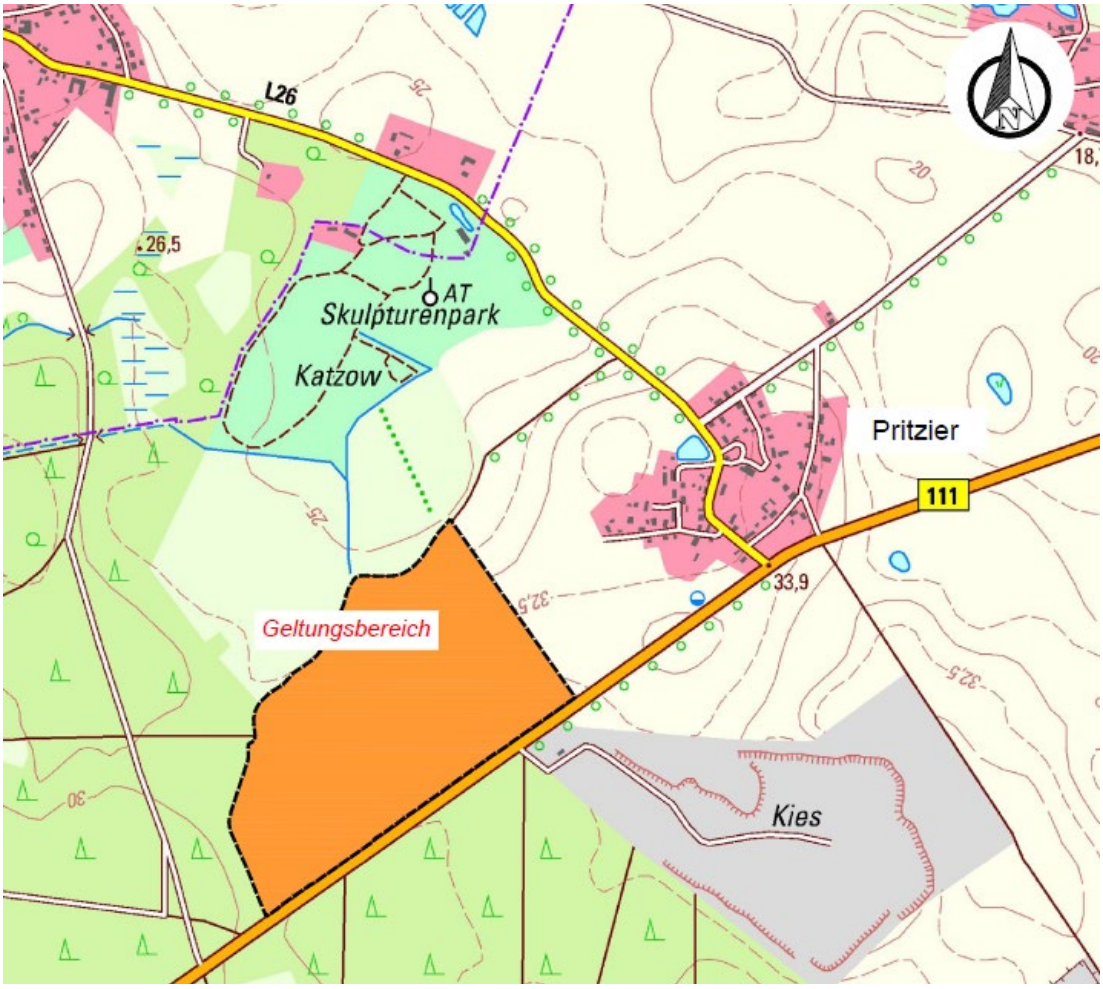
Stadt Wolgast

2. Änderung des Teilflächennutzungsplans
der Stadt Wolgast als Rechtsnachfolger der Gemeinde Hohendorf
„Agri-PVA OT Pritzier -westlich der Ortslage Pritzier“



Begründung

Feststellung, September 2026

MIKAVI PLANUNG GmbH · Mühlenstraße 28 · 17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de · Telefon 0170 236 4906
www.mikavi-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSANLASS 2

2. PRÜFUNG VON STANDORTALTERNATIVEN 4

2.1 Räumlicher Geltungsbereich 6

2. PLANUNGSBINDUNGEN 6

2.1 Rechtsgrundlagen 6

2.2 Übergeordnete Planungen 7

3.3 Trinkwasserschutz 12

3.4 Bergrechtliche Belange 12

3. ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 13

4. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 14

5. UMWELTBERICHT ALS GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS

Für den Änderungsbereich der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Stadt Wolgast befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 „Agri-PVA OT Pritzier – westlich der Ortslage Pritzier“ in Aufstellung.

Die vorliegende Planung betrifft ausschließlich den ehemaligen Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Hohendorf. Im Zuge der Gemeindegebietsreform ist die Planungshoheit auf die Stadt Wolgast übergegangen. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit der Planungshistorie wird die bisherige Nummerierung des Änderungsverfahrens beibehalten. Die Verfahrensbezeichnung wird jedoch um den Hinweis ergänzt, dass die Stadt Wolgast als Rechtsnachfolger der Gemeinde Hohendorf handelt.

Die Stadt Wolgast verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan, der in Teilpläne aufgeteilt ist. Die Ortslage Pritzier befindet sich innerhalb des Teilplans Hohendorf des Flächennutzungsplans Wolgast. Dieser stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft und als Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen nach § 5 Abs. 3 BauGB dar. Die mit den Bauleitplanverfahren angestrebten Investitionsabsichten zielen auf eine kombinierte Nutzung des einbezogenen Geltungsbereiches für die landwirtschaftliche Produktion als Hauptnutzung und für Stromproduktion mittels einer Freiflächen-Photovoltaikanlage als Sekundärnutzung ab. Die Darstellung als sonstiges Sondergebiet ist aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan nicht zu entwickeln. Eine Entwicklung in AGRI-PV-Anlagen lassen sich somit nicht umsetzen. Insofern soll der Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden.

Zunächst war hier die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geplant, welche im Rahmen der Vorentwurfserarbeitung zu Gunsten der im Planungsraum vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung in die Planung einer Agri-PV-Anlage geändert wurde. In der weiteren Bearbeitung erfolgte die Anpassung des Geltungsbereichs. Hierbei wurden die drei nordöstlichen Baufelder, auf Grund der durchgeführten Baugrunduntersuchungen sowie der Kartierung des vorhandenen Artenspektrums der Flora und Fauna aus der geplanten Nutzung herausgenommen, um keine Moorböden und Böden mit gehobener Bedeutung als Lebensraum in Anspruch zu nehmen. Die geplante Errichtung der AGRI-PV-Anlage reduziert sich somit auf die Intensivackerflächen im Süden des Änderungsbereichs.

Mit Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 14.07.2026 wurde für die nachgelagerte verbindliche Planungsebene des vorhabenbezogenen Bebauungplans Nr. 9 bestätigt, dass das Vorhaben die Voraussetzungen einer Agri-Photovoltaikanlage gemäß DIN SPEC 91434 erfüllt und die landwirtschaftliche Hauptnutzung dauerhaft erhalten bleibt.

Höchstrangiges öffentliches Interesse an Erneuerbaren Energien und Klimaschutz im Sinne des § 2 EEG 2023

Die durch Stadt und Vorhabenträger formulierten Planungsziele haben in zweierlei Hinsicht eine besondere Bedeutung im Sinne des Planerfordernisses gemäß § 1 Abs. 3 BauGB: Zum einen definiert der Bundesgesetzgeber in Satz 1 des § 2 EEG 2023 der Bestimmung das Interesse [...] als „überragendes" und damit höchstrangiges öffentliches Interesse; zusätzlich wird das ebenfalls hochrangige Interesse der öffentlichen Sicherheit an dessen Seite gestellt.

Zum anderen bestimmt Satz 2 der Norm, dass aktuell - da allgemeinkundig das Ziel einer nahezu treibhausgasneutralen Stromerzeugung im Bundesgebiet bei Weitem noch nicht erreicht ist - die erneuerbaren Energien in Schutzgüterabwägungen Vorrang haben sollen (Soll-Bestimmung) weil die Definition der erneuerbaren Energien als im überragenden öffentlichen Interesse und der öffentlichen Sicherheit dienend im Fall einer Abwägung dazu führen, dass das besonders hohe Gewicht der erneuerbaren Energien berücksichtigt werden muss (vgl. „Gesetz zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weiteren Maßnahmen im Stromsektor", zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 19.12.2022 BGBl. I S. 2479).

Es liegt auf der Hand, dass das gesetzgeberische Anliegen, „Sofortmaßnahmen" für einen „beschleunigten" Ausbau der erneuerbaren Energien nur dann greifen kann, wenn die Regelungen des § 2 EEG auch auf der kommunalen Planungsebene zum Tragen kommen. Jede abweichende Auslegung würde nach Einschätzung der Gemeinde dem gesetzgeberischen Anliegen deutlich widersprechen.

Folgerichtig sieht die Stadt Wolgast das in Rede stehende Aufstellungsverfahren der Flächennutzungsplanänderung als auf den weiteren Ausbau der Nutzung der erneuerbaren Energien gerichtete Maßnahme zum Schutz des Klimas, zu dem der Staat nach dem Klimaschutzgebot des Art. 20a GG verpflichtet ist (vergleiche hierzu: BverfG, Beschluss vom 23. März 2022 – 1 BVR 1187/17 -, NVwZ 2022, 861 -, zitiert nach juris Rn.104).

2. PRÜFUNG VON STANDORTALTERNATIVEN

Zur Alternativenprüfung ist zunächst zu untersuchen, ob sich augenscheinlich alternative Standorte zum derzeitigen Planungsraum aufdrängen, die aus Sicht der Stadt Wolgast besser geeignet wären. Eine Null-Variante ist dabei nicht maßgebend.

Für die Stadt Wolgast stehen neben den wirtschaftlichen Interessen von möglichen Vorhabenträger, Landwirten oder Flächeneigentümern insbesondere die Standort-eigenschaften und die Wirkungen einer AGRI-PV-Anlage auf deren Umfeld im Vordergrund.

Aus städtebaulicher Sicht eignen sich Planungsräume mit einem geringen naturschutzfachlichen Konfliktpotenzial, einem mittleren landwirtschaftlichen Ertragsvermögen, einer geringen touristischen Qualität und einem hohen Grad an natürlichen sichtverstellenden Landschaftselementen für die Ansiedlung von AGRI-PV-Anlagen.

Grundsätzlich ist zu sagen, dass Photovoltaikanlagen eine besonders effiziente Art der umweltverträglichen Stromerzeugung darstellen.

Die Energiewende ist notwendig zur Vermeidung ökonomischer und politischer Abhängigkeiten in der Energieversorgung in allen Lebensbereichen. Eine Errichtung von gebäudegebundenen PV-Anlagen ist grundsätzlich zu befürworten.

Jedoch sind diese oft durch Restriktionen behaftet, z.B. durch Eigentümerstrukturen, unzureichender Statik etc. Hinzu kommt, dass eine gebäudegebundene PV-Stromerzeugung kapazitätsseitig begrenzt ist.

Zum Schutz der landwirtschaftlichen Produktionsgrundlage sollen nach Einschätzung der Stadt Wolgast hochwertige Flächen nur bedingt mit Freiflächen-Photovoltaikanlagen überplant werden (§ 1a Abs. 2 BauGB - Bodenschutzklausel).

Der hier in Anspruch genommene Vorhabenstandort umfasst Ackerland mit einem landwirtschaftlichen Ertragsvermögen von durchschnittlich 16 Bodenpunkten. Es handelt sich somit um Flächen mit mittlerer Bedeutung für die Landwirtschaft.

Aus diesem Grund ist vorliegend eine kombinierte Nutzung der im Geltungsbereich einbezogenen Flächen vorgesehen, welche die landwirtschaftliche Produktion als Haupt- und die Gewinnung von elektrischem Strom auf Basis solarer Strahlungsenergie als Sekundärnutzung vorsieht.

Hierdurch werden landwirtschaftliche Produktionsflächen erhalten und es wird eine erhöhte Landnutzungseffizienz generiert.

Windeignungsgebiete, Wald, Gewässer, Schutzgebiete, Flächen mit einer hohen Bedeutung für Rast- und Zugvögel und raumordnerisch festgelegte Vorranggebiete sind nach derzeitiger Einschätzung der Stadt nicht für großflächige AGRI-PV-Anlagen geeignet.

Schutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Ebenso befinden sich im Bereich der geplanten sonstigen Sondergebiete keine hochwertigen Biotopstrukturen. Angrenzende Biotopstrukturen werden vollständig erhalten.

Der Vorhabenstandort erscheint durch die o.g. Gründe als geeigneter Standort für die geplante Doppelnutzung, welche die landwirtschaftliche Produktion mit der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie verbindet.

Gemäß § 2 Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023) gilt folgender Grundsatz: „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."

Dabei wird deutlich, dass die abwägende Entscheidung mit anderen öffentlichen Belangen (hier: Erzeugung solarer Strahlungsenergie im Sinne des allgemeinen Klimaschutzes) in Einklang gebracht werden kann und muss.

Durch die geplante Aufständerung der Module mittels Rammpfosten ist zudem keine dauerhafte Versiegelung des Bodens erforderlich.

Die Stadt Wolgast hat sich aus den o.g. Gründen bewusst für den in Rede stehenden Standort entschieden. Somit ist festzustellen, dass sich kein vermeintlich besserer Standort für die vorliegende Planung aufdrängt.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplans beläuft sich auf eine Fläche von ca. 30,5 ha. Er umfasst die Flurstücke 135 (teilweise) und 136 (teilweise) der Flur 5 der Gemarkung Pritzier.

3.2 RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192),
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung 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)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, mehrfach geändert, §§ 48, 53 bis 56, 61 bis 63, 75 und 76 neu gefasst durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 26. Mai 2026 (GVOBl. M-V S. 522)
- **Hauptsatzung der Stadt Wolgast** in der aktuellen Fassung

3.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Folgenden Rechtsgrundlagen unterliegen die Planungen und Maßnahmen der Stadt Wolgast:

- ***Raumordnungsgesetz (ROG)*** i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- ***Landesplanungsgesetz (LPlG)*** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149)
- ***Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)*** vom 27. Mai 2016
- ***Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)*** vom 19. August 2010

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 4 Abs. 1 ROG. Hiernach sind bei raumbedeutsamen Planungen der Gemeinde, Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Nach § 3 Nr.6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension der geplanten Photovoltaikanlage, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Gemäß geltender Rechtsprechung trifft das regelmäßig dann zu, wenn infolge der Größe des Vorhabens Auswirkungen zu erwarten sind, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehen (Raumbeanspruchung, Raumbeeinflussung).

Im LEP MV sind bereits konkrete Vorgaben für die Entwicklung der Erneuerbaren Energien getroffen worden. Gemäß dem Programmsatz 5.3 (1) LEP M-V 2016 soll in allen Teilräumen eine sichere, preiswerte und umweltverträgliche Energieversorgung bereitgestellt werden. Der Anteil erneuerbarer Energien soll dabei stetig wachsen.

Um die Treibhausgasemissionen zu reduzieren, sollen nach Vorgabe des RREP unter anderem Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energieträger berücksichtigt werden. An geeigneten Standorten sollen zur Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien beispielsweise die Voraussetzungen für den Ausbau der Nutzung von Sonnenenergie geschaffen werden (RREP VP 6.5 (4)).

Damit richtet sich die langfristige raumordnerische Zielstellung nach einer optimalen Nutzung regenerativer Energiequellen, auch im Hinblick auf den Klimaschutz.

Dabei soll bei der Prüfung der Raumverträglichkeit für Photovoltaik-Freiflächenanlagen gemäß des Programmsatzes 6.5 (6) RREP VP neben den raumordnerischen Ausschlusskriterien auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Tourismus sowie der Landwirtschaft und Forst berücksichtigt werden.

Gemäß der Festlegungskarte des Landesraumentwicklungsprogramms und des regionalem Raumentwicklungsprogramms Vorpommern befindet sich der Planungsraum innerhalb der Vorbehaltsgebiete Tourismus und Landwirtschaft, ebenso befindet sich die Gemeinde innerhalb der Raumkategorie „ländliche Räume“ des LEP.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP M-V

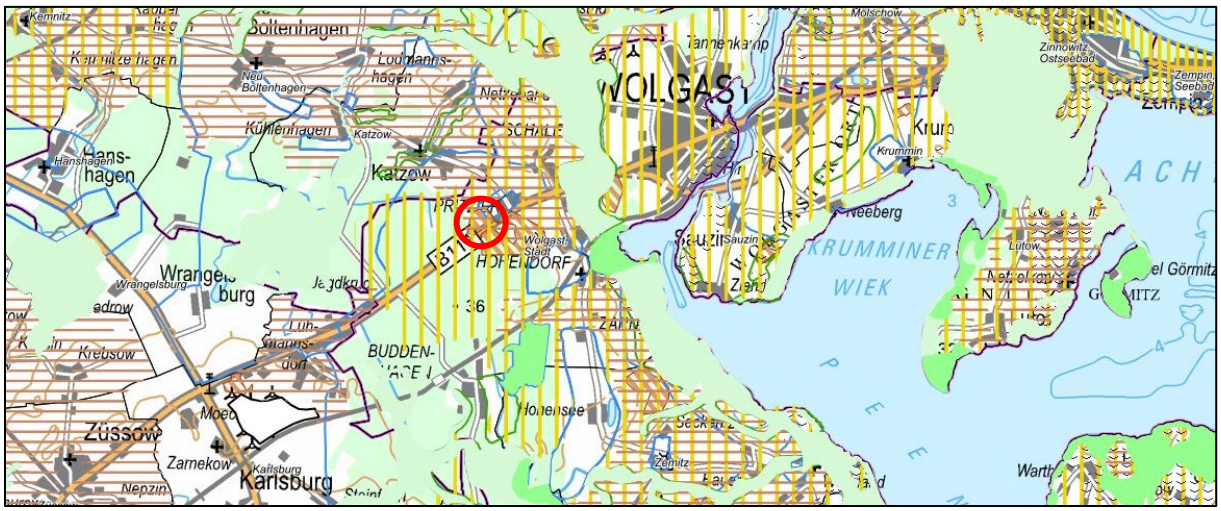


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP VP

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb des Vorbehaltsgebietes Rohstoffsicherung. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist demnach eine entsprechende Klärung mit dem Bergamt Stralsund notwendig.

Nach Programmsatz 3.3.1(2) LEP M-V 2016 sollen die Ländlichen Räume so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie u. a.

- einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden,
- dass in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,

- die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.

In der Begründung hierzu heißt es, [...] kommt es darauf an, in Ländlichen Räumen nachhaltige Strukturen zu schaffen, mit denen dort, wo die wirtschaftlichen Verhältnisse absehbar schwieriger werden, regionale Wertschöpfung generiert werden kann.

Neben traditionellen Erwerbsquellen (Handwerk, Land- und Forstwirtschaft etc.) kommt dabei dem Tourismus, zunehmend auch der Energieerzeugung, eine maßgebliche Rolle zu. Die in Deutschland eingeleitete Energiewende bietet die Chance, auch dort, wo es ansonsten nur geringe wirtschaftliche Entwicklungspotenziale gibt, am Wirtschaftskreislauf teilzunehmen. [...]

Der vorliegende Bebauungsplan sichert die im Programmsatz 3.3.1(2) zusammengefassten raumordnerischen Zielstellungen gleichermaßen. Die Stadt Wolgast geht davon aus, dass die mit der Umsetzung des Bebauungsplans eintretenden Entwicklungen Modellcharakter für die Stärkung des ländlichen Raumes in einer Strukturschwachen Region haben können.

Erst die Kombination der landwirtschaftlichen Erzeugung mit der Energieerzeugung aus solarer Strahlungsenergie bildet die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft ohne einen Flächenentzug für die Landwirtschaft. Die Belange der Landwirtschaft werden im Sinne der Festlegungen des Landesraumentwicklungsprogramms und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft im besonderen Maße berücksichtigt.

Die erzeugte Energie soll im Sinne des Programmsatzes 5.3 (1) LEP M-V 2016 in das öffentliche Netz eingespeist werden und damit eine sichere, preiswerte und umweltverträgliche Energieversorgung absichern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß 4.5 (3) LEP M-V 2016 in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

In diesem soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Gleichzeitig sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in einem notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 S. 2 BauGB). Diese Grundsätze sollen in die abwägende Entscheidung einbezogen werden.

Durch die geplante Aufständerung der Module mittels Rammpfosten ist keine dauerhafte Versiegelung des Bodens erforderlich. Gleichzeitig ermöglicht diese Bauweise eine landwirtschaftliche Doppelnutzung der einbezogenen Acker- und Grünlandflächen.

Um das landwirtschaftliche Ertragsvermögen der einbezogenen Ackerflächen besser bewerten zu können, erfolgte eine Flächenanalyse unter Einbeziehung der amtlichen Ackerzahlen des Landesamtes für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF). Die Bodenzahlen für Acker verdeutlichen die durch Bodenbeschaffenheit (Bodenarten, geologische Herkunft, Zustandsstufen) bedingten Ertragsunterschiede.

Die Ackerzahlen werden durch Zu- oder Abschläge von der Bodenzahl nach dem Einfluss von Klima, Geländegestaltung unter anderen auf die Ertragsbedingungen ausgewiesen.

Für den Geltungsbereich wurde ein gewichteter Mittelwert der Ackerzahlen von 16 ermittelt.

Das vorliegende AGRI-PV-Pilotprojekt zeichnet sich insbesondere durch den Erhalt der einbezogenen landwirtschaftlichen Produktionsflächen aus.

Zwischenzeitlich liegt die fachbehördliche Prüfung des vorgelegten landwirtschaftlichen Nutzungskonzeptes vor. Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat mit Stellungnahme vom 14.07.2026 bestätigt, dass das Vorhaben die Anforderungen der DIN SPEC 91434 erfüllt und als Agri-Photovoltaikanlage einzustufen ist. Die landwirtschaftliche Hauptnutzung bleibt dauerhaft erhalten. Mindestens 85 % der Vorhabenfläche bleiben landwirtschaftlich nutzbar. Der flächenhafte Nutzungsverlust liegt unterhalb der zulässigen Schwelle von 15 %.

Der betreffende Landwirt partizipiert von einer flächensparenden Energieerzeugung und kann mit neuen Ansätzen des konventionellen oder ökologischen Landbaus im besonderen Maße zu einer Aufwertung des Planungsraumes bzw. zu einer Entlastung der angrenzenden hochwertigen Biotopstrukturen beitragen. Allgemeine Untersuchungen liefern Hinweise, dass der pflanzenbauliche Ertrag der Fläche relativ stabil bleiben wird. In trockenen und warmen Jahren wird die zusätzliche Beschattung zu einem veränderten Evapotranspirationsverhalten der Anbaukulturen führen und damit Mehrerträge generieren.

Die Kombination der ackerbaulichen Bewirtschaftung im Vernehmen mit der Energieerzeugung aus solarer Strahlungsenergie bildet die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft ohne Flächenentzug für die Landwirtschaft.

Die Belange der Landwirtschaft werden im Sinne der Festlegungen des Landesraumentwicklungsprogramms und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft im besonderen Maße berücksichtigt. Der in Rede stehende Bebauungsplan stellt in diesem Sinne sicher, dass eben kein landwirtschaftlicher Flächenentzug stattfindet, sondern vielmehr der Landwirtschaft in seinen Diversifizierungsmöglichkeiten substanziell Raum erhalten bleibt, auch wenn die Energieerzeugung als ergänzende Nutzung möglich ist.

Ackerzahl	Fläche in m²	%	gewichteter Mittelwert
14	80594	29%	
15	13406	5%	
17	172633	62%	
24	10639	4%	
35	1968	1%	
Gesamt	279240		16

Abbildung 3: Berechnung des landwirtschaftlichen Ertragswertes im Planungsraum

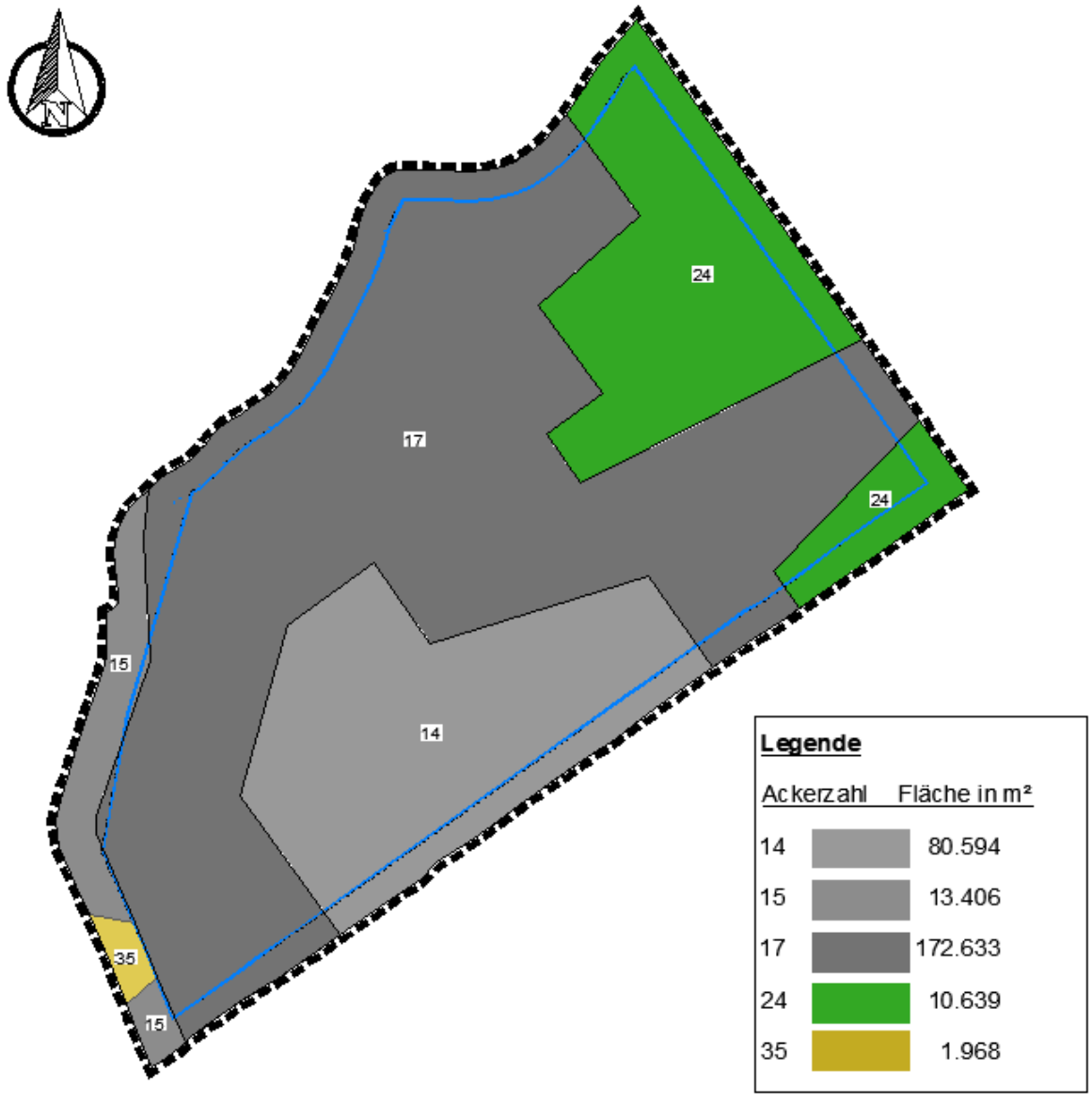


Abbildung 4: Karte der landwirtschaftlichen Ertragswerte des Planungsraumes

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern geprüft. Mit Schreiben vom 09.09.2026 wurde mitgeteilt, dass die Inhalte der landesplanerischen Stellungnahme zum parallel geführten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 gleichermaßen für die vorliegende 2. Änderung des Teilflächennutzungsplans gelten. Danach liegt der Änderungsbereich innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes, innerhalb von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft und Trinkwasser sowie teilweise innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Rohstoffsicherung. Gleichzeitig wird festgestellt, dass das Vorhaben die Voraussetzungen einer Agri-Photovoltaikanlage erfüllt und der Bauleitplanung die Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

3.3 Trinkwasserschutz

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Hohendorf (MV-WSG-1948-04). Die Anforderungen des Trinkwasser- und Grundwasserschutzes sind bei der weiteren Konkretisierung und Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen wasserrechtlichen Anforderungen einzuhalten. Im Havariefall sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren.

Soweit im Rahmen der Vorhabenrealisierung eine gezielte Sammlung, Einleitung oder Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen wird, sind die hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse einzuholen und die entsprechenden Nachweise gegenüber der zuständigen Wasserbehörde zu führen.

3.4 Bergrechtliche Belange

Der Änderungsbereich liegt teilweise innerhalb bestehender Bergbauberechtigungen und berührt das Bewilligungsfeld „Hohendorf Teilfeld 1“ des planfestgestellten Tagebaus Hohendorf-Pritzier.

Die zuständige Bergbehörde hat festgestellt, dass die Planung den bestehenden Bergbauberechtigungen grundsätzlich nicht entgegensteht. Die bergrechtlichen Bewilligungen bleiben von den Darstellungen des Flächennutzungsplans unberührt.

Zwischen dem Vorhabenträger und dem Inhaber der Bergbaubewilligung besteht seit dem 12.03.2026 eine Vereinbarung, wonach innerhalb des Änderungsbereiches für einen Zeitraum von mindestens 30 Jahren keine bergbaulichen Gewinnungstätigkeiten aufgenommen werden. Die bergrechtlichen Belange stehen der vorgesehenen Nutzung daher derzeit nicht entgegen.

4. ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der Änderungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilplan Hohendorf werden als Flächen für Landwirtschaft und als Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen nach § 5 Abs. 3 BauGB dargestellt. Die geplante Festsetzung im Bebauungsplan als sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „AGRI-PV" lässt sich daraus nicht entwickeln.

Die in Rede stehende Flächennutzungsplanänderung berührt ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit der vorgesehenen Änderung Darstellung des Flächennutzungsplans von einer Fläche für die Landwirtschaft in ein sonstiges Sondergebiet werden die Flächen im Sinne des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB bauplanungsrechtlich vorbereitet, was eine wesentliche Grundvoraussetzung für die tatsächliche Umsetzung der Investitionsabsichten darstellt.

Da der Gesetzgeber mit der Klimaschutznovelle des BauGB 2011 und des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung als öffentlichen Belang eine herausgehobene und darüber hinaus überragende und vorrangige Stellung eingeräumt hat, decken sich zudem die bundespolitischen Zielstellung mit denen der Stadt Wolgast, wonach dem Ausbau der Erneuerbaren Energien zum Schutz des Klimas auch tatsächlich Raum geschaffen werden müsse. Einen Beitrag zur Senkung des CO_2 Ausstoßes zu leisten, um damit dem Klimawandel entgegenzuwirken, ist elementares Ziel der Stadt Wolgast Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden die entsprechenden Voraussetzungen zur Erreichung dieses Ziels geschaffen.

Für den Änderungsbereich der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Stadt Wolgast ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Darstellung im Flächennutzungsplan	**Bestand**	**Planung**
Fläche für die Landwirtschaft	30,5ha	0 ha
Sonstiges Sondergebiet	0 ha	30,5 ha

5. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Unmittelbare Wirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt werden mit der geplanten Darstellung einer Sondergebietsfläche auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht entfaltet. Es werden jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung von AGRI-PV-Anlagen geschaffen.

Im Änderungsbereich befinden sich Flächen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Hohendorf. Weiterhin bestehen berührte Belange der Rohstoffsicherung sowie vorhandene technische Infrastrukturen, insbesondere Telekommunikations- und Breitbandanlagen. Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen diese Belange der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen. Die konkrete Konfliktbewältigung erfolgt auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie im Rahmen nachfolgender Fachgenehmigungen.

Die geplante Darstellung eines sonstigen Sondergebietes steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Errichtung von AGRI-PV-Anlagen. Die mit den Bauleitplanverfahren angestrebten Investitionsabsichten zielen auf eine kombinierte Nutzung des einbezogenen Geltungsbereiches für die landwirtschaftliche Produktion als Hauptnutzung und für Stromproduktion mittels einer Freiflächen-Photovoltaikanlage als Sekundärnutzung ab. Es besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen **(Abschichtung)**. Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Auswirkungen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig.

Für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen sind die mit der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wolgast im Vernehmen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „AGRI-PVA OT Pritzier – westlich der Ortslage Pritzier“ geplanten Flächeninanspruchnahmen sowie die vorhersehbaren bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der geplanten AGRI-PV-Anlage auf die zu untersuchenden Schutzgüter maßgebend.

Die Prüfung der Wirkung der geplanten Flächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums lässt sich aufgrund der bestehenden Zusammenhänge der Bauleitplanverfahren auf die 2. Änderung des Teilfächennutzungsplans übertragen.

Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand Teilflächen von Bodendenkmalen. Diese werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.