

Gemeinde Sarow
- Der Bürgermeister -

Entwurf

1. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Sarow

Begründung
Teil - I Allgemeiner Text

Stand: 06. Januar 2021

Erarbeitung: Ingenieurbüro Teetz
Mühlenteich 7
17109 Demmin
Tel. 03998/ 222047
Mail: info@ib-teetz.de

| Inhaltsverzeichnis: | | Seite |
|----------------------------|--|--------------|
| 1 | Anlass und Ziele der Planung | 2 |
| 2 | Räumlicher Geltungsbereich | 2 |
| 3 | Bisherige Zielstellung | 2 |
| 4 | Übergeordnete und örtliche Planungen | 3 |
| 4.1 | Raumordnung und Landesplanung | 3 |
| 4.2 | Flächennutzungsplan | 5 |
| 4.3 | Landschaftsplan..... | 5 |
| 5 | Städtebauliche Planungen der Gemeinde | 5 |
| 6 | Erfordernis der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes | 5 |
| 7 | Neue Zielstellung | 6 |
| 8 | Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes | 6 |
| 8.1. | Ver- und Entsorgung | 6 |
| 8.2. | Verkehrsbelastung..... | 7 |
| 9 | Sonstige Fachplanungen | 7 |
| 9.1. | Schutzgebiete | 7 |
| 9.2. | Denkmalschutz/ Bodendenkmale | 7 |
| 9.3. | Hochwasserschutz | 7 |
| 9.4. | Altlasten | 7 |
| 9.5. | Kampfmittel..... | 8 |
| 10 | Flächenbilanz | 9 |

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Gemeinde Sarow die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Lagerung von WEA-Ersatzteilen“ vorgesehene Art der baulichen Nutzung auf dem Flurstück 8, Flur 5, in der Gemarkung Sarow städtebaulich vorzubereiten.

Um die geänderte Nutzung auch auf der nachgelagerten Ebene der Bebauungsplanung umsetzen zu können, soll im Sinne des Entwicklungsgebotes gemäß § 9 Abs. 2 BauGB die Darstellung des Flächennutzungsplanes den Planungszielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Lagerung von WEA-Ersatzteilen“ der Gemeinde Sarow angepasst werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Südosten der Gemeinde Sarow in der Nähe der Gemeindegrenze zur Gemeinde Altenhagen und umfasst für die Landwirtschaft genutzte Flächen südlich des unbefestigten öffentlichen Weges zwischen Sarow und Altenhagen.

Das Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 8 in der Gemarkung Sarow Flur 5, umfasst eine Fläche von ca. 0,32 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 5 in der Flur 8,
- Osten: westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 6 in der Flur 8,
- Süden: nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 7 in der Flur 8,
- Westen: östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 2 (öffentlicher Weg) in der Flur 8.

Als Planungsgrundlage diene der derzeit gültige Flächennutzungsplan auf TOP-Kartengrundlage und ein Flurkartenauszug des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

3 Bisherige Zielstellung

Die Gemeinde Sarow verfügt über einen mit dem Schreiben des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 07.11.2001 genehmigten und seit dem 04.04.2002 wirksamen Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2, Nr. 9 BauGB dargestellt und beruht auf einer Planung, die 2001 erarbeitet wurde.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sarow hat am 14.07.2020 den Aufstellungsbeschluss im Parallelverfahren über die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und über den vorhabenbezo-

genen Bebauungsplan Nr. 2 „Lagerung von WEA-Ersatzteilen“ der Gemeinde Sarow in jeweils öffentlicher Gemeindevertreterversammlung gefasst. Ziel der Bebauleitplanung ist es, im Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes zur Lagerung von WEA-Ersatzteilen zu schaffen.



Abbildung 1: Ausschnitt geltender Flächennutzungsplan

4 Übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Landesplanung in Mecklenburg-Vorpommern

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 Raumordnungsgesetz verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, 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 Raumordnungsgesetz 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 Sarow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27.05.2016, zuletzt berichtigt am 24.10.2016 (GVOBl. M-V S. 872)
- Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP-LVO) vom 19.08.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 453), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB. Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS, 2011)

Die Gemeinde Sarow wird vom Amt Demmin-Land verwaltet gehört zur Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte. Im Plangebiet gelten somit die Festlegungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS, 2011).

Gemäß 6.5(1) soll in allen Teilräumen eine sichere, preiswerte und umweltverträgliche Energieversorgung bereitgestellt werden. Als Ziel der Raumordnung wurde festgelegt, dass die Errichtung von Windenergieanlagen, der Ersatz sowie die Erneuerung bestehender Anlagen ausschließlich innerhalb der ausgewiesenen Eignungsgebiete für Windenergieanlagen zu erfolgen hat (Z 6.5.5). Diesem Ziel kann mit der vorliegenden Planung besonders Rechnung getragen werden, da es sich um die Lagerung wichtiger Ersatzteile für die im Plangebiet bestehende Windenergieanlage handelt.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Sarow verfügt über einen mit dem Schreiben des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 07.11.2001 genehmigten und seit dem 04.04.2002 wirksamen Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet zur Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets ist im wirksamen Flächennutzungsplan bisher nicht als Sondergebiet dargestellt.

4.3 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Sarow besteht kein gültiger Landschaftsplan.

5 Städtebauliche Planungen der Gemeinde

Für eine angemessene Entwicklung an der Gemeinde Sarow ist es erforderlich, eine sorgfältige Planung vorzunehmen, um das Gemeindebild zu sichern und gut in die landschaftlich sensible Umgebung zu integrieren.

Im Hinblick auf das Ziel zur Erhaltung des Gemeindebildes soll sich die Nutzung grundsätzlich auf die Lagerung von WEA-Ersatzteilen für die bestehende Anlage beschränken. Dabei sind grundsätzlich alle Aspekte des Landschaftsschutzes und der Landschaftsgestaltung zu berücksichtigen.

6 Erfordernis der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Plangebiet befindet sich eine genehmigte Windenergieanlage, eine Trafostation für die Einspeisung der erzeugten Energie in das vorhandene Versorgungsnetz. Die umliegenden Flächen werden als Wiesen- und Grünflächen unterhalten. Diese Flächen unterliegen jedoch keiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Herr Manfred Hensel ist Eigentümer des Flurstückes und betreibt seit 1997 die Windenergieanlage im Plangebiet. Für eine Erneuerung bzw. einen möglichen Ersatz wichtiger Bauteile, beabsichtigt Herr Hensel im Plangebiet diese Bauteile auf einer Lagerfläche vorzuhalten.

Um dieses Vorhaben planungsrechtlich umsetzen zu können, wurde von Herrn Hensel der Antrag auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Lagerung von WEA-Ersatzteilen gestellt.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Sarow sind in dem Bereich die Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung im Parallelverfahren zur verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in ein sonstiges Sondergebiet für die Lagerung von WEA-Ersatzteilen geändert werden, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

7 Neue Zielstellung

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft in ein sonstiges Sondergebiet für die Lagerung von WEA-Ersatzteilen geändert.

Durch den Antragsteller ist geplant, wichtige Bauteile für eine Erneuerung bzw. einen möglichen Austausch im Plangebiet vor Ort zu lagern. Ferner sollen die dafür notwendigen Lagerflächen geschaffen werden.

Diese geplante Nutzungsart grenzt sich hinsichtlich ihrer Störungsintensität und Störungsempfindlichkeit von denen im Gemeindegebiet der Gemeinde Sarow ausgewiesenen Flächen deutlich ab. Gleichzeitig entsteht durch die Spezifik der Bauteile ein Mindestmaß an zusammenhängenden Lagerflächen. Diese benötigten Flächen stehen der Gemeinde Sarow nur im Vorhabenstandort zu Verfügung.

Das auszuweisende sonstige Sondergebiet zeichnet sich dadurch aus, dass es gerade keine eindeutige Prägung in Richtung auf eine Störungsempfindlichkeit oder immissionsrelevante Nutzung hat.

Das Vorhaben verbessert somit auch weiter das wirtschaftliche Potential der Gemeinde Sarow.

Für das Plangebiet wird entsprechend der Planungsziele des im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Lagerung von WEA-Ersatzteilen“ nach § 11 Baunutzungsverordnung ein sonstiges Sondergebiet für die Lagerung von WEA-Ersatzteilen dargestellt.

8 Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Für die Gesamtentwicklung der Gemeinde Sarow ist die Entwicklung dieses sonstigen Sondergebietes von keiner nennenswerten Bedeutung, da im Plangebiet eine weitere intensive Nutzung entsteht. Lediglich der Betrieb der vorhandenen Windenergieanlage im Plangebiet kann langfristig und nachhaltig gesichert werden.

Die Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Planung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes, erfolgt für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gesondert im Rahmen der Umweltprüfung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht, der einen Teil der Begründung darstellt, dokumentiert.

8.1. Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist derzeit lediglich mit Energieversorgungstrasse erschlossen. Diese führt vorrangig über den vorhandenen öffentlichen Weg an der westlichen Vorhabengrenze.

Für die geplante Nutzung sind keine weiteren Ver- und Entsorgungseinrichtungen geplant.

8.2. Verkehrsbelastung

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an den unbefestigten Weg von Sarow nach Altenhagen an. Für die geplante Nutzung entsteht keine zusätzliche Verkehrsbelastung im Plangebiet und in den anliegenden Bereichen.

9 Sonstige Fachplanungen

9.1. Schutzgebiete

Angesichts der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der angrenzenden Lage im Gebiet der Gemeinde Sarow befinden sich Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes erst in einer Entfernung größer 300 m und stehen in keiner direkten Wechselwirkung mit dem Plangebiet.

9.2. Denkmalschutz/ Bodendenkmale

Im Planbereich sind derzeit Denkmäler, insbesondere Bodendenkmäler bekannt. Diese sind Fundplatz 10: Siedlung, jung. Slawenzeit und Fundplatz 18: Fundstreuung.

Werden bei Erdarbeiten darüber hinaus Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 hier für die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

9.3. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet. Maßnahmen zur Reduzierung des Gefährdungspotential gegenüber Hochwasser sind daher nicht erforderlich.

9.4. Altlasten

Das Plangebiet ist nicht als Altlastenstandort bekannt, es wird aber darauf hingewiesen, dass die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes M-V (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen hat.

Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z.B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- und eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchV sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Vorhabenraum die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellenzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelasteten bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden wieder herzurichten. Insbesondere sind die Bodenverfestigungen zu beseitigen.

9.5. Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht als Kampfmittel belasteter Bereich bekannt.

Allgemein sind in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

10 Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

| Nutzung | Größe | Bisherige Darstellung |
|------------------------|----------------|------------------------------|
| Sonstiges Sondergebiet | 0,02 ha | Fläche f. Landwirtschaft |
| Private Grünfläche | 0,30 ha | Fläche f. Landwirtschaft |
| Gesamtgebiet | 0,32 ha | |
