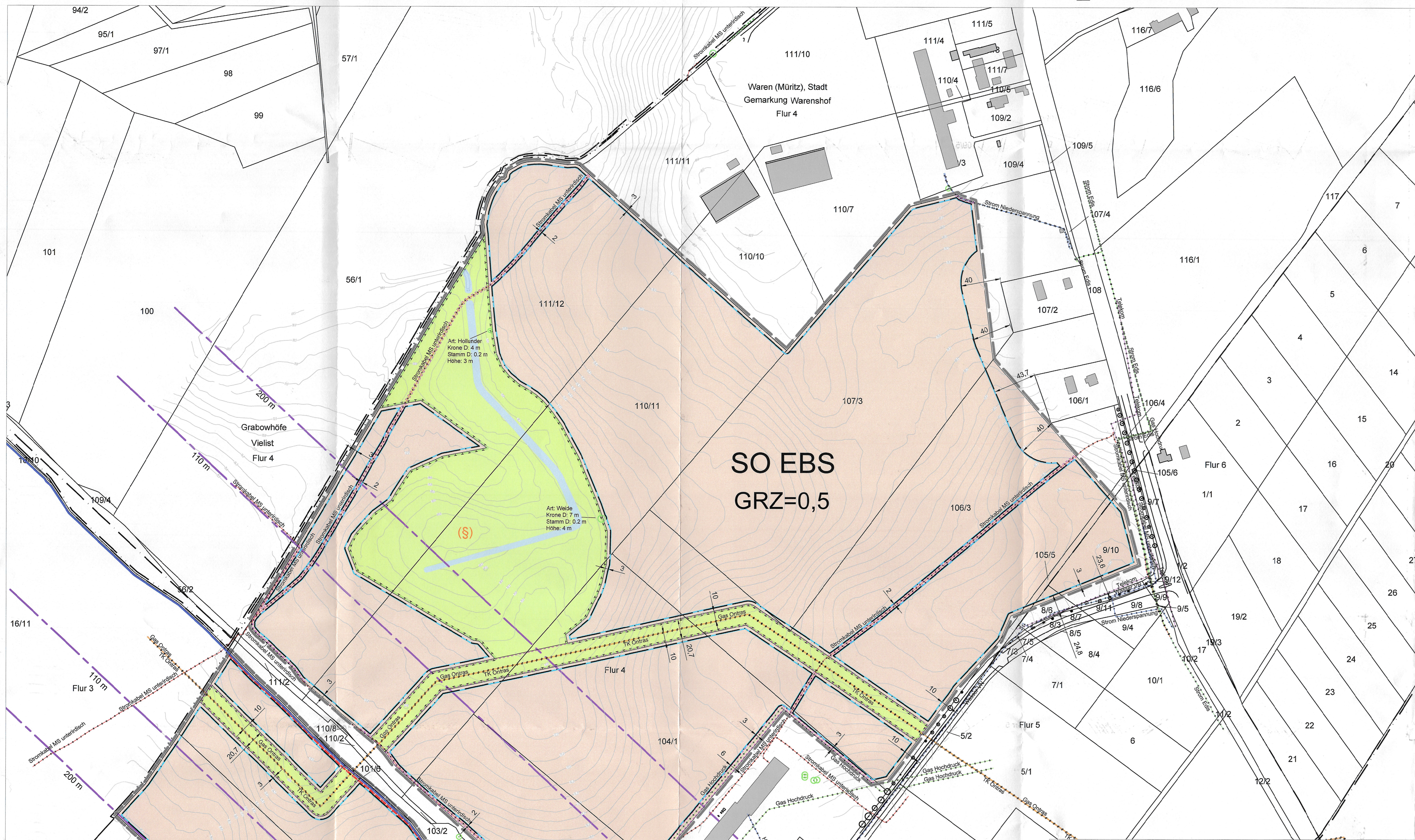


# Bebauungsplan Nr. 88 „Solarpark Warenschhof“ der Stadt Waren (Müritz) mit externer Ausgleichsfläche

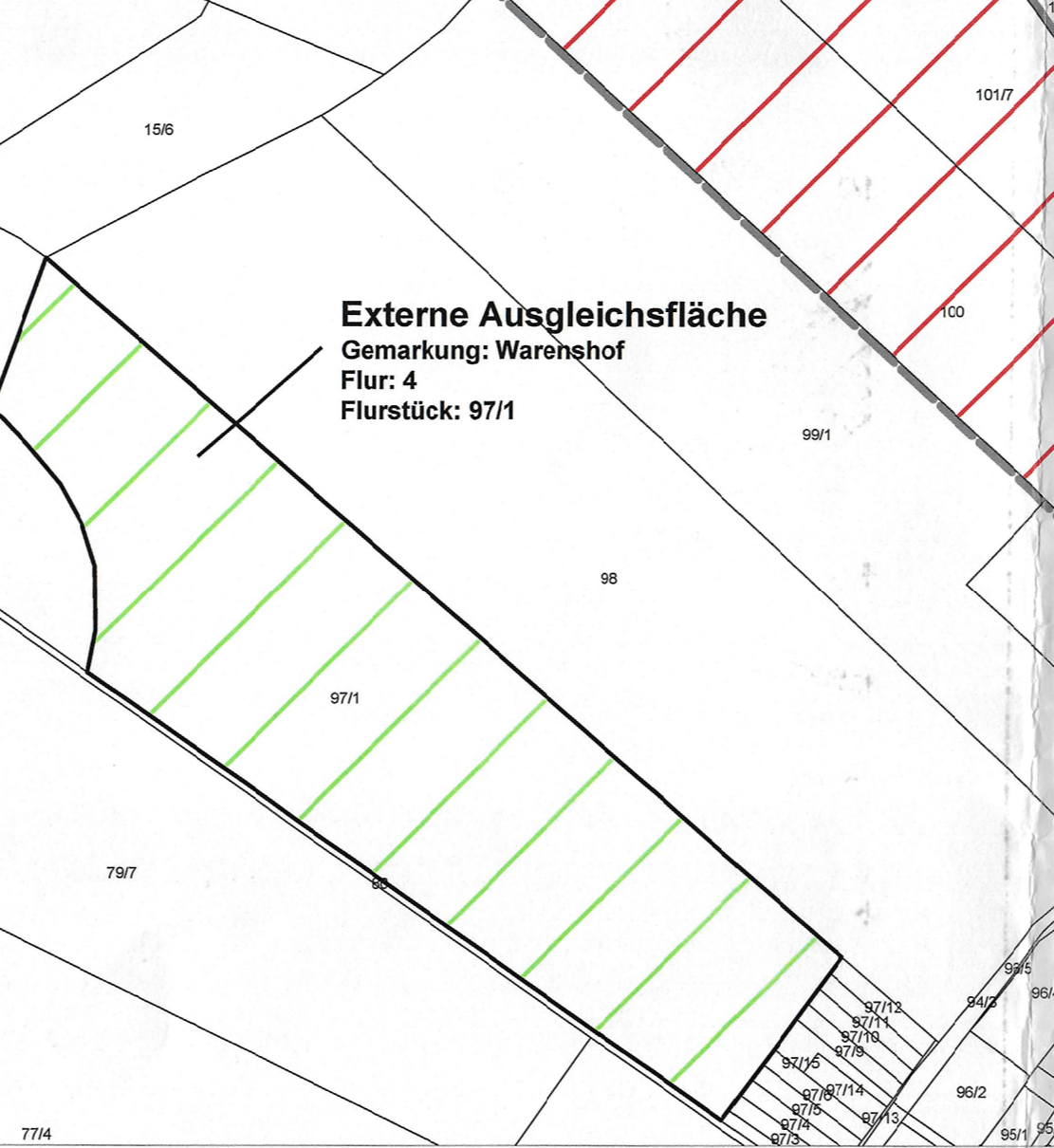
## Planzeichnung Teil A Maßstab: 1:2.000



Räumliche Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 a, wird planextern zugeordnet. Maßstab: 1:4.000

Geltungsbereich B-Plan Nr. 88

Externe Ausgleichsfläche  
Gemarkung: Warenschhof  
Flurstück: 97/1



### Planzeichen (gem. PlanV 1990-PlanV 90 v.18.12.1990)

- Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- SO EBS** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Zweckbestimmung: Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie
- Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- GRZ=0,50 Grundflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenze
- Verkehrsfächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
- Pr Privat
- Ein- und Ausfahrt
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Private Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Wasserflächen - Gewässernummer: 026-163-00
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen - Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung Zone IIIb
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Darstellung ohne Normcharakter
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksnummer  
Flurstücksgrenze
- 10/2
- anstehendes Gelände in Meter über NNH im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 als unterer Höhenbezugspunkt
- 31,3
- Bemaßung in Meter
- Nachrichtliche Übernahme
- (S) gesetzlich geschütztes Biotop § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 20 NatSchAG - MV
- Blendschutzzaun
- Einzelbaum
- Alleebaum
- 100 m / 200 m
- Abstand gemessen vom Schienenweg
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch - Stadwerke
- Hauptversorgungsleitungen unterirdisch - Ontras
- Hauptversorgungsleitungen unterirdisch - Edis
- Hauptversorgungsleitungen unterirdisch - Unbekannt
- Hauptversorgungsleitungen unterirdisch - Telekom

### Teil B Text

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
1. **Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB**
- 1.1. Baugbiet  
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO  
Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie (SO EBS) dient im Rahmen einer Zwischennutzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen.
- 1.2. Art der Nutzung im SO  
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Errichtungen und der Betrieb einer großflächigen Photovoltaikanlage zur Umwandlung von Solarstrahlung in elektrischen Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, zulässig.  
Zulässige bauliche Anlagen und Nutzungen sind im Einzelnen:  
• Photovoltaikmodule  
• Trafostationen,  
• Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung,  
• Wechselrichterstationen,  
• Wasserspeicher  
• Zäunungsanlagen
- 1.3. Nutzungszeitraum/Folgenutzung nach § 9 (2) Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB  
Die Photovoltaikanlagen sind für eine Nutzungsdauer von 30 Jahren zulässig. Die Frist beginnt mit dem Folgebau nach Inbetriebnahme und endet am 31.12.2055. Die vorhandenen Modulreihen mit Solarmodulen, Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Wechselrichterstationen, Wasserpumpen und Zäunungsanlagen sind spätestens zum 0. g. Termin vollständig zu entfernen. Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB festgesetzt (Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
2. **Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 2.1. Höhenbegrenzung  
Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 3,50 m begrenzt. Die Höhenbegrenzung gilt nicht für technische Außenbauten. Als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über NNH des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländeregulierung sind bis zu einer Höhe von +/- 0,50 m zulässig.
3. **Fächern und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 3.1. Einzäunung  
Zulässig ist die Einzäunung des Solarfeldes mit einem max. 2,00 m hohen Zaun inkl. Überstegenschutz (z.B. Stabmattenzaun, Maschendrahtzaun o.ä.) mit abschließbarem Tor. Dies gilt nicht für den Bereich des Blendschutzzauns südlich der Bahntrasse siehe 4.1. Um den Blendschutz zur Bahn zu gewährleisten ist eine Höhe von 2,00 m und 2,0 m erforderlich. Die Farbe des Zaunes ist in einem unauffälligen, der Umgebung angelegenen Farbton auszuführen. Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen ist mit der Zaununterkante erst ab 0,20 m über Erdbreich zu beginnen.
- 3.2. Befestigung von Verkehrsfächen  
Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauart herzustellen. Asphaltierungen und Betonierungen sind nur in bestimmten Bereichen zulässig (Wasserschutzzone IIIb).
- 3.3. Regenwasserentsorgung  
Niederschlagswasser darf auf den Grundstücken, auf denen es anfallt, erlaubnispflichtig versickern.
- 3.4. Flächenbegrenzung und Pflege  
Die Zwischenstreifenflächen sowie die von Modulen überschritten Flächen werden mit autochthonem, kräuterreichem Saatgut eingesät („Regiosaatgut“). Bodenbearbeitung und Verwendung von Düngemittel und Pflanzenschutz ist untersagt. Die Fläche wird mit einer jährlichen Mahd nach dem 01.06. extensiv bewirtschaftet. Das Mahdgut ist abzutransportieren und zu entsorgen.  
Das um den Graben im westlichen Plangebiet zu erhaltende Grünland ist in die Pflege (jährliche Mahd) miteinzubeziehen.
4. **Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkommnisse zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich der Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzgesetzes unberührt bleiben § 9 (1) Abs. 24 BauGB**
- 4.1. Blendschutzmaßnahmen  
Südwestlich der Bahnlinie ist zum Schutz der Bahnlinie in einer Höhe von 2,00 m und südöstlich (östliches Eck) der Bahnlinie in einer Höhe von 2,0 m anzubringen. Sollte es sich im Betrieb als erforderlich erweisen, darf dies auch am Rest des Zaunes ergänzt werden.
- 4.2. Abstandsregelungen  
Im Abstandsbereich von 2m zu beiden Seiten der Stromkabeltrassen und 3m zu beiden Seiten der Grässen der Erde wird der Bau von Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
5. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 und Abs. 6 BauGB**
- 5.1. Wasserschutzgebiet  
Das Plangebiet südlich der Bahnlinie liegt im Wasserschutzgebiet für die Wasserfassung Waren I (Warenschhof) -WVGVO Waren I (Warenschhof) vom 29. September 2024 in der Zone IIIb. Die Vorschriften der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.
6. **Artenschutzrechtliche Festsetzungen**
- 6.1. Bauzeitenregelung  
Die Baufeldvorbereitung, Bauarbeiten und die Montage der Solarmodule erfolgen außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von 1.10. – 29.02. Sollten Arbeiten im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September erfolgen müssen, sind von einer ökologischen Bauleitung frühzeitig geeignete terminnahe Maßnahmen festzulegen, die eine Nestanlage vor dem Eingriff durch geeignete Vergrämnungsmaßnahmen verhindern.
- 6.2. Modulabstände für Bodenbrüter  
Um Bodenbrüter Vögel weiterhin Lebensraum zu bieten, sind 25% der Module mit einem Reihenabstand von mindestens 6 m zu stellen.
- 6.3. Abnahmetermin  
Ein Monat nach Fertigstellung der Bauarbeiten hat ein Abnahmetermin mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.
7. **Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 3 LBauO M-V**
- 7.1. Geländeregulierung  
Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländeregulierung sind bis zu einer Höhe von +/- 0,50 m zulässig.
- 7.2. Toranlagen  
Am Tor ist ein Schlüssel für die Feuerwehr, sowie ein Hinweis auf Namen des Anlagenbetreibers, ein Ansprechpartner und dessen Telefonnummer vorzusetzen.
- Hinweise
1. Der externe Ausgleich erfolgt südlich des Plangebietes über eine Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese auf dem außerhalb des Plangebietes gelegenen Flurstück 97/1 in der Flur 4, Gemarkung Warenschhof mit einer Fläche von ca. 800 m<sup>2</sup>. Von dieser Fläche sind ca. 73.007 m<sup>2</sup> Ackerland, das im Rahmen der Maßnahme in extensive Mähwiese umgewandelt wird. Für die Herstellung und Pflege gelten die Vorgaben gem. vorheriger Festsetzung 3.4. Die Ausgleichsfläche hat einen Kompensationswert von insgesamt 210.400 Kompensationsflächenäquivalente -KfA (m<sup>2</sup>) von denen durch das Vorhaben 106.451 KfA (m<sup>2</sup>) verbraucht werden und somit eine Überkompensation um 103.949 KfA (m<sup>2</sup>) stattfindet.  
Die Ausgleichsfläche ist als Grünland herzustellen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Es erfolgt eine Einsaat mit autochthonen, kräuterreichen Saatgut („Regiosaatgut“). Die Pflege erfolgt als extensive Mähwiese. Für die Nutzung als extensive Mähwiese gelten die folgenden Vorgaben:  
• kein Umbruch und keine Nachsaat  
• kein Einsatz von Düngemittel und Pflanzenschutzmitteln  
• Mahd nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mahdgutes  
• Mahd höchstens einmal jährlich  
• Mahdhöhe 10 cm über Geländebekante, Mahd mit Messerbalken
2. Bei der externen Ausgleichsfläche werden Lage und Art der Maßnahme derart gewählt, dass diese auch von bodenbrütenden, sowie Zug- und Rastvögeln nutzbar ist und somit auch die Funktion als CEF-Maßnahme (contingency ecological functional area) zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion erfüllt. Die CEF-Maßnahme ist im Jahr des Eingriffs fertigzustellen und per Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Landesriess Mecklenburgische Seenplatte zu sichern. Die Maßnahme muss mit Beginn der Brutzeit mit entsprechendem Aufwuchs funktionstüchtig sein.
- aufgestellt durch:  
Planungsbüro G. Schulz  
An der Pferdekoppel 3  
23972 Dorf Mecklenburg  
E-Mail: mail@planungsbuero-schulz.de  
Web: www.planungsbuero-schulz.de  
Berater: Dipl.-Ing. G. Schulz Stadtplaner, Garten- und Landschaftsarchitekt  
Zeichner: Conrard Schulz  
Datum: 05.01.2024
- Übersichtskarte 1:20.000
- Planungsbüro G. Schulz  
An der Pferdekoppel 3  
23972 Dorf Mecklenburg  
E-Mail: mail@planungsbuero-schulz.de  
Web: www.planungsbuero-schulz.de  
Berater: Dipl.-Ing. G. Schulz Stadtplaner, Garten- und Landschaftsarchitekt  
Zeichner: Conrard Schulz  
Datum: 05.01.2024

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 07.12.2022. Der Aufstellungsbeschluss ist am 21.01.2023 durch Abdruck im Warener Wochenblatt sowie am 21.01.2023 im Internet auf der Homepage der Stadt Waren unter [www.waren-mueritz.de](http://www.waren-mueritz.de) öffentlich bekanntgemacht worden.
  - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
  - Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist im Rahmen einer Einwohnerinformation am 13.06.2023 18:00 Uhr in der Mensa der Regionalen Schule Waren/West durchgeführt worden.
  - Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 10.05.2024 erfolgt.
  - Die Stadtvertretung hat am 02.07.2024 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 13.09.2024 bis zum 14.10.2024 während der folgenden Zeiten: Mo-Fr 8:00-12:00 Uhr, Mi, Mi und Do 13:30-18:00 Uhr und Di, Do 13:30-17:30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Zeit vom 13.09.2024 bis zum 14.10.2024 durch Einstellung in das Internet auf der Homepage der Stadt Waren unter [www.waren-mueritz.de](http://www.waren-mueritz.de) und auf der Internetseite des Bau- und Planungsportals M-V (<https://www.bauportal-mv.de>) oder alternativ (<https://bplan.godaten-mv.de>) nach § 4a Abs. 4 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am 14.09.2024 durch Abdruck im Warener Wochenblatt öffentlich bekanntgemacht worden.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die geänderte Planung berührt werden können, sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.09.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.03.2025 geprüft und den erneuten Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 07.04.2025 bis zum 08.05.2025 während der folgenden Zeiten: Mo-Fr 8:00-12:00 Uhr, Di 13:30-17:30 Uhr und Do 13:30-18:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Zeit vom 07.04.2025 bis zum 08.05.2025 durch Einstellung in das Internet auf der Homepage der Stadt Waren ([www.waren-mueritz.de](http://www.waren-mueritz.de)) und auf der Internetseite des Bau- und Planungsportals M-V (<https://www.bauportal-mv.de>) oder alternativ (<https://bplan.godaten-mv.de>) nach § 4a Abs. 4 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am 29.03.2025 durch Abdruck im Warener Wochenblatt öffentlich bekanntgemacht worden.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die geänderte Planung berührt werden können, sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.03.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.07.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.07.2025 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 23.07.2025 gebilligt.
  - Die Stadtvertretung hat am 03.12.2025 den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 03.12.2025 erneut gebilligt.
  - Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt.
  - Der Beschluss über den Bebauungsplan, sowie die Stelle bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.07.2025, öffentlich im „Warener Wochenblatt“ sowie zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Waren (Müritz) unter [www.waren-mueritz.de](http://www.waren-mueritz.de) und auf der Internetseite des Bau- und Planungsportals M-V (<https://www.bauportal-mv.de>) oder alternativ (<https://bplan.godaten-mv.de>) bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 2 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DchGM - V (GVB1, M. V. Nr. 1 vom 14.01.88, S. 12 f) die 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 hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundgünstiger sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## SATZUNG DER STADT Waren (Müritz) ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 88 „Solarpark Warenschhof“