfung des Einzelfalls für das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft erforderlich. Alle weiteren Prüfkriterien werden nicht berührt.

Die abwägende Entscheidung für eine zukünftige Ausformung eines bedarfsgerechten und Ressourcen schonenden Landwirtschaft ist folglich mit anderen öffentlichen Belangen (hier: *Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie im Sinne des allgemeinen Klimaschutzes*) in Einklang zu bringen.

Entscheidend ist in diesem Zusammenhang, dass sich der Flächenentzug nicht negativ auf die wirtschaftliche Bedeutung der Landwirtschaft im Gemeindegebiet auswirkt. Anders ausformuliert, sollten die bestehenden bzw. verbleibenden Anbauflächen den derzeitigen Nutzungsansprüchen der ansässigen Landwirte entsprechen.

Sofern im Rahmen einer Standortprüfung besondere Standorterfordernisse keine Alternativen aufzeigen und das Vorhaben allgemein die Grundzüge der übergeordneten Planung nicht berührt, so ist eine Vereinbarkeit mit dem Ziel der Raumordnung erkennbar.

Die Grundzüge der Planung sind berührt, wenn das Vorhaben der planerischen Konzeption widerspricht und die mit dem vorliegenden Raumordnungsplan verfolgten Ziele und Zwecke vereitelt werden (*Bielenberg/Runkel/Spannowski*, Raumordnungs- und Landesplanungsrecht des Bundes und der Länder, § 11 Rn. 31).

Die *Grundzüge der Planung* sind vorliegend nicht berührt. Maßgebend ist hier, dass für den vorliegenden Einzelfall Konversionsflächen einer ehemaligen Tierhaltungsanlage überplant werden.



Das geplante sonstige Sondergebiet umfasst mit den Rudimenten der ehemaligen Rinderanlage als Konversionsfläche westlich von Zemmin einen anthropogen überprägten Planungsraum ohne hervorgehobene Bedeutung für konkurrierende Nutzungen.

Landwirtschaft in Form von Ackerbaulicher Nutzung oder Grünlandbewirtschaftung hat hier nicht stattgefunden.

2.3.2 Begriff der wirtschaftlichen Konversionsfläche

Nach den Festlegungen des LEP M-V (Kapitel 6.4 Energie) sollen die Anlagen für die Energieversorgung in der Planungsregion bedarfsgerecht ausgebaut werden. Aus Gründen des Ressourcen- und Klimaschutzes, der Versorgungssicherheit und der regionalen Wertschöpfung ist der Anteil erneuerbarer Energien zu erhöhen. Zur Begründung wird ausgeführt, dass der Klima- und Umweltschutz verstärkt die zielgerichtete Erschließung regenerativer Energiequellen erfordere. Neben der Windkraft seien im ländlichen Raum besondere Potenziale für die energetische Nutzung von solarer Strahlungsenergie vorhanden. Diese Zielstellung erfordert die Ansiedlung von Energie erzeugenden Gewerbebetrieben.

Die Gemeinde Bentzin plant die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Produktion von solarer Strahlungsenergie. In diesem Zusammenhang liegen bereits konkrete Investitionsabsichten der *SUNFARMING GmbH* vor.

Durch eine Verzögerung der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes wäre die zeitnahe Verwirklichung der danach auch im öffentlichen Interesse der Gemeinde liegenden Investitionsentscheidung in Frage gestellt.

Der Gemeinde Bentzin entstünde durch die Nichtansiedlung der *SUNFARMING GmbH* der Nachteil, dass die potenzielle Investorin dann die Investition an anderen Standorten außerhalb des Gemeindegebietes realisieren wird. Sie hat deutlich gemacht, dass sie auf eine zeitnahe Umsetzung der investiven Maßnahme angewiesen ist.

Den Forderungen des Gesetzes für den Vorrang Erneuerbarer Energien in der ab 1. Januar 2012 geltenden Fassung (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2012) entsprechend ist die Vergütungszuordnung jedoch an eine wirtschaftliche Vornutzung der Vorhabenfläche gebunden.

Die Bewertungsfläche „Solarpark Zemmin“ mit insgesamt 3,5 ha geplanter Sondergebietsfläche ist der ehemaligen Rinderstallanlage „Am Lindenberg“ mit einer Grundstücksgröße von 4,7 ha zuzuordnen. Auf dieser Fläche befanden sich 7 Stallgebäude mit den Abmessungen von ca. 45 m × 15 m und 1 Stallgebäude mit der Abmessung von ca. 20 m × 6 m.



Des Weiteren befanden sich auf dem Gelände Nebenanlagen für die Tierhaltung. Das gesamte Areal war für Tier- und Futtertransporte durch ein System von Wirtschaftswegen in Betonplattenbauweise erschlossen. In den Stallanlagen auf dem zu bewertenden Gebiet wurde eine industrielle Rinderproduktion betrieben.

Damit ist die Forderung des EEG 2012 nach einer wirtschaftlichen Vornutzung umfassend erfüllt.

2.3.3 Voraussetzung des Grundsatzes Innen- vor Außenentwicklung

Gemäß dem Grundsatz 4.1 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms soll der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung Vorrang eingeräumt werden:

(2) Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

(3) Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine Ressourcen schonende ökologische Bauweise, insbesondere unter Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung, der Nutzung vorhandener Wärme Potenziale und der Nutzung regenerativer Energiequellen Rechnung zu tragen. Bei der Zuordnung unterschiedlicher Raumnutzungsansprüche sollen störende Immissionen vermieden werden.

Der gewählte Standort der ehemaligen Rinderanlage „Am Lindenberg“ **erfüllt die oben angeführten Kriterien an eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung.**

Das Vorhabenziel erfüllt darüber hinaus insbesondere die umweltpolitischen Vorgaben der Landes- und Bundespolitik, nach denen einem überdimensionierten Flächenverbrauch sowie der energiegebundenen Erzeugung von Immissionen entgegenzutreten ist.

2.3.4 Beurteilung einer zukünftigen landwirtschaftlichen Nutzung

Voraussetzung für die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung ist, dass der ökologische Wert der Fläche infolge der ursprünglichen wirtschaftlichen Nutzung schwerwiegend beeinträchtigt ist.



Die Qualifizierung der Fläche als Konversionsfläche ist dabei für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nicht vorgreiflich.

Maßgeblich ist, ob sich der ökologische Wert der Fläche aufgrund der spezifischen Vornutzung schlechter darstellt, als vor dieser bzw. ohne diese Nutzung. Dabei ist vor allem eine mögliche ackerbauliche Bewirtschaftung relevant.

Die betrachtete Bewertungsfläche ist durch die jahrzehntelange wirtschaftliche Nutzung (ca. 30 Jahre) – insbesondere als Stallanlage zur industriellen Rinderproduktion – ökologisch schwerwiegend im Wert geschädigt.

Gründe dafür liegen in der Veränderung der Bodenstruktur durch die umfangreichen befestigten Flächen der ehemals vorhandenen Bebauung (insgesamt 8 Stallgebäude), den für die Rinderhaltung erforderlichen Nebenanlagen wie Lagerflächen zur Futterbereitstellung und zur Gülle- bzw. Trockenmistentsorgung.

Ein weiterer Grund für die ökologische Wertminderung der Fläche liegt in der in den Jahren 2010/11 durchgeführten Baufeldfreimachung, bei der die Fundamenteile der ehemaligen Bebauung und die Ver- und Entsorgungsleitungen im Erdreich verblieben und nicht zurück gebaut worden sind. Die Abbrucharbeiten erfolgten ohne Tiefenenttrümmerung, sodass umfassende Fundamenteile sowie Ver- und Entsorgungsleitungen im Erdreich verblieben sind. Insgesamt ist von einer weit heterogenen Bodenstruktur auszugehen.

Eine Bodenbearbeitung für landwirtschaftliche Zwecke, insbesondere ackerbauliche Nutzung auf dem oberflächlich geräumten Gelände ist durch die fehlende Mutterbodenschicht, die Versiegelung der Flächen durch die frühere Bebauung, die nitrophilen Verunreinigungen, die befestigten Wirtschaftswege zu den einzelnen Stallgebäuden und Anlagen der Tierhaltung, **unmöglich**.²

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgte die frühzeitige Behördenbeteiligung und in diesem Zusammenhang wurde auch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (Dienststelle Stralsund) als **landwirtschaftliche Fachbehörde** in das Planverfahren einbezogen. Mit der vorliegenden Stellungnahme vom 18.01.2012 wurde klar gestellt, dass **die Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden nicht berührt werden**.

² Gutachten zum Nachweis des Konversionsstatus nach EEG für die Fläche der ehemaligen Rinderstallanlage „Am Lindenberg“ in 17129 Zemmin; Thieliicke; 2012



2.3.5 Städtebauliche Aspekte

Mit der BauGB-Novelle 2011 erfolgte neben einigen Klarstellungen und wenigen tatsächlichen Neureglungen eine **Konkretisierung des allgemeinen Klimaschutzes** innerhalb der Planungsleitsätze des § 1 Abs. 5 BauGB.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und/oder der Anpassung an den Klimawandel dienen, wurden als gleichberechtigter Abwägungsbelang in der Bauleitplanung erhoben. Den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ist folglich Rechnung zu tragen.

Der vorliegende Bebauungsplan zielt mit dem zu schaffenden Baurecht für Freiflächen-Photovoltaikanlagen unmittelbar auf die Mitigation des Klimawandels ab.

Die Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie führt direkt zu Einsparungen an fossilen Energieträgern sowie zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes.

Die erzielbare Einsparung an CO₂-Emissionen aus einer 10 kW_{peak} Photovoltaik-Solaranlage mit polykristallinen Zellen beträgt nach Abzug der zur Herstellung der Photovoltaik-Anlagenkomponenten anfallenden Emissionen etwa 88,6 Tonnen innerhalb eines Zeitraumes von 20 Jahren. Bei monokristallinen Modulen verringert sich der Wert geringfügig. Für amorphe Zellen kann eine noch höhere Einsparung erzielt werden.³

Bei der im Geltungsbereich zur Installation vorgesehenen Leistung von 1.700 kW_{peak} können innerhalb der vom EEG vorgegebenen Mindest-Betriebsdauer etwa **15.062 Tonnen CO₂ eingespart** werden.

Der Abbruch der Tierhaltungsanlage steht im Sinne der **Beseitigung von städtebaulichen Missständen** in unmittelbarem Zusammenhang mit der Umnutzung der betroffenen Konversionsfläche für die Erzeugung erneuerbarer Energien.

2.3.6 Zusammenfassung

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes möchte die Gemeinde Bentzin die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf dem Gelände der ehemaligen Rinderanlage „Lindenberg“ schaffen.

Mit dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15. Juni 2011 wird eine Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung erforderlich.

³ http://www.solarone.de/photovoltaik_info/photovoltaik_oekobilanz_co2_bilanz.html



Das vorliegende Planungsvorhaben entspricht dem Grundsatz der Raumordnung und Landesplanung, die Anlagen für die regenerative Energieversorgung zu erhöhen.

Für den vorliegenden Einzelfall stellte sich die Frage, in wie weit die Entwicklung von Flächen für die Erzeugung von solarer Strahlungsenergie als konkurrierende Nutzung anzusehen ist, wenn sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft befindet.

Durch bestehende Missstände (Vorversiegelung, wirtschaftliche Konversionsfläche gemäß EEG 2012), fehlende kulturfähige Bodenschichten ...) ist auch zukünftig eine intensive Landwirtschaftliche Nutzung nicht möglich.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt hat mit seiner Fachstellungnahme keine Belange vorgetragen, die gegen die geplante Nutzung als Freifläche für die Erzeugung solarer Strahlungsenergie stehen.

Im Rahmen der Darlegungen wurde herausgearbeitet, dass der Geltungsbereich derzeit keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Insbesondere mit Blick auf die Flächenbilanz zu intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen im Gemeindegebiet wird es in Verbindung mit dem o.g. Vorhaben keine negativen Entwicklungen geben.

Darüber hinaus bietet das Vorhaben die Möglichkeit einer extensiven Grünlandnutzung zwischen den Modulreihen, so dass im Sinne der Landwirtschaft keine Konkurrenzsituation eintritt.

Für das Gelände einer für über 30 Jahre industriell genutzten Tierhaltungsanlage wurde die Vereinbarkeit mit dem Grundsatz der Raumordnung im Sinne des 3.1.4 (2) RREP MS zu Landwirtschaftsräumen entsprechend dem Maßstab der Prüfung der Raumordnungsbehörde im Rahmen einer Einzelfallprüfung nachgewiesen.

Wichtig sind in diesem Zusammenhang der allgemeine Klimaschutz, die Erschließung erneuerbarer Energiefelder auch mit Hinblick auf mögliche symbiotische Effekte benachbarter Nutzungen und der umweltverträgliche Umgang mit vorhandenen Konversionsflächen zum Wohl der Allgemeinheit.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Grundzüge übergeordneter Planungen nicht berührt sind, weil das Vorhaben weder der planerischen Konzeption widerspricht, noch die mit dem vorliegenden Regionalen Raumentwicklungsprogramm verfolgten Ziele und Zwecke vereitelt. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bentzin ist unter Zurückstellung raumordnerischer Bedenken im Hinblick auf die Belange der Landwirtschaft zugunsten der Erhöhung des Anteils an der regenerativen Energieerzeugung als Belang des allgemeinen Klimaschutzes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.



3. Entwicklungsziele der Flächennutzungsänderung

Im geplanten sonstigen Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ soll die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie ermöglicht werden.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bentzin wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich, weil sich die beabsichtigten Festsetzungen des aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 03 „Solarpark Zemmin“ nicht aus dem wirksamen Plan entwickeln lassen.

Dabei sollen Wohnbauflächen bedarfsgerecht auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

4. Auswirkungen der Flächennutzungsänderung

Betroffen ist eine rund 3,5 ha große Fläche im Außenbereich, die als Konversionsfläche der ehemaligen Rinderanlage „Lindenberg“ bisher weder für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung noch für Wohnnutzungen geeignet war.

Flächenbilanz als Auszug des wirksamen Planes

Geltungsbereich der 3. Änderung	3,50 ha
davon Wohnbaufläche	2,10 ha
sowie Fläche für die Landwirtschaft mit Altlastenverdacht	1,40 ha

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Reduzierung der Wohnbaufläche sowie der Fläche für die Landwirtschaft im o.g. Umfang zu Gunsten eines sonstigen Sondergebietes.

Östlich des Änderungsbereiches verbleibende noch ungenutzte Wohnbauflächen in unmittelbarer Anbindung an bestehende Wohnnutzungen können auch zukünftig noch zu Wohnzwecken in einem Umfang von etwa 16 Wohngrundstücken entwickelt werden.

Damit wird dem Grundsatz 4.1 (2) RREP MS Rechnung getragen, nach dem der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken ist.



Diesem Sachverhalt wurde mit der vorliegenden Planung besonders Rechnung getragen. Aus städtebaulichen Erwägungen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände heraus hat sich die Gemeinde für die Überplanung des südwestlichen Ortsrandes entschieden. Berücksichtigt man darüber hinaus die Vorprägung durch die ehemalige Tierproduktion, die Kleinräumigkeit des Geltungsgebietes, die bestehenden Raumkanten sowie die großzügigen umliegenden Grundstücke, so erscheint für den gewählten Geltungsbereich Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes für die Erzeugung solarer Strahlungsenergie als sinnvoll.

Primäres Ziel ist der Erhalt der historisch entwickelten Siedlungsstrukturen in ihren Grundzügen. Auf der Grundlage der raumordnerischen Plansätze zur Dorfentwicklung wurde der zukünftige Wohnbauflächenbedarf ermittelt und bewertet.

Der künftige Wohnungsbedarf hängt insbesondere von der Entwicklung der Bevölkerung, den zukünftigen Haushaltsgrößen und der durch jeden Haushalt beanspruchten Wohnfläche ab.

Im Jahr 2011 waren in der Gemeinde Bentzin 935 Einwohner (EW) gemeldet.

Der allgemeinen demographischen Entwicklung folgend ist in den Jahren bis 2020 ein Rückgang der Bevölkerung auf unter 878 EW zu erwarten.

Dies würde unter der Beibehaltung der gegenwärtigen Wohnungsbelegungsdichte einen Überschuss von ca. - 36 Wohneinheiten im Jahr 2020 ergeben (= **Entwicklungsbedarf**).

In der Vergangenheit tendiert die Entwicklung zu einer immer geringeren Wohnungsdichtebelegung. Während im Jahr 2005 durchschnittlich 1,99 Personen in einer Wohneinheit lebten, betrug der Durchschnitt im Jahr 2011 1,81 EW/WE. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf die Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten (Singles, kinderlose Paare) und auf den steigende Anteil von Haushalten mit Personen über 65 Jahren zurückzuführen („Witwenhaushalte“), da Senioren oft auch nach dem Tod des Partners in der angestammten Wohnung verbleiben.

Dieser gesellschaftliche Trend hält an, wenngleich er auch an Dynamik verliert. Es ist demnach auch für die kommenden Jahren mit einem weiteren Rückgang um 0,25 Punkte der Wohnungsdichtebelegung zu rechnen. Für das Jahr 2020 ergibt sich für die Gemeinde Bentzin demnach ein örtlicher Wohneinheitenbedarf von 21 Wohneinheiten (= **Ergänzungsbedarf**).



Im Zuge der Ermittlung des Wohnungsbedarfes wird regelmäßig festgestellt, welcher Anteil von Altbauwohnungen aus bautechnischen Gründen nicht mehr an zeitgemäße Wohnbedürfnisse angepasst werden kann. Entsprechend zurückhaltender Schätzungen ist ein Viertel des Gebäudebestandes der Gemeinde älter als 50 Jahre. Es wird demnach von einem Erneuerungsbedarf von 5 % (19 WE) bis zum Jahr 2020 ausgegangen(=**Erneuerungsbedarf**).

Tabelle 1: Modell zur Berechnung des Wohneinheitenbedarfes

Wohnungsbedarf	Prognostizierte Bedarfe
Entwicklungsbedarf	- 36 WE
+	
Ergänzungsbedarf	+ 21 WE
+	
Erneuerungsbedarf	+ 28 WE
=	=
Zuwachsbedarf	+ 13 WE

Der tatsächliche Wohnbauflächenbedarf ist entscheidend von der vorhandenen Siedlungsdichte und Siedlungsform abhängig. Den örtlichen Gegebenheiten im Gemeindegebiet entsprechend ist von einem hohen Anteil an verhältnismäßig großzügigen Wohnbauten zumeist als Einfamilienhäuser auszugehen. Bei Zugrundelegung von bis zu 850 m² Grundstücksfläche je Einzelhaus ergibt sich demnach ein Wohnbauflächenbedarf von maximal 1,1 ha bei einem Zuwachsbedarf 13 Wohneinheiten.

Mit der Reduzierung bestehender Wohnbauflächen zu Gunsten des geplanten Sondergebietes verbleiben mit bestehenden Baulücken innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Bentzin insbesondere auch am südöstlichen Ortsrand von Zemmin und östlich des Geltungsbereiches der 3. Änderung des FNP Wohnbauflächen in einem ausreichenden Umfang, um den zukünftigen Wohnbaubedarf abzusichern.

Ein Einfluss auf die Entwicklung von Flächen des Gemeinbedarfs, Grünflächen und -maßnahmen bzw. auf die soziale und verkehrliche Infrastruktur im Gemeindegebiet ist in Verbindung mit der 3. Änderung des FNP nicht zu erwarten.



5. Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVBl. S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

