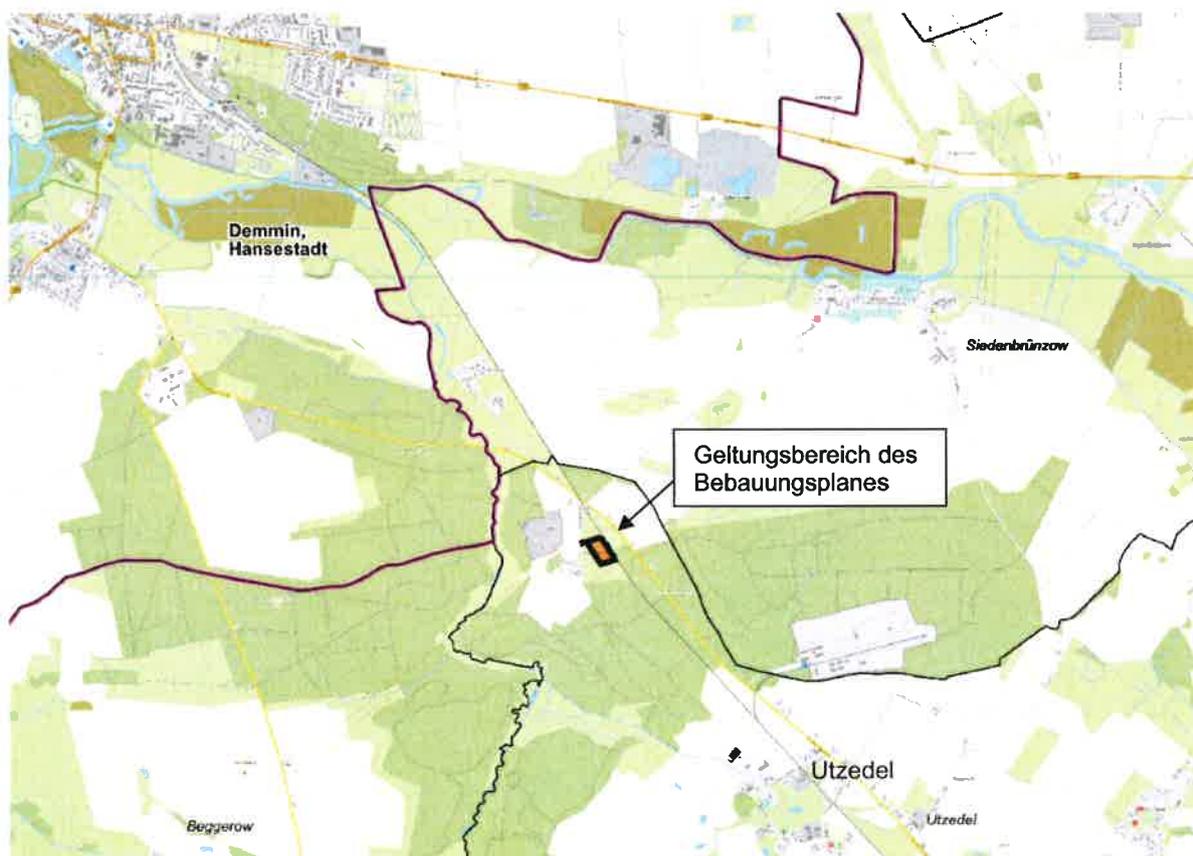


Zusammenfassende Erklärung

zur

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Dorotheenhof“ der Gemeinde Utzedel

nach § 10 a Baugesetzbuch (BauGB)



GeoPortal MV, 03/2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlage	3
2. Ausgangssituation/ Planungsanlass.....	3
3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
4. Verfahrensablauf	3
5. Umweltbelange	5
6. Brandschutz/ Löschwasser	6
7. Erschließung	6
8. Abwägungsergebnis	6
9. Planungsalternativen.....	7

1. Rechtsgrundlage

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 10a Abs. 1 BauGB).

2. Ausgangssituation/ Planungsanlass

In der Gemeinde Utzedel soll am Standort Dorotheenhof, westlich der Bahntrasse eine Photovoltaikfreiflächenanlage (nachfolgend abgekürzt: PVA) errichtet werden. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Dorotheenhof“ wurde der Bebauungsplan aufgestellt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich innerhalb eines Streifens von 110 Metern entlang von Schienenwegen der Strecke Berlin – Stralsund. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar im Anschluss an den Ortsteil Dorotheenhof der Gemeinde Utzedel. Es ist mit Ausnahme vom östlichen Bereich, welcher an einer Bahntrasse angrenzt, von Ackerflächen umgeben.

Das ca. 1,8 ha große Plangebiet liegt ca. 5 km südöstlich von Demmin und ca. 37 km nördlich von Neubrandenburg. Die Gemeinde ist räumlich gut erschlossen, im Westen in ca. 5 km verläuft die Bundesstraße B194 und im Osten in ca. 16 km die Bundesautobahn A20.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaikanlage nordwestlich der Ortslage Utzedel geschaffen. Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird entsprechend der Zulässigkeiten eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ ermöglicht.

4. Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Utzedel hat in ihrer Sitzung am 05.10.2022 beschlossen, durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Realisierung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf Teilflächen des Flurstücks 256 in der Flur 1 der Gemarkung Utzedel zu ermöglichen.

Für den Geltungsbereich des Vorhabens existiert kein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Dorotheenhof“ wurde als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB entwickelt. Nach § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan ohne Flächennutzungsplan aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht.

Das Vorhaben steht zur städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde in keinem Widerspruch. Des Weiteren sind von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen zu erwarten bzw. werden die Auswirkungen im Rahmen dieser Planung gewürdigt. Die Nutzung der Photovoltaikanlage wird zeitlich begrenzt sein.

Zur Verfahrensbeschleunigung wurde dem Vorhabenträger die Durchführung der Verfahrensschritte nach den §§ 2a bis 4a BauGB gem. § 4b BauGB übertragen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und der Übersicht über die Umweltprüfung lag in der Zeit vom 11.04.2023 bis einschließlich 12.05.2023 öffentlich zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aus. Es wurden keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit abgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) wurde gleichzeitig durchgeführt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Solarpark Utzedel-Dorotheenhof“ für eine Teilfläche des Flurstückes 256, Flur 1, Gemarkung Utzedel wurde am 07.06.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB

beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.09.2023 durch Aushang entsprechend § 8 Abs. 2 der Hauptsatzung ortsüblich bekanntgemacht.

Die eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden geprüft und der Entwurf wurde erarbeitet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Utzedel hat in ihrer Sitzung am 05.12.2023 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Solarpark Dorotheenhof“, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung, dem Umweltbericht, dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, den Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen, dem Blendgutachten, dem Bodengutachten und dem Brandschutzkonzept mit Sondermaßnahmen Trinkwasserschutzgebiet gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Auslegung wurde am 07.12.2023 ortsüblich im Internet und im Aushang am Bekanntmachungskasten bekanntgemacht. Der Entwurf lag in der Zeit vom 21.12.2023 bis einschließlich 29.01.2024 für die Öffentlichkeit aus. Stellungnahmen von Bürgern sind in dieser Zeit nicht eingegangen. Die Gemeinde geht davon aus, dass öffentliche Belange nicht berührt werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) wurde gleichzeitig durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behördenbeteiligung wurden geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Der Abwägungsbeschluss wurde am 23.04.2024 gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung eine Stellungnahme angegeben haben, sind über das Ergebnis der Abwägung durch Mitteilung am 25.04.2024 informiert worden.

Gemäß § 12 BauGB wurde ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Utzedel und dem Antragsteller abgeschlossen, welcher die Übernahme der Kosten regelt. Dieser wurde vor Satzungsbeschluss des Bauleitplanes durch die Gemeinde beschlossen und unterzeichnet.

Der Bebauungsplan der Gemeinde wurde ebenfalls am 23.04.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung ist gebilligt worden.

Die Verwaltung hat die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Dorotheenhof“ dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte am 31.05.2024 zur Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB vorgelegt. Die Satzung wurde am 28.06.2024, AZ 1831/2024-502 mit Maßgaben und Hinweisen genehmigt.

Die Maßgaben wurden erfüllt.

Die Planungsunterlagen haben gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 29.07.2024 bis einschließlich 15.08.2024 für die Öffentlichkeit im Internet unter www.amt-demmin-land.de/ bekanntmachungen zur Verfügung gestanden. Zusätzlich haben die Unterlagen während der Dienstzeiten im Amt Demmin-Land öffentlich für jedermann ausgelegt.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange (die untere Naturschutzbehörde, Abteilung Wasserwirtschaft über den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte), wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 16.07.2024 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat sich mit der Stellungnahme auseinandergesetzt und die Abwägung vor dem Beitrittsbeschluss geprüft. Die Ausnahmegenehmigung zum Trinkwasserschutzgebiet wurde am 14.08.2024 erteilt (siehe hier Punkt 6.).

Die Maßgaben wurden in dem Beitrittsbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Utzedel vom 02.10.2024 beschlossen. Die ergänzenden Unterlagen wurden dem Landkreis nachgereicht. Die Erfüllung der Maßgaben wurden von der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 23.10.2024, AZ 3495/2024-502, bestätigt.

Die Genehmigung über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Solarpark Dorotheenhof" und der Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 04.11.2024 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel und am 06.11.2024 im Internet unter www.amt-demmin-land.de/bekanntmachungen/index.php ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des 18.11.2024 in Kraft getreten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Dorotheenhof“ der Gemeinde Utzedel, die Begründung sowie der Umweltbericht, die Anlagen und die zusammenfassende Erklärung sowie die für die Planung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen können ab diesem Tag im Bauamt des Amtes Demmin Land, Goethestraße 43 in 17109 Demmin während der Sprechzeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden.

5. Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Darstellungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach § 2a Abs. 2 BauGB beschrieben und bewertet wurden.

Gemäß BauGB, Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) Pkt. 3b wurden im Umweltbericht die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt beschrieben. Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte durch Ausarbeitung eines Umweltberichtes und eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte unbewohnte Fläche, die nächste Wohnbebauung befindet sich 120 m (Ortslage Dorotheenhof) entfernt.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ergibt sich eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Wie den Angaben des Umweltberichtes entnommen werden kann, ist eine Betroffenheit der Schutzgüter, insbesondere von Flora, Fauna, Boden und Grundwasser sowie von Kultur- und Sachgütern nicht gegeben. Das Plangebiet stellt sich außerhalb von Schutzgebieten als intensiv genutzte Agrarlandschaft dar. Die Wertigkeit der Biotopstrukturen wurde im vorgesehenen Geltungsbereich als flächendeckend gering eingeschätzt. Wertgebende Strukturen finden sich im Nordosten mit der Baumhecke entlang der Eisenbahntrasse und dem südwestlich gelegenen Feldgehölz.

Die Module werden in südlicher Richtung aufgestellt. Da sie lediglich mit ihren Metallstützen in den Boden gerammt werden, kommt es durch die Solarmodule zu keiner dauerhaften Bodenversiegelung (Rückbau nach Ablauf der Nutzung).

Infolge der insgesamt geringen Versiegelung sind wesentliche Veränderungen der Eigenschaften des Wasserhaushaltes nicht zu erwarten. Gleichermaßen ist von keinen wesentlichen klimatischen Veränderungen durch die Anlage der PV-Anlage auszugehen. Auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit hat das Vorhaben keine negativen Auswirkungen.

Als kompensationsmindernde Maßnahme ist die Grüneinsaat zwischen und unter den Modulen vorgesehen. Als Kompensationsmaßnahme erfolgt eine Abbuchung aus einem Ökokonto (extensive Mähwiese mit Hecken bei Wendorf).

Dem Vermeidungsverbot gemäß § 15 BNatSchG wird entsprochen. Mit der Umwandlung von intensiv genutzter landwirtschaftlicher Nutzfläche, in extensives Grün- bzw. Weideland, wird der Eingriff in Natur und Landschaft, der von dem Vorhaben ausgeht, gemindert.

Durch die Inanspruchnahme von 2.545 m² EFÄ des Ökokontos MSE-044 - Extensive Mähwiese mit Hecken bei Wendorf“ wird er vollständig kompensiert. Die Flächenagentur M-V GmbH ist Inhaberin des Ökokontos MSE-044, für das am 13.04.2022 die Anerkennung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erteilt wurde.

Der mit der Photovoltaikanlage aus regenerativer Energie umweltfreundlich erzeugte Solarstrom trägt zur Versorgungssicherheit ebenso bei, wie zur Verminderung des Ausstoßes schädlicher Klimagase und entspricht damit den Zielen der Agenda 21 und den Vorgaben der Regionalplanung. Bei einer Nichtdurchführung der Planung werden die Flächen weiterhin intensiv durch die landwirtschaftliche Produktion genutzt.

Aufgrund der Topographie und dem Fehlen von weiträumigen Sichtbeziehungen ist eine Fernwirkung auf das Landschaftsbild nicht gegeben.

6. Trinkwasserschutz/ Bodenschutz

Das Vorhaben befindet sich in der Wasserschutzzone III.A der Wasserfassung Demmin. Hier ist das Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser großflächig über die belebte Bodenzone erlaubt.

Es wurde ein „Brandschutzkonzept mit Sondermaßnahmen Trinkwasserschutzgebiet“ erstellt, in dem u.a. die Schutzziele Trinkwasserschutz und auch die wassergefährdenden Stoffe behandelt werden. Der Inhalt und Umfang des Konzeptes wurden mit dem zuständigen Sachgebiet des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte abgestimmt. Das vorliegende Konzept behandelt insbesondere die Belange des Brandschutzes sowie die Analyse und Planung von Maßnahmen, die sich aus dem Umgang mit wassergefährlichen Stoffen in der Bauphase und darüber hinaus ergeben.

Ergänzend wurde ein hydrogeologisches Gutachten zur Bewertung des Schutzgutes Wasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer konkreten Bestandsanalyse und Bewertung für das Schutzgut Wasser auf Basis der Kriterien des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) angefertigt.

Die Ausnahmegenehmigung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Dorotheenhof“ der Gemeinde Utzedel von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen im Trinkwasserschutzgebiet gemäß § 52 Abs. 1 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG – in Verbindung mit § 136 Abs. 2 Landeswassergesetz – LWaG M-V (GVOBl. M-V 1992, S. 669, aktuelle Fassung) wurde am 30.06.2024 beantragt.

Die Ausnahmegenehmigung wurde am 14.08.2024 genehmigt und lag zum Beitrittsbeschluss vor.

7. Brandschutz/ Löschwasser

Für das Vorhaben werden 100 m³ Löschwassermenge vorgehalten. Die Löschwasservorhaltung wird über die Installation von Löschwasserkissen gesichert. Diese sind für den Dauergebrauch konzipiert und außerdem universell für weitere Anwendungsmöglichkeiten in der Wasserbevorratung einsetzbar.

8. Erschließung

Die Erschließung ist durch die bereits vorhandene Zuwegung gegeben. Ausgehend von der Gemeindestraße (Flurstück 226/2) wird das Plangebiet durch eine Baustraße erschlossen. Zur Herstellung der Baustraße sowie bei Auffüllungen werden nur unbedenkliche Baumaterialien oder Zusatz-Hilfsstoffe (kein RC-Material) verwendet.

9. Abwägungsergebnis

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Dorotheenhof“ ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Während des gesamten Zeitraumes der Planaufstellung ist keine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden aus der frühzeitigen Beteiligung abgewogen und der Entwurf wurde erarbeitet. Dieser Entwurf wurde beteiligt und hat ausgelegt.

Nach der Beteiligung wurden die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange abgewogen. Die Anregungen und Hinweise von Seiten der Träger öffentlicher und sonstiger Belange wurden berücksichtigt. Auflagen und Stellungnahmen wurden beachtet und sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Diese sind zusammengefasst in der Anlage zum Abwägungsbeschluss, im Abwägungsvorschlag, dargestellt. In der Abwägung wurde u.a. die Löschwasserbereitstellung behandelt. Die Ergebnisse sind im Bebauungsplan eingeflossen.

Zum Entwurf wurde, der in der frühzeitigen Beteiligung geforderte Maßnahmenplan, durch ein Fachbüro erstellt. Zum Entwurf lag das „Brandschutzkonzept mit Sondermaßnahmen Trinkwasserschutzgebiet“ mit aus.

Zur Satzung wurde ergänzend ein hydrogeologisches Gutachten zur Bewertung des Schutzgutes Wasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angefertigt, da in der Beteiligung von der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte mitgeteilt wurde, dass im Umweltbericht eine konkretere Bestandsanalyse und Bewertung für das Schutzgut Wasser auf Basis der Kriterien des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) fehlt und ergänzt werden muss. Die Bestandsanalyse und Bewertung für das

Schutzgut Wasser wurde durch das Fachbüro Lagerstättengeologie GmbH Neubrandenburg in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erstellt und lag zum Satzungsbeschluss als Anlage vor.

Da das hydrogeologische Gutachten zur Bewertung des Schutzgutes Wasser vor dem Satzungsbeschluss weder der unteren Wasserbehörde des Landkreises noch der Öffentlichkeit vorgelegen hat, fand eine erneute Auslegung aller Planungsunterlagen nach § 4a Abs. 3 BauGB für die Öffentlichkeit statt. Ebenfalls wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises hat sich positiv geäußert. Die Ausnahmegenehmigung ist ebenfalls erteilt.

Im Bereich der Photovoltaikanlage kann das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickern, eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist für die Art der baulichen Anlage nicht notwendig.

Unter Berücksichtigung und Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) Demmin, ist mit Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage Dorotheenhof keine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers und folglich keine Gefährdung der Wasserfassung Demmin festzustellen.

In der frühzeitigen Beteiligung wurde vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte mitgeteilt, dass sich in der Umgebung ein rotes Bodendenkmal „Fundplatz 19 Utzedel, Hügelgrab befindet. Nach Prüfung der Lage des Bodendenkmals ist eine Berührung bzw. Veränderung der Umgebung ausgeschlossen. Das Bodendenkmal befindet sich ca. 500 m nordwestlich des Vorhabengebietes.

10. Planungsalternativen

Die Gemeinde Utzedel und der Vorhabenträger haben im Vorfeld potentielle Standortalternativen innerhalb des Gemeindegebiets sondiert. Aufgrund der hohen landschaftsräumlichen und naturschutzfachlichen Wertigkeit überwiegender Flächen der Gemeinde kommt der Alternativenprüfung im Rahmen der Umweltprüfung ein hoher Stellenwert zu.

Der Standort „Dorotheenhof“ wurde u.a. aus folgenden Gründen gewählt:

- Flächenverfügbarkeit gesichert
- Fläche entlang von Schienenwegen
- geringe Bodenwertzahl
- Zuwegung vorhanden, Einspeisung ins Stromnetz zugesichert
- für Solarertrag günstige Topografie (südexponiert, leicht geneigt, keine Verschattung durch Bäume)

Die Lage und Größe des Vorhabengebietes bedingen sich vorwiegend durch die vorherige Nutzung. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Die Bodenpunkte sind mit maximal 27 Bodenpunkten gekennzeichnet. Das Vorhabengebiet stellt einen wirtschaftlich nutzbaren Bereich innerhalb des Gemeindegebietes dar, bei dem, bedingt durch die jetzige Nutzung der Bau einer PV-Freiflächenanlage nach den geltenden Gesetzen möglich ist.

Gleichzeitig können auch durch die Lage entlang der Bahngleise erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Mensch, Natur und Landschaftsbild ausgeschlossen werden. Anlass für die Planung ist der bestehende Energiebedarf. Im Interesse einer nachhaltigen Energiegewinnung aus erneuerbaren Quellen wurde dieser Standort im Gemeindegebiet für die Solarenergienutzung auf Freiflächen ausgewiesen. Die vorliegenden Pläne weisen keine dem Vorhaben entgegenstehenden Entwicklungsziele aus. Ein Widerspruch zu anderen Planungen besteht nicht. Im Rahmen der weiteren Standortprüfung ergaben sich keine Planungs- bzw. Standortalternativen.

Utzedel, im November 2024

Schönbeck
Bürgermeisterin

