

1. Änderung des Flächennutzungsplanes Prenzlau, Teilflächennutzungsplan Ortsteil Dedelow



Begründung Feststellungsbeschluss

Bearbeitungsstand: 11. Januar 2011

1. Änderung des Flächennutzungsplanes Prenzlau, Teilflächennutzungsplan Ortsteil Dedelow

Begründung Feststellungsbeschluss

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Änderungsanlass und Änderungsbeschluss	3
3. Planungsrechtliche Vorgaben	4
4. Derzeitige Situation im Plangebiet	4
5. Änderungspunkte	5
6. Sonstige Belange	5
6.1 Erschließung	5
6.2 Belange des Freiraumes	5
6.3 Ver- und Entsorgung	5
6.4 Altlasten	6
6.5 Immissionsschutz	6
7. Umweltbericht	6
8. Behördenbeteiligungen nach § 4 I, II BauGB	6
9. Zusammenfassung	6
10. Verfahrensvermerke	7
11. Ausweisung vor 1. Änderung FNP OT Dedelow	8
12. Foto der zukünftigen Photovoltaikanlage	9

1. Räumlicher Geltungsbereich

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

Der Änderungsbereich umfasst eine Brutto-Gesamtfläche von 85.577 m² 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
gesamt	85.577		

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 (Landeplatz des Flugplatzes), die aufgrund der Nutzung teilweise versiegelt ist.

Das Änderungsgebiet liegt am Ortsrand in südlicher Richtung, vom Ortzentrum 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 Herr Emmel 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.

5. Änderungspunkte

Auf einer Brutto-Gesamtfläche von 85.577 m² im Außenbereich soll die Ausweisung Sonstiges Sondergebiet, SO EE/ Sondergebiet Erneuerbare Energien erfolgen. Die derzeitigen Ausweisungen dieser Fläche als Sonstiges Sondergebiet, SO Flugplatz, sollen 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.

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. Mit der neuen Nutzung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren eine Prüfung der Fläche.

Diese Altlastverdachtsfläche findet in den Bauleitverfahren keine Berücksichtigung und wirkt sich 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 CO²-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 separaten 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 dem Vorentwurf der 1.FNP-Änderung sowie des aktuellen Bauleitplanverfahrens zum VBP zu äußern. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt am 06.10.2010 im Amtsblatt-Nr.9 für die Stadt Prenzlau, daneben in den amtlichen Aushängkästen.

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.

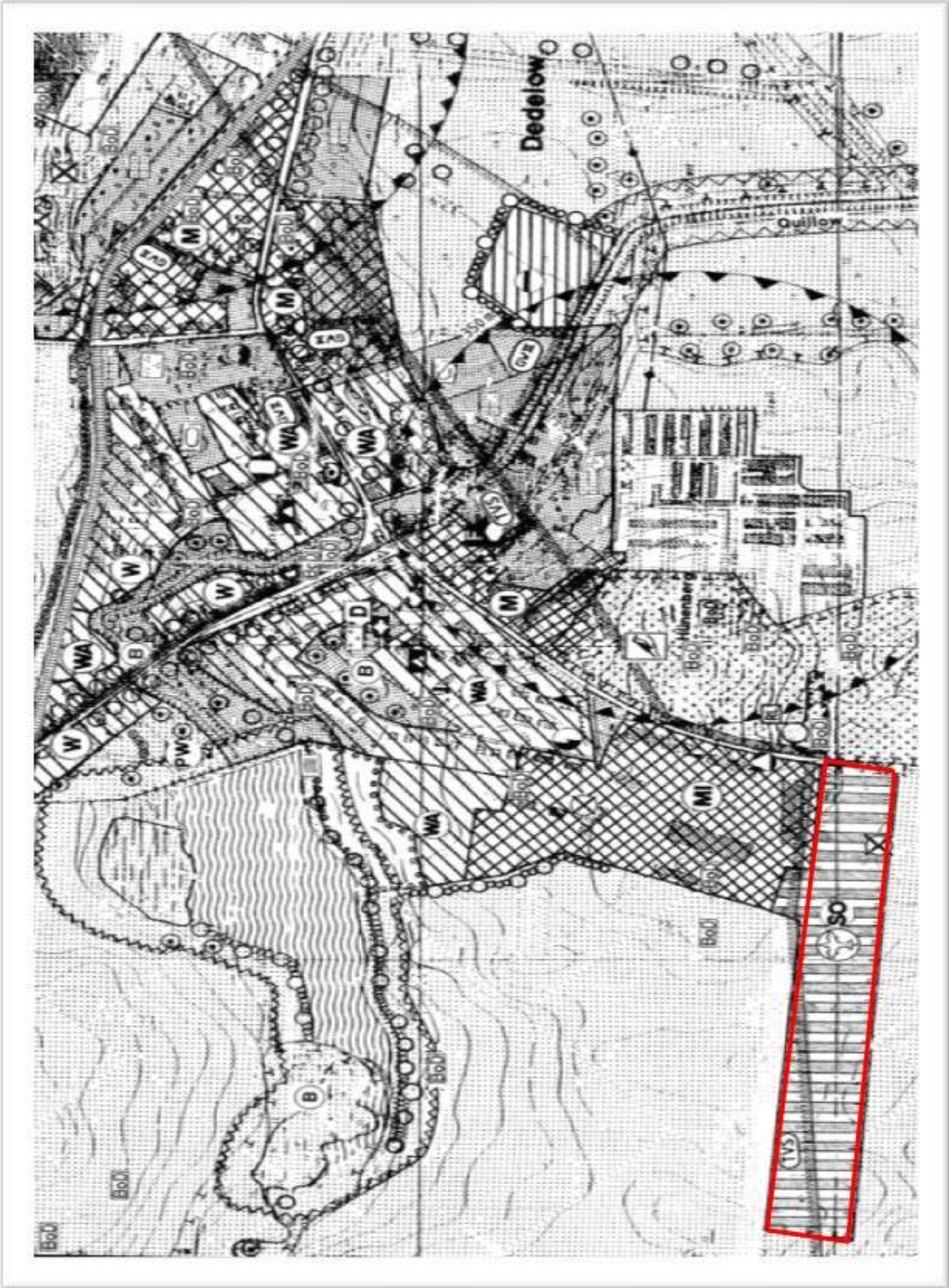
10. Verfahrensvermerke

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.

Bärbel Hoppe
Sachgebietsleiterin

11. Ausweisung vor 1. Änderung FNP OT Dedelow als SO „Sonderlandeplatz“



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

Photovoltaik-Anlage

