

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

## Planzeichnung Teil A Maßstab: 1:2.000



**Entwurf**  
Satzung der Stadt Waren (Müritz) über den Bebauungsplan Nr. 88

**Präambel**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz v. 20.12.2023 (BGBl. Nr. 384) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. Nr. 215, S. 341) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2024 (GVBl. Nr. 11) und nach Beschlussfassung durch die Sachverständigenkommission gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 15.10.2015 wird nach Beschlußfassung durch die Sachverständigenkommission gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 15.10.2015 und nach Beschlußfassung durch die Sachverständigenkommission gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 15.10.2015 erlassen:

- ### Planzeichen (gem. PlanzV 1990-PlanzV 90 v.18.12.1990)
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- SO EBS** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Zweckbestimmung: Energieerzeugung 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
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Privat
  - Ein- und Ausfahrt
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen 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 IIb
- 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 belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Darstellung ohne Normcharakter**
- Gemeindengrenze
  - Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücknummer
  - Flurstücksgrenze
  - ansteigendes Gelände in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 als unterer Höhenbezugspunkt
  - Bemaßung in Meter
- Nachrichtliche Übernahme**
- gesetzlich geschütztes Biotop § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 20 NatSchG - MV
  - Blendschutzzaun
  - Einzelbaum
  - Alleebaum
  - Abstand gemessen vom Schienenweg
  - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch - Stadtwerke
  - Hauptversorgungsleitungen unterirdisch - Ontras
  - Hauptversorgungsleitungen unterirdisch - Edis
  - Hauptversorgungsleitungen unterirdisch - Unbekannt
  - Hauptversorgungsleitungen unterirdisch - Telekom

### Teil B Text

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB**
  - Baugebiet Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO Energieerzeugung 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.
  - Art der Nutzung im SO Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Errichtungen und der Betrieb einer großflächigen Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie 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
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
  - Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 3,50 m begrenzt. Die Höhenbeschränkung gilt nicht für technische Aufbauten. Als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländeregulierung sind bis zu einer Höhe von +/- 0,50 m zulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
  - Zulässig ist die Einzäunung des Solarfeldes mit einem max. 2,20 m hohen Zaun inkl. Übersteigschutz (z.B. Stabmattenzaun, Maschendrahtzaun o.ä.) mit abschließbarem Tor. Dies gilt nicht für den Bereich des Blendschutzzaunes südlich der Bahnstrecke siehe 4.1, Um den Blendschutz zur Bahn zu gewährleisten ist eine Höhe von 2,80 m und 2,0 m erforderlich. Die Farbe des Zaunes ist in einem unauffälligen, der Umgebung angeleglichen Farbton auszuführen. Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen ist mit der Zaununterkante erst ab 0,20 m über Erdbereich zu beginnen.
  - Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauart herzustellen. Asphaltierungen und Betonierung sind nur in bestimmten Bereichen zulässig (Wasserschutzzone IIb)
  - Niederschlagswasser darf auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden.
  - Die Zwischenmodulflächen sowie die von Modulen überschirmten Flächen werden mit autochthonen, kräuterreichem Saatgut eingesät („Regiosaatgut“). Bodenbearbeitung und Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutz ist untersagt. Die Fläche wird mit einer jährlichen Mahd nach dem 01.08. 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.
  - 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. 80.685 m<sup>2</sup>. Von dieser Fläche sind ca. 73.087 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, kräuterreichem 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 Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln
    - Mahd nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mahdgutes
    - Mahd höchstens einmal jährlich
    - Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken

**4. Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen 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 von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben § 9 (1) Abs. 24 BauGB**

- Südwestlich der Bahnlinie ist zum Schutz der Bahnlinie eine Blendschutzmatte in einer Höhe von 2,60 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.

**5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 und Abs. 6 BauGB**

- Das Plangebiet südlich der Bahnlinie liegt im Wasserschutzgebiet für die Wasserfassung Waren I (Warenschhof - WSCWO Waren I (Warenschhof)) vom 23. September 2024 in der Zone IIb. Die Vorschriften der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

**6. Artenschutzrechtliche Festsetzungen**

- Die Baufeldvorbereitung, Bauarbeiten und die Montage der Solarmodule erfolgen außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von 1.10. - 29.02. während der Arbeiten im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September erfolgen müssen, sind von einer ökologischen Baubegleitung frühzeitig geeignete termingenaue Maßnahmen festzulegen, die eine Nesteranlage vor dem Eingriff durch geeignete Vergärungsmaßnahmen verhindern.
- Um bodenbrütenden Vögeln weiterhin Lebensraum zu bieten, sind 25% der Module mit einem Reihenabstand von mindestens 6 m zu stellen.
- Bei der externen Ausgleichsfläche wurden 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 (continuous ecological functionality-Maßnahmen) zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion erfüllt. Die CEF-Maßnahmefläche ist im Jahr des Eintrages fertigzustellen und per Grundstücksbarkart zu gunsten des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu sichern. Die Maßnahme muss mit Beginn der Brutzeit mit entsprechendem Aufwuchs funktionstüchtig sein.
- Ein Monat nach Fertigstellung der Baumaßnahmen hat ein Abnahmetermin mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

**7. Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 3 LBauO M-V**

- Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländeregulierung sind bis zu einer Höhe von +/- 0,50 m zulässig.
- Am Tor ist ein Schlüsselsafe für die Feuerwehr, sowie ein Hinweis auf Namen des Anlagenbetreibers, ein Ansprechpartner und dessen Telefonnummer vorzusetzen.

- ### Verfahrensvermerke
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 07.12.2022. Der Aufstellungsbeschluss ist am 21.01.2023 durch Abdruck im Warenen Wochenblatt sowie am 21.01.2023 im Internet auf der Homepage der Stadt Waren unter www.waren-mueritz.de ortsüblich bekanntgemacht worden.
  - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
  - Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ..... bis zum ..... durchgeführt 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 ..... 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 ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im ..... durch Einstellung in das Internet auf der Homepage der Stadt Waren unter www.waren-mueritz.de nach § 4a Abs. 4 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 ..... durch Abdruck im Warenen Wochenblatt, sowie vom ..... bis zum ..... im Internet auf der Homepage der Stadt Waren www.waren-mueritz.de ortsüblich bekanntgemacht worden.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Der katasträmäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können heraus nicht abgeleitet werden.
  - Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... , AZ: ..... mit Auflagen, Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
  - Die Satzung des Bebauungsplans, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verfolgung von Verfalls- und Formvorschriften und von Mängeln der Abiegung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 I BauGB) und weiter Fälligkeit und Entschon von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

**Hinweis:**  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DeschGM - V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff.) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Einsetzen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erteilt § Werkvertrag Zugang der Anzeige.

aufgestellt durch:  
**Planungsbüro G. Schulz**  
Am der Pferdeköppl 3  
23972 Dorf Mecklenburg  
E-Mail: mail@planungsbuero-schulz.de  
Web: www.planungsbuero-schulz.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. G. Schulz Stadtplaner, Garten- und Landschaftsbauarchitekt  
Zeichner: Günther Schulz  
Datum: 21.03.2025

**ENTWURF**  
**SATZUNG DER STADT Waren (Müritz)**  
**ÜBER DEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR: 88**  
**„Solarpark Warenschhof“**  
Aufgestellt am 21.03.2025

