

Karte, eigene Darstellung; Übersichtsplan, © GeoBasis DE/M-V, 2024.

# GEMEINDE NEUENKIRCHEN

## Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Agri-Photovoltaikanlage Strippow“

### Begründung

Vorentwurf

17.09.2025

Planverfasser:



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • [info@pbh-wismar.de](mailto:info@pbh-wismar.de)

# Gemeinde Neuenkirchen

## Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Agri-Photovoltaikanlage Strippow“

### Begründung

Inhalt	Seite
<b>Teil 1 - Begründung</b> .....	<b>3</b>
<b>A. Einleitung</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Erfordernis der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Ziel und Zweck der Planaufstellung</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Lage und Größe des Plangebietes</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Planart und Verfahren</b> .....	<b>6</b>
4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB .....	6
4.2 Selbstständiger Bebauungsplan .....	7
<b>B. Grundlagen der Planung</b> .....	<b>7</b>
<b>5. Umweltbericht</b> .....	<b>7</b>
<b>6. Planunterlagen</b> .....	<b>7</b>
<b>7. Planerische und rechtliche Grundlagen</b> .....	<b>7</b>
7.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen .....	7
7.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung .....	8
7.2.1 Sicherung bedeutsamer Böden (LEP M-V) .....	8
7.2.2 Energie (LEP M-V) .....	9
7.2.3 Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (RREP VP) .....	10
7.2.4 Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (RREP VP) .....	10
7.3 Flächennutzungsplan .....	11
<b>8. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes</b> .....	<b>12</b>
8.1 Vorhandene Bebauung und Nutzung .....	12
8.2 Topographie, Baugrundverhältnisse .....	12
8.3 Wasser .....	12
8.4 Pflanzen, Tiere und Landschaft .....	12
8.5 Verkehrsinfrastruktur, Erschließung .....	12
8.6 Ver- und Entsorgung .....	12
8.6.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung .....	13
8.6.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung .....	13
8.6.3 Elektroenergieversorgung und -einspeisung, Telekommunikation .....	13
8.6.4 Abfallentsorgung.....	14
8.7 Altlasten.....	14
8.8 Denkmalschutz.....	14
8.9 Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet.....	14

<b>C. Inhalt des Bebauungsplanes .....</b>	<b>14</b>
<b>9. Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>14</b>
9.1 Beschreibung des Vorhabens .....	14
9.2 Vorhabenträger und Betreiberkonzept.....	17
9.3 Verkehrsinfrastruktur, Erschließung .....	17
<b>10. Begründung der einzelnen Festsetzungen .....</b>	<b>18</b>
10.1 Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3a BauGB.....	18
10.2 Art der baulichen Nutzung .....	20
10.3 Maß der baulichen Nutzung .....	21
10.3.1 Grundflächenzahl.....	21
10.3.2 Höhe baulicher Anlagen .....	22
10.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....	23
10.5 Verkehrsflächen .....	23
10.6 Hinweise ohne Normcharakter .....	24
<b>D. Auswirkungen des Bebauungsplans, Flächenbilanz .....</b>	<b>25</b>
<b>11. Auswirkungen auf die Bevölkerung.....</b>	<b>25</b>
11.1 Arbeitsplatzentwicklung .....	25
11.2 Bevölkerungsentwicklung .....	25
11.3 Verkehrsentwicklung .....	26
11.4 Lärmentwicklung, sonstige Immissionen .....	26
11.5 Städtebauliche Auswirkungen .....	26
<b>12. Flächenbilanz.....</b>	<b>27</b>

## Teil 1 - Begründung

### A. Einleitung

Erneuerbare Energien gehören aktuell zu den wichtigsten Stromquellen in Deutschland. Zukünftig werden sie sogar zu den wichtigsten Energiequellen gehören. Das bedeutet, dass Strom aus erneuerbaren Energien neben der Deckung des klassischen Strombedarfes auch vermehrt zur Wärmeproduktion und im Mobilitätssektor genutzt werden wird. Daher wird der Bedarf an Strom aus erneuerbaren Energien in den nächsten Jahren kontinuierlich steigen.

Mit der Änderung des Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) im August 2021 und den damit verbundenen Klimaschutzzielen Deutschlands sollen die jährlichen Treibhausgas-Emissionen bis zum Jahre 2045 im Vergleich zu 1990 um 100 Prozent sinken.

„Für das Jahr 2023 lag der Bruttostromverbrauch Deutschlands bei 525 Terawattstunden (TWh).“<sup>1</sup> „Lediglich 51,8 Prozent stammten davon aus erneuerbaren Energiequellen.“<sup>2</sup>

Im Rahmen der Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) vom Juli 2022, wurden die Ziele der Bundesregierung Deutschlands für die Entwicklung des Strommarktes genannt. Bis 2035 sollen fast 100 Prozent des verbrauchten Stroms aus erneuerbaren Energien stammen. Da der Bruttostromverbrauch Deutschlands im gleichen Zeitraum durch die zunehmende Elektrifizierung der Wirtschaft, der Wärmeproduktion und des Mobilitätssektors steigt, muss der Ausbau der erneuerbaren Energien außerordentlich vorangetrieben werden.

Im Juli 2022 wurde das Gesetz zu Sofortmaßnahmen für den beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weiteren Maßnahmen im Stromsektor beschlossen. Das Gesetz trat am 01. Januar 2023 in Kraft.

Die besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien wird im § 2 des EEG 2023 deutlich herausgestellt.

*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. Satz 2 gilt nicht gegenüber Belangen der Landes- und Bündnisverteidigung.*

(Vgl. § 2 EEG 2023, Seite 12)

Dieser Paragraph gibt Vorhaben wie dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Neuenkirchen eine höhere Gewichtung im Rahmen einer Abwägung gegenüber den raumordnerischen Zielen und Festlegungen der Landesraumentwicklungsprogramme sowie weiteren Belangen.

---

<sup>1</sup> Umweltbundesamt auf Basis Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen

<sup>2</sup> Umweltbundesamt auf Basis AGEE-Stat

## **1. Erfordernis der Planung**

Um den ehrgeizigen Ausbauzielen für erneuerbare Energien gerecht zu werden, müssen verschiedene Solaranlagen konsequent auf geeigneten Flächen errichtet werden. Agri-PV-Anlagen zählen zu den besonderen Solaranlagen und ermöglichen eine Kombination aus Landwirtschaft und Nutzung solarer Strahlungsenergie. Die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen bleibt die vorrangige Nutzung. Unter Beachtung der Bestimmungen des § 85c EEG kann eine Agri-PV-Anlage, welche die solare Strahlungsenergie nutzt, die landwirtschaftliche Hauptnutzung ergänzen. Somit gehören bestimmte intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen zu geeigneten Flächen zum Ausbau erneuerbarer Energien. Im Rahmen des Ziels gemäß Programmsatz 4.5 (2) (sowie in Anlehnung an Programmsatz 5.3 (9), zweiter Absatz) des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 (LEP) des Landes Mecklenburg-Vorpommern sollen landwirtschaftliche Böden vor der Überbauung bzw. Umwandlung für andere Nutzungen geschützt werden. Hierbei sind auch Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) gemeint, die keine landwirtschaftliche Nutzung der Vorhabenfläche mehr zulassen. Agri-PV-Anlagen sind hiervon bewusst ausgenommen (siehe dazu Dokument "Voraussetzungen ZAV Freiflächenphotovoltaik" Stand: 31.05.2022), da die landwirtschaftliche Nutzung, wie oben beschrieben, erhalten bleibt.

Der geplante Standort des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 ist mit dem geplanten Vorhaben als geeigneter Standort zu deklarieren.

## **2. Ziel und Zweck der Planaufstellung**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Agri-Photovoltaikanlage Strippow“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer besonderen Solaranlage (hier: Agri-Photovoltaikanlage) geschaffen werden. Dabei werden insbesondere die folgenden Planungsziele verfolgt:

- Beitrag zum Ausbau der erneuerbaren Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB),
- Beitrag zum Klima- und Umweltschutz sowie zur Reduzierung der Erderwärmung,
- Ermittlung und Ausgleich der mit der Planung in Zusammenhang stehenden Eingriffe und der Umweltschutzgüter.

Da es im vorliegenden Fall bereits ein konkretes Vorhaben gibt, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 3a BauGB erforderlich. Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet „Agri-Photovoltaik“ festgesetzt, sodass die Zulässigkeit einer vorrangigen landwirtschaftlichen Nutzung mit einer Agri-Photovoltaikanlage ermöglicht wird. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. Zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes werden grünordnerische Maßnahmen getroffen, um geschützte Biotope zu erhalten und nicht mit den Agri-PV-Modulen zu überbauen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die ggf. entstehenden Probleme, die durch die neue Nutzung ausgelöst werden, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst werden. Dazu werden u. a. im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen geprüft und erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit festgelegt.

### 3. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 befindet sich im Südwesten des Gemeindegebietes der Gemeinde Neuenkirchen zwischen dem Peene-Südkanal und der Ortschaft Spantekow.

Begrenzt im Norden durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldflächen, im Süden und Westen durch die Straße „Strippow“ und intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich © GeoBasis DE/M-V 2025.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 11,3 Hektar und umfasst folgende Flurstücke:

<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstücke vollständig</b>	<b>Flurstücke teilweise</b>
Strippow	1	13, 14	9, 10, 11, 12

Tab. 1: Flurstücke, Flur, Gemarkung.

## 4. Planart und Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am 12. März 2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Agri-Photovoltaikanlage Strippow“ für das Gebiet nordwestlich der Ortslage Strippow gemäß § 12 Abs. 3a BauGB beschlossen. Die Aufstellung wird im sogenannten Regelverfahren nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 10 BauGB aufgestellt.

### 4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die grundlegende Definition dieses Instruments und seiner einzelnen Bestandteile ist § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu entnehmen:

*„Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).“*

Die miteinander verflochtenen Bestandteile der vorhabengebundenen Planung sind:

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan,
- der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), den die Vorhabenträger vorgelegt haben und der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird und
- der Durchführungsvertrag.

Bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird von der Regelung des § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB weist folgende Besonderheiten auf: Die bauliche Nutzung wird durch die Festsetzung des Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung nur allgemein festgesetzt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Einzelheiten des Vorhabens werden folglich im Durchführungsvertrag geregelt. Genehmigungsfähig ist dann nur das im Durchführungsvertrag beschriebene Vorhaben.

Durch eine im Vergleich zur Planänderung verhältnismäßig einfache Änderung des Durchführungsvertrages kann - wenn sich der Bedarf in der Zukunft ändert - die Zulässigkeit des Vorhabens angepasst werden. Der Durchführungsvertrag muss zwar erstmals vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch die Gemeindevertretung zustande kommen; er darf aber auch nach der Inkraftsetzung des Plans geändert, ergänzt oder fortgeschrieben werden. Solange sich die aktuellen oder künftigen Vorhaben im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Nutzungsvorschriften bewegen, ist kein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan regelt nur einen allgemeinen Rahmen, in dem die später erwünschten Vorhaben eingefügt werden können.

§ 12 Abs. 3a BauGB erlaubt also, zeichnerisch die Art der Nutzung allgemein festzusetzen und sie ggf. durch textliche Festsetzungen genauer zu bestimmen. Es handelt sich um eine abstrakte Plandarstellung des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Vorhabens. Im vorliegenden Plan wird ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt (SO). Das konkrete Bauvorhaben, das auf dem Grundstück etabliert werden soll, wird im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag definiert. Der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörende Vorhaben- und Erschließungsplan stellt – als Bestandteil des Rechtsplans – die Kubatur des im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhabens und dessen Erschließung im Wesentlichen dar.

Die Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss sich bei Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB auf alle durch den Plan eingeräumten Nutzungsmöglichkeiten beziehen - nicht nur auf das Vorhaben, das Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans und des Durchführungsvertrages ist.

Der Vorhabenträger ist im vorliegenden Fall die Anumar GmbH. Der Vorhabenträger erfüllt die Voraussetzungen für die Durchführung des Vorhabens nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

## **4.2 Selbstständiger Bebauungsplan**

Die Gemeinde Neuenkirchen verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 wird daher als selbstständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt. Nach dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 wird dieser dem Landkreis Vorpommern-Greifswald als höherer Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt.

## **B. Grundlagen der Planung**

### **5. Umweltbericht**

*Siehe Bericht als gesonderter Teil der Begründung.*

### **6. Planunterlagen**

Als Planunterlagen dienen der Lage- und Höhenplan, erstellt vom 28.01-30.01.2025 durch das Vermessungsbüro Apolony, Rehna; die digitale topographische Karte, GeoBasis - DE/M-V 2024, sowie eigene Erhebungen.

### **7. Planerische und rechtliche Grundlagen**

#### **7.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen**

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

- Baunutzungsverordnung in der Fassung 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),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten DIN-Normen und Regelwerke können im Amt für Gemeindeentwicklung und Liegenschaften des Amtes Anklam-Land, Hauptstraße 75, 17398 Ducherow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **7.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung**

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Die landesplanerischen Zielvorgaben sind in den Landesraumentwicklungsplänen (hier: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 2016 (LEP M-V) und Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, 2010 (RREP VP) festgelegt. Die genannten Landesentwicklungspläne stehen in enger Verbindung zueinander und bilden die wesentliche Grundlage für die nachfolgende Darstellung der landesplanerischen Zielvorgaben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Neuenkirchen ist gemäß § 3 Nr. 6 ROG, durch seine Ausdehnung von rd. 11,3 ha und den mit der Errichtung einer großen Agri-Photovoltaik-Anlage einhergehenden Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen, als raumbedeutsame Planung einzuordnen.

Bei raumbedeutsamen Planungen ist gemäß § 4 Abs. 1 ROG die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen.

In den nachfolgenden Punkten werden die raumordnerischen Zielvorgaben des LEP M-V und des RREP VP für den Vorhabenstandort aufgelistet, geprüft und abgewogen.

### **7.2.1 Sicherung bedeutsamer Böden (LEP M-V)**

Gemäß Programmsatz **4.5 (2) LEP M-V** darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl von 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Die raumordnerische Sicherung hochwertiger Landwirtschaftsböden verfolgt das Ressourcen- und Klimaschutzziel, langfristig die natürlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft zu sichern sowie die Voraussetzung für eine verbrauchernahe und krisensichere Versorgung der Bevölkerung zu erhalten.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches verfügen über Ackerzahlen von unter 50. Somit entspricht die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 dem Programmsatz 4.5 (2) des LEP M-V.

## 7.2.2 Energie (LEP M-V)

Mit dem Landesraumordnungsprogramm 2016 hat die damalige Landesregierung eine fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern erarbeitet. Im Kapitel **5.3 Energie LEP M-V** werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung für eine sichere, preiswerte und umweltverträgliche Energieversorgung benannt, um die nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung Mecklenburg-Vorpommerns zu gewährleisten. Der Übergang weg von konventionellen Brennstoffen und hin zu erneuerbaren Energien ist dabei eine vorrangige Aufgabe. Nachfolgend werden die wichtigsten Grundsätze und Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms zur Förderung erneuerbarer Energien in Mecklenburg-Vorpommern benannt:

*In allen Teilräumen soll eine sichere, preiswerte und umweltverträgliche Energieversorgung gewährleistet werden. Um einen substanziellen Beitrag zur Energiewende in Deutschland zu leisten, soll der Anteil erneuerbarer Energien dabei deutlich zunehmen.*

(Vgl. 5.3 (1) LEP M-V, Seite 71)

*Zum Schutz des Klimas und der Umwelt soll der Ausbau der erneuerbaren Energien auch dazu beitragen, Treibhausgasemissionen so weit wie möglich zu reduzieren. Weitere Reduzierungen von Treibhausgasemissionen sollen insbesondere durch Festlegung von Maßnahmen*

- zur Energieeinsparung,
- der Erhöhung der Energieeffizienz,
- der Erschließung vorhandener Wärmepotenziale z. B. durch Nutzung der Geothermie sowie
- der Verringerung verkehrsbedingter Emissionen

*in der Regional- und Bauleitplanung sowie anderen kommunalen Planungen erreicht werden. Bei Planungen und Maßnahmen zum Ausbau erneuerbarer Energien, die zu erheblichen Beeinträchtigungen naturschutzfachlicher Belange führen, ist zu prüfen, ob rechtliche Ausnahmeregelungen aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses angewendet werden können.*

(Vgl. 5.3 (2) LEP M-V, Seite 71)

*Der Ausbau der erneuerbaren Energien trägt zur Steigerung der regionalen Wertschöpfung und regionaler Wertschöpfungsketten bei. Die zusätzliche Wertschöpfung soll möglichst vor Ort realisiert werden und der heimischen Bevölkerung zugutekommen.*

(Vgl. 5.3 (3) LEP M-V, Seite 71)

Gemäß Programmsatz 5.3 (9) sollen an geeigneten Standorten Voraussetzungen für den weiteren Ausbau erneuerbarer Energien geschaffen werden. Freiflächenphotovoltaikanlagen sollen effizient und flächensparend errichtet werden. Dazu sollen sie verteilternetznah geplant und insbesondere auf Konversionsstandorten, endgültig stillgelegten Deponien oder Deponieabschnitten und bereits versiegelten Flächen errichtet werden.

*Landwirtschaftlich genutzte Flächen dürfen nur in einem Streifen von 110 m beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden.*

(Vgl. 5.3 (9) LEP M-V, Seite 71)

Das Plangebiet erstreckt sich auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen in deren näheren Umfeld keine der aufgelisteten Infrastrukturen befinden. Aufgrund der angestrebten Doppelnutzung des Plangebietes als vorrangig intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche und einer Agri-Photovoltaikanlage steht das Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 der Zielsetzung 5.3 (9) des LEP M-V 2016 nicht entgegen.

### **7.2.3 Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (RREP VP)**

Das RREP VP weist für fast die gesamte Fläche des Plangebietes ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aus.

*In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume; festgelegt anhand der Kriterien in Abbildung 7) 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.*

(Vgl. 3.1.4 (1) RREP VP, Seite 30)

Mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik“ werden die Flächen auch weiterhin vorrangig einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt, da zwischen bzw. unter den Photovoltaikmodulen eine intensive landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist.

### **7.2.4 Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (RREP VP)**

Das RREP VP weist für einige Teilfläche des Plangebietes ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege aus.

*In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.*

(Vgl. 5.1. (4) RREP VP, Seite 54)

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die Planung unterstützt, da das Plangebiet zunächst nicht weiterhin intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet wird. Durch eine extensive Bewirtschaftung / Pflege können die Flächen alsdann zur Erhöhung der Biodiversität beitragen.

Gemäß § 2 EEG liegen Anlagen zur Produktion von erneuerbaren Energien im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Daher sollen erneuerbare Energien als vorrangiger Belang in Schutzgüterabwägungen eingebracht 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. Satz 2 gilt nicht gegenüber Belangen der Landes- und Bündnisverteidigung.*

(Vgl. § 2 EEG 2023, Seite 12)

Das Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Neuenkirchen ist als Anlage zur Produktion von erneuerbaren Energien zu betrachten und hat damit den vorrangigen Belang gegenüber der raumordnerischen Festlegung „Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege“.

### **7.3 Flächennutzungsplan**

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist jedoch nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (selbständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Der selbständige Bebauungsplan – oder mehrere Bebauungspläne – müssen dabei nicht das ganze Gemeindegebiet abdecken; sie müssen aber ausreichen, die städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet zu ordnen.

Für das Gebiet der Gemeinde Neuenkirchen besteht kein wirksamer Flächennutzungsplan. Um die Erforderlichkeit eines Flächennutzungsplanes festzustellen, muss die Gesamtsituation in der Gemeinde beurteilt werden.

Sollten ausreichend Belange, die über den Geltungsbereich des einzelnen Bebauungsplanes reichen, eine Gesamtkoordination benötigen, wäre ein Flächennutzungsplan erforderlich.

Sind bauliche und sonstige Entwicklungen in der Gemeinde nicht vorhanden oder absehbar, würde sich der Flächennutzungsplan auf die Darstellung des Bestands beschränken. Für diesen Fall könnte der Flächennutzungsplan seine planerische Funktion nicht erfüllen und wäre daher nicht erforderlich.

Ein selbständiger Bebauungsplan kann für diesen Fall bei dörflichen Gemeinden mit geringer Siedlungsentwicklung in Betracht gezogen werden.

Der bauliche Bestand innerhalb des Gemeindegebietes beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Neuenkirchen, Müggenburg und Strippow. Das restliche Gemeindegebiet setzt sich aus Flächen für die Landwirtschaft, Waldflächen, geschützten Biotopen, dem Peene-Südkanal und Windkraftanlagen im südöstlichen Teil des Gemeindegebietes zusammen.

Ein möglicher Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen würde sich auf die Darstellung des Bestandes und der geplanten Agri-Photovoltaikanlagen der vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 3, Nr. 6 und Nr. 7 beschränken. Zumal die Agri-Photovoltaikanlagen aufgrund ihrer vorrangigen landwirtschaftlichen Nutzung weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt würden.

Die Agri-Photovoltaikanlagen der vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 3, Nr. 6 und Nr. 7 ordnen für die beanspruchten Flächen die städtebauliche Entwicklung mit der geplanten Nutzung.

Folglich würde der Flächennutzungsplan seine planerische Funktion nicht erfüllen und wäre somit nicht erforderlich.

Nach Prüfung reicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 aus, die städtebauliche Entwicklung in dieser Ortslage mit der geplanten Nutzung zu ordnen. Deshalb wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 als selbständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan bedarf nach § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

## **8. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes**

### **8.1 Vorhandene Bebauung und Nutzung**

Das Plangebiet verfügt über keinerlei bauliche Anlagen. Das gesamte Gebiet wird als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt.

### **8.2 Topographie, Baugrundverhältnisse**

Die höchsten Punkte des Geländes befinden sich mit durchschnittlich 14 m ü. DHHN 2016 im südlichen Bereich des Plangebietes. Von dort aus fällt das Gelände nach Norden um bis zu 3 m ab.

Weitere Ausführungen zu den Baugrundverhältnissen folgen im Rahmen eines Baugrundgutachtens.

### **8.3 Wasser**

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Entwässerungsgraben.

### **8.4 Pflanzen, Tiere und Landschaft**

Entlang der südlich und westlich angrenzenden Straße verläuft eine Baumreihe. Im weiteren Planverfahren werden mittels Biotops- und faunistischer Kartierung genaue Aussagen zu den vorhandenen Arten getätigt und Maßnahmen abgeleitet.

### **8.5 Verkehrsinfrastruktur, Erschließung**

Das gesamte Plangebiet wird über die südlich und westlich angrenzende Straße „Strippow“ erschlossen. Die Straße „Strippow“ mündet in Richtung Norden auf der Kreisstraße VG 58 und bindet somit an das örtliche Verkehrsnetz an. Die VG 58 schließt südlich in der Ortslage Spantekow an die Landesstraße L 31 an, die wiederum Richtung Norden an die Bundesstraße B 199 und Richtung Süden an die Bundesstraße B 197 an das überörtliche Verkehrsnetz anschließt.

### **8.6 Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Anlagen in der Straße „Strippow“.

Die erforderlichen Leitungserweiterungen bzw. die Grundstücksanschlüsse sind im Rahmen der Erschließung herzustellen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um ggf. vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten sollte eine genaue Ortung vorhandener Leitungen vorgenommen werden. Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

### **8.6.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung**

#### **Trinkwasser**

Eine Wasserversorgungerschließung ist für das Plangebiet nicht erforderlich, da in der aufsichtslosen Anlage keine Gebäude mit Räumen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen zulässig sein sollen und somit auch keine Sanitärräume entstehen werden.

#### **Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung (Grundschatz) ist sicherzustellen und wird im weiteren Planverfahren eingehend geprüft. Grundsätzlich kommt eine Löschwasserversorgung mittels Löschwasserbehältern und/oder Löschwasserbrunnen mit jeweils entsprechenden Feuerwehraufstellflächen im Sinne der DIN 14090 in Frage.

Agri-Photovoltaikanlagen haben eine eher geringere Brandlast und sind nicht zu vergleichen mit Aufdachanlagen, bei denen z. B. die Gebäudekonstruktion oftmals aus brennbaren Materialien besteht. Photovoltaikanlagen bestehen in der Regel aus nicht brennbaren Gestellen, den Solarpaneelen und Kabelverbindungen. Als Brandlast können hier Kabel und Teile der Solarmodule angenommen werden. Zudem könnte es noch zu einem Freiflächenbrand kommen. Der spezielle Objektschutz unterliegt der hochbaulichen Planung und ist von dem Betreiber der Anlage zu erfüllen.

Bei der geplanten Agri-Photovoltaikanlage handelt es sich letztendlich um eine bauliche Anlage nach LBauO M-V. Wirksame Löscharbeiten an baulichen Anlagen und der umliegende Gebietsschutz müssen für die Feuerwehr ermöglicht werden. Bei Vollzug der Planung ist für die gesamte Anlage ein Übersichtsplan in Anlehnung an die DIN 14095 zu erstellen und mit der zuständigen Behörde und den örtlichen Feuerwehren abzustimmen.

### **8.6.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung**

#### **Schmutzwasser**

Eine Schmutzwasserentsorgungerschließung ist für das Plangebiet nicht erforderlich, da in der aufsichtslosen Anlage keine Gebäude mit Räumen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen zulässig sein sollen und somit auch keine Sanitärräume entstehen werden.

#### **Niederschlagswasser**

Das anfallende, unschädliche Niederschlagswasser wird, wie bisher auch, auf den Flächen versickern.

### **8.6.3 Elektroenergieversorgung und -einspeisung, Telekommunikation**

#### **Elektroenergieversorgung**

Es wird keine externe Elektroenergieversorgung für das Vorhaben benötigt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde und der Ver- und Entsorgungsbetriebe.

#### **Elektroenergieeinspeisung**

Die Errichtung der Agri-Photovoltaikanlage erfordert grundsätzlich das Verlegen von Erdkabeln, das Errichten von Wechselrichtern sowie von Übergabestationen. Wo erzeugte Solarstrom in das Stromnetz eingespeist werden kann, wird im weiteren Planverfahren abschließend geklärt und vertraglich geregelt.

## **Telekommunikation**

Für das Vorhaben werden Anlagen der Telekommunikation benötigt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde und der Telekommunikationsunternehmen.

### **8.6.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die öffentlichen Straßen gesichert. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

### **8.7 Altlasten**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Angesichts der vormaligen Nutzung des Plangebietes können Altlasten allerdings nicht ausgeschlossen werden. Sofern bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen werden, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald wird hingewiesen.

### **8.8 Denkmalschutz**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

### **8.9 Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Besitz verschiedener Akteure. Die Kosten für die Planung, die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen trägt der Vorhabenträger.

## **C. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **9. Städtebauliches Konzept**

#### **9.1 Beschreibung des Vorhabens**

Es ist beabsichtigt, eine besondere Solaranlage nach § 37 Abs. 3 EEG i. V. m. § 85 c EEG in Form einer Agri-PV-Anlage für die Gewinnung solarer Strahlungsenergie bei gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung der Flächen innerhalb des sonstigen Sondergebiets auf einer Fläche von ca. 11,3 ha zu errichten. Das Vorhaben muss sich dabei an die DIN SPEC 91434:2021-05 halten, da diese spezielle Norm als Anforderungen an besondere Solaranlagen von der Bundesnetzagentur festgelegt wurde.

Gemäß der DIN SPEC 91434:2021-05 bleibt die landwirtschaftliche Hauptnutzung der Flächen bestehen. Dies wird durch die Vorgaben der DIN SPEC 91434:2021-05 deutlich, nach der max. 15 % der landwirtschaftlich nutzbaren Fläche verloren gehen darf und mind. 66 % des Referenzertrages erzielt werden müssen.

Der durch die Photovoltaikmodule erzeugte Strom wird in das lokale Stromnetz eingespeist. Die Agri-PV-Systeme werden fest aufgestellt, können aber ihre Ausrichtung zur Sonne ändern. Die Modulreihen verlaufen von Ost nach West (hier: Ackerbauliche Nutzung). Das genaue Modullayout ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Die Module dürfen sich gegenseitig nicht beschatten, folglich sind der Konstruktionshöhe wirtschaftliche und einstrahlungsbedingte Grenzen gesetzt (maximal 5,00 m über Geländeoberkante); aus demselben Grund sind zwischen den Modulreihen Abstandsflächen erforderlich, welche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden können.

Die Trägerkonstruktion besteht aus Stahlprofilen. Die Gründung erfolgt mittels Rammpfählen. Die notwendigen Technikräume werden innerhalb der festgesetzten Baugrenzen aufgestellt. Es sind bauliche Anlagen für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik mit einer Höhe von maximal 3,50 m zulässig.

Die eigentliche Agri-PV-Anlage wird aus versicherungstechnischen Gründen mit einer Zaunanlage umfriedet, deren Gründung ebenfalls mittels Rammpfählen erfolgt. Lediglich die Torpfosten der Tore werden durch Fundamente im Boden gesichert. Die maximale Höhe beträgt 2,20 m. Der Vorhabenträger verwendet zur Einfriedung des Agri-PV-Parks einen Niederwildzaun, der nicht bündig mit dem Boden abschließt. Die unteren 20 cm bleiben frei, so dass die Fläche für Tiere weiterhin zugänglich ist und Wildwechsel stattfinden kann. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf nachtschwärmende Insekten und zur Vermeidung einer optischen Fernwirkung bei Nacht wird keine dauerhafte Beleuchtung der Anlage vorgesehen. Die gesamte Anlage ist wartungsarm.

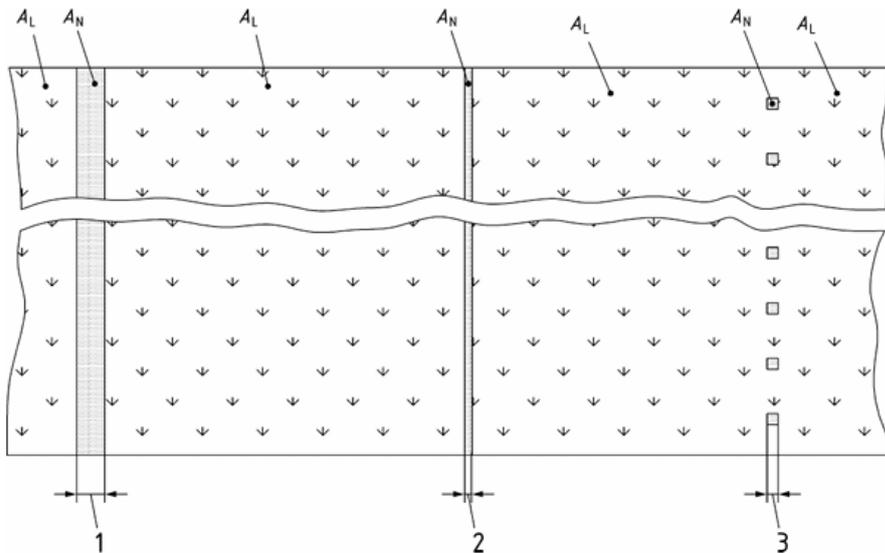
Das städtebauliche Konzept berücksichtigt zudem angemessen dimensionierte Vorgewende für die landwirtschaftlichen Maschinen, so dass daraus der planungsrechtliche Rahmen für die vorgenommenen Festsetzungen anhand der übrigen Restriktionen / öffentlichen Belange (bspw. Geschützte Biotope und einzuhaltende Abstände) abzuleiten war.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Konkretisierung dieses städtebaulichen Konzepts.

Die DIN SPEC 91434:2021-05 definiert zwei verschiedene Kategorien:

- Agri-PV-Anlagen mit einer Aufständigung mit lichter Höhe (Kategorie I);
- Agri-PV-Anlagen mit einer bodennahen Aufständigung (Kategorie II).

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 mit einer ackerbaulichen Nutzung ist eine Anlage der Kategorie II mit bodennaher Aufständigung geplant. Die folgenden Darstellungen aus der DIN SPEC 91434:2021-05 zeigen eine mögliche Draufsicht und einen Querschnitt der Anlage.

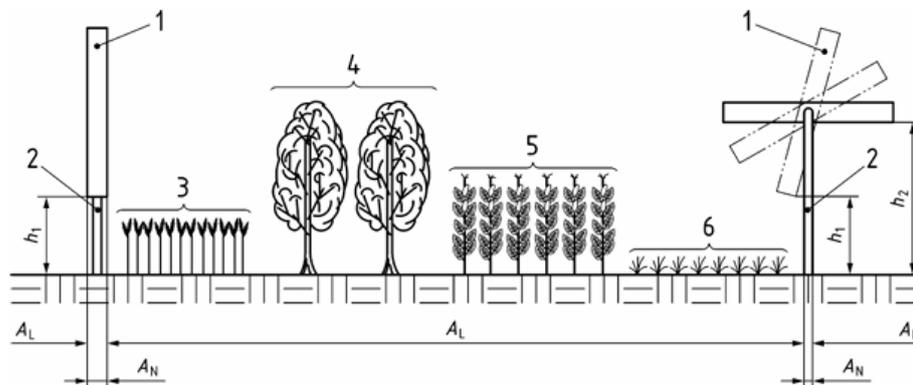


**Legende**

- $A_L$  landwirtschaftlich nutzbare Fläche
- $A_N$  landwirtschaftlich nicht nutzbare Fläche
- 1 und 2 Bodennahe Anlagen (Kategorie II) oder hoch aufgeständerte Anlagen (Kategorie I) mit unterschiedlicher Breite und nur einer Bearbeitungsrichtung
- 3 Hoch aufgeständerte Anlagen (Kategorie I) mit Bearbeitbarkeit in alle Richtungen

**Bild 2 — Ansicht verschiedener Agri-PV-Anlagen von oben**

Abb. 2: Draufsicht verschiedener Agri-PV-Anlagen, DIN SPEC 91434:2021-05 Seite 12



**Legende**

- $A_L$  landwirtschaftlich nutzbare Fläche
- $A_N$  landwirtschaftlich nicht nutzbare Fläche
- $h_1$  lichte Höhe unter 2,10 m
- $h_2$  lichte Höhe über 2,10 m
- 1 Beispiele zu Solarmodulen
- 2 Aufständering;
- 3 bis 6 Beispiele landwirtschaftlicher Kulturen

**Bild 4 — Darstellung zu Kategorie II, Variante 2**

Abb. 3: Querschnitt Kategorie II, Variante 2, DIN SPEC 91434:2021-05 Seite 13

Agri-PV-Anlagen der Kategorie II sind bodennahe aufgeständerte Anlagen, bei denen die landwirtschaftliche Bewirtschaftung zwischen den Anlagenreihen stattfindet. Für das Vorhaben des westlichen Teiles des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 werden die Photovoltaikmodule verstellbar (mit Nachführung/Tracking) auf einem Pfosten aufgeständert. Grundsätzlich ist die Fläche unter Modulen mit einer lichten Höhe unter 2,10 m als landwirtschaftlich nicht nutzbare Fläche ( $A_N$ ) anzusehen. Wenn im landwirtschaftlichen Nutzungskonzept definiert ist, dass eine Bearbeitung auch

unter einer lichten Höhe von 2,10 m stattfindet und unter dieser Fläche ein Ertrag von 66 % erreicht wird, dann reduziert sich  $A_N$  entsprechend. Alle anderen erforderlichen Anforderungen an die landwirtschaftliche Nutzbarkeit müssen auch auf dieser Fläche unter den Modulen erfüllt sein. Wenn die technischen Gegebenheiten vorliegen, kann die Bewirtschaftung bis zur Stützkonstruktion durchgeführt werden. Im landwirtschaftlichen Nutzungskonzept muss dargelegt werden, wie die Bearbeitung der Fläche erfolgt.

Anforderungen an das landwirtschaftliche Nutzungskonzept sind in der DIN SPEC 91434:2021-05 unter Kapitel 5.2, ab Seite 14 beschrieben. Folgende Themen müssen dabei im landwirtschaftlichen Nutzungskonzept geregelt sein:

- Aufständigung der Photovoltaikmodule;
- Der Flächenverlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche darf höchstens 10 % der Gesamtprojekfläche bei Kategorie I und höchstens 15 % bei Kategorie II betragen;
- Sicherstellung der Bearbeitbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen;
- Lichtverfügbarkeit prüfen und Konzept ggf. anpassen;
- Wasserverfügbarkeit prüfen und Konzept ggf. anpassen;
- Vermeidung von Bodenerosion und Verschlammung des Oberbodens;
- Rückstandslose Auf- und Rückbaubarkeit der Agri-PV-Anlage;
- Kalkulation der Wirtschaftlichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung;
- Landnutzungseffizienz (mindestens 66% des Referenzertrages);
- Ermittlung des Referenzertrags;
- Ermittlung der Ertragsreduktion.

## **9.2 Vorhabenträger und Betreiberkonzept**

Die Nutzung erfolgt durch eine private Gesellschaft. Die Landwirtschaft bleibt die vorrangige Nutzung: Demnach hat der Vorhabenträger sich im Rahmen der mit den Flächeneigentümern abgeschlossenen Nutzungsverträgen die Rechte gesichert, einen Bewirtschafter für die landwirtschaftliche Nutzung einzusetzen, um die Anforderungen der DIN SPEC 91434:2021-05 gesichert erfüllen zu können.

## **9.3 Verkehrsinfrastruktur, Erschließung**

### **Erschließung außerhalb des Plangebietes**

Das Plangebiet wird über die öffentliche Straße „Strippow“ erschlossen.

### **Erschließung innerhalb des Plangebietes**

Ausgehend von der Straße „Strippow“ wird eine Zufahrt zum Plangebiet angelegt, welche auch die Zugangs-/Zufahrtsmöglichkeit für Notdienste/Feuerwehr gewährleisten. Die innere Erschließung erfolgt über unbefestigte Schotterwege. Innerhalb des Plangebietes wird die Richtlinie über Flächen der Feuerwehr (Amtsblatt M-V 2006 S. 597 Anhang E und Berichtigung S. 874 Nr. 4) beachtet bzw. eingehalten.

Die Zugangs-/Zufahrtsmöglichkeit für Notdienste/Feuerwehr sind vom Vorhabenträger im Zuge der bauordnungsrechtlichen Antragstellung mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

### **Nutzungsdauer und -intensität**

Die verkehrliche Anbindung wird in der Hauptsache in der Bauphase genutzt. Für den erforderlichen Schwerlastverkehr erfolgt eine mögliche Ertüchtigung bzw. Ausbesserung der Straßen. Nach Inbetriebnahme der Anlage erfolgt die Zufahrt nur noch zu Wartungszwecken oder im Störfall. Es besteht hinsichtlich der Erforderlichkeit zusätzlicher Erschließungsstraßen oder sonstiger Maßnahmen kein weiterer Handlungsbedarf.

## **10. Begründung der einzelnen Festsetzungen**

Nachfolgend werden die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) unterschieden.

Den textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt. Die Verwendung dieser Kürzel in der Begründung dient einer einfacheren Unterscheidung zwischen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

### **10.1 Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3a BauGB**

#### Begründung TF 1.1

Voraussetzung für die Anwendung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 3a BauGB ist die Aufnahme einer bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB: Nur solche Vorhaben sind zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Damit wird entsprechend der Zweckbestimmung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Bezug zu dem Vorhaben hergestellt. Gleichzeitig eröffnet das Planinstrument des sog. „vertragsbezogenen B-Plans“ eine gewisse Flexibilität: Detailfragen des Vorhabens müssen nicht im B-Plan geregelt werden, sie können dem Durchführungsvertrag und dem Vorhaben- und Erschließungsplan überlassen bleiben. Der vorhabenbezogene B-Plan definiert allein den städtebaulich maßgeblichen Rahmen für das Vorhaben. Zugleich gestattet das Instrument eine Flexibilität bei gewissen Änderungen des Vorhabens. Denn eine Änderung oder ein Neuabschluss des Durchführungsvertrags ist auch nach Satzungsbeschluss möglich, ohne die Satzung ändern zu müssen. Im Ergebnis bedeutet die bedingte Festsetzung, dass dem Bebauungsplan entsprechende Nutzungen erst dann zulässig werden, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend abgeschlossen oder geändert wurde.

Bei einer Änderung des Vertrags muss sichergestellt werden, dass das geänderte Vorhaben grundsätzlich in das Festsetzungsgerüst des B-Plans passt; hier insbesondere in das festgesetzte sonstige Sondergebiet, das Baufenster und das Nutzungsmaß. Es sind also nur jene Nutzungen zulässig, die den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht widersprechen.

#### Begründung TF 1.2

Mit TF 1.2 wird klargestellt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Dies ergibt sich aus der Regelung des § 12 Abs. 3 BauGB.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist eines der drei notwendigen Elemente des vorhabenbezogenen B-Plans; sein Vorliegen sowie seine Aufnahme in den Satzungsbeschluss sind essenzielle und unabdingbare Wirksamkeitsvoraussetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB.

Das Vorhaben, dessen bauplanungsrechtliche Zulässigkeit durch einen vorhabenbezogenen B-Plan begründet werden soll, muss Gegenstand des VEP, des Durchführungsvertrages und des B-Plans sein. Daraus ergibt sich, dass VEP und B-Plan sowie Durchführungsvertrag inhaltlich aufeinander abgestimmt sein müssen und sich nicht widersprechen dürfen. Das hat die Rechtsprechung klargestellt.<sup>3</sup> Dabei ist es zulässig, dass – wie hier vorgenommen – der vorhabenbezogene Bebauungsplan das im VEP detailliert dargestellte Vorhaben in abstrakte Plandarstellung übersetzt; aus dieser Übersetzung dürfen keine Widersprüche resultieren. Der VEP für das Vorhaben wird als eigenständiges Plandokument ausgefertigt; konkrete Anforderungen an die Form eines VEP bzw. die einzuhaltenden Formalien enthält § 12 BauGB nicht. Es gilt lediglich: Der VEP ist nicht an das Regelwerk des § 9 BauGB bzw. der BauNVO sowie der PlanZV gebunden. Zu den Inhalten des VEP –als Teil C – der B-Plansatzung siehe unten.

#### Ergänzung zur Begründung von TF 1.2: Begründung zu Teil C – Urkunde VEP

Der hier vorliegende VEP für das Vorhaben "Agri-Photovoltaikanlage Strippow" der Gemeinde Neuenkirchen stellt das im Durchführungsvertrag vereinbarte Vorhaben hinsichtlich seiner Art und seines Maßes in Detailzeichnungen (Lageplan, Bau- und Erschließungskonzept, Modulbeispieletisch und Belegung) dar. Gemäß den textlichen Festsetzungen auf der Planurkunde des VEPs gilt im vorliegenden Fall, dass das im VEP dargestellte Vorhaben die Mindestausnutzung des vorhabenbezogenen B-Plans darstellt.

Auf der Urkunde des VEPs sind die nachfolgenden textlichen Festsetzungen aufgenommen. Mit Aufnahme dieser textlichen Festsetzungen wird die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 12 BauGB berücksichtigt.<sup>4</sup> Zur Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Vorhabenträgers sollen Abweichungen von den Darstellungen des VEPs möglich sein. Dies sichern Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 der Festsetzungen auf der VEP-Urkunde ab. Voraussetzung ist, dass dadurch der Zweckbestimmung und damit der Identität des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet „Agri-Photovoltaik“ nicht widersprochen wird.

#### Ergänzung zur Begründung von TF 1.2: Begründung zu Teil C – Urkunde VEP

1. Die in der Urkunde des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgenommenen Darstellungen dokumentieren gemeinsam mit dem Durchführungsvertrag das Vorhaben, das i.S.d. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgestimmt ist und zu dessen Durchführung der Vorhabenträger in der Lage ist und sich auch verpflichtet. Die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvertrags stehen im Einklang mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 "Agri-Photovoltaikanlage Strippow", d.h. widersprechen diesen nicht. Nach § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in Form des Vorhaben- und Erschließungsplans i.V.m. dem Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Gemäß

---

<sup>3</sup> u.a. BVerwG 18.9.2003 - 4 CN 3.02 - BauR 2004, 286; OVG NRW 11.3.2004 - 7a D 51/02.NE - BRS 67, 91.

<sup>4</sup> BVerwG, Beschluss vom 02. Mai 2018 - 4 BN 7.18

Satz 2 dieser Rechtsgrundlage sind Änderungen des Durchführungsvertrags und des Vorhaben- und Erschließungsvertrags auch nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans in beiderseitigem Einvernehmen zwischen Gemeinde und Vorhabenträger oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags zulässig - die neuerlichen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvertrags dürften jedoch auch dann den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen.

2. Aus den detaillierten Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplans ist kein Normcharakter für die Genehmigungsebene abzuleiten. Dementsprechend sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung auch die allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf die planinduzierten Auswirkungen in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden.

## **10.2 Art der baulichen Nutzung**

### Begründung TF 2.1

Die Flächen, auf denen die Agri-Photovoltaikanlage errichtet werden soll, werden als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik“ SO<sub>AGRI-PV</sub> gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Gemäß TF 2.1 dient das SO<sub>AGRI-PV</sub> vorrangig der landwirtschaftlichen Nutzung. Gleichzeitig dient das SO<sub>AGRI-PV</sub> der Errichtung und dem Betrieb einer besonderen Solaranlage mit allen dazu notwendigen Anlagen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird eine detaillierte Festsetzung getroffen, da es sich um die Planung eines konkret zur Realisierung anstehenden Vorhabens handelt.

### Begründung TF 2.2

Entsprechend dem Planungsziel werden die landwirtschaftliche Hauptnutzung und die für die Errichtung einer Agri-Photovoltaikanlage erforderlichen Anlagen und Einrichtungen als allgemein zulässig festgesetzt. Gleichzeitig sind andere bauliche Nutzungen ausgeschlossen. Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen und den Photovoltaikmodulen, die zusammen den größten Teil der Fläche einnehmen, sind auch technische Einrichtungen wie z.B. Transformatoren, Wechselrichter, die für die Verteilung und Ableitung der gewonnenen Energie notwendig sind sowie Anlagen für die Instandhaltung, Wartung, Service und Pflege zulässig. Des Weiteren sind die für die Erschließung und Wartung benötigten Wege sowie ober- und unterirdische Versorgungsleitungen und –anlagen zulässig, um das Gebiet erschließen zu können.

Zur Sicherung des Plangebiets vor unbefugtem Zutritt und aus versicherungstechnischen Gründen besteht die Notwendigkeit der Einfriedung. Weiterhin ist es evident, dass die Einfriedungen auch Zugangsmöglichkeiten zu der Agri-Photovoltaik-Anlage, z.B. in Form von Toren, enthalten müssen und dürfen.

Viele der unter TF 2.2 aufgeführten Anlagen sind bereits als Nebenanlagen der Agri-Photovoltaikanlage einzuordnen. Um weitere Nebenanlagen zu ermöglichen bzw. auch einem möglicherweise eintretenden technischen Fortschritt Rechnung zu tragen, werden klarstellend durch den Buchstaben j.) auch sonstige Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO für zulässig erklärt.

Um den Einsatz unterschiedlicher Photovoltaikmodule zu ermöglichen, werden keine konkreten Vorgaben zur Art der Module oder deren Befestigung gemacht. Eine entsprechende Festsetzung ist aus städteplanerischer Sicht zudem nicht erforderlich.

Durch diese Festsetzung wird die Errichtung von Anlagen für die Energieerzeugung mittels Photovoltaik ermöglicht und dem Entwicklungsziel einer nachhaltigen und ökologischen Energieerzeugung Rechnung getragen. Da von den zulässigen Nutzungen keine schädlichen Emissionen ausgehen, ist das Plangebiet mit seiner Umgebung verträglich.

### **10.3 Maß der baulichen Nutzung**

Um die Versiegelung des Bodens sowie die bauliche Dichte insgesamt zu begrenzen und zugleich eine sinnvolle Nutzung der Fläche nach den Plänen des Vorhabenträgers zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl für die Hauptanlagen und die Höhenbegrenzung der Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt. Zur Herleitung der Grundflächenzahl (GRZ) ist die Fläche zu ermitteln, die von den Photovoltaikmodulen überdeckt wird oder die für Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Die Begründung der zeichnerischen Festsetzung zur Grundflächenzahl und zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt zusammen mit der jeweiligen textlichen Festsetzung.

#### **10.3.1 Grundflächenzahl**

Die Festsetzung der GRZ gibt das Verhältnis der zulässigen Grundfläche (d.h. Überbauung durch Gebäude und anderen bauliche Anlagen) zur jeweiligen Grundstücksfläche an. Der Zweck der Grundflächenzahl besteht darin, die Nutzungsintensität auf dem Baugrundstück aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Bodenschutzes zu steuern. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird mithin in erster Linie die Versiegelung von Flächen durch bauliche Hauptanlagen begrenzt.

Die Bodenüberdeckung der Photovoltaikmodule (ohne direkte Bodenberührung) stellt einen relevanten Faktor bei der GRZ-Ermittlung dar. Die Photovoltaikmodule sollen auf Stützen montiert werden. Insofern ist die tatsächliche Bodenversiegelung geringer, denn sie resultiert aus den punktuellen Rammgründungen der Photovoltaikmodulstützen, der Errichtung der Trafostation und der Zaunanlage. Daraus resultiert letztendlich die festgesetzte GRZ von 0,6.

Unter Berücksichtigung der geplanten Photovoltaikmodulbelegung (siehe VEP) ist für das sonstigen Sondergebiete SO<sub>AGRI-PV</sub> eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

#### Begründung TF 3.1

Da die Nebenanlagen bereits in der festgesetzten GRZ berücksichtigt sind, wird mit der textlichen Festsetzung TF 3.1 das Regelungsmodell des § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ausgeschlossen. Im Regelfall wird eine maximal zulässige GRZ festgesetzt, die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichnete Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf (höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8). D.h. die für das sonstige Sondergebiet festgesetzte GRZ von 0,6 dürfte durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer rechnerischen GRZ von 0,8 überschritten werden. Von diesen Überschreitungsmöglichkeiten muss im vorliegenden Fall kein Gebrauch gemacht werden, da die GRZ bereits ausreichend dimensioniert ist und es sowohl durch die Haupt- als auch durch die Nebenanlagen keiner Überschreitung bedarf. Mit dem Satz 3 des § 19 Abs. 4 BauNVO ist den Gemeinden das Recht eingeräumt, im Bebauungsplan eine abweichende Regelung festsetzen zu können. Von Satz 3 des § 19 BauNVO soll hier Gebrauch gemacht werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht somit keine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO durch die in TF 3.1 bezeichneten Anlagen vor. Die textliche Festsetzung orientiert sich in ihrem Wortlaut an den von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erfassten Anlagen.

Der durch das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Städtebaurecht eingeführte § 19 Abs. 5 BauNVO erlaubt in Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten ebenfalls eine Überschreitung der festgesetzten GRZ zugunsten von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie. Diese Regelung wird explizit nicht suspendiert, um z.B. im Falle eines ungünstigen Grundstückszuschnitts keine Unzulässigkeit des Vorhabens zu provozieren. Da die GRZ grundstücksbezogen ist, muss sie auf jedem Baugrundstück eingehalten werden. Sie ist daher nicht baugebietsbezogen. Eine deutliche Überschreitung der festgesetzten GRZ steht gleichwohl nicht zu befürchten, da das zulässige Vorhaben aufgrund der textlichen Festsetzung TF 1.1 notwendigerweise im Durchführungsvertrag konkretisiert werden muss. Der Vertrag kann nur wirksam zustande kommen, wenn er von beiden Parteien – Gemeinde und Vorhabenträger – unterzeichnet wird. Die Steuerung der tatsächlichen Versiegelung bzw. Überdeckung verbleibt daher vollumfänglich in den Händen der Gemeinde.

### **10.3.2 Höhe baulicher Anlagen**

#### Begründung TF 3.2

Für die Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhe des von den baulichen Anlagen überdeckten Geländes maßgebend (vgl. TF 3.3). Die Höhe der baulichen Anlage wird definiert als das senkrechte Maß von der im Plan benannten Bezugshöhe zur Oberkante ( $OK_{max}$ ) der baulichen Anlage. Durch die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen wird sichergestellt, dass das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die Photovoltaikmodule ragen an ihrem höchsten Punkt ca. 5,0 m über dem Bezugspunkt hervor. Für Nebenanlagen wie z.B. Transformatorstationen wird eine Höhe von bis zu 3,5 m gestattet. Auch bei Wechselrichtern oder weiteren baulichen Anlagen, die der Eigenart des Gebiets nicht widersprechen, wird eine Höhe von bis zu 3,5 m gestattet. Gleiches gilt für sonstigen Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie weitere Anlagen, die von den Buchstaben a), b), c), f), g), h) erfasst wurden; wie z.B. Hydranten. Die Umzäunung des Plangebiets darf eine Höhe von 2,2 m nicht übersteigen.

Für die Videoüberwachung der Photovoltaikanlage dürfen die Masten die maximale Höhe von 7,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Die Beschränkungen sind zur Wahrung des Landschaftsbildes notwendig.

#### Begründung TF 3.3

Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte eindeutig zu bestimmen. Als Bezugspunkt wird die mittlere Höhe des von der baulichen Anlage überdeckten Geländes festgesetzt. Dieser Bezugspunkt ist hier in angemessener Weise bestimmt, da für die Modulaufstellung und die anderen baulichen Anlagen eine technisch einheitliche Höhe festgesetzt wird. Den maßgeblichen Bezugspunkt zum Zeitpunkt der Entwurfserarbeitung stellen die vom Vermesser eingemessenen Bezugspunkte und Höhenlinien dar. Die Differenz der in der Vermessungsgrundlage dargestellten Höhen zeigt ein stark abfallendes Gelände von West nach Ost (siehe Höhenpunkte in der Planzeichnung), daher wird von einer Festsetzung eines absoluten Wertes abgesehen.

Zwar wird mitunter kritisiert, die natürliche Geländeoberfläche eigne sich nicht als Bezugspunkt, da sie zu unbestimmt sei. Stattdessen seien die mittlere Höhe des Meeresspiegels, die festzusetzende Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen, die festzulegende Geländeoberfläche oder im Bauland zu setzende Höhepunkte als untere Bezugspunkte zu bestimmen. Diese Arten der Bestimmung des unteren Bezugspunkts scheiden bei der vorliegenden Planung jedoch aus, da es der Gemeinde Neuenkirchen bei der Bestimmung des unteren Bezugspunkts in erster Linie darauf ankommt, die Agri-PV-Anlage in die natürliche Topographie zu integrieren, indem sich die Modultrische und Nebenanlagen der natürlichen Geländeoberfläche anpassen und diese harmonisch nachvollziehen. Dadurch soll der Eindruck vermieden werden, die Anlage stelle einen Fremdkörper inmitten des Außenbereichs dar, der in die Landschaft einschneide, anstatt ihrer Konturen nachzuvollziehen. Dieses Planungsziel der Gemeinde lässt sich mit keinem der vorgenannten Ansätze zur Bestimmung des unteren Bezugspunkts verwirklichen, da diese Ansätze stets auf theoretisch fixierte Bezugspunkte abstellen, die den natürlichen Verlauf der Geländeoberfläche nur abbilden könnten, wenn das Plangebiet mit einem dichten Netz von Bezugspunkten überzogen würde, indem beispielsweise alle 10 Meter ein Höhepunkt gesetzt würden. Dies würde zu einem unverhältnismäßig hohen Planungsaufwand führen. Daher ist vorliegend auf die natürliche Geländeoberfläche abzustellen, die nicht verändert werden darf.

#### **10.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Mit der Festsetzung der Baugrenze wird in Ergänzung der zulässigen GRZ die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche festgelegt. Gemäß § 23 BauNVO kann die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt werden. Agri-PV-Anlagen und Agri-PV-Systeme sowie alle übrigen Anlagen, die nicht der Ausnahmeregelung nach § 23 Abs. 5 BauNVO unterfallen, dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Damit soll der Rahmen für das Erscheinungsbild des städtebaulichen Plangebiets definiert werden. Der Baufensterausweisung liegt eine konkretisierte Planvorstellung zur Belegung des Plangebiets mit Modultrischen und technischen Anlagen zugrunde, die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist. Im Hinblick auf die Abstandsvorschriften nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) ist festzuhalten, dass die Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 3,0 m zur Grundstücksgrenze verlaufen (3,0 m = Mindesttiefe der Abstandflächen).

#### **10.5 Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan stellt die geordnete verkehrsmäßige Erschließung der vorgesehenen Baugrundstücke dar und sichert gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Das Kapitel 9 „Städtebauliches Konzept“ enthält bereits Ausführungen zur geplanten verkehrlichen Erschließung der Agri-PV-Anlage. Die Erschließung ist so konzipiert, dass sämtliche Baugebietsflächen über die festgesetzten Verkehrswege (hier: Bestandsstraße „Strippow“) und die innere Erschließung erschlossen werden können.

## 10.6 Hinweise ohne Normcharakter

### Begründung Hinweis 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag sowie ein Vorhaben- und Erschließungsplan, in denen Regelungen zum Vorhaben über die in dieser Planurkunde vorgenommenen Festsetzungen hinausgehend zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vereinbart wurden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.1). Der Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen, so dass die darin erfolgten Regelungen vor Inkrafttreten des Bebauungsplans zur Anwendung gelangen werden – der Vorhaben- und Erschließungsplan gelangt sodann auch zur Anwendung, da er eine Anlage zum Durchführungsvertrag bildet. Somit ist sichergestellt, dass z.B. solche Maßnahmen, die negative Umweltauswirkungen verhindern, verringern oder so weit wie möglich ausgleichen sollen und nicht Teil der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans selbst sind, verbindlich geregelt werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. der Durchführungsvertrag umfasst insbesondere die folgenden planungsrelevanten Aspekte:

a) Die tatsächliche Ausgestaltung der Anpflanzungen und deren Pflege sowie des Ersatzes etwaig verlustig gehender Vegetationen (vgl. textliche Festsetzungen Nrn. 4.1 und 4.2), um die städtebaulichen Ziele der Eingrünung und des naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichs zu erreichen sowie ein erfolgreiches Anwachsen der Anpflanzungen zu gewährleisten.

b) Die Anwendung der DIN SPEC 91434:2021-05 (Agri-Photovoltaik-Anlagen – Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung, Ausgabe 2021-05) bei der tatsächlichen Ausgestaltung des Vorhabens, da die Bundesnetzagentur diese als Anforderungen an die Agri-Photovoltaik-Anlagen gemäß § 85c EEG zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses festgelegt hat (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.1).

c) Die weitergehende Begrenzung der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen nach Maßgabe der tatsächlich bestehenden Höhenlagen des Geländes (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.2). Da innerhalb des Plangebiets ein signifikantes Gefälle und zudem auch erhebliche punktuelle Höhenunterschiede bestehen, wird über den Durchführungsvertrag sowie den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan sichergestellt, dass die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen faktisch gemessen von der bestehenden Geländehöhe aus eingehalten werden. Diese vergleichsweise komplizierte Regelungsart ist planungsrechtlichen Anforderungen an die sogenannte Bestimmtheit von textlichen Festsetzungen geschuldet.

d) Die zu diesem Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens noch nicht abschließend ermittelten artenschutzrechtlichen Maßnahmen für die grundsätzliche Vermeidung und die etwaig erforderliche Kompensation von Konflikten sowie ihr Monitoring.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens können der Durchführungsvertrag sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geändert werden – der Bebauungsplan bildet den planungsrechtlichen Rahmen für zulässige und unzulässige Änderungen. Gegenstand der planerischen Abwägung des vorliegenden Bebauungsplans ist dementsprechend jeweils der größtmögliche Eingriff (bspw. hinsichtlich des ökologischen Eingriffs-Ausgleichs) nach Maßgabe realistischer Annahmen, nicht jedoch das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Vorhaben.

### Begründung Hinweis 2: Artenschutz nach Bundesrecht

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme dieses Hinweises 1 auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden. Anliegen ist es, Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden. Daher wird auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und auf die Bundesartenschutzverordnung hingewiesen.

### Begründung Hinweis 3: Baumschutz

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Naturschutzausführungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern im Hinblick auf den Baumbestand innerhalb des Plangebietes aufmerksam zu machen.

### Begründung Hinweis 4: Bodendenkmale

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern bei Eingriffen in den Boden aufmerksam zu machen.

### Begründung Hinweis 5: Bodenschutz

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes bei Eingriffen in den Boden aufmerksam zu machen.

### Begründung Hinweis 6: Einsehbare Unterlagen

Der Hinweis dient als Hilfestellung für die interessierte Öffentlichkeit, um den Ort der einsehbaren Unterlagen sowie den genannten Gesetzestexten, Richtlinien und Normen zu finden.

## **D. Auswirkungen des Bebauungsplans, Flächenbilanz**

### **11. Auswirkungen auf die Bevölkerung**

#### **11.1 Arbeitsplatzentwicklung**

Bei der Planrealisierung werden zu der Errichtung des Solarparks temporär Arbeitsplätze entstehen. Während der Betriebsphase der Agri-PV-Anlage werden nur wenige Arbeitskräfte im Plangebiet beschäftigt sein. Somit wirkt sich die Planung nur geringfügig auf die Arbeitsplatzentwicklung der Gemeinde Neuenkirchen und die Region aus, dennoch profitiert sie durch die anfallenden Gewerbesteuern von der Planung. Mittelbar kann die Versorgung mit Strom aus erneuerbaren Energiequellen aber ein wichtiger Standortfaktor für die Ansiedlung weiterer Unternehmen sein, sodass mittel- bis langfristig positive Effekte zu erwarten sind.

#### **11.2 Bevölkerungsentwicklung**

Aus der Planung lassen sich keine direkten Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung ableiten.

### **11.3 Verkehrsentwicklung**

Während der Bauzeit ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen; dabei handelt es sich um eine zeitlich begrenzte Auswirkung des Vorhabens. Im Übrigen wird es durch die Ansiedlung der Agri-PV-Anlage zu keiner nennenswerten Verkehrserhöhung kommen, da Wartungsarbeiten an der Agri-PV-Anlage während der Betriebsphase nur in längeren Zeitabständen erfolgen. Schon gegenwärtig wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt, sodass auch von dieser zulässigen Nutzung keine zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu erwarten sind.

### **11.4 Lärmentwicklung, sonstige Immissionen**

Mit dem Planvorhaben werden neue Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik“ ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, somit sind die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes maßgebend.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem Mischgebiet von

- tags (06.00 – 22.00 Uhr) - 60 dB (A)
- nachts (22.00 – 06.00 Uhr) - 45 dB (A)

nicht überschritten werden.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten. Zum Schutz der Nachbarschaft, Wohnbebauung südöstlich des Plangebietes innerhalb der Ortslage Strippow, ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.

Bei einer Agri-PV-Anlage handelt es sich grundsätzlich jedoch nicht um eine emissionsverursachende Anlage. Außerdem ist das Plangebiet knapp 400 m von der Wohnbebauung entfernt. Demzufolge werden schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen / Bestimmungen zunächst nicht für erforderlich gehalten. Darüber hinaus gilt die TA Lärm als eigenständiges Regelwerk und findet somit Anwendung bei Vollzug der Bauleitplanung.

Im weiteren Planverfahren wird geprüft, ob ein zusätzliches Blendgutachten benötigt wird.

### **11.5 Städtebauliche Auswirkungen**

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind aufgrund der geringen Anlagenhöhe der Agri-PV-Anlagen mit max. 5,0 m und der umgebenden Gehölzbestände räumlich beschränkt. Im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgt eine abschließende Auseinandersetzung mit den Auswirkungen auf das Landschaftsbild, dabei werden auch die eingehenden Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt.

## 12. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 beträgt rund 11,3 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
<b>Sonstiges Sondergebiet SO<sub>AGRI-PV</sub></b>	<b>112 666</b>
davon Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	820
davon Umgrenzung von Flächen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1 648
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>413</b>
<b>Plangebiet – Gesamt</b>	<b>113 079</b>

Tab. 2: Flächenbilanz, gerundete Werte.

Neuenkirchen, den.....

Der Bürgermeister

Amt Anklam-Land  
 Öffentliche Bekanntmachung  
 Datum:09.10.2025  
 Unterschrift: *Herold*