

<b>Beschluss der Gemeindevertretung Mölschow über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mölschow in der Fassung vom 25.03.2026</b>	
<i>Beschlussvorlagen-Nr.:</i>	<i>Vorlagenart.:</i>
GVMö/108/2026	<b>Beschlussvorlage</b>
<i>Datum:</i>	<i>Vorlagenstatus:</i>
09.04.2026	öffentlich
<i>Fachamt:</i>	<i>Bearbeiter:</i>
Bauamt	Daniel Hunger
<i>beteiligtes Fachamt:</i>	<i>Verfasser.:</i>

<i>Beratungsfolge</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Gewerbe der Gemeinde Mölschow (Vorberatung)
Gemeindevertretung Mölschow (Entscheidung)

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Mölschow billigt den Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mölschow für den Bereich der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage Bannemin, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Stand vom 25.03.2026.

Die Verwaltung des Amtes Usedom-Nord wird beauftragt, auf der Grundlage des Vorentwurfs die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Beteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung der Unterlagen.

Parallel dazu ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

#### **Sachvortrag:**

##### **Geltungsbereich**

Der ca. 8,9 ha große Geltungsbereich umfasst das Flurstück 86/5, Flur 1 in der Gemarkung Bannemin. Die Flächen des Geltungsbereichs liegen nördlich von Bannemin und südwestlich der Gemeinde Trassenheide und sind im beiliegenden Übersichtsplan (Abbildung 1) gekennzeichnet. An der nordwestlichen Grenze der Planungsfläche verläuft die Bahnlinie der RB23.

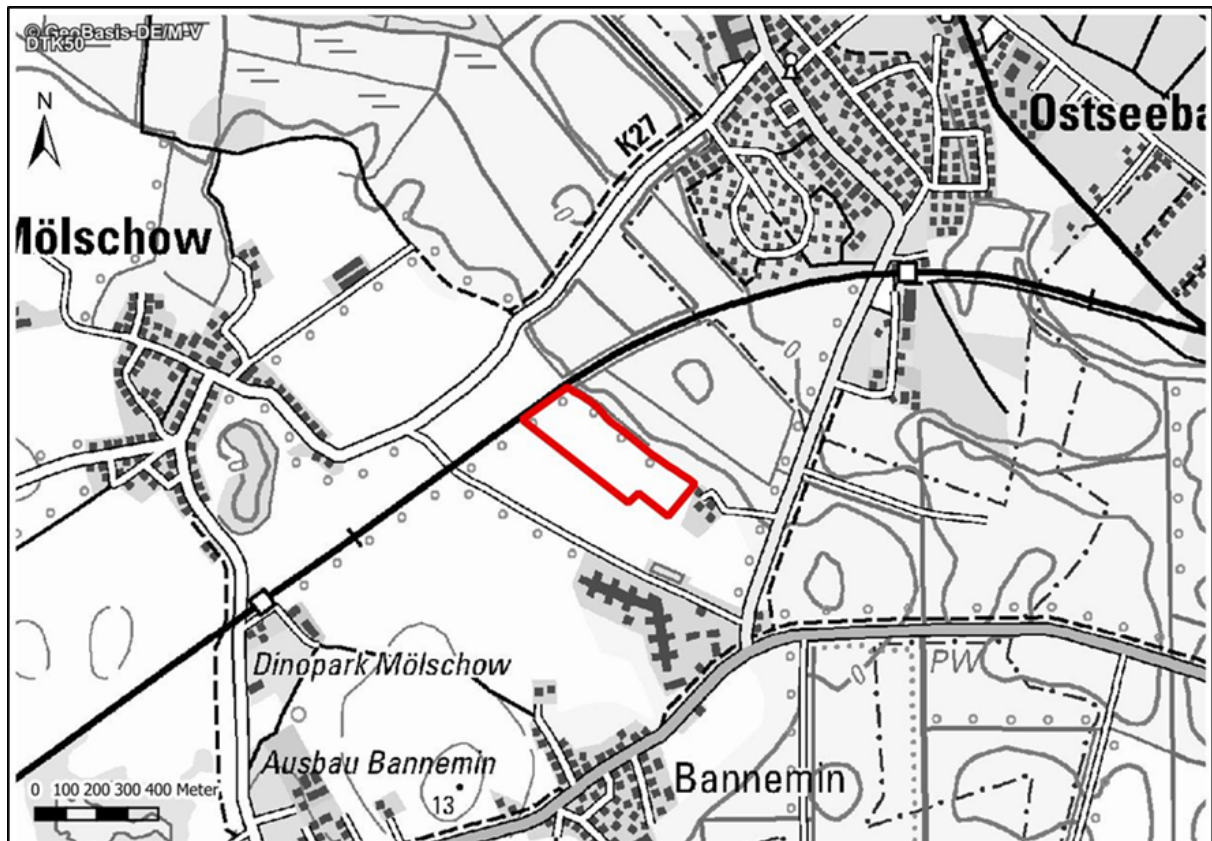


Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Bannemin“

### **1. Ausgangslage und Planungsanlass**

Die Gemeindevertretung Mölschow hat in ihrer Sitzung am 14.10.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 sowie die entsprechende 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) beschlossen.

Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, die derzeitigen Darstellungen im FNP (z. B. Flächen für die Landwirtschaft) jedoch nicht mit der geplanten Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage übereinstimmen, ist die Änderung des FNP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Ziel ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“.

Das Vorhaben der PAC Bismut GmbH & Co. KG umfasst eine Fläche von ca. 8,9 Hektar auf dem Flurstück 86/5, Flur 1 der Gemarkung Bannemin.

### **2. Stand der Planung**

Der vorliegende Vorentwurf zur 2. Änderung des FNP passt die vorbereitende Bauleitplanung an die beabsichtigte Standortentwicklung an. In der Planzeichnung wird der Änderungsbereich als Sonderbaufläche markiert. Die Begründung erläutert die städtebaulichen Ziele und die Einordnung in die übergeordnete Planung (Landesraumentwicklungsprogramm). Ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger wurde bereits geschlossen.

### **3. Rechtliche Grundlagen**

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) ist die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange (TÖB) bereits im Stadium des Vorentwurfs frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB).

Dies dient der frühzeitigen Abstimmung mit den Fachbehörden (insb. Naturschutz, Landwirtschaft und Landesplanung), um etwaige Konflikte mit den Zielen der Raumordnung oder Umweltbelangen rechtzeitig identifizieren zu können.

#### **4. Finanzielle Auswirkungen**

Durch den abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag werden sämtliche Kosten für das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans vom Vorhabenträger (PAC Bismut GmbH & Co. KG) übernommen. Der Gemeinde Mölschow entstehen keine Kosten.

#### **5. Weiteres Vorgehen**

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und der Gemeindevertretung zur Abwägung vorgelegt. Auf dieser Basis wird anschließend der förmliche Entwurf erarbeitet.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

##### **Anlage/n**

1	260325 - FNP Mölschow 2. Änderung Bannemin - Planzeichnung Vorentwurf (öffentlich)
2	260325 - FNP Mölschow 2. Änderung Bannemin - Begründung Vorentwurf (öffentlich)

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Mölschow hat am ... den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mölschow im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Bannemin“ gefasst.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am ...

Mölschow (Mecklenburg-Vorpommern), den Der Bürgermeister

### 2. Raumordnung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPiG M-V mit Schreiben vom ... beteiligt worden.

Mölschow (Mecklenburg-Vorpommern), den Der Bürgermeister

### 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren voraussichtliche Auswirkungen ist am ... erfolgt.

Mölschow (Mecklenburg-Vorpommern), den Der Bürgermeister

### 4. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ... frühzeitig beteiligt worden.

Mölschow (Mecklenburg-Vorpommern), den Der Bürgermeister

### 5. Entwurfsbeschluss

Die Gemeindevertretung Mölschow hat am ... den Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mölschow im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Bannemin“ mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Mölschow (Mecklenburg-Vorpommern), den Der Bürgermeister

### 6. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mölschow mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde Mölschow wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten öffentlich ausliegen:

Montag bis Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und Montag und Mittwoch von 13.30 Uhr bis 15.00 Uhr und Dienstag von 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr und Donnerstag von 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am ... bekanntgemacht worden.

Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen auf der Internetseite des Amtes Usedom-Nord unter <https://amtusedomnord.de> unter dem Link Bekanntmachungen/Gemeinde Mölschow eingestellt.

Mölschow (Mecklenburg-Vorpommern), den Der Bürgermeister

### 7. Behördenbeteiligung zum Entwurf

Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Mölschow (Mecklenburg-Vorpommern), den Der Bürgermeister

### 8. Abwägung

Die Gemeindevertretung Mölschow hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ... geprüft.  
Das Ergebnis ist den Beteiligten mitgeteilt worden.

Mölschow (Mecklenburg-Vorpommern), den Der Bürgermeister

### 9. Feststellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Mölschow hat am ... die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mölschow im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Bannemin“ festgestellt.  
Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Mölschow (Mecklenburg-Vorpommern), den Der Bürgermeister

### 10. Genehmigung

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mölschow wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ...Az.: ...gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Ort, den (Unterschrift Genehmigungsbehörde)

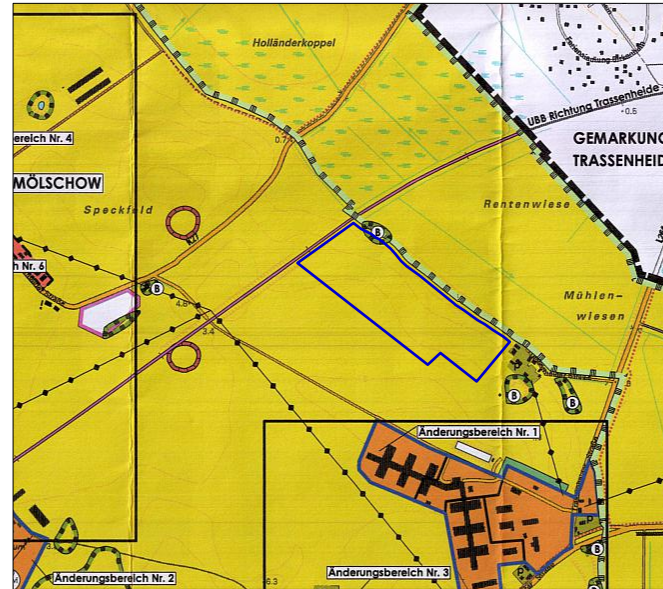
### 11. Bekanntmachung / Wirksamwerden

Die Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mölschow im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Bannemin“ 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 durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am ... bekanntgemacht worden.

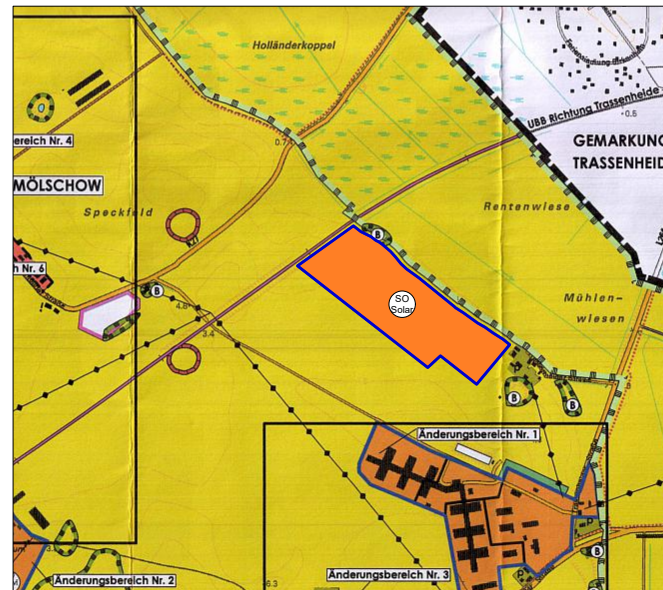
Ergänzend wurden auf der Internetseite des Amtes Usedom-Nord unter <https://amtusedomnord.de> die Bekanntmachung unter dem Link Bekanntmachungen/Gemeinde Mölschow sowie die Planunterlagen eingestellt.  
Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des ... wirksam geworden.

Mölschow (Mecklenburg-Vorpommern), den Der Bürgermeister

## Planzeichnung - Planausschnitt nördlich von Bannemin



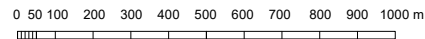
BESTAND



PLANUNG

Planunterlage: 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mölschow UPEG USEDOM 2013

Maßstab 1 : 10 000



## Planzeichenerklärung für den Änderungsbereich

### Flächen für Landwirtschaft

Fläche für Landwirtschaft § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB

### Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des Änderungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

### Art der baulichen Nutzung

Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Solar § 5 Abs. 2 Nr. 2b BauGB

### Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft

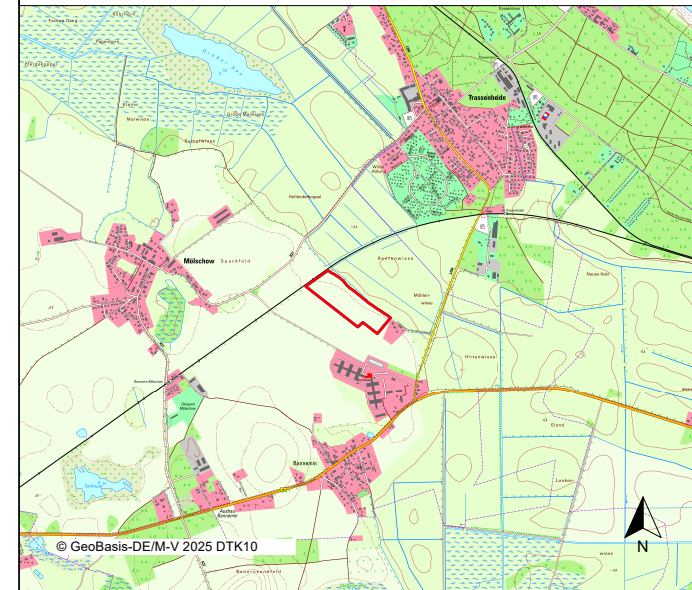
Biotop § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I S. 257) geändert worden ist.

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist.

## Übersichtsplan 1:25.000



Amt Usedom-Nord  
Amtsangehörige Gemeinde Mölschow  
Ortsteil Bannemin



2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mölschow

Änderungsbereich "Photovoltaik-Freiflächenanlage Bannemin"

Vorentwurf  
Stand 25.03.2026

Planbearbeitung:  
PFE - Büro für Stadtplanung  
[www.pfe-berlin.de](http://www.pfe-berlin.de)



# Amt Usedom-Nord



## Amtsangehörige Gemeinde Mölschow Ortsteil Bannemin

### Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mölschow

#### Änderungsbereich

#### „Photovoltaik-Freiflächenanlage Bannemin“

#### Vorentwurf

Stand: 25. März 2026

Auftraggeberin:

PAC Bismut GmbH & Co. KG (Projektgesellschaft der Pacifico Energy Partners GmbH)  
Theresienstraße 47a, 80333 München | [www.pacifico-energy.com](http://www.pacifico-energy.com)

Auftragnehmer:

PFE - Büro für Stadtplanung  
Oranienplatz 5, 10999 Berlin | [www.pfe-berlin.de](http://www.pfe-berlin.de)



Inhaltsverzeichnis

<b>I. EINFÜHRUNG</b> .....	<b>3</b>
1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs.....	3
2. Anlass und Erforderlichkeit zur Änderung des Flächennutzungsplans.....	4
<b>II. AUSGANGSSITUATION</b> .....	<b>6</b>
1. Bebauung und Nutzung.....	6
2. Erschließung.....	7
3. Technische Ver- und Entsorgung.....	8
4. Natur, Landschaft und Umwelt.....	8
5. Boden.....	8
6. Denkmalschutz.....	9
7. Eigentumsverhältnisse .....	9
<b>III. PLANUNGSBINDUNGEN</b> .....	<b>10</b>
1. Flächennutzungsplan.....	10
2. Landes- und Regionalplanung.....	11
<b>IV. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</b> .....	<b>15</b>
1. Planinhalt.....	15
2. Flächenbilanz.....	15
<b>V. VERFAHREN</b> .....	<b>16</b>
<b>VI. RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>17</b>

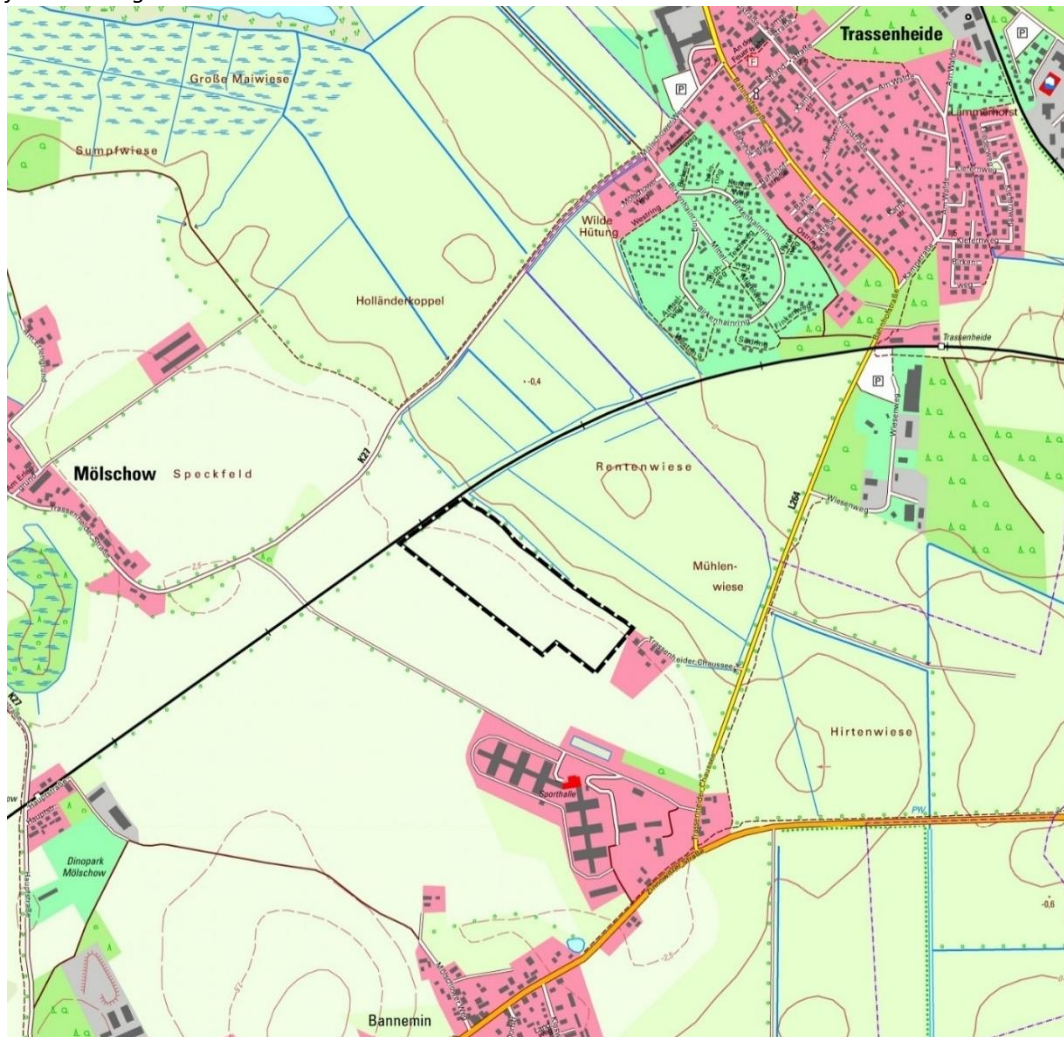
## I. EINFÜHRUNG

### 1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Das Plangebiet liegt rund 700 m nördlich im Ortsteil Bannemin zwischen dem Bahndamm der Usedomer Bäderbahn und einem Dorfausbau von Bannemin. Es hat eine Ost-West-Ausdehnung von 600 m und eine Nord-Süd-Ausdehnung von 400 m. Der Ortsteil Bannemin ist Teil der Gemeinde Mölschow, Amt Usedom-Nord, im Landkreis Vorpommern-Greifswald (Land Mecklenburg-Vorpommern) und befindet sich im nördlichen Bereich der Insel Usedom.

Der Ort liegt im Inselinneren in jeweils etwa 3 km Entfernung Luftlinie zur Pommerschen Bucht der Ostsee im Nordosten, zur Krumminer Wiek im Süden und zum Peenestrom im Westen. Das überwiegend ländliche Umfeld ist durch eine Mischung aus dörflichen Siedlungsflächen, landwirtschaftlich genutzten Bereichen sowie kleineren Gehölz- und Waldstrukturen geprägt. Das Vorhabengebiet liegt etwa in der Mitte zwischen den Orten Mölschow, Trassenheide und Bannemin.

Abbildung 1: Lageplan FNP-Änderungsbereich und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Bannemin“



Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2025 DTK10; Bearbeitung PFE

Der Änderungsbereich wird im Nordwesten vom Bahnbetriebsweg der Bäderbahn begrenzt, im Nordosten von einem Graben mit Gehölzstrukturen. Im Südosten und Südwesten ist die Ausdehnung des Plangebiets durch die Grenze zum benachbarten Wohngrundstück sowie die Flurstücksgrenze bestimmt. Der Änderungsbereich mit einer Fläche von 90.766 m<sup>2</sup> (ca. 9 ha) umfasst das Flurstück 86/5, Flur 1, Gemarkung Bannemin der Gemeinde Mölschow.

## 2. Anlass und Erforderlichkeit zur Änderung des Flächennutzungsplans

Der konkrete Anlass für die Einleitung des vorliegenden Planverfahrens ist der Antrag der Vorhabenträgerin PAC Bismut GmbH & Co. KG (Projektgesellschaft der Pacifico Energy Partners GmbH) auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nebst Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Das Unternehmen beabsichtigt, auf dem Flurstück 86/5 der Gemarkung Bannemin, Flur 1 eine Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FFA) mit einer installierten Leistung von etwa 11 MWp (Megawatt Peak) sowie einen untergeordneten Batteriespeicher mit einer Kapazität von ca. 4 MW zu errichten und zu betreiben. Das Vorhabengebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9 ha und befindet sich nördlich der Ortslage Bannemin in unmittelbarer Nähe zur Bahnlinie der

Usedomer Bäderbahn (RB23). Die Planung steht im Kontext der nationalen und landesweiten Klimaschutzziele. Die Bundesrepublik Deutschland strebt bis zum Jahr 2045 Klimaneutralität an und hat durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) den Ausbaupfad für Photovoltaik auf 215 Gigawatt bis zum Jahr 2030 verschärft. Das Vorhaben in Mölschow leistet einen regionalen Beitrag zur Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien an der Stromversorgung und unterstützt die Reduzierung von Treibhausgasemissionen. Mit der geplanten Systemleistung können schätzungsweise jährlich rund 6.300 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da das geplante Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt und nicht unter die Privilegierungstatbestände fällt, bedarf es der Schaffung von Baurecht durch einen Bebauungsplan. Ein Bebauungsplan muss gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zwingend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (Entwicklungsgebot). Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mölschow in der Fassung der 1. Änderung von 2013 ist das betroffene Areal als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Da die Errichtung des Solarparks aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Beschluss-Nr. GVMö/163/2023-01) gemeindliches Ziel ist und der Darstellung des FNP widerspricht, befindet sich die Zielsetzung noch nicht in Übereinstimmung mit den gesamtgemeindlichen Planungen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Solarpark zu schaffen und das Entwicklungsgebot zu wahren, ist daher die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Ziel der Änderung ist die Umwidmung der betreffenden Fläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Solar“ gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO.

## II. AUSGANGSSITUATION

### 1. Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Bannemin“ erstreckt sich über das gesamte Flurstück 86/5, Flur 1 in der Gemarkung Bannemin der Gemeinde Mölschow, Landkreis Vorpommern-Greifswald, Mecklenburg-Vorpommern. Die ca. 9 ha große Fläche ist ein Teilgebiet einer Ackerfläche, die im Norden von Gehölz- und Baumreihen entlang eines Grabens begrenzt ist. Nördlich und östlich davon schließt sich ausgedehntes von Entwässerungsgräben durchzogenes Grün- und Ackerland an. Etwa 300 m südlich befindet sich der Reiterhofs Bannemin. Im Westen ist das Plangebiet begrenzt von der durch eine Baumreihe gesäumten Usedomer Bäderbahn, die das Inselinnere in einem weiten Bogen in leichter Dammlage gliedert.

Abbildung 2: Luftbild von 2023 mit dem Plangebiet



Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2025 Orthophoto; Bearbeitung PFE

Die nächstgelegenen Wohnhäuser befinden sich in der östlich angrenzenden Splittersiedlung Trassenheider Straße Nummer 3 bis 4, die auch Ferienwohnungen umfasst.

Die Trassenheider Chaussee, die östlich des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung verläuft, gehört zu den zahlreichen Alleen der Gegend. Südlich des Reiterhofs, in etwa 800 m Entfernung Luftlinie beginnt der Siedlungskern, des Mölschower Ortsteils Bannemin.

Der Dorfkern von Mölschow befindet sich in etwa 1 km Entfernung westlich der Bahnlinie. In Richtung Norden liegt in gleicher Entfernung zum Plangebiet das Dorf Trassenheide. Kleine

Waldstücke verhindern hier Sichtbeziehungen zum Plangebiet und leiten den Übergang in den sich über die gesamte Inselänge erstreckenden Wald bis zur Ostseeküste ein.

Die Trassenheider Straße ist bereits durch gewerbliche Nutzungen vorgeprägt, die teilweise einen touristischen Bezug haben. Neben dem Reiterhof erschließt sie auch das südlich von Trassenheide gelegene Gewerbegebiet mit Baugewerbe und touristischen Attraktionen.

Im Inselinneren gelegen ist das Plangebiet jeweils etwa 3 km von Ostsee, Peenestrom und Achterwasser entfernt. Das Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage von nur 2 bis 4 m über NHN und fällt in Richtung Nordosten leicht ab.

## **2. Erschließung**

Bisher wird der Änderungsbereich ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und keinen direkten Anschluss an das öffentliche Straßennetz.

Die angrenzende Splittersiedlung mit sechs Gebäuden ist durch einen unbefestigten etwa 3 m breiten Weg an die Trassenheider Chaussee angebunden. Dieser Weg reicht nur bis zum benachbarten Flurstück 86/4 und liegt auf privatem Grund. Für eine ausreichende Erschließung werden Nutzungsregelungen mit den Eigentümern der folgenden Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Bannemin, Gemeinde Mölschow vereinbart: 76 tlw., 78/3, 78/4 tlw., 79/1 und 79/2 tlw. Dazu laufen Gespräche mit den Eigentümern (siehe dazu den Vorhaben- und Erschließungsplan).

Das Flurstück 79/2 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Mölschow, die übrigen sind im Privateigentum. Es besteht die Möglichkeit, das Flurstück 78/4 für erforderliche externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu nutzen.

Zusätzlich führt südlich ein Wirtschaftsweg entlang des Reiterhofs von der Trassenheider Straße (Mölschow) zur Trassenheider Chaussee (Bannemin). Von diesem führt ein Betriebsweg auf Bahnflächen nach Norden und endet als Sackgasse zwischen Bahnstrecke und Änderungsbereich.

Die Trassenheider Chaussee (L 264) in Bannemin dient als Landesstraße der Anbindung von Peenemünde, Karlshagen und Trassenheide an die Bundesstraße B 111 in einer Einmündung etwa 500 m südlich des Plangebiets.

Die Trassenheider Straße (K 27) dagegen verläuft auf der Mölschower Seite der Bahnstrecke und ist nur über einen unbeschränkten Bahnübergang erreichbar. Sie mündet in Trassenheide in die L 264 und führt westlich von Bannemin auf die B 111.

Die B 111 verläuft hier durch den Ortsteil Bannemin und ist die Hauptverkehrsachse der Insel Usedom. Sie führt von der Hebebrücke (Peenebrücke) Wolgast zur B 110, die von Anklam nach Swinemünde in Polen führt. Die B 111 schließt direkt an die Ostseeautobahn A 20 an, die die Uckermark mit Bad Segeberg verbindet und Anbindungen an Rostock, Stettin und Berlin schafft.

### **3. Technische Ver- und Entsorgung**

Der Änderungsbereich ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht mit technischer Infrastruktur erschlossen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wird eine Abfrage hierzu erfolgen, ob ggf. übergeordnete Versorgungsleitungen vorhanden sind.

Da es sich um eine Photovoltaik-Freiflächenanlage handelt, sind keine Anschlüsse für Trinkwasserversorgung oder Schmutzwasserentsorgung erforderlich.

Da die Modulreihen auf gerammten oder geschraubten Pfählen ohne Betonfundamente errichtet werden, bleibt der Boden weitgehend unversiegelt. Niederschlagswasser kann daher wie bisher direkt vor Ort versickern.

Es ist geplant, einen Bohrbrunnen auf öffentlichem Grund in der Siedlung östlich des Solarparks zu errichten. Dieser dient sowohl der Löschwasserversorgung der Solaranlage als auch der Verbesserung des Brandschutzes für die angrenzenden Wohngebäude. Der Brunnen soll nach DIN 14220 ausgeführt werden und eine Tiefe von ca. 20 bis 40 Metern erreichen. Er wird mit einer Tiefpumpe ausgestattet, die eine Förderleistung von mindestens 800 bis 1.600 Litern pro Minute erbringt. Die Feuerwehrezufahrten erhalten eine Mindestbreite von 3,0 Metern. Im Bereich der technischen Anlagen sind Wendeflächen mit einer Stichlänge von mindestens 11 Metern vorgesehen.

Als Einspeisepunkt für den erzeugten Solarstrom ist das Umspannwerk Karlshagen vorgesehen. Laut Auskunft des Netzbetreibers E.DIS Netz GmbH stehen dort ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. Dort endet in etwa 5 km Entfernung nördlich des Plangebiets eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung mit Anbindung nach Greifswald, Wolgast und Lubmin. Die Netzanbindung soll vollständig mittels Erdverkabelung erfolgen. Hierfür wird ein separates Genehmigungsverfahren durchgeführt, in dem auch naturschutzfachliche Belange geprüft werden.

### **4. Natur, Landschaft und Umwelt**

Unmittelbar nordöstlich angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG\_082) „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Das LSG umschließt die erweiterten Siedlungsbereiche Mölschow, Bannemin. Der Änderungsbereich liegt vollständig außerhalb des Schutzgebietes.

Die Darstellung der naturräumlichen Begebenheiten erfolgt im Umweltbericht im weiteren Verfahren.

Für gegebenenfalls erforderliche externe Kompensationsmaßnahmen steht eine an das Plangebiet angrenzende Ackerfläche zur Verfügung.

### **5. Boden**

Die Darstellungen zum Schutzgut Boden erfolgt im Umweltbericht im weiteren Verfahren.

## **6. Denkmalschutz**

Innerhalb des Änderungsbereichs sowie in der unmittelbaren Umgebung sind keine Bodendenkmale bekannt, es gibt keine Baudenkmale.

## **7. Eigentumsverhältnisse**

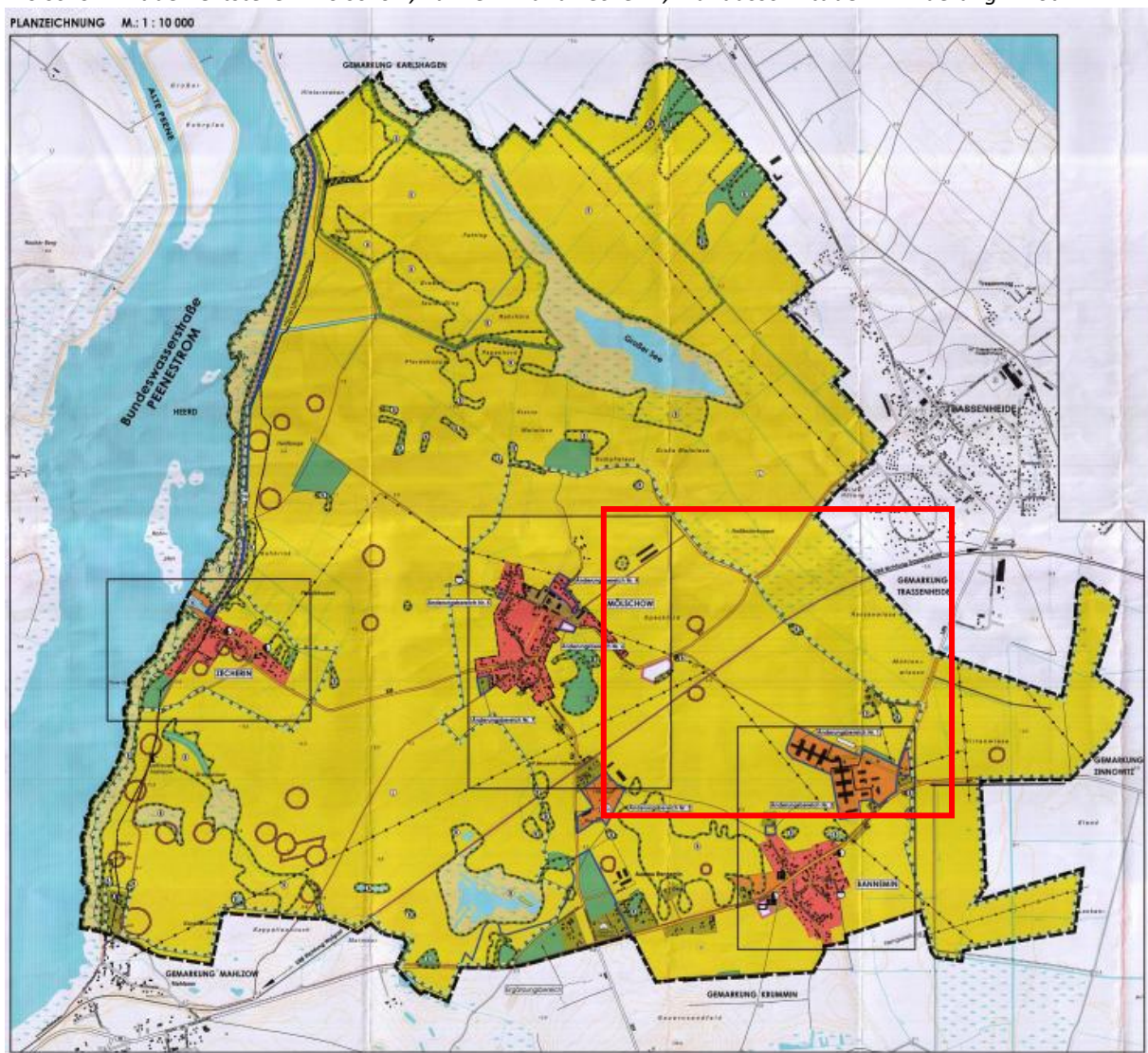
Der Vorhabenträger hat privatrechtliche Nutzungsverträge mit den Flächeneigentümern abgeschlossen hat. Das Flurstück 86/5 der Flur 1 befindet sich im Privateigentum.

### III. PLANUNGSBINDUNGEN

#### 1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Mölschow stellt den Änderungsbe-  
reich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die umliegenden Flächen sind ebenfalls  
überwiegend als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Nördlich des Plangebietes ist eine  
Biotopfläche eingetragen und nordöstlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom  
mit Festlandgürtel“ an. Die südöstlich angrenzende Splittersiedlung ist als Grünfläche darge-  
stellt.

Abbildung 3: Gesamte Planzeichnung der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde  
Mölschow mit den Ortsteilen Mölschow, Bannemin und Zecherin, Planausschnitt der 2. Änderung in rot



Quelle: Gemeinde Mölschow, UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH 2013, Markierung: PFE

Die geplante Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage weicht somit von den Darstellun-  
gen des Flächennutzungsplans ab. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebau-  
ungsplans Nr. 1 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Bannemin“ erfolgt daher die 2. Änderung  
des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, mit dem Ziel, die betreffenden Flächen

künftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Solar“ darzustellen (siehe nachfolgende Abbildung 3). Mit der Änderung wird die planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte Nutzung geschaffen.

## 2. Landes- und Regionalplanung

### 2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Das Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist 1993 in Kraft getreten und wurde 2005 und 2016 überarbeitet. Es bildet den übergeordneten für die räumliche Entwicklung des Landes und nennt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die nachgeordneten Planungsebenen, insbesondere die Regionalplanung sowie die kommunale Bauleitplanung. Das LEP M-V besteht aus einem textlichen Teil sowie einer zeichnerischen Darstellung. Derzeit befindet sich das Programm in der Fortschreibung. Die Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) regelt die verbindlichen Bestandteile des LEP M-V.

Für den Bebauungsplan ergeben sich aus dem LEP M-V insbesondere folgende relevanten Berührungspunkte, die, wenn nicht anders gekennzeichnet, als Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen sind:

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft. Gemäß Programmsatz 4.5 (2) ist eine Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen ausgeschlossen, sofern die Acker- oder Bodenzahlen 50 oder mehr betragen (Ziel der Raumordnung). Da die Bodenzahlen im Änderungsbereich gemäß Bodenschätzung lediglich zwischen 24 und 33 liegen, steht dieses Ziel der Raumordnung der Planung nicht entgegen.

Darüber hinaus ist gemäß Programmsatz 4.5 (3) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren ein besonderes Gewicht beizumessen. Dies wird im Rahmen der Planung berücksichtigt, da überwiegend geringwertige landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, eine dauerhafte Versiegelung weitgehend vermieden wird und die Nutzung grundsätzlich reversibel ist. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass ein Rückbau nach Nutzungsaufgabe erfolgt. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten.

Der Änderungsbereich befindet sich zudem vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Tourismus. Nach Programmsatz 4.6 (4) ist in diesen Gebieten der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung ein besonderes Gewicht beizumessen, und gemäß Programmsatz 4.6 (6) sollen Beeinträchtigungen touristischer Nutzungen vermieden werden. Die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage liegt im Übergangsbereich zwischen Siedlungs- und gewerblich vorgeprägten Strukturen. Durch eine landschaftsangepasste Gestaltung, insbesondere durch Eingrünungsmaßnahmen sowie die Einbindung in vorhandene Strukturen, wird sichergestellt, dass die Erholungsfunktion des Raumes nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Im Hinblick auf den Ausbau erneuerbarer Energien sieht das LEP M-V gemäß Programmsatz 5.3 (1) eine deutliche Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien vor. Ergänzend sollen gemäß Programmsatz 5.3 (4) die wirtschaftliche Teilhabe an der Energieerzeugung sowie die Nutzung lokal erzeugter Energie gestärkt werden. Für Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf landwirtschaftlichen Flächen legt Programmsatz 5.3 (9) als Ziel der Raumordnung fest, dass diese grundsätzlich nur innerhalb eines 110-Meter-Korridors entlang von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen zulässig sind. Das Plangebiet befindet sich in räumlicher Nähe zur Bahnstrecke, liegt jedoch nur teilweise innerhalb dieses Korridors, sodass eine entsprechende raumordnerische Abwägung erforderlich ist. Die Standortwahl wird durch die Vorprägung des Umfeldes, die Lage im Übergangsbereich zwischen Siedlung und gewerblich-technischen Nutzungen sowie die geringe landwirtschaftliche Wertigkeit der Flächen begründet. Darüber hinaus steht die Planung im Einklang mit Programmsatz 5.3 (10), wonach geeignete Gebiete für den Ausbau erneuerbarer Energien durch die Regionalplanung festgelegt werden sollen, und berücksichtigt mit der Integration von Speichersystemen auch die Zielsetzung des Programmsatzes 5.3 (13).

Die Planung berücksichtigt zudem die Belange des Naturhaushalts. Gemäß Programmsatz 6.1 (1) ist die Regenerationsfähigkeit des Naturgutes Boden zu sichern, während Programmsatz 6.1 (2) eine nachhaltige Nutzung der Naturgüter fordert und Programmsatz 6.1 (3) den Erhalt von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen vorsieht. Diesen Anforderungen wird durch eine Minimierung von Versiegelung und Bodenverdichtung, die extensive Nutzung der Flächen sowie die Entwicklung von Grünlandstrukturen Rechnung getragen. Entsprechend Programmsatz 6.1.3 (1) wird die Versiegelung auf ein Minimum reduziert. Im Hinblick auf den Wasserhaushalt gemäß Programmsatz 6.1.2 (2) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da die natürliche Versickerungsfähigkeit der Flächen weitgehend erhalten bleibt. Auch die Anforderungen der unterirdischen Raumordnung gemäß Programmsatz 7.1 (4), insbesondere zum Schutz des Grundwassers, werden eingehalten.

Gemäß Anhang 1 des LEP M-V ist die Gemeinde Mölschow dem Nahbereich des zentralen Ortes Zinnowitz zugeordnet. Die vorliegende Planung steht dieser zentralörtlichen Funktion nicht entgegen, da weder zusätzliche Siedlungsflächen geschaffen noch Versorgungsstrukturen beeinträchtigt werden und keine Auswirkungen auf die Daseinsvorsorge zu erwarten sind.

Da die Planung über den 110-Meter-Streifen hinausgeht, widerspricht sie zunächst den Zielen des LEP M-V. Diese Vorgabe soll jedoch im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens (ZAV) aufgehoben werden, sofern die Abweichung raumordnerisch vertretbar ist. Für eine positive Bewertung im ZAV spricht hier unter anderem, dass keine Vorranggebiete betroffen sind und die Bodenwerte vergleichsweise gering sind.

Es ist zu beachten, dass sich das LEP M-V derzeit in der Gesamtfortschreibung befindet. Während des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans könnten sich daher inhaltliche Anpassungen ergeben, die voraussichtlich die Gebietsbeschränkungen für Photovoltaikanlagen verändern, aber nicht gänzlich aufheben werden.

## 2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) wurde 2010 beschlossen und konkretisiert die Vorgaben des LEP M-V. Es wurde 2023 das zweite Mal geändert und wird derzeit neu aufgestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit für den zweiten Entwurf wurde am 29.01.2026 beschlossen. Das RREP konkretisiert die landesplanerischen Zielsetzungen insbesondere im Hinblick auf den weiteren Ausbau erneuerbarer Energien sowie eine stärker räumlich gesteuerte Flächenkulisse für Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Es besteht aus einer Festlegungskarte sowie einem Textteil.

Das Vorhabengebiet ist zusätzlich zu den im LEP M-V genannten Festlegungen von mehreren Vorbehaltsgebieten betroffen. Es liegt vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft, in dem der Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Zwar wird die landwirtschaftliche Nutzung für die Dauer des Anlagenbetriebs ausgesetzt, jedoch bleibt die Nutzung durch die Aufnahme einer Rückbauverpflichtung im Durchführungsvertrag grundsätzlich reversibel, und die Flächen können sich in dieser Zeit regenerieren. Zugleich ergeben sich neue Einnahmemöglichkeiten für die Gemeinde.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Wasserversorgung und liegt in der Schutzzone IV des Wasserschutzgebietes Karlshagen. Nach Einschätzung der zuständigen Fachbehörde ist die Errichtung der Photovoltaikanlage einschließlich eines Löschwasserbrunnens unter Auflagen grundsätzlich möglich, wobei die konkreten Anforderungen im weiteren Verfahren zu prüfen sind.

Ebenso ist das Gebiet vollständig als Entwicklungsraum Tourismus ausgewiesen, sodass die Vereinbarkeit mit den regionalen Zielsetzungen einer nachhaltigen Tourismusentwicklung zu berücksichtigen ist. Durch eine landschaftsangepasste Gestaltung kann die Planung jedoch dazu beitragen, das Profil der Region als umweltbewusste Urlaubsregion zu stärken.

Teilflächen sind darüber hinaus von einem Vorbehaltsgebiet Küstenschutz betroffen. Da es sich bei den genannten Festlegungen überwiegend um Vorbehaltsgebiete und damit um Grundsätze der Raumordnung handelt, können die jeweiligen Belange in der Abwägung berücksichtigt werden.

## 2.3 2. Entwurf zur Neuaufstellung des RREP (Stand 2026)

Im Rahmen der Neuaufstellung des RREP werden geeignete Suchräume bzw. Vorbehalts- und Eignungsgebiete für die Nutzung erneuerbarer Energien weiter differenziert und räumlich präzisiert. Ziel ist es, den Ausbau von Photovoltaik-Freiflächenanlagen stärker zu bündeln und konfliktarme Standorte zu priorisieren. Dabei gewinnen insbesondere vorbelastete Räume, infrastrukturelle Korridore sowie Bereiche mit geringerer landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit an Bedeutung. Gleichzeitig werden die Belange der Landwirtschaft, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Tourismus weiterhin mit besonderem Gewicht in die Abwägung eingestellt.

Das Plangebiet liegt in der Entwurfsfassung nicht innerhalb eines ausdrücklich ausgewiesenen Vorranggebietes für Photovoltaik-Freiflächenanlagen, befindet sich jedoch in einem durch Infrastruktur und angrenzende gewerbliche und touristische Nutzungen vorgeprägten Raum.

Im Unterschied zum rechtskräftigem RREP liegt das Plangebiet im 2. Entwurf nun im Tourismusschwerpunktraum anstatt im Tourismusedwicklungsraum. Neu dargestellt ist auch die Lage im Bauschutzgebiets und Siedlungsbeschränkungsbereich des Flugplatzes Peenemünde. Das Regional bedeutsame Radroutennetz erstreckt sich außerdem bis an die Trassenheider Chaussee.

Zur Sicherung landwirtschaftlich wertvoller Böden soll die Nutzung von Solarenergieanlagen auf Ackerflächen mit einer durchschnittlichen Bodenwertzahl von unter 25 begrenzt werden laut Ziel 5.3 (6). Berücksichtigt wird der neue Grundsatz 5.3 (12) mit der Speicherung von Energien aus erneuerbaren Quellen.

## IV. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

### 1. Planinhalt

Das Ziel der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung und zum Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zur Erzeugung und Einspeisung von umweltfreundlichem Solarstrom in das öffentliche Netz. Da das Vorhabengebiet im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, erfolgt die Änderung im Parallelverfahren, um die Fläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Solar“ umzuwidmen und so das gesetzliche Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Bannemin“ zu wahren. Zweck der Planung ist darüber hinaus die Umsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die durch den Verzicht auf Pestizide und die Förderung artenreicher Blühflächen die Biodiversität und Bodenqualität auf dem Areal nachhaltig steigert sowie durch finanzielle Beteiligungsmodelle und Infrastrukturmehrwerte die regionale Wertschöpfung in der Gemeinde Mölschow stärkt.

Die Grundzüge der Flächennutzung verändern sich durch diese Planung grundlegend, indem das etwa 9 ha große Areal von seiner bisherigen Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Solar“ umgewidmet wird. Damit wird die bisherige intensive ackerbauliche Nutzung für die Dauer des Anlagenbetriebs unterbrochen und durch eine technisch-energetische Flächennutzung zur Erzeugung erneuerbarer Energien ersetzt. Qualitativ vollzieht sich dabei ein Wandel von einer produktionsorientierten Agrarlandschaft hin zu einer ökologisch aufgewerteten Infrastrukturfläche, da durch die Extensivierung der Pflege und den Verzicht auf Pestizide die Entwicklung von artenreichem Grünland und neuen Lebensräumen für die Biodiversität angestrebt wird. Da die bauliche Nutzung befristet und durch eine verbindliche Rückbauverpflichtung rechtlich gesichert ist, bleibt die Änderung der Flächennutzung reversibel, sodass die Fläche nach Ende der Laufzeit wieder der landwirtschaftlichen Urnutzung zugeführt werden kann.

Das im rechtswirksamen FNP dargestellte ovale „Biotop“ an der Nordgrenze der Fläche befindet sich laut Vermessung außerhalb des Änderungsbereichs und wird daher nicht von der Änderung berührt.

### 2. Flächenbilanz

	Ausweisung wirksamer FNP	Planung (für etwa 30 Jahre)
Fläche für Landwirtschaft	9 ha	- 9 ha
Sonderbaufläche Solar	0 ha	+ 9 ha

## V. VERFAHREN

Am 4. September 2025 fasste die Gemeindevertretung Mölschow den formellen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Bannemin“ (Beschluss-Nr. GVMö/163/2023-01) sowie die damit verbundene 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (Beschluss-Nr. GVMö/164/2023-01).

Ziel der Planung ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaikfreiflächenanlage auf etwa 9 ha Fläche zur Einspeisung von Solarstrom in das öffentliche Netz sowie eine Stärkung regionaler Wertschöpfung. Außerdem wird die Umwandlung von Ackerland in artenreiche Blühwiesen angestrebt. Die Anlage soll wirksam von der Umgebung abgeschirmt werden und umweltbewussten Tourismus stärken ohne die landschaftsgebundene Erholung wesentlich zu beeinträchtigen.

## VI. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I S. 257) geändert worden ist.

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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nummer 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nummer 18]).