

SATZUNG DER GEMEINDE NEUENKIRCHEN
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 "Agri-Photovoltaikanlage Neuenkirchen A II"

Teil A - Planzeichnung M 1:2 000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

- 1. Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4, 11 BauNVO)

SO AGRIPV Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: "Agri- Photovoltaik"

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
Bemaßung in m
vorhandene Geländehöhen in m über NNH
Baum, Bestand gemäß Vermessung

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan; Digitale topographische Karte erstellt vom 28.01-30.01.2025 durch das Vermessungsbüro Apolony, Rehna; © GeoBasis DE/M-V 2024; eigene Erhebungen.

Hinweise ohne Normcharakter

Hinweis Nr. 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB.

Hinweis Nr. 2: Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 1 S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff., und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. 1 S. 258 (896)) wird hingewiesen.
Werden besonders geschützte bzw. streng geschützte Arten festgestellt (Brutvögel, Fledermäuse) sind Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen (Ersatzquartiere, Nisthilfen etc.) und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweis Nr. 3: Baumschutz

Eine Beseitigung nach § 18 bzw. § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert. Eine Fällung von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen bedarf grundsätzlich einer Ausnahmegenehmigung der uNB.
Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronenraubaufreich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Hinweis Nr. 4: Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.
Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Hinweis Nr. 5: Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Hinweis Nr. 6: Einsehbare Unterlagen

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.

Hinweis Nr. 7: Sonstige Hinweise

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Agri-Photovoltaikanlage Neuenkirchen A II“, begrenzt im Norden, Osten, Süden und Westen durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

- 1. Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB)
1.1 Im Rahmen der allgemeinen festgesetzten Nutzung sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschlusses neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
1.2 Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
2. Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3a BauGB und § 11 BauNVO)
2.1 Für das zeichnerisch festgesetzte sonstige Sondergebiet wird die Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik“ SOAGRIPV festgesetzt. Dieses dient vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung und einer ergänzenden Nutzung solarer Strahlungsenergie, sofern die i. S. d. § 85c EEG festgelegten Anforderungen an besondere Solaranlagen erfüllt sind. Nach Maßgabe des vorliegenden Bebauungsplans gelten die Anforderungen auch erfüllt, sofern die Anforderungen gemäß DIN SPEC 91434:2021-05 nicht mehr oder noch nicht i. S. d. § 85c EEG als Anforderung an besondere Solaranlagen festgelegt sind bzw. wurden.
Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SOAGRIPV sind allgemein zulässig:
a.) Landwirtschaftliche Anlagen
b.) Photovoltaikmodule, einschließlich ihrer Befestigung auf und in dem Erdboden;
c.) Technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaikmodule, insbesondere Wechselrichter und Übergebastationen;
d.) Einrichtungen und Anlagen für die Wartung, Instandhaltung und Pflege sowie den Service und Betrieb der Photovoltaikmodule;
e.) Ober- und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Entsorgungsanlagen und -leitungen;
f.) Die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen befahrbaren Wege;
g.) Anlagen zur technischen Überwachung und der Sicherheitsüberwachung der besonderen Solaranlagen;
h.) Batteriespeicher, die den besonderen Solaranlagen dienen;
i.) Einfriedungen durch Zaunanlagen, einschließlich Toren für Zuwegung;
j.) Sonstige Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 3, 12 Abs. 3a BauGB und §§ 18 Abs. 1, 19 Abs. 4 und 5 BauNVO)
Die gemäß § 19 Abs. 4 und 5 BauNVO grundsätzlich zulässigen Überschreitungen der zeichnerisch festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht zulässig. Die zulässige Oberkante baulicher Anlagen beträgt:

Zulässige bauliche Anlagen gemäß Textlicher Festsetzung 2.2	Maximale Höhe (OKmax)
a.) Landwirtschaftliche Anlagen	4,0 m
b.) Photovoltaikmodule, einschließlich ihrer Befestigung auf und in dem Erdboden	5,0 m
c.) Technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaikmodule, insbesondere Wechselrichter und Übergebastationen	3,5 m
d.) Einrichtungen und Anlagen für die Wartung, Instandhaltung und Pflege sowie den Service und Betrieb der Photovoltaikmodule	3,5 m
e.) Anlagen zur technischen Überwachung und der Sicherheitsüberwachung der besonderen Solaranlagen	7,0 m
f.) Batteriespeicher, die den besonderen Solaranlagen dienen	3,5 m
g.) Einfriedungen durch Zaunanlagen, einschließlich Toren für Zuwegung	2,2 m
j.) Sonstige Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO	3,5 m

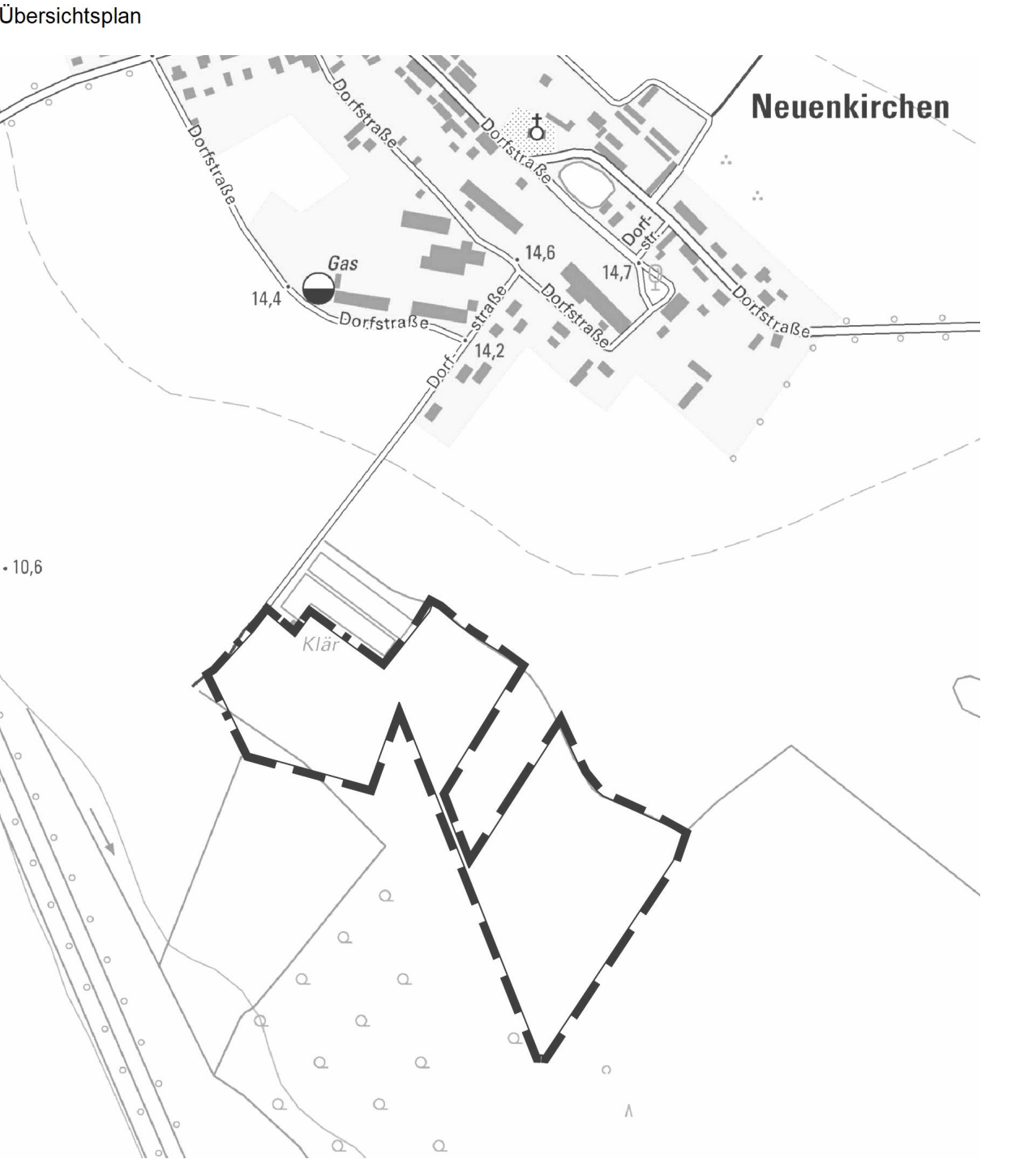
Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gilt die mittlere Höhe des von der baulichen Anlage überdeckten Geländes.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b sowie § 1a BauGB)

- 4.1 Bei einer Bauzeit zwischen 01.März und 31. August ist eine Anlage von Bruten durch Vogelarten durch Vergrümnungsmaßnahmen ab dem 01.März bis Baubeginn zu verhindern. Zur Vergrümnung von Bodenbrütern erfolgt entweder eine regelmäßige Befahrung der Fläche (mindestens 2mal pro Woche) oder durch das Aufstellen von ca. 2 m hohen Stangen mit daran befestigten Flatterbändern oder Fahnen, Abstand 25 m. Auf der Grünfläche kann alternativ auch durch regelmäßige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes der Aufwuchs begrenzt werden.
4.2 Bodenunbrucharbeiten und das Befahren landwirtschaftlich nutzbarer Flächen darf nur außerhalb des Zeitraumes vom 01.März bis zu 01. August erfolgen. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz ist zu verzichten.
4.3 Die gehölzfreien Grünflächen sind maximal 2x außerhalb des Zeitraumes vom 01.März bis zu 01. August zu mähen. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz ist zu verzichten.
4.4 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Flächen sind zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
4.5 Die Einzäunung ist mit einem Freihalteabstand von mindestens 20 cm über der Geländeoberfläche zu errichten.
4.6 Das Anlegen von Kabelgräben und Baugruben ist so abzustimmen, dass diese nicht als Gruben nicht länger als notwendig offenbleiben. Offene Gräben sind täglich, besonders aber vor dem Verschluss, von hinein gefallenen Kleintieren z.B. Frösche, Kröten, Eidechsen und Kleinsäuger) zu beräumen. Die Tiere sind an sicheren und störungsfreien Orten wie z.B. an Gewässerrändern oder im Schatten von Feldgehölzen wieder freizusetzen.
4.7 Umweltaufbegleitung/Ökologische Baubegleitung Die Einhaltung der natur- und artenschutzschutzfachlichen Belange während der Errichtung der PV- Anlage und der Durchführung der Maßnahmen Vermeidung und Kompensation ist durch eine Umweltaufbegleitung zu überwachen und dokumentieren. Sie hat sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen von Umwelt, Biototypen und Arten auftreten bzw. der Artenschutz beeinträchtigt wird. Dies gilt insbesondere auch wenn z. B. Bauarbeiten außerhalb des genannten Zeitraums für die Bauzeitenregelung notwendig werden, wie auch bei einer Bau-unterbrechung von mehr als zwei Wochen. Die Umweltaufbegleitung ist per Protokolle zu dokumentieren. Die Protokolle sind wöchentlich der uNB des LK VG zu übergeben. Für die Umweltaufbegleitung ist eine naturschutzfachlich qualifizierte Person zu beauftragen. Die Auswahl und der Leistungsumfang sind mit der uNB VG mind. 7 Tage vor Beginn der o.g. Maßnahmen abzustimmen.
4.8 M1/CEF 1: Das Kompensationsdefizit von 45.202 KfA wird multifunktional durch Umwandlung von 1,22 ha Intensivacker in Extensivgrünland, östlich des Plangebietes gedeckt. (s. Abb. 9 Umweltbericht). Gleichzeitig dient die Maßnahme als Ersatzhabitat für ein Brutpaar der Feldlerche. Auf diesen Flächen ist die Maßnahme 2.31. Umwandlung von Acker in extensive Mahwiesen durch Selbstbegrünung gemäß HZE zu realisieren. Das Grünland ist außerhalb der Brutzeit zu mähen. Aus der Verschnaidung üblicher Pflegverfahren mit den Vorgaben der HZE resultiert für die extensive Mahwiese folgender Pflegeplan:
Allgemeine Vorgaben
• nach Ersteinrichtung Verzicht auf Umbruch und Ansaaten
• kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln
• kein Schleppen, Walzen und Stiegeln der Flächen in der Zeit vom 1.3. bis 15.9.
• Mahd mit Messerbalken
• Mahd mit Abfuhr des Mähgutes
• Mahdhöhe mind.10 cm über Geländeoberkante
• Bei vermehrtem Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes oder anderer sollen mit der uNB frühere Madtermine vereinbart und durchgeführt werden
• Durchführung eines forstlichen und ornithologischen Monitorings nach dem 1., 3. und 5. Jahr einschließlich Biototypenkartierung, Erfassung von Kenn-, Dominanz- und Störungsarten, Beurteilung der Maßnahmenentwicklung sowie Pflegemaßnahmen
Arbeitsschritte
vom 1. bis 5. Jahr: • 2x jährliche Mahd ab 01.09
ab 6. Jahr: • 1 x jährliche Mahd ab 01.09

Verfahrensvermerke

- (1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am im „Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land“ und auf der Internetseite des Amtes Anklam-Land.
Neuenkirchen, den (Siegel) Borgwardt, Bürgermeister
(2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis zum durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Amt für Gemeindeentwicklung und Liegenschaften des Amtes Anklam-Land sowie auf der Internetseite des Amtes durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung am im „Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land“ sowie auf der Internetseite des Amtes Anklam-Land bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
Neuenkirchen, den (Siegel) Borgwardt, Bürgermeister
(3) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
Neuenkirchen, den (Siegel) Borgwardt, Bürgermeister
(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die Veröffentlichung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neuenkirchen, den (Siegel) Borgwardt, Bürgermeister
(5) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 sowie die Begründung dazu sind in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite des Amtes und auf dem Bau- und Planungsportal M-V nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht worden. Zeitgleich fand eine öffentliche Auslegung während der Dienstzeiten im Amt für Gemeindeentwicklung und Liegenschaften des Amtes Anklam-Land statt. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Veröffentlichungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung am im „Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land“ sowie auf der Internetseite des Amtes Anklam-Land bekannt gemacht worden.
Neuenkirchen, den (Siegel) Borgwardt, Bürgermeister
(6) Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
..... den (Siegel) Öffentl. bestellter Vermesser
(7) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Neuenkirchen, den (Siegel) Borgwardt, Bürgermeister
(8) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 wurde gebilligt.
Neuenkirchen, den (Siegel) Borgwardt, Bürgermeister
(9) Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 wurde mit Bescheid des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Neuenkirchen, den (Siegel) Borgwardt, Bürgermeister
(10) Die Nebenbestimmungen wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet.
Neuenkirchen, den (Siegel) Borgwardt, Bürgermeister
(11) Die am beschlossene Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.
Neuenkirchen, den (Siegel) Borgwardt, Bürgermeister
(12) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 sowie die Bereitstellung des Bebauungsplans, der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung für jede Person zur Einsicht im Amt Anklam-Land, auf der Internetseite des Amtes und im Bau- und Planungsportal M-V ist durch Veröffentlichung am im „Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land“ sowie auf der Internetseite des Amtes Anklam-Land bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Neuenkirchen, den (Siegel) Borgwardt, Bürgermeister



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2025

GEMEINDE NEUENKIRCHEN

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Agri-Photovoltaikanlage Neuenkirchen A II“

begrenzt im Norden, Osten, Süden und Westen durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen

VORENTWURF

23.12.2025

Amt Anklam-Land
Öffentliche Bekanntmachung
Datum: 24.03.2026
Unterschrift: Herold

PLANUNGSBÜRO
HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzarten 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@ghh-wismar.de