



# Stadt Waren (Müritz)

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in Sondergebiet Photovoltaikanlage

Planungsbüro G. Schulz  
An der Pferdekoppel 3  
23972 Dorf Mecklenburg OT Moidentin  
Bearbeitungsstand: 20. Dezember 2024

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Teil I</b>	<b>2</b>
1.1	Grundlagen der Planung . . . . .	2
1.2	Nachrichtliche Übernahmen . . . . .	3
1.2.1	Bodendenkmale . . . . .	3
1.2.2	Hochwasser und Überschwemmungsgebiet . . . . .	4
1.2.3	Altlasten und Altlastverdachtsflächen . . . . .	4

# 1 Teil I

## 1.1 Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waren (Müritz):

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. / S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. / S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 / S. 58)

einschließlich aller zum Zeitpunkt der Beschlussfassung rechtskräftigen Änderungen.

Der Änderungsbereich der F-Plan-Änderung der Stadt Waren (Müritz) befindet sich in der Gemarkung Warenhof und umfasst eine Fläche von ca. 49 ha nordöstlich und südwestlich der Eisenbahnstrecke Neustrelitz - Warnemünde.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Solarpark Warenhof“ der Stadt Waren (Müritz).

Planungsziel des B-Planes ist, auf Grundstücken südwestlich und nordöstlich der Bahnstrecke Neustrelitz - Rostock die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um diese Flächen zur Erzeugung regenerativer Energien zu nutzen.

Die Errichtung der Solaranlage ist von wirtschaftlicher Bedeutung für die Stadt und unterstützt die Energiepolitik des Landes zur Förderung erneuerbarer Energien. Hauptverursacher des Klimawandels ist der Ausstoß von Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) durch die Verbrennung fossiler Rohstoffe zur Energiegewinnung. Eine Photovoltaikanlage dient der Umwandlung der Sonnenenergie in elektrische Energie. Die Stromerzeugung erfolgt emissionsfrei. Daher ist die Nutzung der Sonnenenergie eine zukunftsorientierte, klimaschützende Möglichkeit zur Deckung des Energiebedarfs.

Ein Grundsatz der Raumordnung und Landesplanung in Bezug auf die Energiepolitik besteht darin, den Anteil erneuerbarer Energien insbesondere auch der Sonnenenergie aus Gründen des Ressourcen- und Klimaschutzes sowie der Versorgungssicherheit zu erhöhen.

Mit der Änderung des EEG vom 01. Juli 2010 wurde im Rahmen des § 32 Abs. 3 Nr. 4 EEG ein neues Flächenkriterium eingeführt. Nach diesem Flächenkriterium können PV-Anlagen an Verkehrswegen (Autobahnen und Bahnstrecken) unter den folgenden Voraussetzungen eine EEG Vergütung erhalten:

- Die PV-Anlage muss im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der zumindest auch zu diesem Zweck nach dem 01. September 2003 aufgestellt oder geändert wurde, errichtet werden.
- Die PV-Anlage muss in einer Entfernung von bis zu 110 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, längs an einer Autobahn bzw. einem Schienenweg liegen.

Mit der EEG-Novelle 2021 wurde ein klares Zukunftssignal für mehr Klimaschutz und mehr erneuerbare Energien gesetzt. Das Ziel, die Erzeugung und den Verbrauch von Strom in Deutschland bis 2045 treibhausgasneutral zu gestalten, setzt voraus, die Energieversorgung auf erneuerbare Energien umzustellen. Als Zwischenziel wurde eine Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien auf 65 Prozent bis 2030 vereinbart. Die Festlegung auf einen 200 m Korridor entlang der Bahntrasse erfolgt auf Grundlage des novellierten EEG 2021.

Der Landtag von Mecklenburg-Vorpommern hat nunmehr den Weg frei gemacht, PV-Anlagen unter bestimmten Kriterien auch auf landwirtschaftlichen Flächen zu errichten. Um von dem bestehenden Ziel der Raumordnung, das besagt, dass Freiflächen-PV-Anlagen nur in einem 110-m-Streifen neben Verkehrsstrassen und auf Konversionsstandorten zulässig sind, sind entsprechende Projekte über ein Zielabweichungsverfahren zu genehmigen. Für die Flächeninanspruchnahme außerhalb des 110-m-Korridors wurde durch die Gemeinde ein Antrag auf Zielabweichung gestellt. Das Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens steht zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des F-Planes aus.

Durch die zeitliche Befristung der Betriebsdauer auf 30 Jahre mit anschließender Folgenutzung der Flächen für die Landwirtschaft, wird dem Grundsatz der landwirtschaftlichen Bodennutzung langfristig Rechnung getragen.

Nach Ablauf der Betriebsdauer erfolgt ein Rückbau der Solaranlage und die Flächen werden wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Alle Komponenten der PV-Anlage werden einem geordneten Recycling und dadurch dem Wertstoffkreislauf zugeführt.

Bei der Vorhabenfläche handelt es sich überwiegend um Ackergrünlandflächen, die im Wesentlichen unmittelbar an die nordöstlich und südwestlich des Plangebietes verlaufende Bahntrasse angrenzen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 88 „Solarpark Warenschloß“ als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wird auf Beschluss der Stadtvertretung der wirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der Zielstellung geändert, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 88 als Sonstiges Sondergebiet nach § 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung -Photovoltaikanlage- auszuweisen.

Da das Plangebiet des B-Planes mit dem der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waren (Müritz) identisch ist, kann der für den Entwurf des B-Planes erstellte Umweltbericht auch für die Planung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen werden.

## **1.2 Nachrichtliche Übernahmen**

### **1.2.1 Bodendenkmale**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Bereich des Vorhabens kein bekanntes Bodendenkmal.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 1 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei

schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 1 Abs. 3 DSchG M-V).

### 1.2.2 Hochwasser und Überschwemmungsgebiet

Das B-Plangebiet befindet sich teilweise in einem durch Hochwasser potentiell gefährdeten Gebiet. Die Geländehöhe der für die PVA vorgesehenen Fläche liegt zwischen 70,00 m und 80,00 m NHN.

Grundsätzlich ist das oben beschriebene Hochwasser-Risiko durch den Bauherrn zu tragen.

Entsprechend WHG (Wasserhaushaltsgesetz) § 5 Abs. 2 Allgemeine Sorgfaltspflichten, ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

### 1.2.3 Altlasten und Altlastverdachtsflächen

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus bei Bauarbeiten schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) wie

- abartiger Geruch,
- anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

festgestellt, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte hierüber Mitteilung zu machen.

Der Grundstücksbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes auf Grundlage des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) vom 24. Februar 2012 S. 212, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. April 2016 S. 569 verpflichtet.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG festgestellt, ist die Sanierung mit dem Amt abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den

Bodenfunktionen zu vereinbaren ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch verbleibende Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und Bodeneinwirkungen möglichst vermieden werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu verhindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahme verhältnismäßig ist. Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

#### KAMPFMITTELBELASTUNG

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK zu erhalten. Das Landesamt empfiehlt daher rechtzeitig vor Bauausführung ein entsprechendes Auskunftersuchen. Rechtshinweis: Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz M-V (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum. Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Der Bauherr ist gemäß § 52 LBauO M-V in Verbindung mit VOB Teil C / DIN 18 299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

#### BELANGE DER FORST

Es befinden sich keine Waldflächen in einen Abstand  $< 30$  m des Bearbeitungsgebietes. Eine Beeinträchtigung durch die Baumaßnahme auf Waldgebiete liegt nicht vor.

#### BAUDENKMALE

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler bekannt.

#### KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

Im Plangebiet befindet sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

#### BAUMAßNAHMEN ENTLANG DER BAHN

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beidseitig angrenzend verläuft die Bahnstrecke Neustrelitz - Warnemünde im Bereich ca. Bahn-km 38,3, - 38,92. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundstücke der DB AG mit einbezogen. Bei den angrenzenden Flächen der DB Netz AG handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen

unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).

Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Das bedeutet allerdings nicht, dass die aufgrund der konkreten technischen Gestalt einer Eisenbahnstrecke sowie der für den Bahnbetrieb zu fordernde Sicherheit nicht ein anderer Abstand vorzusehen ist. Der Abstand zu den Anlagen der Eisenbahnstrecke bedarf darum grundsätzlich der Abstimmung mit dem anlageverantwortlichen Eisenbahninfrastrukturbetreiber. Im Geltungsbereich des B.Planes liegen keine Kabel- und Anlagen der DB Energie GmbH vor.

Der Baubeginn ist mindestens zwei Wochen zuvor bei der DB Netz AG anzuzeigen. Die Bezirksleiter werden, falls erforderlich, eine Einweisung vor Ort vornehmen. Mindestens 4 Monate vor Baubeginn ist durch den Vorhabenträger eine Leitungsanfrage bei der DB Netz AG zu stellen.

#### ALLGEMEINE HINWEISE

Die Sicherheit beim Betrieb der Bahn darf sowohl für den vorgesehenen Betrieb, als auch für die Phase der Errichtung der PV-Anlage nicht beeinträchtigt oder gar gefährdet werden. Der Betreiber der geplanten Photovoltaikanlagen hat deshalb sicherzustellen,

- dass die baulichen Anlagen nicht die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit gefährden,
- die Sicherheit des öffentlichen Verkehrs gewahrt bleibt,
- dass von der geplanten Anlage (den Modulen) keine Blendwirkungen auf den Eisenbahnverkehr und den am Eisenbahnverkehr beteiligten Personen, wie z.B. Triebfahrzeugführer, ausgehen.
- Zur Bewertung der Auswirkungen der Modulreflexionen unter Berücksichtigung lokaler Gegebenheiten wurde ein Blendgutachten erstellt - Gutachter Solwerk GmbH, Rotdornweg 4 83278 Traunstein v. 31.10.2023-. Das Gutachten wird den Entwurfsunterlagen beigelegt. Es kommt zum folgenden Fazit: Ohne Blendungsreduzierende Maßnahmen wird vor allem die Bahnstrecke, sowie ein geringer Teil der B 108 geblendet. Die Blendung kann reduziert werden, indem man einen Blendschutzzaun oder alternativ Heckenbepflanzung nördlich und östlich des südlichen Anlagenteils Gesamthöhe von 2,62 m bzw. 2,0 m anbringt. Es ist hier generell hervorzuheben, dass die Blendung in allen Fällen nur von April bis Ende September auftritt. Damit können auch entsprechende Bepflanzungen als Sichthindernis wirken. Sollte sich dennoch nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Vorhabenträger entsprechende Abschirmungen anzubringen so dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen.

#### Grundsätzlich wird darauf hingewiesen,

- dass ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen gemäß § 62 EBO unzulässig ist und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen ist. Dies gilt auch während der Bauzeit.
- dass es verboten ist, Bahnanlagen zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

- dass aus Schäden und Beeinträchtigungen die Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen ist, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.
- dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- dass das Bahngelände weder im noch über dem Erdboden überbaut werden darf. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.
- dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.
- dass Oberflächen- und sonstige Abwässer nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Eine Versickerung in Gleisnähe ist nicht zulässig.
- dass Flucht- bzw. Rettungswege freizuhalten sind, um die Sicherheitspflichten nach § 4 AEG erfüllen zu können. Bestehende Zugänge und Zufahrten zu den Bahnbetriebsanlagen sind für die Instandhaltungs- und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG, auch während der Bauzeit, uneingeschränkt zu gewährleisten.
- dass wenn durch die Planungen Kreuzungen von Bahnstrecken mit Leitungen erforderlich sind, hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen sind.
- dass für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Vorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, eine Haftung des Bauherrn ergeben kann.

Waren (Müritz); 13. Mai 2025



(N. Möller)  
Bürgermeister

ausgefertigt am:

Waren (Müritz), 25. Juni 2025



(N. Möller)  
Bürgermeister