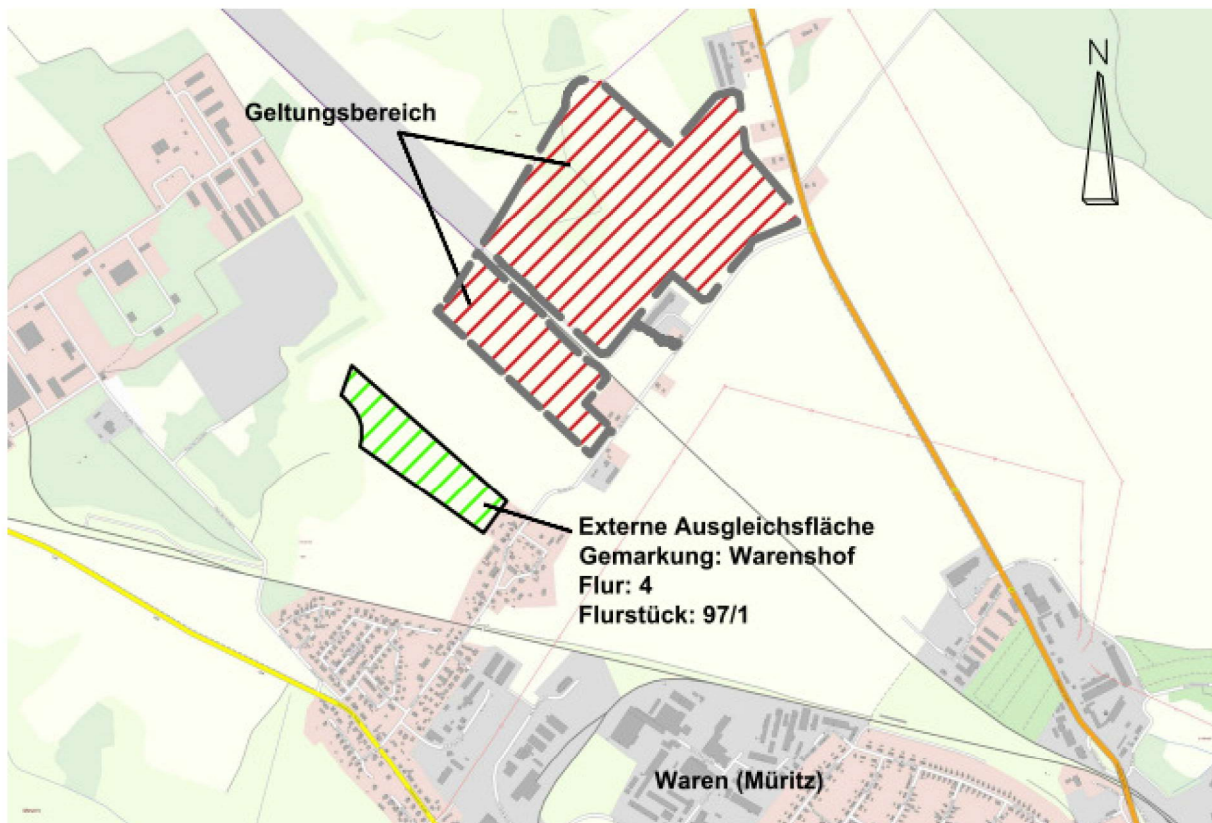




**zum Bebauungsplan Nr. 88 „Solarpark Warenschhof“
mit externer Ausgleichsfläche der Stadt Waren (Müritz)
gem. § 10a Abs. 1 BauGB**



Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Inhalt der Planung
2. Beurteilung der Umweltbelange
3. Verfahrensablauf
4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Nachbargemeinden (§ 2 BauGB)
 - 4.1 Ergebnisse der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1, 2 und 3 § 4a und § 2 Abs. 2 BauGB)
5. Beteiligung der Öffentlichkeit
 - 5.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
6. Planungsalternativen

1. Ziel und Inhalt der Planung

Um die Energiepolitik des Landes bezüglich der Förderung erneuerbarer Energien zu unterstützen und um durch die Nutzung der Sonnenenergie als zukunftsorientierte, klimaschützende Möglichkeit zur Deckung des Energiebedarfes beizutragen, hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 07.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Solarpark Warenschhof“ beschlossen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Solaranlage geschaffen werden, um damit die zuvor genannten Ziele zu erreichen.

Da der wirksame Flächennutzungsplan den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „Solarpark Warenschhof“ als Fläche für die Landwirtschaft ausweist, wird, um das in § 8 Abs. 2 S. 1.

BauGB festgesetzte Entwicklungsgebot einzuhalten, der Flächennutzungsplan als 11. Änderung in einem Parallelverfahren geändert. Der B-Plan Nr. 88 sieht für den Geltungsbereich eine Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie- nach § 11 Abs. 2 BauNVO Abs. 2 vor.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 04.07.2025 wirksam.

2. Beurteilung der Umweltbelange

Im Bebauungsplan wird die Planabsicht rechtsverbindlich dargestellt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 88 „Solarpark Warenschhof“, welches im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wurde, wurde gemäß § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Durch den Bebauungsplan erfolgen Eingriffe in Natur und Landschaft. Eine bisher landwirtschaftliche Fläche soll in eine Fläche für Photovoltaikanlagen umgenutzt werden.

Um eine fundierte Bewertung der Umweltbelange vornehmen zu können, wurden ein Umweltbericht sowie ein Artenschutzfachbeitrag durch das Planungsbüro erarbeitet.

Aus dem Umweltbericht geht abschließend hervor, dass die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit stattfinden sollen. Falls dies nicht möglich sein sollte, ist eine ökologische Baubegleitung heranzuziehen, um geeignete Maßnahmen festzusetzen. Abschließend lässt sich sagen, dass bei fachgerechter Umsetzung und Einhaltung dieser Maßnahmen davon auszugehen ist, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen.

Aus der Abprüfung der Verbotstatbestände im Zuge des Artenschutzfachbeitrages ergeben sich folgende erforderliche Maßnahmen:

- Einsatz einer ökologischen Baubegleitung
- Baufeldvorbereitung und Vogelschutz
- Modulanordnung zum Schutz brütender Vögel
- externe Ausgleichsfläche und Artenschutz.

3. Verfahrensablauf

Durchgeführt wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, sowie die Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Damit bestand für die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verschiedenen Zeiten die Gelegenheit, ihre Interessen und Belange in die Planung einzubringen.

Ablauf des Planverfahrens:

- | | |
|--|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss | 07.12.2022 |
| 2. Frühzeitige Behördenbeteiligung mit Anschreiben vom | 08.05.2023 |
| 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | 13.06.2023 |

4. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	17.07.2024
5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom	06.09.2024
6. Öffentliche Auslegung	13.09.2024 – 14.10.2024
7. Abwägungsbeschluss und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung	05.03.2025
8. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	31.03.2025
9 Erneute öffentliche Auslegung	07.04. – 08.05.2025
10. Abwägungs – und Satzungsbeschluss	23.07.2025
11. Erneuter Satzungsbeschluss	03.12.2025

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Nachbargemeinden (§ 2 BauGB)

Das BauGB schreibt eine Zweistufigkeit in der Beteiligung von Behörden vor. Bevor die Öffentlichkeit, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden können, ist mit den durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 08.05.2023 die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 13.09.2024 bis 14.10.2024 statt. Sie wurden mit Schreiben vom 06.09.2024 aufgefordert ihre Stellungnahme abzugeben. Eine erneute Beteiligung der Behörden fand am 31.03.2025 statt. Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs wurde vom 07.04 – 08.05.2025 durchgeführt.

4.1 Ergebnisse der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1, 2 und 3 § 4a und § 2 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung hatte folgende Ergebnisse / Hinweise:

Amt für Raumordnung und Landesplanung

- die Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem B-Plan Nr. 88 nicht entgegen. Ein positiver Bescheid über das Zielabweichungsverfahren mit Datum vom 05.09.2024 liegt vor.

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

- Hinweis auf eine Befristung des B-Plan Nr. 88.
- Südwestlich der Bahnlinie ist zum Schutz der Bahnlinie eine Blendschutzmatte in einer Höhe von 2,60 m und südöstlich der Bahnlinie mit einer Höhe von 2,0 m anzubringen.
- Das Blendgutachten wird präzisiert. Die Immissionsorte die vorwiegend westlich und östlich der geplanten Photovoltaikanlage und nicht weiter als ca. 100 m von dieser entfernt liegen, werden ergänzt und nachgereicht. Die Fertigstellung/Ergänzung des Blendgutachtens erfolgt zeitnah. Spätestens erfolgt die Fertigstellung/Ergänzung bis zum Satzungsbeschluss.
- Hinweis, dass bei den Arbeiten auftretende Lärm- und Staubentwicklung auf ein Mindestmaß zu begrenzen sind

- Hinweis auf das im Geltungsbereich befindliche gesetzlich geschützte Biotop MUE 05853
- Hinweis auf nach § 19 NatSchG M-V geschützte Alleebäume im Plangebiet
- Mit der unteren Naturschutzbehörde wird nach Herstellung der CEF-Fläche einen Abnahmetermin vor Ort zu vereinbart.
- Die Lage des Geotops wird im B-Plan berücksichtigt. Das Gebiet wird gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen.
- Das gesetzlich geschützte Biotop MUE 05853 wird im B-Plan wie folgt gekennzeichnet: Planzeichenverordnung 13.1 –Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Das gesetzlich geschützte Biotop wird nicht überständert oder durch andere Maßnahmen beeinträchtigt.
- Einen Monat nach Fertigstellung der Baumaßnahmen hat ein Abnahmetermin mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.
- Der Mahdzeitpunkt der Maßnahme 4.3 und 3.4 (Teil B B-Lan) „Zwischenmodulflächen und Grünlandpflege wird aus artenschutzfachlicher Sicht nach den 01.08. eines jeden Jahres festgesetzt.
- Die CEF Maßnahmefläche ist im Jahr des Eingriffs fertigzustellen und per Grunddienstbarkeit zugunsten des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu sichern. Die Maßnahme muss mit Beginn der Brutsaison mit entsprechendem Aufwuchs funktionsfähig sein.
- Eine Bodenkundliche Baubegleitung gem. §18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) nach DIN 19639 (09/2019) wird durchgeführt. Die Planungsunterlagen –Bodenschutzkonzept werden der unteren Bodenschutzbehörde vor Baubeginn vorgelegt.
- Gem. Kampfmittelbelastungsauskunft des Landesamte für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V Az.: LPBK-320-213-6580/23 v. 22.11.2023 bestehen gegen die Ausführung der Bauarbeiten keine Bedenken.
- 2.67 Die Löschwasserversorgung erfolgt in Form des Grundschutzes nach DVGW Arbeitsblatt W 405.
- Die Erstellung eines Lageplanes mit Darstellung der Gefahrenpotentialen in Anlehnung an der DIN 14095 für das gesamt Projekt wird durchgeführt. Eine Abstimmung mit der zuständigen Feuerwehr und Brandschutzstelle erfolgt.

Landesamt für innere Verwaltung M-V

- kein Vorliegen von Festpunkten der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V

Stadtwerke Waren GmbH

- Hinweis auf das parallel zur Bundesstraße verlaufende Niederspannungskabel, da dies gemeinsam mit der Trinkwasserleitung das Plangebiet geringfügig berührt
- Beeinträchtigende Baum- und massive Strauchbepflanzungen sind im Bereich der Leitungstrassen nicht zulässig

Straßenbauamt Neustrelitz

- Hinweis, dass das Plangebiet an der freien Strecke der B 108 an dieser Stelle den straßenrechtlich relevanten Bestimmungen der freien Strecke unterliegt
- Hinweis auf Vorkehrungen zum Ausschluss einer Blendwirkung

DB AG – DB Immobilien

- Hinweis, dass die Flächen der DB AG gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen sind, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes unterliegen

- Hinweis, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstehen
- Hinweis auf elektrifizierte Bahnstrecke und daraus resultierende Gefahren

Eisenbahn-Bundesamt

- keine Bedenken aus planungsrechtlicher Sicht

Bundeswehr-Dienstleistungszentrum Torgelow

- keine Auswirkungen auf den derzeitigen Dienstbetrieb

Wasser und Bodenverband „Müritz“

- Hinweis, dass bei vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen in oder an Gewässern II. Ordnung eine weitere Beteiligung erbeten wird

GDMcom GmbH

- ONTRAS Gastransport GmbH ist betroffen
- Hinweis auf Anlagen von Dritten im Planbereich

Deutsche Telekom Technik GmbH

- Hinweis, dass Kosten für die Änderungen an den Telekommunikationslinien oder Schutzmaßnahmen vom Veranlasser zu tragen sind

Vodafone GmbH

- keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme

Bergamt Stralsund

- keine bergbaulichen Belange liegen vor

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MSE

- Die im Plangebiet liegenden Moorböden werden nicht überbaut
- Der Solarpark schränkt die ca. 35 ha moorschonende Grünlandnutzung und Wasserretention der WRRL Maßnahme MEE0 3220 MO2 nicht ein
- Hinweis, dass im Plangebiet liegende Moorböden im Zusammenhang mit der Errichtung der PV-Anlage wieder zu vernässen sind
- Es erfolgt gegenwärtig keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung
- Aus immissionsschutz- und abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände
- Es wird festgestellt, dass das Gesamtvorhaben im Durchschnitt 21 Bodenpunkte erreicht

NABU Regionalverband Müritz

- Zustimmung zu dem Planvorhaben

Landesamt für Gesundheit, Soziales und Arbeitsschutz

- Hinweis, in der Planungsphase rechtzeitig Kontakt mit der Arbeitsschutzbehörde aufzunehmen
- Hinweis auf die Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz

Tourismusverband Mecklenburgische Seenplatte e.V.

- Hinweis auf Wichtigkeit der Förderung erneuerbarer Energien

E.DIS Netz GmbH

- Hinweis, dass sich im geplanten Baugebiet eine DN 200 DP 25 Gashochdruckleitung liegt

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V

- Hinweis, dass bislang keine Bodendenkmale im Vorhabenbereich bekannt sind
- Hinweis, dass keine baudenkmalfachlichen Belange betroffen sind
- Es wird eine archäologische Baubegleitung beauftragt, die im Rahmen der Baumaßnahme ggf. erforderliche Maßnahmen selbstständig festlegt.
- Erforderliche Bodenbewegungen, für Wege etc. werden in Absprache mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege geführt.
- Es sind keine baudenkmalfachlichen Belange betroffen

Landesforstanstalt M-V

- Erteilung des forstbehördlichen Einvernehmens

Die Nachbargemeinden haben keine Hinweise zum Planverfahren vorgetragen. Die Abwägung durch die Stadtvertretung erfolgte am 05.03.2025 und am 23.07.2025. Die vorgebrachten Hinweise durch die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden beachtet. Auch bei der weiterführenden Planung zur Durchführung des Vorhabens werden die Hinweise beachtet.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand eine Einwohnerinformation am 13.06.2023 statt. Die Auslegung zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 13.09.2024 bis 14.10.2024. Die erneute öffentliche Auslegung zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 07.04. – 08.05.2025.

5.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 13.06.2023 gab es von Bürgern Fragen zur Entfernung des Plangebietes zu den angrenzenden Grundstücken an der Terower Chaussee, zu den vorgesehenen Anpflanzungen von Bäumen und Pflanzen, zur Höhe der Bodenpunkte im Plangebiet und zur Einspeisung in das öffentliche Netz. Während der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 13.09.2024 bis zum 14.10.2024 gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein. Auch während der erneuten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 07.04.2025 bis zum 08.05.2025 gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

6. Planungsalternativen

Ziel und Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage zu schaffen. Für die Stromerzeugung sollen verstärkt regenerierbare Energien wie die Solarenergie genutzt werden. Der Einsatz moderner leistungsstarker Technologien zur Nutzung regenerativer Energien soll gefördert werden. Die Errichtung einer Photovoltaikanlage ist ein Vorhaben, das diesem Streben entspricht.

Der Ausbau der erneuerbaren Energien bis zum Erreichen der Klimaneutralität gemäß § 2 EEG liegt im überragenden öffentlichen Interesse. Vor dem Hintergrund dieser übergeordneten, sowohl hinsichtlich des Umfangs als auch zeitlicher Abwicklung ambitionierten Flächen- und Ausbauziele ist es zwingend erforderlich, große Flächenpotentiale, deren rasche Umsetzung auf Grund der Grundstücksverfügbarkeit möglich ist, umzusetzen.

Für die Fläche spricht neben der generellen Eignung für Freiflächenphotovoltaik, der gebündelten Anschlussmöglichkeiten, der Grundstücksverfügbarkeit und dem Flächenzuschnitt vor allem auch die geringe Sichtbarkeit aus Ortslagen heraus, die ökologisch geringe Wertigkeit, fehlende bzw. handhabbare naturschutzrechtliche Restriktionen und die Möglichkeit der Einbindung in die Landschaft durch den Erhalt von Hecken und sonstigen Gehölzbeständen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich vorwiegend aus den schlechten Bodenverhältnissen, den Grundstückszuschnitten, der Topographie und der Begrenzung durch Hecken, Straßen, Wege und Bahnanlagen. Unter Berücksichtigung der Flächen- und Ausbauziele der Landesregierung drängen sich in Waren keine geeigneteren, anderweitigen Planungsmöglichkeiten in dieser oder einer ähnlichen Größenordnung auf.

Waren (Müritz), den 16.03.2026



N. Möller
Bürgermeister