

**Begründung  
zur 1. Änderung des  
Bebauungsplans Nr. 3/1  
„Erweiterung Industriegebiet  
Basepohler Schlag“  
der Reuterstadt Stavenhagen**

**16. Dezember 2025**

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Planverfahren**
- 2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**
- 3. Vorhandene Planungen**
  - 3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern
  - 3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte
  - 3.3. Landesplanerische Stellungnahme
  - 3.4. Flächennutzungsplan
- 4. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets**
- 5. Einschätzung des Plangebiets**
  - 5.1. Bisherige Nutzungen
  - 5.2. Bodenschutz
  - 5.3. Denkmalschutz
  - 5.4. Immissionsschutz
  - 5.5. Wald
  - 5.6. Gewässerschutz
  - 5.7. Naturschutz
- 6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen**
  - 6.1. Art der baulichen Nutzung
  - 6.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 6.3. Überbaubare Grundstücksfläche
  - 6.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 7. Erschließung des Plangebiets**
  - 7.1. Verkehrsanbindung
  - 7.2. Trinkwasser
  - 7.3. Löschwasser
  - 7.4. Schmutzwasser
  - 7.5. Niederschlagswasser
  - 7.6. Elektroenergie
  - 7.7. Telekommunikationsanlagen
  - 7.8. Abfallentsorgung
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Literatur und Quellen**

16. Dezember 2025

---

Anlagen:

- UMWELTSCREENING NACH ANLAGE 2 / BAUGB  
ZUR SATZUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3/1  
„ERWEITERUNG INDUSTRIEGEBIET BASEPOHLER SCHLAG“,  
Planungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Franziska Lohmann Wismar, 22.07.2025
- ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG  
ZUR SATZUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3/1  
„ERWEITERUNG INDUSTRIEGEBIET BASEPOHLER SCHLAG“  
Planungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Franziska Lohmann Wismar, Juli 2025
- Planung der Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Kösterbeck  
Planungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Franziska Lohmann Wismar, 15.12.2025

## **1. Planverfahren**

Die Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 3/1 „Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Das Plangebiet wurde bereits mit dem B-Plan Nr. 3/1 rechtswirksam überplant.

Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 3/1

- wird gemäß Planzeichnung ein Industriegebiet in einer Größe von 32.440 m<sup>2</sup> und eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung in einer Größe von 25.952 m<sup>2</sup>, das ist größer als 20.000 m<sup>2</sup>, jedoch kleiner als 70.000 m<sup>2</sup>.  
Auf Grund der anliegenden, überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls) unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien wurde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
- Die Grundflächen der benachbarten Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 3/1 sind nicht mitzurechnen, da sie nicht in einem engen zeitlichen Zusammenhang mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 3/1 aufgestellt wurden. Der B-Plan Nr. 3 wurde am 06.07.1992 rechtswirksam und der B-Plan Nr. 3/1 wurde am 01.07.2006 rechtswirksam.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.  
Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planänderung nicht betroffen. Die dichtesten Natura 2000-Gebiete sind DE 2243-301 „Wald nördlich von Basepohl“ in ca. 1,3 km und DE 2243-302 „Ivenacker Tiergarten, Stavenhagener Stadtholz und Umgebung“ in ca. 1,1 km Entfernung vom Plangebiet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Der vorhabenbezogene B-Plan dient der Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens der Reuterstadt Stavenhagen.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 und 2 BauGB sind somit erfüllt.

Die Stadt Stavenhagen hat die Durchführung von Verfahrensschritten nach § 4b BauGB mit Schreiben vom 17.07.2025 dem Planungsbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, Kirchenstraße 11 in 18292 Krakow am See übertragen.

Die B-Planänderung beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu örtlichen Verkehrsflächen und ist somit ein qualifizierter B-Plan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB.

## **2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

Ziel und Zweck dieser 1. Änderung des B-Plans Nr. 3/1 ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage im Plangebiet. Die im B-Plan Nr. 3/1 ausgewiesene Stockcarbahn wird seit einigen Jahren nicht mehr genutzt. Die verbliebene Brachfläche soll für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage genutzt werden.

Einem diesbezüglichen Bauantrag (Az.: 3809/2024-204) wurde im Februar 2025 eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt. Die Bauaufsichtsbehörde teilt dazu folgendes mit: „Im Bebauungsplan hat man sich bewusst über die zukünftige Nutzung der Flächen Gedanken gemacht. So liegen 3 Baugebiete mit Festsetzungen bzgl. der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Stock-Car-Bahn“ vor. Nicht nur die Planzeichnung weist diese unbebaubare Fläche aus, sondern auch die Festsetzung 1.1.2 mit der Verwendung von Flurstücksnummern bestimmt den Nutzungszweck.

Auch die Begründung zum Bebauungsplan betonte die gewollte Nutzung als Stock-Car-Bahn an mehreren Stellen.

„Gebäude sind in dem Gebiet weder vorgesehen noch zulässig.“ Begründung Pkt. 6.3 Demnach ist für diesen Bereich kein Maß der baulichen Nutzung wie Baugrenzen, Grundflächenzahl und maximale Höhen festgesetzt worden.

Mit der geplanten Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage inkl. Trafostation und 2 Batteriespeicher werden die Grundzüge der Planung berührt. Weiter liegen keine Festsetzung zur Baugrenzen („die die Abstandsflächen der Windkraftanlagen berücksichtigen), keine Grundflächenzahlen oder andere Bestimmungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung vor. Bei einer Befreiung von der Zweckbestimmung entsteht folglich ein „festsetzungsfreier Raum“ weil die Stadt Stavenhagen somit keine weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen hat.

Eine solche Änderung des Plankonzeptes kann, wegen der Berührtheit der Grundzüge, nicht durch einen einzelfallbezogenen Verwaltungsakt - hier: Befreiung nach §31 BauGB – zugelassen werden. Die Tatsache des zügigen Ausbaus der erneuerbaren Energien genügt nicht. Es Bedarf zur Umsetzung des Vorhabens eine Planänderung.“<sup>1</sup>

Die vorgeschlagene Planänderung wird hier umgesetzt.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde nach der Aufstellung des B-Plan 3/1 mit Beschlussfassung am 23.03.2006 weiterentwickelt. Damals galt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist. Das wurde auch auf der Satzung im Kasten Rechtsgrundlagen vermerkt.

Gegenwärtig gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Der § 9 Industriegebiete hat sich folgendermaßen geändert

---

<sup>1</sup> Schreiben der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 26. Februar 2025 zum Bauantrag Photovoltaikanlage, Az.: 3809/2024-204

16. Dezember 2025

---

### BauNVO 1993

- (1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
- (2) Zulässig sind
  1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  2. Tankstellen.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
  1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### BauNVO 2023

- (1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
- (2) Zulässig sind
  1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  2. Tankstellen.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
  1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die einzigste Änderung betrifft die gewünschte Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.

Da die Errichtung der Photovoltaikanlage zeitlich befristet vorgesehen ist, kann das Plangebiet der 1. Änderung nach Rückbau der Photovoltaikanlage flexibel als Industriegebiet genutzt werden.

Zudem ist bei Ausweisung eines Industriegebiets keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Das Plangebiet der 1. Änderung ist im Flächennutzungsplan von Februar 2010 als GE/GI, also als Gewerbegebiet und/oder Industriegebiet ausgewiesen.

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 3/1 „Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag“ wurde somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Ausweisung als Industriegebiet entspricht der Ausweisung der Nachbargrundstücke im B-Plan Nr. 3/1 „Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag“ und dem größeren Anteil der Nachbargrundstücke im B-Plan Nr. 3 Basepohler Schlag sowie auch dem Titel des B-Plans 3/1.

Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 3/1 „Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag“

16. Dezember 2025

---

wird ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO ausgewiesen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Der im ursprünglichen B-Plan Nr. 3/1 vorhandene Eintrag in die Planzeichnung „Stock Car Bahn“ und die diesbezügliche Textliche Festsetzung 1.1.2 wurden gestrichen.

Weitere Ziele für die Aufstellung der B-Planänderung sind der Klimaschutz, die Reduzierung der Treibhausgasemissionen und die bessere Befriedigung des großen Bedarfs an Energie aus regenerativen Quellen. Anlass dazu geben die technische Entwicklung der regenerativen Energieerzeugungsanlagen und die Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Die Bundesregierung gibt mit dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) vom 21. Juli 2014, das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, das Ziel vor:

Ziel ist insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes die Transformation zu einer nachhaltigen und treibhausgasneutralen Stromversorgung, die vollständig auf erneuerbaren Energien beruht.

Zur Erreichung des Ziels soll der Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch im Staatsgebiet der Bundesrepublik Deutschland auf mindestens 80 Prozent im Jahr 2030 gesteigert werden.

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen **im überragenden öffentlichen Interesse** und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

### **3. Vorhandene Planungen**

#### **3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern**

Das Plangebiet und umgebende Flächen sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV) 2016 als Vorbehaltsgebiet Tourismus und als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

Damit gelten folgende Programsätze des LEP M-V:

##### **4.6 Tourismusentwicklung und Tourismusräume**

(4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

(5) Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.

...

Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden.

Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.

Das Plangebiet wurde bereits 2010 bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet und/oder Industriegebiet ausgewiesen. Durch die B-Pläne Nr. 3 und 3/1 erfolgte auf benachbarten Grundstücken eine Entwicklung zum Industriegebiet. Das Plangebiet grenzt südlich und östlich an Gewerbe- und Industriegebiete sowie westlich an das Eignungsgebiet für Windenergieanlagen Nr. 9 Stavenhagen.

Das Plangebiet ist für eine touristische Entwicklung ungeeignet, der Tourismus wird durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 3/1 nicht gestört.

##### **4.5 Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei**

(3) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

Da der Landwirtschaft keine Flächen oder Produktionsstätten entzogen werden ist die 1. Änderung des B-Plans Nr. 3/1 auch mit diesem Programmsatz vereinbar.

#### **3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte**

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) 2011 befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Zudem ist der Bereich als „Regional bedeutsamer Stadort für Gewerbe und Industrie“ ausgewiesen.

Es gelten folgende Programmsätze des RREP MS:

### 3.1.4 Landwirtschaftsräume

- (1) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Da der Landwirtschaft keine Flächen oder Produktionsstätten entzogen werden ist das Projekt auch mit diesem Programmsatz vereinbar.

Das geplante Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

## 3.3 Landesplanerische Stellungnahme

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung kommt zu folgendem Prüfungsergebnis:

### **„2. Prüfung**

Gemäß Programmsatz **5.3(9) LEP M-V** sollen für den weiteren Ausbau erneuerbarer Energien an geeigneten Standorten Voraussetzungen geschaffen werden.

Als geeignete Standorte für Freiflächenphotovoltaikanlagen sind im LEP M-V insbesondere Konversionsstandorte, endgültig stillgelegte Deponien oder Deponieabschnitte und bereits versiegelte Flächen aufgeführt.

Gemäß Programmsatz **6.5(6) Satz 2 RREP MS** sollen Freiflächenphotovoltaikanlagen insbesondere auf bereits versiegelten oder geeigneten wirtschaftlichen oder militärischen Konversionsflächen errichtet werden.

Beim Vorhabenstandort handelt es sich um eine stillgelegte Stock-Car-Bahn. Die Fläche war somit vormals versiegelt und kann als Konversionsfläche betrachtet werden. Das Vorhaben ist somit mit den Programmsätzen 5.3(9) LEP M-V und 6.5(6) RREP MS vereinbar.

Programmsatz **6.5.(6) Satz 3 RREP MS** zählt als Ziel der Raumordnung auf, welche Gebiete von Freiflächenphotovoltaikanlagen freizuhalten sind:

- Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege
- Tourismusschwerpunkträume außerhalb bebauter Ortslagen
- Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie Neubrandenburg-Trollenhagen
- Regional bedeutsame Standorte für Gewerbe und Industrie
- Eignungsgebiete für Windenergieanlagen. **(Ziel der Raumordnung)**

Gemäß Programmsatz 4.3(2) RREP MS handelt es sich beim Basepohler Schlag um ein regional bedeutsames Industrie- und Gewerbegebiet. Daher wäre das Industrie- und Gewerbegebiet von Photovoltaikanlagen freizuhalten. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte war die Stock-Car-Bahn nicht Bestandteil des regional bedeutsamen Industrie- und Gewerbegebietes.

16. Dezember 2025

---

Da es sich mit einer Fläche von 3,5 ha lediglich um eine geringfügige Erweiterung handelt, ist diese als untergeordnet zu betrachten und damit in diesem Fall vernachlässigbar. Bei Betrachtung dieser Aspekte wird das Ziel der Raumordnung in diesem Einzelfall nicht entgegengehalten.

### **3. Schlussbestimmung**

Das o.g. Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.“<sup>2</sup>

### **3.4. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Reuterstadt Stavenhagen ist mit Ablauf des 06.03.2010 wirksam geworden. Diese Planfassung wurde am 20.03.2025 dem Landesportal unter [https://bauleitplaene-mv.de/download/FNP\\_Reuterstadt\\_Stavenhagen-240836.pdf](https://bauleitplaene-mv.de/download/FNP_Reuterstadt_Stavenhagen-240836.pdf) entnommen. Das Plangebiet ist dort als GE/GI, also als Gewerbegebiet und/oder Industriegebiet ausgewiesen.

Der im Bereich des Plangebiets vorhandene Eintrag „Stockcarbahn“ ist in der Planzeichenerklärung nicht erläutert und planungsrechtlich nicht relevant, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 3/1 „Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag“ wurde somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

---

<sup>2</sup> Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 13.08.2025

16. Dezember 2025

---

#### **4. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 14/45 und 14/46 der Flur 1 der Gemarkung Basepohl.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Straße nach Wüstgrabow,
- im Osten durch Gewerbe- und Industrieflächen des B-Plans Nr. 3,
- im Süden durch Industrieflächen des B-Plans Nr. 3/1 und
- im Westen durch das Eignungsgebiet für Windenergieanlagen Nr. 9 Stavenhagen und landwirtschaftliche Flächen.

Die Festsetzung der Plangebietsgrenzen erfolgte auf den vorhandenen Flurstücksgrenzen.

Plangebietsgröße:

<u>Flurstücke</u>	<u>Fläche nach Kataster in qm</u>
14/45	26.353
14/46	7.896
	<hr/>
	34.249

## **5. Einschätzung des Plangebiets**

### **5.1. Bisherige Nutzungen**

Das Plangebiet wurde bis vor einigen Jahren als Stockcarbahn genutzt.

Nach der Betriebseinstellung der Motorsportanlage wurden sämtliche Anlagenteile der Rennsportstrecke gemäß Maßgaben des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025 zurückgebaut. Das Anlagengelände wurde eingeebnet. Die Arbeiten wurden vom Büro Umweltplanung-Artenschutz Stephan Fetzko Neubrandenburg im Rahmen einer Ökologische Baubegleitung betreut, der zugehörige Abschlussbericht wurde am 18. Mai 2025 angefertigt.

Am 11.06.2025 wurde die ehemalige Motorsportanlage von einem Mitarbeiter des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte besichtigt. Aus seiner Sicht war der vorgefundene Zustand des ehemaligen Anlagengeländes für eine Entlassung aus den Pflichten des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausreichend. Die umfassende Erfüllung der Forderungen des Schreibens vom 27.02.2025 wurde bestätigt.<sup>3</sup>

### **5.2. Bodenschutz**

#### **5.2.1. Altlasten und Bodenschutz**

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Der bei den Bauarbeiten anfallende und zur Wiederverwendung Vorort vorgesehene und geeignete Bodenaushub ist getrennt nach Bodenarten zu lagern und getrennt nach Bodenarten wieder einzubauen.

---

<sup>3</sup> Schreiben des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt vom 17.06.2025 über Stilllegung und Beseitigung der Motorsportanlage

Es ist darauf zu achten, dass auf dem gesamten Vorhabensgelände die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellenzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelasteten bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wurden, wiederherzurichten. Das betrifft insbesondere die entstandenen Bodenverdichtungen.<sup>4</sup>

### **5.2.2. Munitionsfunde**

Gemäß der digitalen Unterlagen des Sachgebiets Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises befindet sich die Flurstücke gemäß der Katasterbezeichnung nicht in einem Kampfmittelbelasteten Gebiet.

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle, sowie in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.<sup>5</sup>

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erhältlich.

Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben einsehbar.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

---

<sup>4</sup> Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 15.09.2025

<sup>5</sup> Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 15.09.2025

### **5.2.3. Bodenmanagement**

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Anforderungen der §§ 6 bis 8 BBodSchV sowie der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben 09/2019) und der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 10/2023) sind einzuhalten.<sup>6</sup>

### **5.3. Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind keine Denkmale oder Bodendenkmale bekannt.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden oder auch auffälligen Bodenverfärbungen ist gem. § 11 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **5.4. Immissionsschutz**

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Objekte mit einem Anspruch auf Schallschutz. Die nächstgelegene Wohnbebauung ist in Basepohl in einer Entfernung von 450 m. Diese Wohnbebauung ist durch die Gewerbe- und Industrieflächen des B-Plans Nr. 3 „Basepohler Schlag“ deutlich mehr beeinträchtigt.

### **5.5. Wald**

Im und in der Umgebung des Plangebiets befindet sich kein Wald.

### **5.6. Gewässerschutz**

Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Beim Aufbau und Betrieb der Batteriespeicher ist das Merkblatt „Umgang mit Lithium-Ionen-Batterien (LIB) nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“ zu beachten.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 15.09.2025

<sup>7</sup> Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 15.09.2025

## **5.7. Naturschutz**

Aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist die zusätzliche Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen im Änderungsverfahren nicht erforderlich (B-Plan der Innenentwicklung), da es keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. 1 BNatSchG darstellt.

Allerdings wurde im laufenden Verfahren, in einen, im aktuell rechtsgültigen BPlan, verlaufenden und festgesetzten Gehölzgürtel eingegriffen. Dieser ist ein Teil der damaligen Kompensationsmaßnahmen. ... In der weiteren Planung sind diese Flächen zu bilanzieren und an anderer Stelle zu kompensieren.<sup>8</sup>

Der Hinweis zum Ausgleich des gerodeten Gehölzes wird beachtet. Anhand der Luftbildauswertung hatte das Gehölz eine Größe von 2.029 m<sup>2</sup>. Es handelte sich um ein Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten, was anhand der Stockausschläge der Stubben bei der Begehung im Sommer 2025 sichtbar war. Dieser Biototyp hat gemäß der Hinweise zur Eingriffsregelung (LUNG 2018) eine Wertstufe von 1 bis 2. Da es sich um einen jungen bis mittelalten Baumbestand handelte, wird Wertstufe 1 zugrunde gelegt und somit ein Biotopwert von 1,5. Die Zuordnung des Gehölzes zu einem Siedlungsgehölz ergibt sich aus der Lage zwischen Gewerbegebiet und Straße. Das Gehölz befindet sich vollständig im Wirkungsbereich der Störquelle Straße (100 m Radius), weshalb ein Lagefaktor von 0,75 hinzugezogen werden darf. Gemäß folgender Formel ist der Eingriff gemäß Hinweisen zur Eingriffsregelung zu berechnen:

Eingriffsfläche x Biotopwert x Lagefaktor = Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) in m<sup>2</sup>

Für die Rodung des Gehölzes entsteht ein Eingriff in Höhe von 2.283 m<sup>2</sup> EFÄ in der Landschaftszone 3 – Höhenrücken der Mecklenburgischen Seenplatte.

Als Ausgleich soll in derselben Landschaftszone in der Gemeinde Roggentin, Gemarkung Kösterbeck eine neue Feldhecke gepflanzt werden. Innerhalb des Flurstücks 51/17 in der Flur 1 soll eine dreireihige Feldhecke auf einer Breite von 7 m und einer Länge von 105 m angelegt werden. Da die Maßnahme innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wolfsberger Seewiesen“ liegt, kann gemäß Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Lagefaktor von 1,25 geltend gemacht werden. Für die Anlage von Feldhecken ist ein Kompensationswert von 2,5 zugrunde zu legen, wenn die Anforderungen der Hinweise zur Eingriffsregelung/Maßnahme 2.21 beachtet werden. Für die Ausgleichsbilanzierung ergibt sich demnach folgende Formel:

Ausgleichsfläche (735 m<sup>2</sup>) x Lagefaktor (1,25) x Kompensationswert (2,5) =  
Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m<sup>2</sup>.

Es ergibt sich ein Ausgleichswert von rund 2.297 m<sup>2</sup> KFÄ.

Der Begründung wurde eine Maßnahmenbeschreibung und ein Lageplan für die Ausgleichsmaßnahme als Anlage „Planung der Ausgleichsmaßnahme“ beigefügt.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 15.09.2025

<sup>9</sup> Abwägungsvorschlag von Dipl.-Ing. (FH) Franziska Lohmann Wismar vom 15.12.2025

## **6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt. In TF 1. werden die zulässigen Nutzungen konkret definiert.

### **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl **GRZ** und einem **Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen** geregelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ auf **0,8** festgelegt.

Diese Festlegung entspricht der Festsetzung des bisherigen B-Plans für benachbarte Grundstücke und dem Orientierungswert für die GRZ nach § 17 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiter durch Festlegung des Höchstmaßes für die Höhe baulicher Anlagen auf 9 m geregelt.

Aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Stavenhagen und dem Betreiber des benachbarten Windparks wurde das Höchstmaß unterhalb der vereinbarten Grenze von 10 m festgesetzt.

### **6.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen festgesetzt.

## **7. Erschließung des Plangebiets**

Die Erschließung des Plangebiets wird nach den anerkannten Regeln der Technik geplant und ausgeführt.

### **7.1. Verkehrsanbindung**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße Wüsrgrabow und von dort zur Bundesstraße B 194. Das Plangebiet ist somit an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Die im Plangebiet dargestellte Erschließungsstraße wird unter Zugrundelegung der DIN 14090:2003-05 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“, Fassung August 2006, hergestellt. Die erforderliche Straßenbreite von 3 m ist in der Planzeichnung dargestellt und vermaßt, im Kurvenbereich erfolgt eine Aufweitung der Straßenbreite auf 5 m. Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können.

Die Zufahrtstore sind mit einer Feuerwehr-Doppelschließung auszustatten.

Die in der Planzeichnung dargestellte Feuerwehrumfahrt wurde von der Brandschutzdienststelle des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bestätigt.<sup>10</sup>

### **7.2. Trinkwasser**

Eine Trinkwasserversorgung ist für die derzeit vorgesehene Photovoltaikanlage nicht erforderlich. Für spätere Nutzungen kann ein Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz des WasserZweckVerbandes Malchin Stavenhagen über das vorhandene Industriegebiet hergestellt werden.

An der östlichen Grenze des Plangebiets befindet sich eine Trinkwasserleitung des WasserZweckVerbandes Malchin-Stavenhagen (PE 180x16,4). Diese Leitung wurde einschließlich Schutzstreifen in die Planzeichnung übernommen.

Um die Sicherheit und Funktion der Leitung zu gewährleisten, ist ein 4,0 Meter breiter Schutzstreifen, zentriert über der Leitungsachse, einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens sind für die gesamte Dauer der Leitungsnutzung bauliche Anlagen sowie alle anderen Einwirkungen untersagt, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen könnten - einschließlich Bebauung, Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gehölzen, Erdbewegungen und ähnlichen Maßnahmen. Der WasserZweckVerband behält sich außerdem das uneingeschränkte Recht auf Zutritt und Grundstücksnutzung zu Wartungs- und Betriebszwecken vor.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> E-Mail der Brandschutzdienststelle vom 22.10.2025

<sup>11</sup> Stellungnahme des WasserZweckVerbandes Malchin-Stavenhagen vom 17.09.2025

### **7.3. Löschwasser**

Die Brandgefährdung durch die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlagen ist als gering einzuschätzen, die Anlage hat nur eine geringe Brandlast. Da sich im Plangebiet in der Regel keine Personen aufhalten besteht nur ein Sachrisiko, welches über Versicherungen abgedeckt wird.

Im Brandfall kann der WasserZweckVerband Malchin-Stavenhagen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz maximal 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von bis zu 2 Stunden bereitstellen.<sup>12</sup>

Im Plangebiet befinden sich auf der Trinkwasserleitung 3 Hydranten.<sup>13</sup>

Im Bereich des von der öffentlichen Straße zuerst erreichbaren Hydranten wurde eine Feuerwehr-Bewegungsfläche gemäß DIN 14090 ausgewiesen. Die Bewegungsfläche wird gemäß DIN 4066 gekennzeichnet.

### **7.4. Schmutzwasser**

Eine Schmutzwasserentsorgung ist für die derzeit vorgesehene Photovoltaikanlage nicht erforderlich.

### **7.5. Niederschlagswasser**

Im Bereich des Plangebiets wird eine öffentliche Regenkanalisation vom WasserZweckVerband Malchin-Stavenhagen vorgehalten. An der Südostecke des Plangebiets befindet sich außerhalb der Baugrenzen ein Schacht der Regenkanalisation. Schacht und Anschlussleitung wurden in die Planzeichnung übernommen.<sup>14</sup>

Auf Grundlage des Landeswassergesetzes § 40 (3) Nr. 2 und des Wasserhaushaltsgesetzes § 55 (2) kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten, sonstige Belange stehen dem nicht entgegen.

Dies gilt auch für das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets.

Da der anstehende Boden für eine Versickerung geeignet ist wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Abstände zwischen den Modulen sorgen dafür, dass das Regenwasser gleichmäßig auf den Bodenflächen unterhalb der Modultische verteilt wird und dort versickern kann.

### **7.6. Elektroenergie**

Die Einspeisung der erzeugten Elektroenergie wird durch das vorhandene Netz der e.dis GmbH gewährleistet.

---

<sup>12</sup> Stellungnahme des WasserZweckVerbandes Malchin-Stavenhagen vom 17.09.2025

<sup>13</sup> E-Mail des WasserZweckVerbandes Malchin-Stavenhagen vom 10.10.2025

<sup>14</sup> Stellungnahme des WasserZweckVerbandes Malchin-Stavenhagen vom 17.09.2025

Gemäß der übergebenen Bestandsunterlagen befindet sich in der Südostecke des Plangebiets eine Strom-Niederspannung Anschlussleitung der E.DIS Netz GmbH. Die Leitung wurde in die Planzeichnung übernommen. Sie befindet sich außerhalb der Baugrenzen in der Nähe der Trinkwasserleitung.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich (Nieder- und Mittelspannung 2m, Hochspannung 6m) von Verteilungsanlagen ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung oder in leitungsschonender Arbeitstechnik, wie z.B. durch Einsatz eines Saugbaggers, festzustellen.

Bei Unklarheiten ist in jedem Fall Kontakt mit dem zuständigen Kundencenter/Standort des Netzbetreibers aufzunehmen.

Meisterbereich E.DIS Netz GmbH, Malchin +49 3998-28223860

Standort Malchin

Stavenhagener Straße 42a

17139 Malchin

E-Mail: [EDI\\_Betrieb\\_Malchin@e-dis.de](mailto:EDI_Betrieb_Malchin@e-dis.de)

Stromversorgungsanlagen: +49 3994 2097-3912 <sup>15</sup>

## **7.7. Telekommunikationsanlagen**

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich auf dem Flurstück der Straße Wüstgrabow zwischen Fahrbahn und Plangebiet Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen. Entweder über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse ([planauskunft.nordost@telekom.de](mailto:planauskunft.nordost@telekom.de)). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollten Sicherungs- bzw. Verlegemaßnahmen erforderlich sein, so sind diese rechtzeitig bei unserem Auftragseingang unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse zu beantragen, damit für die Prüfung der Kostentragungspflicht und ggf. Erstellung der vertraglichen Regelungen ein angemessener Zeitraum zur Verfügung steht:

[T\\_NL\\_Ost\\_PTI\\_23\\_Betrieb\\_1@telekom.de](mailto:T_NL_Ost_PTI_23_Betrieb_1@telekom.de).<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Spartenankunft der E.DIS Netz GmbH vom 17.09.2025

<sup>16</sup> Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 11.08.2025

## **7.8. Abfallentsorgung**

Für alle Abfälle, die nicht verwertet werden, besteht nach Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte grundsätzlich Anschlußpflicht.

Während der Bauphase anfallender Abfall wird vorschriftsgerecht entsorgt.

Während des Betriebs der Anlage fällt nicht regelmäßig Abfall an. Bei Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten anfallender Abfall wird von den beauftragten Mitarbeitern bzw. Firmen mitgenommen und vorschriftsgerecht entsorgt.

## **8. Flächenbilanz**

Art der baulichen Nutzung	qm
Industriegebiet	30.386
Verkehrsflächen	2.134
Grünfläche	1.729
Summe = Plangebietsgröße	34.249

16. Dezember 2025

---

## **9. Literatur und Quellen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVObI. M-V S. 130)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 27.05.2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte in der Fassung der Landesverordnung vom 15.06.2011

Stavenhagen, ..... 2026

.....  
Stefan Guzu  
Bürgermeister