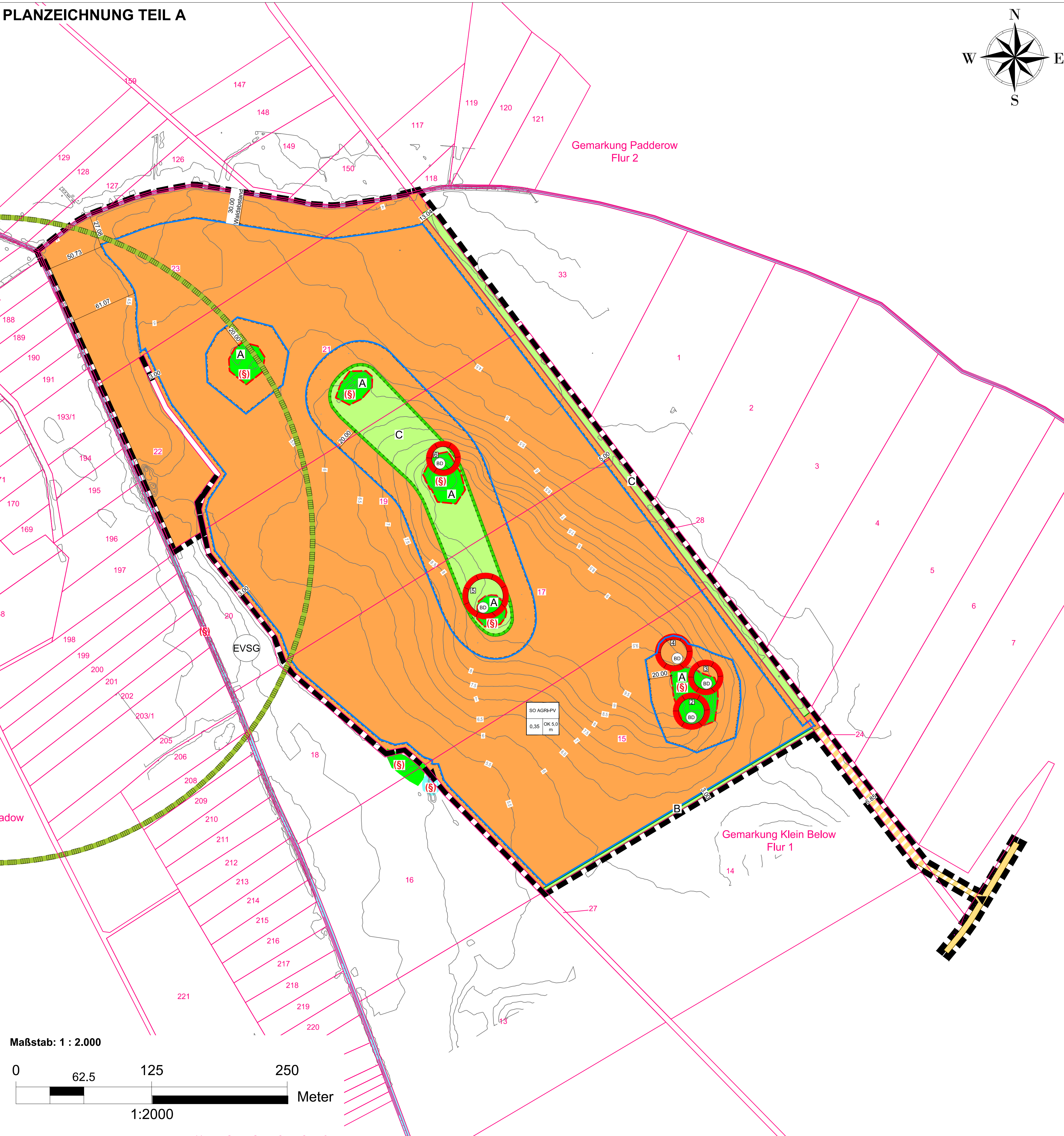


SATZUNG DER GEMEINDE NEETZOW - LIEPEN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "SOLARSTROM KLEIN BELOW"

Aufgrund des §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBi. M-V S. 130) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Solarstrom Klein Below" der Gemeinde Neetzow-Liepen, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A



Planzeichnungserklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet erneuerbare Energie (§ 10 BauNVO)

SO AGRI-PV	Nutzungsschablone
0,35	Bauliche Nutzung: SO AGRI-PV, Sondergebiet erneuerbare Energie
OK 5,0 m	Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,35
	Oberkante in m, Höchstmaß: 5,0, Absolute Höhenangabe im Bezugssystem DHNN.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Grünflächen

Gehölzbestände (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Europäische Vogelschutzgebiete hier: Horstschutzzone 2 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Bodendenkmal

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

A/B/C Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4

II. Darstellung ohne Normcharakter

gesetzlich geschützte Biotope

Flurstücksnummer / Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Höhe über NHN

Bemaßung in Meter

III. Nachrichtliche Übernahme

Telekom-Leitung, oberirdisch

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Agri-PV“ ist gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die kombinierte Nutzung für die landwirtschaftliche Erzeugung als Hauptnutzung und die Stromproduktion mittels einer Freiflächen-Photovoltaikanlage als Sekundärnutzung zulässig. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Vermehren mit § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen, sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Wechselrichterstationen und Zaunanlagen.

Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet „Agri-PV“ (SO Agri-PV) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,35 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

Gemäß DIN SPEC 91434:2021-05/ DIN SPEC 91492:2024-06 bleiben mindestens 85 % der Fläche für die landwirtschaftliche Hauptnutzung erhalten.

Die Errichtung von Einfriedungen wie z.B. Zaunanlagen und Löschwasserentnahmestellen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 3 m innerhalb des Geltungsbereiches zulässig. Im Bereich des Waldabstandes gemäß § 20 LWaldG darf die zulässige Höhe der Einfriedungen 2,00 m nicht übersteigen. 4,00 Mindestabstand von der Traufkante der Baumkronen sind einzuhalten.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 5,00 m begrenzt. Punktuell und vertikal zu errichtende Nebenanlagen wie z.B. Kameramasten dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bis auf maximal 10,00 m überschreiten. Als unterer Bezugspunkt gelten die innerhalb der Planzeichnung festgesetzten Höhen in Meter über NHN im Bezugssystem DHNN2016 als vorhandenes Gelände.

Nach Betriebsende der Agri-PV-Anlage erfolgt der rückstandlose Rückbau der Anlage sowie aller dazugehörigen Nebenanlagen.

1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht überbaute Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

Die mit „A“ gekennzeichneten Flächen stellen die Ökokontomaßnahme VG- 017 „Landschaftsverbesserung südlich der Peene“ dar und sind zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als naturnahe Feldgehölze zu erhalten.

Die mit „B“ gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als naturnahe Hecke zu entwickeln und zu pflegen.

Die mit „C“ gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft stellen die Ökokontomaßnahme VG- 017 „Landschaftsverbesserung südlich der Peene“ dar. Diese sind von der Bebauung ausgenommen und bleiben in ihrer Form und Funktion erhalten.

In dem als „Horstschutzzone 2“ gekennzeichnete Bereich sind gemäß § 23 Abs. 4 NatSchAG M-V für den Zeitraum von 1. Januar bis 31. Juli erheblichen Störungen wie Bauarbeiten unzulässig.

Während der gesamten Bauphase ist die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung durch eine hierfür qualifizierte Fachkraft sicherzustellen.

VM 1: Bautätigkeiten sind im Zeitraum vom 1. März bis 31. August zum Schutz von Brutvögeln unzulässig, sofern sie das Brutgeschehen vorkommender Arten beeinträchtigen. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur bei Nachweis einer sachverständigen Person zulässig, dass keine Beeinträchtigung vorliegt. In diesem Fall sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen vorab durchzuführen. Bei Unterbrechung der Bautätigkeit ist vor Wiederaufnahme eine erneute Kontrolle erforderlich.

VM 2: Die Funktionalität vorhandenen vegetationsgeprägter Strukturen ist als Fortpflanzungs- und Nahrungshabitat zu sichern. Die bestehenden Hecken, Einzelsträucher und Saumstreifen entlang der Wege und Grundstücksgrenzen sind zu erhalten.

VM 3: Zur Vermeidung einer erheblichen Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG von jagenden oder wandernden Individuen der Fledermausfauna sowie Amphibien wird auf nächtliche Arbeiten während der Bauphase im Offenland verzichtet.

VM 4: Zum Schutz potenziell vorkommender Reptilien wird im Vorfeld der Bauarbeiten in gefährdeten Randzonen eine fachgutachterlich begleitete Habitatfreimachung durchgeführt. Bei Baumaßnahmen erfolgt diese im Zeitraum April bis September.

VM 5: Zur Vermeidung einer Verletzung des Tötungsverbots für wandernde Amphibienarten werden während der Hauptwanderzeit - insbesondere in den Übergangsbereichen zu angrenzenden Feuchtstrukturen - temporäre Leitzaune von März bis Mai mit kontrollierter Absperrung aufgestellt.

CEF- Maßnahme 1.: Zur Sicherung der ökologischen Funktion betroffener Offenlandlebensräume wird auf externen Maßnahmenflächen die HZE-Maßnahme 2.33 „Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese“ umgesetzt.

1.3 Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 3 LBauO M-V

1.3.1. Eine Einfriedung der Anlage ist so zu gestalten, dass keine Barrierewirkung für Wildtiere entsteht. Dies ist durch das Anlegen von bodennahen Öffnungen von mindestens 10,00 x 20,00 cm Größe in einem Höchstabstand von 15,00 m zu gewährleisten. Zudem werden in einem Maximalabstand von 200 m Durchlässe in den Zaun integriert.

Hinweise

Sämtliche Erdarbeiten sind durch eine archäologische Baubegleitung zu kontrollieren. Die Maßnahme ist durch ein anerkanntes archäologisches Fachunternehmen durchzuführen. Das Grabungskonzept ist mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Die Einhaltung der Maßnahme wird im Rahmen des Durchführungsvertrags abgesichert.

Verfahrensvermerke

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
..... den Siegel

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Neetzow-Liepen durch Abdruck im „Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land, am sowie im Internet unter www.amt-anklam-land.de.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPlG) am informiert worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist mit Bekanntmachung vom durch Auslegung vom bis erfolgt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

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

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Begründung sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden im Amt Anklam-Land, Rebelower Damm 2, 17392 Spantekow, und im Internet unter www.amt-anklam-land.de, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im „Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land, bekannt gemacht worden

Neetzow-Liepen, den Siegel Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Neetzow-Liepen, den Siegel Der Bürgermeister

Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und dem Text (Teil B) , wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom , AZ: mit Auflagen, Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Neetzow-Liepen, den Siegel Der Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Neetzow-Liepen, den Siegel Der Bürgermeister

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.1 und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im „Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das Erfässen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Neetzow-Liepen, den Siegel Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBi. M-V S. 351), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07. April 2026 (GVOBi. M-V S. 300, 303)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBi. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBi. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBi. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBi. M-V S. 130)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBi. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. März 2026 (GVOBi. M-V S. 230, 279)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBi. M-V 1998, 12) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2025 (GVOBi M-V S. 731)
- Verordnung zur Vorbeugung und Bekämpfung von Waldbränden (Waldbrandschutzverordnung- WaldBrSchVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 09. August 2016, zuletzt geändert durch Verordnung vom 30. Juli 2016 (GVOBi. M-V S.271)
- Hauptsatzung der Gemeinde Neetzow-Liepen in der aktuellen Fassung

Geltungsbereich

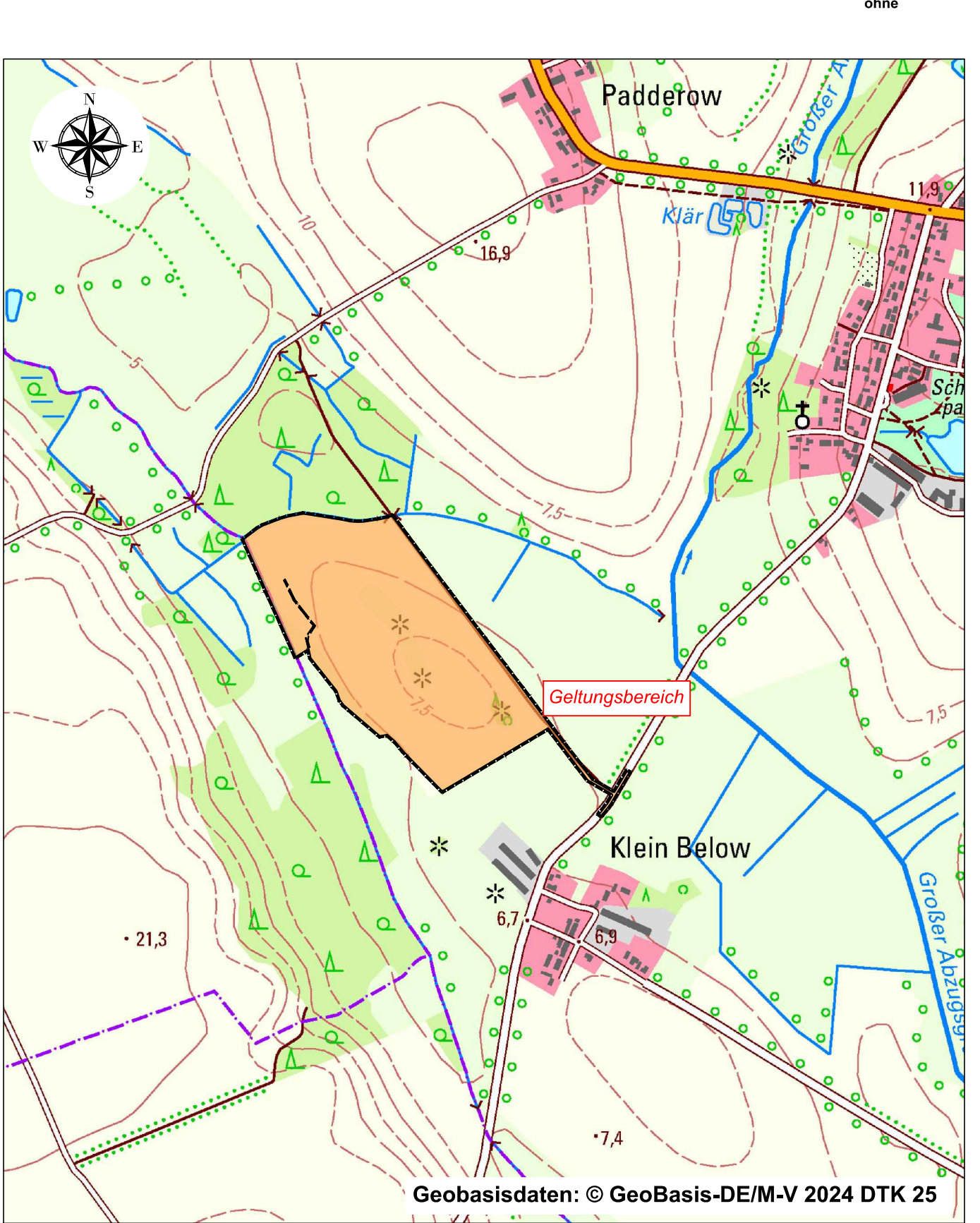
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:2.500 dargestellt und beläuft sich auf eine Gesamtfläche von etwa 23,7 ha. Er umfasst die Flurstücke 15, 17, 19, 21, 22, 23, 24,(tlw.) und 28 der Flur 1 in der Gemarkung Klein Below.

Plangrundlage

Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2024

(Lagebezugssystem: ETRS89, UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHNN2016)

Übersichtskarte



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Solarstrom Klein Below" der Gemeinde Neetzow - Liepen