

Gemeinde „Am Salzhaff“
Amt Neubukow-Salzhaff
Landkreis Rostock

B E G R Ü N D U N G

nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBL. 2023 I Nr. 6), zur Satzung

über den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2
Windpark Rakow

südöstlich von Rakow

Bearbeitet:

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbH
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10



Waren (Müritz), den März 2024

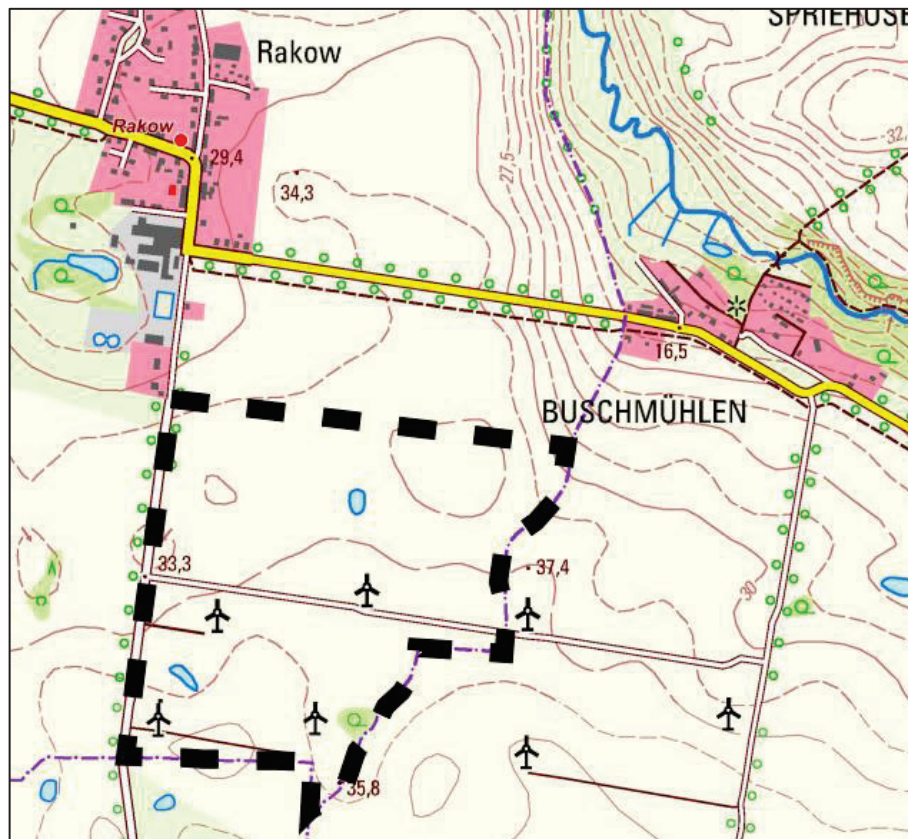
Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	3
1.1.	Lage des Plangebietes	3
1.2.	Ziele der Aufhebung	3
1.3.	Zweck der Aufhebung	4
1.4.	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes	4
1.5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes	5
1.6.	Inhalt der Satzung	5
1.7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
1.8.	Erschließung	6
1.9.	Ver- und Entsorgung	6
1.10.	Brandschutz	6
1.11.	Denkmalschutz	6
1.12.	Altlasten/ Kampfmittel	6
1.13.	Immissionen	6
1.14.	Klimaschutz/ Klimaanpassung	7
1.15.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	7
1.16.	Durchführung der Maßnahme	9
2.	Umweltbericht	9

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1. Lage des Plangebietes



Übersichtskarte (Quelle: gaia.mv, 29.03.2023) bearbeitet ign PartG-mbB

Das Plangebiet liegt zwischen den Orten Rakow in der Gemeinde Am Salzhaff und Buschmühlen, Gemeinde Neubukow. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 136, 137/1, 137/2, 138, 139/1, 139/2, 140/1, 140/2, 140/3, 140/4, 141/1, 141/2 und 142 der Flur 1, der Gemarkung Rakow-Teßmannsdorf in der Gemeinde Am Salzhaff.

1.2. Ziele der Aufhebung

Der Bebauungsplan sollte ursprünglich die Bebaubarkeit innerhalb seines Geltungsbereiches zu Gunsten mehrerer Windenergieanlage regeln. Durch Änderung des Bebauungsplans sollte im Jahr 2016 die planungsrechtliche Grundlage für ein Repowering geschaffen werden. Das Verfahren wurde jedoch nicht abgeschlossen, unter anderem dadurch, dass es Unstimmigkeiten in Bezug auf die planungsrechtliche Bewertung angrenzender baulicher Anlagen gab. Für den Bereich der Windenergieanlage ist der Plan als vollständig entwickelt anzusehen.

Im neuen regionalen Raumordnungsprogramm ist die Fläche des aufzuhebenden Bebauungsplanes nicht mehr als Vorbehaltsgebiet Windkraft enthalten. Aufgrund dieser geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen und um den Vorgaben der Raumordnung zu

entsprechen, wird ein Repowering bzw. ein Ausbau der Kapazitäten auf dieser Fläche durch die Gemeinde nicht mehr gefördert. Entsprechend soll der Plan aufgehoben werden.

1.3. Zweck der Aufhebung

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung des Gebietes. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans soll sich die Bebaubarkeit zukünftig nach § 35 BauGB richten, da die Flächen dann dem Außenbereich zuzuordnen sind.

1.4. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 2 Rakow wurde im Mai 2020 rechtskräftig. Der Flächennutzungsplan ist seit 2001 rechtskräftig.

Im regionalen Raumordnungsprogramm der Region Rostock vom Juni 2020 und in der Fortschreibung des Kapitels Energie wird der Bereich des Bebauungsplanes nicht mehr als Vorbehaltsgebiet für Windkraftanlagen dargestellt.

Laut regionalem Raumordnungsprogramm werden geltende Pläne für die Windenergienutzung, die den neuen Vorgaben des Bundes nicht entsprechen nach einer Übergangsfrist im Jahr 2027 automatisch ihre Verbindlichkeit verlieren.

Um die Vorgaben der Raumordnung zu berücksichtigen, möchte die Gemeinde eine Zulässigkeit von Repowering und bauliche Änderungen der bestehenden Anlagen über den bestehenden Bebauungsplan nicht mehr planungsrechtlich sichern.

Mit Beschluss vom 17.04.2023 hat die Gemeinde Am Salzhaff zunächst die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 in Rakow, inklusive all seiner Änderungen, beschlossen. Das Verfahren zur Aufhebung wurde mit dem Beschluss eingeleitet.

Der Flächennutzungsplan soll aus ebenden o.g. Gründen ebenfalls in einem Verfahren angepasst werden, so dass die Darstellungen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht mehr entgegenstehen.

Da für die Aufhebung weder die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 oder § 13a BauGB vorliegen, ist die Aufhebung im Regelverfahren durchzuführen. Entsprechend wäre es erforderlich auch einen Umweltbericht zu erarbeiten. Darauf wird verzichtet, da durch die bestehenden baulichen Anlagen keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Zeitgleich wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert, um auch hier dem Planungswillen der Gemeinde Rechnung zu tragen.

1.5. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild (Quelle: gaia.mv, 29.03.2023) bearbeitet ign waren PartG-mbB

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Ortsteilen Rakow und Buschmühlen, der Gemeinde „Am Salzhaff“. Aus dem Flächennutzungsplan geht hervor, dass das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet gem. §11 BauNVO für Windenergieanlagen gilt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

1.6. Inhalt der Satzung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit zukünftig nach den § 35 BauGB. Daraus resultiert eine eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeit für bauliche Anlagen und vornehmlich landwirtschaftliche Nutzung.

1.7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.8. Erschließung

Das Gebiet ist für die landwirtschaftliche Nutzung als erschlossen anzusehen.

1.9. Ver- und Entsorgung

Durch die Aufhebung ändert sich nichts an den bisher funktionierenden Systemen zur Ver- und Entsorgung.

1.10. Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Die Leistungsfähigkeit bleibt weiterhin bestehen.

1.11. Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

1.12. Altlasten/ Kampfmittel

Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen bzw. Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten und Reste alter Ablagerungen) aufgefunden werden, sind sie umgehend der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock anzuzeigen.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt oder Bodenaushub ist durch zugelassene Unternehmen den zuständigen Umschlagstationen zuzuführen. Belastete Bausubstanz ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der Schadstoffbelastung zu unterziehen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltamt des Landkreises Rostock und dem StALU Mecklenburgische Seenplatte zur weiteren Entscheidung vorzulegen. Holzabfälle sind einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Belastete Holzabfälle sind nach der Art der Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen. Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

1.13. Immissionen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans entstehen keine negativen Auswirkungen.

1.14. Klimaschutz/ Klimaanpassung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird der weiteren Verdichtung im Bereich des Sondergebietes entgegengewirkt.

1.15. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- **Naturschutzgebiete**

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 sind keine Naturschutzgebiete betroffen.

- **Nationalparke**

Nationalparke sind aufgrund der Entfernung nicht betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

Durch die Aufhebung entstehen keine Auswirkungen auf Landschaftsschutzgebiete, da das Gebiet sowohl vollständig entwickelt ist, als auch keine weiteren Zulässigkeiten geschaffen werden.

- **Biosphärenreservate**

Es ist kein Biosphärenreservat betroffen.

- **Naturparke**

Durch die Aufhebung entstehen keine Auswirkungen auf Naturparke, da das Gebiet sowohl vollständig entwickelt ist, als auch keine weiteren Zulässigkeiten geschaffen werden.

- **Naturdenkmale**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Naturdenkmale im Planbereich und der näheren Umgebung.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie liegen folgende gesetzlich geschützte Biotope in der Nähe oder innerhalb des Plangebietes:

DBR00781 – temporäres Kleingewässer, Gehölz, Großseggenried

DBR01288 – permanentes Kleingewässer, verbuscht, undiff. Röhricht, Großseggenried

DBR01271 – permanentes Kleingewässer

DBR01269 – permanentes Kleingewässer, Gehölz, Erle, Weide

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Küsten- und Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt nicht in Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

- **Trinkwasserschutz**

Der Bebauungsplan liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt wie bisher und verändert sich nicht durch die Aufhebung des Bebauungsplans.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung ist keine Beeinträchtigung vorhandener Natura 2000 Gebiete zu erkennen, da durch die Aufhebung keine neuen Bauvorhaben ermöglicht werden.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Nach dem Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
5. Wald im Sinne des Forstrechts,
6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren

Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Darüber hinaus ergeben sich durch die Aufhebung des Bebauungsplans keine neuen Sachverhalte, die zu einer Beeinträchtigung der vorhandenen Bäume führen können.

- **Wald**

Wald ist nicht betroffen.

- **Geschützte Arten**

Das Plangebiet ist als vollständig entwickelt anzusehen. Entsprechend ist eine Beeinträchtigung geschützter Arten nicht zu erkennen, da durch die Aufhebung des Bebauungsplans keine neuen baulichen Sachverhalte entstehen.

- **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden entsprechend dem abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag hergestellt. Auch mit der Aufhebung des Bebauungsplanes bleiben die Maßnahmen erhalten.

1.16. Durchführung der Maßnahme

Durch die bereits vollständige Entwicklung des Plangebietes kann die Aufhebung des Bebauungsplans ohne erkennbare Hindernisse vollzogen werden.

2. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 i.V. m. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB muss durch eine Umweltprüfung ermittelt werden, welche voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen die Aufhebung des Bebauungsplanes hat. Im Umweltbericht werden diese Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Aufgrund der geplanten Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird die Fläche in ihrem derzeitigen Bestand erhalten. Zusätzliche, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand bei der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits mit Windkraftanlagen bebaut.

Bestehende Windkraftanlagen können weiterhin genutzt werden. Ein Repowering oder eine Erhöhung bzw. Änderung der Anlagen ist nicht möglich. Daher hat die Planaufhebung keine erheblichen qualitativen oder quantitativen Veränderungen von Umweltfaktoren zur Folge. Eingriffe in Natur und Landschaft sowie im Landschaftsbild sind aufgrund der Planaufhebung daher nicht zu erwarten. Ein Umweltbericht ist deshalb nicht erforderlich.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Rakow, den

Bürgermeister