

# 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Prenzlau, Teilflächennutzungsplan Ortsteil Dedelow



## Begründung Entwurf

Bearbeitungsstand: 01. November 2010

# 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Prenzlau, Teilflächennutzungsplan Ortsteil Dedelow

## Begründung Entwurf

	Seite
1. <a href="#">Räumlicher Geltungsbereich</a> .....	3
2. <a href="#">Änderungsanlass und Änderungsbeschluss</a> .....	3
3. <a href="#">Planungsrechtliche Vorgaben</a> .....	4
4. <a href="#">Derzeitige Situation im Plangebiet</a> .....	4
5. <a href="#">Änderungspunkte</a> .....	5
6. <a href="#">Sonstige Belange</a> .....	5
6.1 <a href="#">Erschließung</a> .....	5
6.2 <a href="#">Belange des Freiraumes</a> .....	5
6.3 <a href="#">Ver- und Entsorgung</a> .....	5
6.4 <a href="#">Altlasten</a> .....	6
6.5 <a href="#">Immissionsschutz</a> .....	6
7. <a href="#">Umweltbericht (Verweis)</a> .....	6
8. <a href="#">Behördenbeteiligungen nach § 4 I, II BauGB</a> .....	6
9. <a href="#">Zusammenfassung</a> .....	6
10. <a href="#">Verfahrensvermerke</a> .....	7
11. <a href="#">Ausweisung vor 1. Änderung FNP OT Dedelow</a> .....	8
12. <a href="#">Foto der zukünftigen Photovoltaikanlage</a> .....	9
<a href="#">Anlage: Anschreiben an die Luftfahrtbehörde</a> .....	10
13. <a href="#">Umweltbericht</a> .....	11

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Teilflächennutzungsplanes Ortsteil Dedelow.

Der Änderungsbereich umfasst eine Brutto-Gesamtfläche von 85.577 m<sup>2</sup> auf einem privaten Flurstück im Ortsteil Dedelow.

Das FNP-Änderungsgebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen, Sondergebiet Landeplatz und Mischgebiet, sowie weiter entfernt liegende Ortsbebauung
- im Osten durch die Landesstraße (L253) von Güstow nach Dedelow
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen

**Die Änderung umfasst folgende Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Dedelow:**

Flurstück	Größe in qm	Bemerkung	Eigentumsverhältnisse
557	85.577	innerhalb Plangebiet VBP	privat
<b>gesamt</b>	<b>85.577</b>		

## 2. Änderungsanlass und Änderungsbeschluss

Die Änderung des Teilflächennutzungsplanes erfolgt im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "PV- Anlage Flugplatz Dedelow " im Parallelverfahren gemäß § 8 III BauGB.

Der Eigentümer der genannten privaten Fläche plant in Zusammenarbeit mit einem Investor die Errichtung großflächiger Photovoltaikfreiflächenanlagen. Der Investor hat diesbezüglich einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da sich die Fläche im Außenbereich befindet sowie nur über die Bauleitplanung etwaige Vergütungsansprüche des Unternehmens gegenüber dem Netzbetreiber gem. den Normen des Gesetzes für den Vorrang Erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG) ableiten lassen.

Photovoltaikfreiflächenanlagen sind keine privilegierten Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB. Zu ihrer Realisierung sind regelmäßig Bebauungspläne aufzustellen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.06.2010 den Antrag auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan befürwortet und beschlossen, den Teilflächennutzungsplan entsprechend zu ändern, sowie ein Bauleitverfahren durchzuführen.

Der Ortsbeirat hat am 27.05.2010 in seiner Sitzung zur Änderung des Teilflächennutzungsplanes sowie zum Vorhaben des Investors beraten.

Nach anfänglicher Ablehnung des Vorhabens durch den Ortsbeirat wurde ein

weiteres Gespräch zwischen dem Bürgermeister Herrn Sommer und dem 2. Beigeordneten Herrn Dr. Heinrich und dem Ortsbeirat Dedelow geführt. Nach Abwägung aller Belange wurde durch den Ortsbeirat Dedelow folgender Beschluss gefasst:

*„Der Ortsbeirat bleibt bei seiner Auffassung, dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden als eine der wichtigsten natürlichen Ressourcen im Vordergrund stehen soll. Der Ortsbeirat steht jedoch den unternehmerischen Aktivitäten des Eigentümers der Fläche, der Errichtung einer Photovoltaikanlage, nicht im Wege.“*

Der Beschluss wurde mehrheitlich gefasst.

### **3. Planungsrechtliche Vorgaben**

Die derzeit ausgewiesene Art der baulichen Nutzung als „Sondernutzungsgebiet/ Flugplatz“ ermöglicht eine Realisierung des Vorhabens (Errichtung von großflächigen Photovoltaikanlagen) nicht. Aus diesem Grund ist zur Realisierung des Vorhabens eine Umwandlung der Fläche in „Sondergebiet erneuerbare Energien/ SO EE“ erforderlich.

Gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO Bbg) sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der baulichen Nutzung darzustellen und festzusetzen. Zu sonstigen Sondergebieten zählen Gebiete für Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien, wie der Sonnenenergie, dienen.

Die Anpassung der vorliegenden Änderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde mit Schreiben vom 6. Oktober 2010 seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung bestätigt.

### **4. Derzeitige Situation im Plangebiet**

Der Änderungsbereich umfasst die gewerblich genutzte Fläche (Landebahn des Flugplatzes), die aufgrund der Nutzung teilweise versiegelt ist.

Das Änderungsgebiet liegt am Ortsrand in südlicher Richtung, vom Ortszentrum ca. 150 m entfernt. Nördlich angrenzend an das Änderungsgebiet befindet sich eine im Flächennutzungsplan ausgewiesene Mischgebiet und Ackerflächen. Die Abgrenzung zu den Ackerflächen nördlich, westlich und südlich des Änderungsbereiches erfolgt derzeit durch Feldreine mit Stauden- und Randbewuchs. Auf den genannten Flächen sind keine Bäume und Sträucher vorhanden.

Die nicht bebaute Fläche ist aufgrund der derzeitigen gewerblichen Nutzung nicht bewirtschaftet und ist als wirtschaftliche Konversionsfläche und extensives Grünland einzustufen.

Ein weiterer Ausbau des Landeplatzes mit der Verlängerung der Landebahn für zweimotorige Maschinen lässt sich nicht verwirklichen. Der Betreiber hat sich für einen neuen Standort entschieden, um der großen Nachfrage der Start-/Landemöglichkeiten für zweimotorige Maschinen nachzukommen.

Der Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich beabsichtigt den Flugbetrieb am Standort Dedelow aufzugeben. Die Einstellung des Flugbetriebes wurde an die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg mit der Anzeige vom 02.09.2010 erklärt, sh. Anlage. Die Aufgabe als Sonderlandeplatz soll zum 31.12.2010 erfolgen. Die Herausnahme des Standortes aus den Fachplanungen der oberen Luftfahrtbehörde wurde beantragt.

## **5. Änderungspunkte**

Auf einer Brutto-Gesamtfläche von 85.577 m<sup>2</sup> im Außenbereich soll die Ausweisung Sonstiges Sondergebiet, SO EE/ Sondergebiet Erneuerbare Energien erfolgen. Die derzeitigen Ausweisungen dieser Fläche als Sonstiges Sondergebiet, SO Luftverkehr/ Flugplatz soll entfallen.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Randlage nicht zu erwarten. Da die PV-Anlagen eine max. Höhe über Gelände von 3,50 m haben, sind sie, im Vergleich mit der vorhandenen Bebauung (Hallenanlagen) mit ca. 7 m Höhe räumlich untergeordnet.

Mit der Ausweisung als „SO EE“ wird das Ortsbild, insbesondere der historische Dorfkern, nicht beeinträchtigt. Da eine Siedlungserweiterung sowie die Aktivierung der Flächen für den landwirtschaftlichen Betrieb auf diesen Außenbereichsflächen nicht mehr beabsichtigt ist, ist eine Umwandlung der Fläche in SO EE, über den Geltungsbereich des B-Planes hinaus, städtebaulich sinnvoll. Der Gesetzgeber sieht vor, die Potenziale der erneuerbaren Energien, so auch die Photovoltaik, umfassender zu nutzen und gibt den Vorhaben mit der Möglichkeit der Realisierung von Freiflächenanlagen auf wirtschaftlichen Konversationsflächen den rechtlichen Raum.

## **6. Sonstige Belange**

### **6.1 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Landesstraße L 253 ( Flst. 616). Die Erschließung ist gesichert. Zur Umsetzung wird mit dem Investor des Vorhabens ein entsprechender Durchführungsvertrag geschlossen.

Die geänderte Ausweisung als SO EE hat keine verkehrlichen Auswirkungen auf die nähere Umgebung. Da derartig geplante Photovoltaikanlagen eine Nutzungsdauer von 20+ Jahren haben, wird zusätzlicher Verkehr nur im Rahmen von Reparatur und Wartung erforderlich, der jedoch zu keinerlei Beeinträchtigung führen wird.

### **6.2 Belange des Freiraumes**

Die Ausweisung erfolgt nicht auf besonders bedeutsamen und schutzwürdigen Freiflächen. So betrifft die Planung überwiegend wirtschaftliche Konversionsflächen, deren brachgefallene Landebahn und Nebenflächen des Flugplatzes Dedelow einer Weiternutzung durch die Errichtung der Photovoltaikfreiflächenanlagen erfolgen soll. In benachbarten Bereich befinden sich auf den Gebäudedächern bereits Photovoltaik-Anlagen.

Es ist im Sinne der Stadt Prenzlau, als Stadt der regenerativen Energien, dieses Vorhaben auf der genannten Fläche zur weiteren Konzentration und Ausbau derartiger Standorte zu nutzen.

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgungsleitungen der eon e.dis AG und der Deutsche Telekom Netzproduktions GmbH liegen am Plangebiet angrenzend an. Die Einspeisung des erzeugten Stromes sowie die ausreichende Dimensionierung des Leitungsbestandes wird seitens des Investors mit der eon e.dis AG zu verhandeln sein.

Die Erforderlichkeit der Schmutz- und Regenwasserentsorgung obliegt dem Investor. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen liegen innerhalb des Plangebietes nicht an. Kabelverlegungen und Umverlegungen werden seitens des Vorhabenträgers mit den Medienträgern abzustimmen sein.

### **6.4 Altlasten**

Eine Altlastverdachtsfläche, Altlastenkataster des Landkreises Uckermark Reg.-Nr. 0239731090 mit der Einstufung: „kein weiterer Handlungsbedarf für diese Fläche“, befindet sich südlich des Änderungsbereiches. Diese findet in den Bauleitverfahren keine Berücksichtigung und wirkt sich auch nicht negativ auf die Realisierung des geplanten Vorhabens aus.

Bestehende Bodenverunreinigungen und Schadstoffeinträge sind nicht bekannt.

### **6.5 Immissionsschutz**

Der Einsatz von stromerzeugenden Solaranlagen ist definitiv ein wichtiger Beitrag zur Verminderung von CO<sup>2</sup>-Emissionen und damit zum Klima- und Umweltschutz.

Die Stromerzeugung erfolgt völlig geräuschlos (aufgrund fest aufgeständerter Anlagen) und ist emissionsfrei.

## **7. Umweltbericht**

Im Rahmen der Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird auf den ab S. 11 dargelegten Umweltbericht verwiesen.

## **8. Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 I, II BauGB**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer Informationsveranstaltung am 18.10.2010 im ehemaligen Schulgebäude, Schulstraße 3 in Dedelow statt. Im Anschluss daran erhielt die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich vom 19.10.2010 bis 02.11.2010 schriftlich oder zur Niederschrift zu den Vorentwürfen der 1. FNP-Änderung sowie zum VBP zu äußern. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt am 06.10.2010 im Amtsblatt-Nr.9 für die Stadt Prenzlau, daneben in den amtlichen Aushängekästen.

Der Informationsveranstaltung vorangehend, hatte der Ortsbeirat Dedelow nach Abwägung aller Belange seine Zustimmung zur Planung und dessen Realisierung gegeben. (sh. Pkt. 2)

## **9. Zusammenfassung**

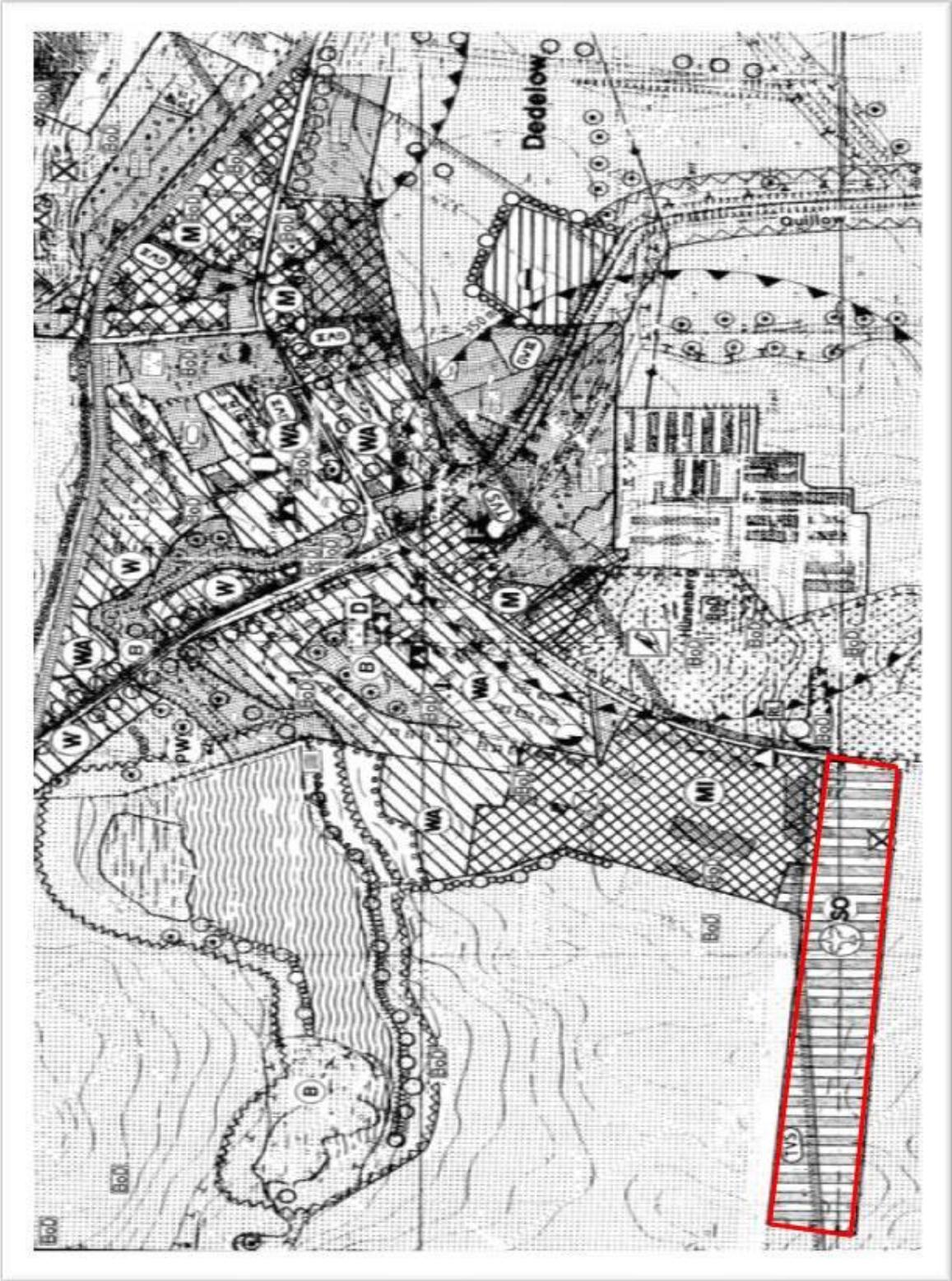
Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen, einschließlich negativer Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, die Bevölkerung, die Gesundheit des Menschen, Fauna, Flora, Boden, Wasser, Luft, die Landschaft und deren Wechselbeziehung zwischen den genannten Faktoren zu erwarten.

## **10. Verfahrensvermerke**

Mit Rechtswirksamkeit der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Ortsteil Dedelow verliert, durch amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau, die derzeitige Darstellung innerhalb des dargestellten Geltungsbereiches ihre Gültigkeit.

Hinweis: Eine Darstellung innerhalb des gesamten Teilflächennutzungsplanes erfolgt erst mit der Überarbeitung und zeitgleichen Digitalisierung des FNP in 2011/2012.

11. Ausweisung vor 1. Änderung FNP OT Dedelow

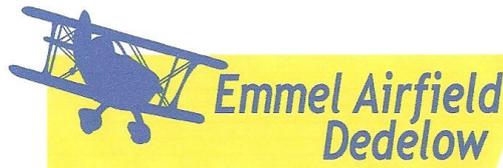


**12. nach Änderung des FNP OT Dedelow  
Sondergebiet - Erneuerbare Energien**

**Photovoltaik-Anlage (Bsp.)**



Anlage: Schreiben an die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Bln.- Bbg.



Flugplatz Dedelow / Uckermark  
Tel. 039 853 - 64 720, Mobil 0160 941 25 220

Emmel-Airfield-Dedelow, Basedowerstr. 18, 17291 Dedelow

Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde  
Berlin – Brandenburg  
Z. H. Frau Schubert  
Mittelstraße 9  
12529 Schönefeld

02.09.2010

**Schließung Sonderlandeplatz Emmel Airfield Dedelow**

Sehr geehrte Frau Schubert,

wie Ihnen bereits telefonisch mitgeteilt, zeige ich Ihnen an, dass wir die derzeit als Start/Landebahn ausgewiesene Fläche (Flurstück 557 mit 85,570 m<sup>2</sup>) in Zukunft an einen Solarbetreiber verpachten werden. Deshalb zeigen wir die Schließung des Sonderlandeplatzes Emmel Airfield Dedelow EDBD zum 31.12.2010 an.

Sollte der Baubeginn der Photovoltaikanlage noch in diesem Jahr erfolgen, werden wir am Tag des Baubeginns die Start/Landebahn bis zur endgültigen Schließung des Landeplatzes sperren.

Sollte der Baubeginn der Photovoltaikanlage erst im Jahr 2011 erfolgen, beabsichtigen wir unsere Luftfahrzeuge in der derzeitigen Flugzeughalle zu belassen und bei Baubeginn eine entsprechende Aussenstartgenehmigung für die Überführungsflüge zu beantragen.

Eine weitere Nutzung des Vorfeldbereiches als Hubschrauberlandeplatz ist nicht mehr geplant.

Das heißt, die Uckermark verliert ab 01.01.2011 den einzigen täglich frei anfliegbaren Flugplatz.

Mit der Bitte um eine Eingangsbestätigung, verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

**Emmel-Airfield-Dedelow**

Frank Emmel  
(Flugplatzinhaber)

Flugplatzinhaber: Frank Emmel  
Basedowerstr. 18,  
17291 Dedelow

Fax: 039853-64722  
E-Mail: [frankemmel@gmx.de](mailto:frankemmel@gmx.de)

Postbank Berlin  
BLZ: 100 100 10  
Kontonr.: 543319107

UST.-Nr.: 062 216 02348  
Finanzamt: Angermünde