

<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr: VO/GV02/2011-230
Gemeinde Lübow		Status: öffentlich
Federführend:		Aktenzeichen:
Bauamt		Datum: 22.03.2011
		Einreicher: Bürgermeister
<b>Stellungnahme zur 53. Änderung des F-Planes Kagenmarkt/ Alte Deponie Zuckerfabrik im Bereich Wismar Ost der Hansestadt Wismar</b>		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	22.03.2011	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Lübow
Ö	12.04.2011	Gemeindevertretung Lübow

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeinde Lübow stimmt der 53. Änderung des F-Planes Kagenmarkt /Alte Deponie Zuckerfabrik „Umwandlung von Deponiefläche und Fläche für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet Photovoltaikanlage, Grünfläche und Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Bereich Wismar Ost zu. Sie hat keine Hinweise oder Bedenken.

**Sachverhalt:**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans soll eine Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgen, die Darstellung für die Flächen der Hansestadt Wismar soll in diesem Bereich an die Vorgaben des Rahmenplanes angeglichen werden. Nähere Beschreibung siehe Begründung.

**Anlage/n:**

Übersichtsplan  
Auszug Begründung

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

## BEGRÜNDUNG

ZUR

### 53. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

"UMWANDLUNG VON DEPONIEFLÄCHE UND FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT IN EIN SONDERGEBIET PHOTOVOLTAIKANLAGE, GRÜNFLÄCHE UND FLÄCHEN FÜR SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT" IM BEREICH WISMAR OST

M 1 : 10 000

MÄRZ 2011



## ENTWURFSBEGRÜNDUNG

### § 5 Abs. 5 und § 2a BauGB

#### 1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

##### 1.1. Allgemeines

Am 25.02.2010 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der zur Änderung vorgesehene Bereich befindet sich im Geltungsbereich des von der Bürgerschaft am 24. April 2008 beschlossenen Rahmenplans Wismar Ost.

Mit der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von Deponiefläche und Fläche für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet Photovoltaikanlage, Grünfläche und Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung Natur und Landschaft" im Bereich Wismar Ost. soll eine Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgen, die Darstellung für die Flächen der Hansestadt Wismar soll in diesem Bereich an die Vorgaben des Rahmenplanes angeglichen werden.

Das Gebiet der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes weist derzeit Flächen für die Landwirtschaft und Deponieflächen aus. Dieser Bereich war von der Zuckerfabrik Wismar bis zu ihrer Stilllegung 1993 als Betriebsdeponie genutzt sowie für Spülteiche und Absetzbecken für Produktionsrückstände verwendet worden.

Im Jahr 2001 wurde die Fläche vom staatlichen Amt für Umwelt- und Naturschutz *StAUN* (heute Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt *StALU*) abfallrechtlich als sanierte und gesicherte Konversionsfläche aus der gewerblichen Nutzung genommen. Danach diente das Gelände im südlichen Bereich als Schutthalde. Die Ablagerungen sind im Laufe des Jahres 2008 eingestellt worden.

In dem von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 24.04.2008 beschlossenen "Rahmenplan Wismar Ost" war ursprünglich für den gesamten Bereich der ehemaligen Spülteiche der Zuckerfabrik die Errichtung einer Grünanlage vorgesehen. Da die Hansestadt Wismar mit dem Rahmenplan auf die privaten Grundstücke und deren Nutzung keinen Einfluss hat und ein Ankauf nicht erfolgte, konnten die Ziele des Rahmenplanes in diesen Bereichen nicht umgesetzt werden. Zwischenzeitlich wurden die Flächen an einen Investor verpachtet, dieser strebt eine Sondergebietsnutzung für die Aufstellung von Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Strom an. Gemäß § 32 Abs. 3 EEG 2009 kann für Photovoltaikanlagen eine Energieeinspeisevergütung bezahlt werden, wenn zum Zeitpunkt der Bebauungsaufstellung die Flächen versiegelt sind (z.B. Deponien oder Aufschüttungen) und/oder es sich um wirtschaftliche Konversionsflächen handelt. Da beides zutrifft, steht dieser Bereich besonders im Blickfeld von Investoren zur Aufstellung von Photovoltaikanlagen.

Das Planverfahren zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Grundlage dafür schaffen, einerseits auf den städtischen Flächen die Ziele des von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossenen Rahmenplans umzusetzen. Im Bereich der privaten Grundstücke sollen andererseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaikanlage geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird für diesen Bereich im parallelen Aufstellungsverfahren der Bebauungsplan Nr. 77/10 "Photovoltaikanlagen Wismar Ost" aufgestellt.

## 1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar-Ost.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst einen Geltungsbereich von 68 ha.

Eingrenzung:

Im Norden: durch die Wohnbebauung und das Gewerbegebiet am Schwanzenbusch

Im Westen: durch die Poeler Straße, das Wohngebiet Kagenmarkt

Im Südwesten: durch den Spielplatz und das Wohngebiet Zuckerfabrik

Im Osten: durch den Dorsteinweg und die Kleingartenanlage auf dem Doorstein

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile von folgenden Flurstücken:

aus der Flur 1:

3694/30; 4355/25; 4568/188; 4587/2; 4588/2; 4588/3 und 4588/5

## 1.3. Einordnung der Planung

Laut dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar sind die Flächen derzeit ausgewiesen als Deponieflächen und Fläche für die Landwirtschaft. Die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft und Deponieflächen in Naturschutz und Ausgleichsfläche, Grünfläche und Sondergebiet Photovoltaikanlage" im Bereich Kagenmarkt/ Alte Deponie Zuckerfabrik" erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77/10 "Sondergebiet Photovoltaikanlagen Wismar Ost"

## 1.4. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
- (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterung- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 06. Mai 1998 (GVO Bl. S. 468, ber. in GVO Bl. S. 612)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVO Bl. S. 29), geändert durch Gesetz vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 78)

## 2. Planungsabsichten und Ziele

Mit der 53. Änderung sollen die Ziele des von der Bürgerschaft beschlossenen Rahmenplans "Wismar Ost" auf den Flächen, die sich im Eigentum der Hansestadt Wismar befinden, umgesetzt werden. Außerdem soll die Grundlage geschaffen werden, bereits errichtete Ausgleichsflächen im Änderungsbereich planungsrechtlich zu sichern und zusätzlich weitere Flächen zu sichern, da auf dem Stadtgebiet der Hansestadt Wismar bereits jetzt ein Defizit an hierfür geeigneten Flächen besteht. Die Flächen sind dafür geeignet, da nach der Aufgabe der Spülteiche der ehemaligen Zuckerfabrik und der abfallrechtlichen Abnahme der Deponie durch das StAUN im Jahre 2001 sich besonders in den Absetzbecken durch eine sukzessive Entwicklung bereits verschiedene Kleinstbiotope entwickelt haben.

Im Südosten des Änderungsbereiches am Rand der Deponie am Dorsteinweg befindet sich eine Feuchtwiese, welche einen Ausläufer einer ehemals zusammenhängenden Torfmoorwiese bis zum Kagenmarkt darstellt.

Diese südöstliche Teilfläche sowie der nördliche Teilbereich sollen als Grünfläche mit Kennzeichnung als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ausgewiesen werden.

Im südlichen Teil des Änderungsbereiches, der private Grundstücksflächen betrifft, hat ein Investor die dortigen Flächen gepachtet und plant die Errichtung einer großflächigen Photovoltaikanlage. Der Standort ist für die Ausweisung für Photovoltaikanlagen denkbar, da es sich um eine Konversionsfläche aus wirtschaftlicher Nutzung handelt. Gemäß § 32 Abs. 3 EEG sowie entsprechend Pkt. 6.5 (4) RREP M-V (in Aufstellung) sind solche Flächen für die Erzeugung von Strom aus Solarenergie besonders geeignet. Photovoltaikanlagen sind nicht im Sinne des § 35 BauGB als privilegiert anzusehen, so sollen neu ausgewiesene Photovoltaikstandorte möglichst nur im Anschluss an baulich geprägte Flächen ausgewiesen werden. Dadurch soll eine Überprägung der Landschaft durch bauliche Anlagen minimiert werden. Daher kommen hauptsächlich erschlossene Flächen im bebauten Ortszusammenhang infrage. Bei entsprechender Eignung können unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes auf Konversionsflächen aus wirtschaftlicher Nutzung Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Strom errichtet werden. Dazu existiert bereits eine positive Bauanfrage für die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf einer Fläche von 2,6 ha.

Im Bereich der Aufschüttungen soll eine ca. 14 ha große Fläche für ein "Sondergebiet Photovoltaikanlage" ausgewiesen werden.

Zwischen dem indessen entstandenen Wohngebiet "Zuckerfabrik" westlich des Planungsgebietes und dem Sondergebiet Photovoltaikanlage soll aus städtebaulichen Gründen ein mindestens 50 m breiter Abstandstreifen als Grünfläche festgesetzt werden, um die Beeinflussung der Wohnqualität des Wohngebietes zu minimieren.

### 2.1. Flächenbilanz

Größe des Bereichs der 53. Änderung:..... 68 ha  
 Sondergebiet Photovoltaikanlage:..... 14 ha  
 Grünfläche: ..... 54 ha  
 davon "Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft":..... 48 ha

### **3. Erschließung**

Das Plangebiet wird von Süden über eine Anbindung an den Dorsteinweg erschlossen.

### **4. Naturräumliche Einordnung**

Die Hansestadt Wismar ist gemäß der naturräumlichen Gliederung der Landschaftszone „Ostseeküstengebiet“ und der Großlandschaft „Nordwestmecklenburgisches Hügelland mit Wismarbucht“ zuzuordnen. Während der Pommerschen Weichseleiszeit wurde die heutige geomorphologische Gestalt der Landschaft im Wesentlichen geprägt.

Angrenzende Flächen an das Plangebiet werden hauptsächlich zum Wohnen mit kleineren Gewerbeeinheiten, als Grünfläche mit einer Feuchtwiese und einer Kleingartenanlage genutzt.

Der Stadtteil Wismar Ost mit der Teilfläche der ehemaligen Zuckerfabrik liegt in der Gewässerschutzzone III.

### **5. Umweltbericht**

(Gemäß § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

Welche Belange des Umweltschutzes bei der zukünftigen Planungsabsicht eine entscheidende Rolle spielen, wird in den folgenden Ausführungen aufgezeigt.

#### **5.1.**

##### **a) Kurzdarstellung Bestand**

Die der Flächennutzungsplanänderung zu Grunde gelegte Gesamtfläche setzt sich aus unterschiedlichen Teilflächen zusammen. Werden die Flächen geviertelt, was dem überschlägigen Anteil entspricht, setzen diese sich wie folgt zusammen:

Zwei Viertel aller Flächen haben sich als geschützte bzw. schützenswerte Biotope entwickelt.

Ein Viertel sind bestehende Niederungsbereiche mit einem hohen Verlandungsanteil

Ein weiteres letztes Viertel besteht aus den ehemalige Deponieflächen der Zuckerfabrik, die für Produktionsrückstände und Asche genutzt wurden.

Durch diese Ablagerungen bedingt veränderte sich die ursprüngliche Geländehöhe des Gebietes ganz unterschiedlich, im Mittel zwischen 2-3 Meter.

Nach der Produktionsaufgabe erfolgte in Abstimmung mit dem damaligen staatlichen Amt für Umwelt und Natur StAUN (heute für Landwirtschaft und Umwelt StALU) eine ordnungsgemäße Schließung der Deponieflächen.

Weiterhin sind die Flächen im Geltungsbereich durch versiegelte und teilversiegelte Abschnitte gekennzeichnet sowie durch zwei zeitweise wasserführende Gräben unterhalb der Böschungen der Deponiefläche.

Derzeit wird auf ca. 20 ha eine Erdstoffdeponie betrieben, die unter anderem zur weiteren Modellierung des Geländes beiträgt. (siehe Luftbild)