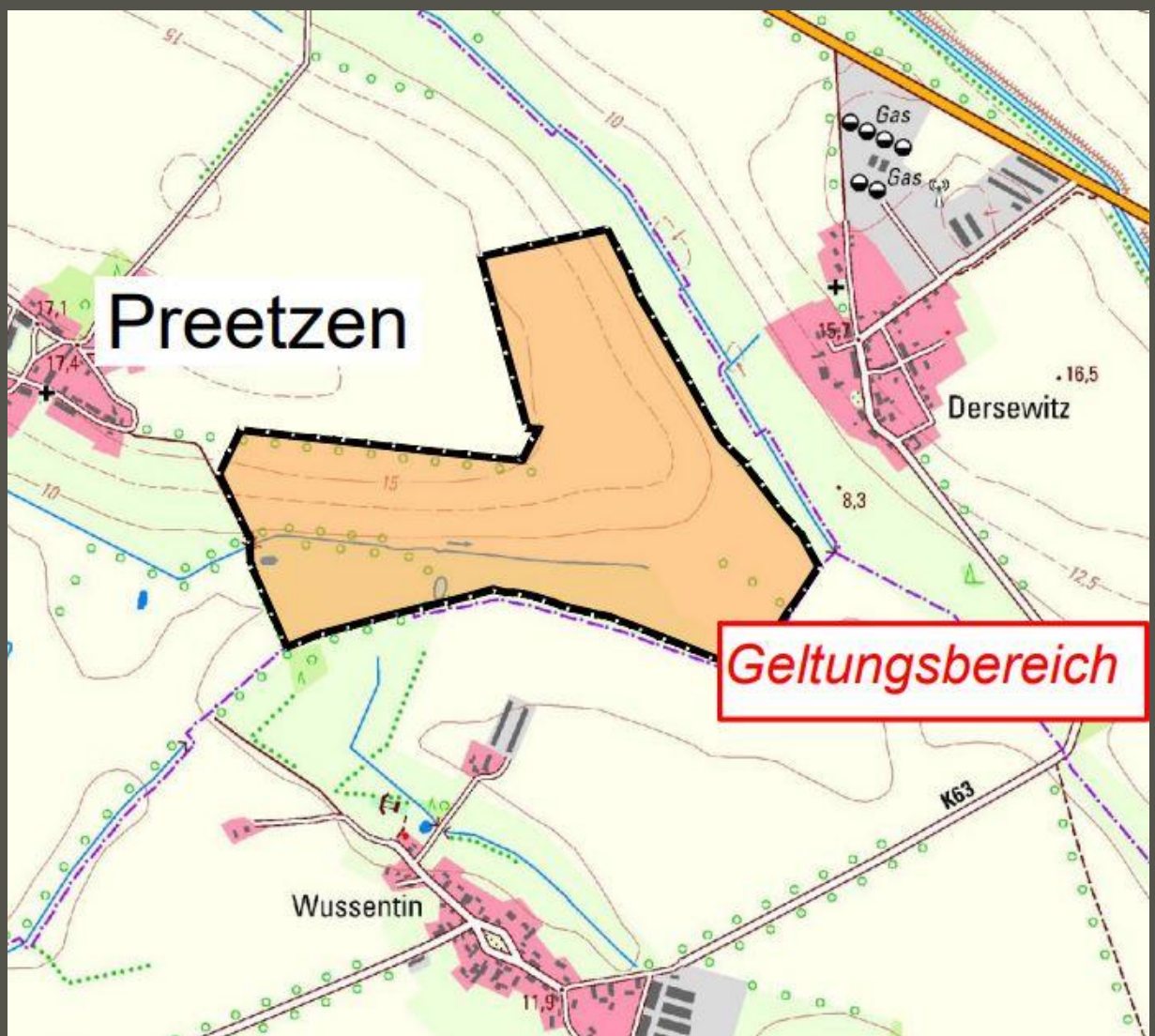


Gemeinde Neetzow-Liepen

Bebauungsplan Nr.1 „Agri-Photovoltaikanlage Preetzen“



Begründung
September 2026

-Entwurf-

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	4
2. Grundlagen der Planung	5
2.1 Rechtsgrundlagen	5
2.2 Planungsgrundlagen	6
3. Räumlicher Geltungsbereich	7
4. Beschaffenheit des Plangebietes	7
5. Vorgaben übergeordneter Planungen	8
6. Inhalt des Bebauungsplans	16
6.1 Städtebauliches Konzept	16
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	17
6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
6.4 Örtliche Bauvorschriften	21
6.5 Umweltprüfung	21
6.6 Verkehrskonzept	24
7. Immissionsschutz	25
8. Wirtschaftliche Infrastruktur	26
8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung	26
8.2 Gewässer	26
8.3 Telekommunikation	26
8.4 Boden	27
8.5 Abfallrecht	27
8.6 Brandschutz	28
9. Denkmalschutz	30
9.1 Baudenkmale	30
9.2 Bodendenkmale	30
10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	31
11. Anlagen	32
Anlage 01 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zum Umweltbericht (Stand vom 22.06.2026, angepasst am 07.09.2026, grünblau Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Kirsten Fuß)	32
Anlage 02 Maßnahmenblatt E1 (grünblau Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Kirsten Fuß)	32
Anlage 03 Übersichtskarte Kompensationsmaßnahme E1 (grünblau Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Kirsten Fuß)	32
Anlage 04 Umweltbericht (Stand vom März 2026, Dr. Bernd Endler)	32
Anlage 05 Artenschutzfachbeitrag (Stand vom März 2026, Dr. Bernd Endler)	32

Anlage 06 Landwirtschaftliches Nutzungskonzept mit Nutztierhaltung (Stand
vom 28.05.2026, Medow Bioenergie GmbH & Co. KG) 32

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Mit Antrag vom 24.11.2022 hat die Medow Bioenergie GmbH & Co. KG (nachfolgend Investor) bei der Gemeinde Neetzow-Liepen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauGB beantragt, ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans einzuleiten. Der Planungsraum befindet sich südöstlich der Ortslage Preetzen.

Der Investor beabsichtigt für das in der Anlage 1 dargestellte Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 60,5 ha die Errichtung und den Betrieb einer Agri-Photovoltaikanlage zur Erzeugung von umweltfreundlichem Strom. Zur Realisierung wird ein Sondergebiet „Agri- PV“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Nach den derzeitigen Planungen soll die maximale installierte elektrische Leistung bei 21,5 MW liegen.

Der Bebauungsplan dient entsprechend der gesetzlichen Anforderungen des allgemeinen Klimaschutzes mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für Erzeugung erneuerbarer Energien auch der Minderung des CO₂-Ausstoßes und trägt so zur Mitigation (Minderung) des globalen Klimawandels bei.

Die Gemeinde Neetzow-Liepen stimmt diesem Antrag des Investors zu. Der Investor verpflichtet sich im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung zur Übernahme sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten sowie zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde Neetzow-Liepen. Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Gemeinde damit nicht verbunden.

Die nach § 3 Abs. 1 BauGB erforderliche frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit soll nach den Regeln des BauGB durch die Verwaltung durchgeführt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden schriftlich gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch die Verwaltung beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung und Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert und aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die Gemeinde Neetzow-Liepen hat zurzeit keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Somit wird der Bebauungsplan als selbstständiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 S. 2 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan bedarf hierbei der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 8. Juli 2026 (GVOBl. M-V S. 719, 732)
- **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 (GVOBl. M-V, S.270, ber. S. 351), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 8. Juli 2026 (GVOBl. M-V S. 719, 727)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V, S.66), zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 8. Juli 2026 (GVOBl. M-V S. 719, 737)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Verordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 8. Juli 2026 (GVOBl. M-V S. 659, 667)
- **Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch § 25, neu gefasst durch Artikel 73 des Gesetzes vom 8. Juli 2026 (GVOBl. M-V S. 719, 748)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 8. Juli 2026 (GVOBl. M-V S. 719, 737)
- **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 2018 (GVOBl. M-V S.271)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Neetzow- Liepen** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landeamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2023
- Lagebezugssystem: ETRS89. UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug: DHHN2016

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist innerhalb des Planteils im Maßstab 1:2500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von rund 60,5 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 294, 303, 304, 305, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 405/3, 415 und 416 der Flur 1 in der Gemarkung Preetzen.

4. Beschaffenheit des Plangebietes

In der Gemeinde Neetzow-Liepen liegt der Planungsraum südöstlich von der Ortschaft Preetzen. Die sich auf 60,5 ha belaufende Fläche des Geltungsbereiches befindet sich triangulär zwischen den Ortslagen Preetzen, Dresewitz und Wussentin. Die Nutzung der in diesem Raum befindlichen Flächen ist intensiv landwirtschaftlich mit vereinzelt verteilten Söllen, Hecken und Baumreihen.

Erschlossen werden kann der gesamte Vorhabenraum von Westen über einen Wirtschaftsweg, der von Preetzen den südwestlichen Teil der Fläche entlang verläuft.

Der Großteil des Geltungsbereiches wird intensiv zum Ackerbau verwendet, mit einem Teil im Süden, welcher als Intensivgrünland zur Mahd und Beweidung benutzt wird.

In dem südlichen Teil des Vorhabenraumes befindet sich auch ein gesetzlich geschütztes Kleingewässer. Dieser Teil der Fläche wird auch von Hecken und Gehölzen gesäumt und durchzogen. Feldgehölze oder Einzelbaumgruppen sind sporadisch auf der gesamten Fläche des Geltungsbereiches befindlich. Diese in den Geltungsbereich einbezogenen Feldgehölze, das gesetzlich geschützte Kleingewässer und die anliegenden Biotopstrukturen werden auch aufgrund ihrer arten- und biotopschutzrechtlichen Bedeutung nicht für die Solarenergieerzeugung überplant und bleiben erhalten.

5. Vorgaben übergeordneter Planungen

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

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Neetzow-Liepen ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V, S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVObI. M-V, S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

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

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

Gemäß geltender Rechtsprechung trifft das regelmäßig dann zu, wenn infolge der Größe des Vorhabens Auswirkungen zu erwarten sind, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehen (Raumbeanspruchung, Raumbeeinflussung). Die Raumbedeutsamkeit für Solarfreiflächenanlagen ist gegeben, wenn sie mehr als 1 ha Fläche in Anspruch nehmen. Dies ist bei dem vorliegenden Vorhaben gegeben.

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

Im **Programmsatz 5.3 (2) LEP M-V 2016** soll zum Schutz des Klimas und der Umwelt 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 Klima- und Umweltschutz 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.

Freiflächenphotovoltaikanlagen sollen effizient und flächensparend errichtet werden. Dazu sollen sie verteilnetznah geplant und insbesondere auf Konversionsstandorten, endgültig stillgelegten Deponien oder Deponieabschnitten und bereits versiegelten Flächen errichtet werden. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Agri- PV- Anlage handelt, auf welcher die Energiegewinnung sekundär neben der Weiterführung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung stattfindet, wird das Vorhaben den Anforderungen des LEP MV gerecht. Dem Flächennutzungskonflikt zwischen Landwirtschaft und Energiegewinnung wird vorgegriffen. Zudem sollen laut **RREP VP 6.5.(1)** die Anlagen und Netze der Energieversorgung im Planbereich Vorpommern sicher, kostengünstig sowie umwelt- und sozialverträglich und bedarfsgerecht erhalten bleiben und ausgebaut werden. Besonders der Anteil der erneuerbaren Energien soll aus Gründen des Ressourcen- und Klimaschutzes, der Versorgungssicherheit sowie der regionalen Wertschöpfung erhöht werden.

Es wird ausgeführt, dass an geeigneten Standorten die Voraussetzungen für den weiteren Ausbau regenerativer Energieträger [...] geschaffen werden sollen (**RREP VP Programmsatz 6.5.6**).

Durch Maßnahmen zur Energieeinsparung, zur Erhöhung der Energieeffizienz und die Nutzung regenerativer Energieträger soll die langfristige Energieversorgung sichergestellt und ein Beitrag zum globalen Klimaschutz geleistet werden (**RREP VP Programmsatz 6.5.5**). Damit richtet sich die langfristige raumordnerische Zielstellung nach einer optimalen Nutzung regenerativer Energiequellen, auch im Hinblick auf den Klimaschutz.

Auch für die Energieerzeugung auf der Basis solarer Strahlungsenergie sind konkrete Entwicklungsabsichten des RREP VP zu berücksichtigen. Gemäß dem **Programmsatz 6.5 (8) RREP VP** sollen Solaranlagen vorrangig auf Gebäuden oder Lärmschutzwänden bzw. auf vorbelasteten Standorten wie Konversionsflächen aus wirtschaftlicher oder militärischer Nutzung errichtet werden. Vorliegend wird die landwirtschaftliche Nutzung auf der in Rede stehenden Fläche weitgehend unterbrechungsfrei weitergeführt, wobei für die Photovoltaikanlage lediglich ein dauerhafter Malus zu Lasten der Agrarnutzung von maximal 15% der Fläche durch die Konzeption gemäß **DIN SPEC 91492:2024-**

06 entsteht. Resultierend ergibt sich daraus keine Konfliktsituation mit dem formulierten Programmansatz.

Der Entwicklung und dem Ausbau der Versorgung mit regenerativen Energieträgern kommt damit insgesamt auch unter regionalplanerischen Gesichtspunkten eine besondere Bedeutung zu. Dem kann die Gemeinde Neetzow-Liepen mit der vorliegenden Planung Rechnung tragen.

Entsprechend dem **Programmansatz 5.4(1) RREP VP** ist insbesondere in Ländlichen Räumen die Landwirtschaft als leistungsfähiger Zweig der Gesamtwirtschaft zu erhalten und entwickeln. Ferner ist gemäß **Programmansatz 5.4(2) RREP VP** die Leistungsfähigkeit der Landwirtschaft unter Beachtung des Umweltschutzes durch die Erhaltung und Stärkung bewährter und die Entwicklung neuer Bewirtschaftungstechnologien zu sichern.

Dabei wird deutlich, dass die abwägende Entscheidung für eine zukünftige Ausformung einer bedarfsgerechten und ressourcenschonenden Landwirtschaft mit anderen öffentlichen Belangen (hier: parallele Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie im Sinne des allgemeinen Klimaschutzes) in Einklang gebracht werden kann. Da mindestens 85% der landwirtschaftlich genutzten Fläche für die Landwirtschaft erhalten bleiben fällt die Beeinträchtigung sehr gering aus. Durch die Entwicklung des Vorhabens auf Basis der **DIN SPEC 91492:2024-06** findet folglich kaum dauerhafter Entzug landwirtschaftlicher Produktionsfläche statt. **Es findet resultierend vielmehr eine Diversifizierung der Flächennutzung statt, wodurch diese eine optimale, zeitgemäße und umweltschonende Gesamtnutzung erfährt.**

Gemäß des Landesraumentwicklungsprogrammes befindet sich der Planungsraum in einem *Vorbehaltsgebiet Tourismus* und am Rande der *Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft und Leitungen*.

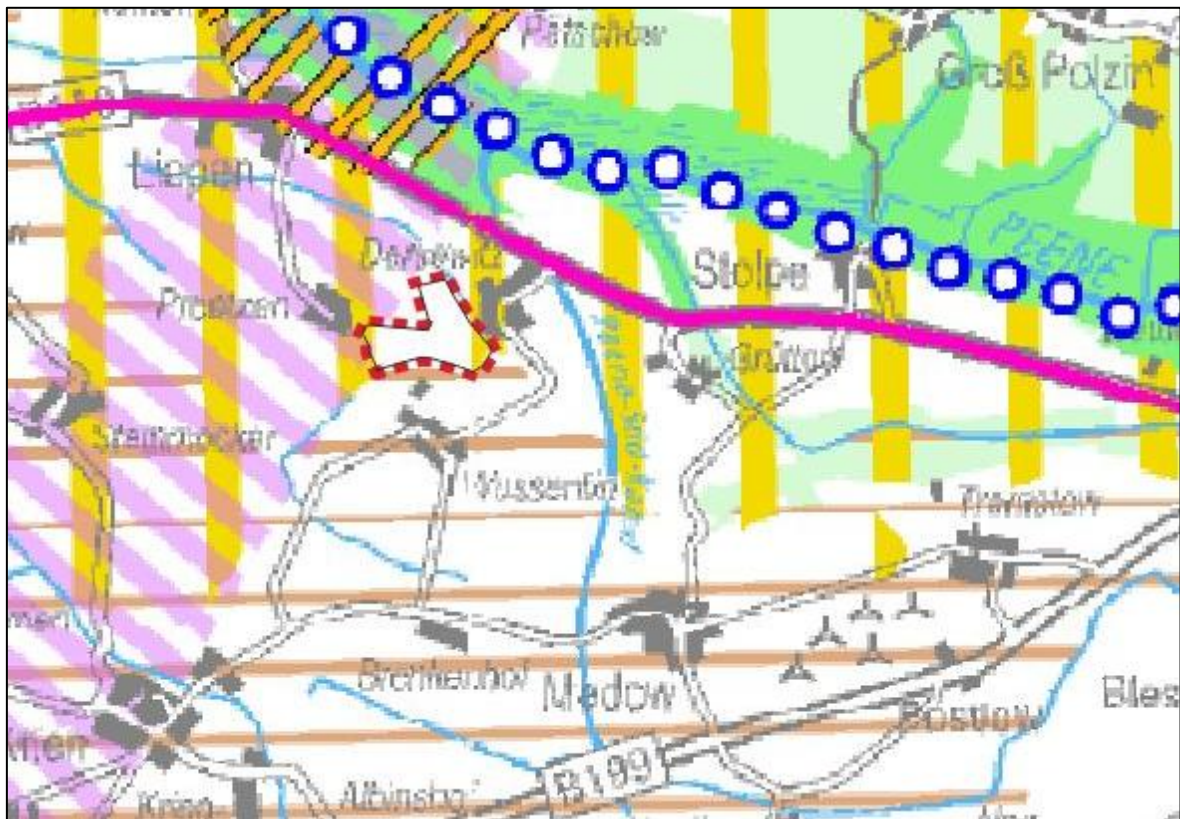


Abb. 1: Ausschnitt aus dem LEP M-V (Geltungsbereich rot markiert)

In der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern wird der Planungsraum als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* festgelegt.

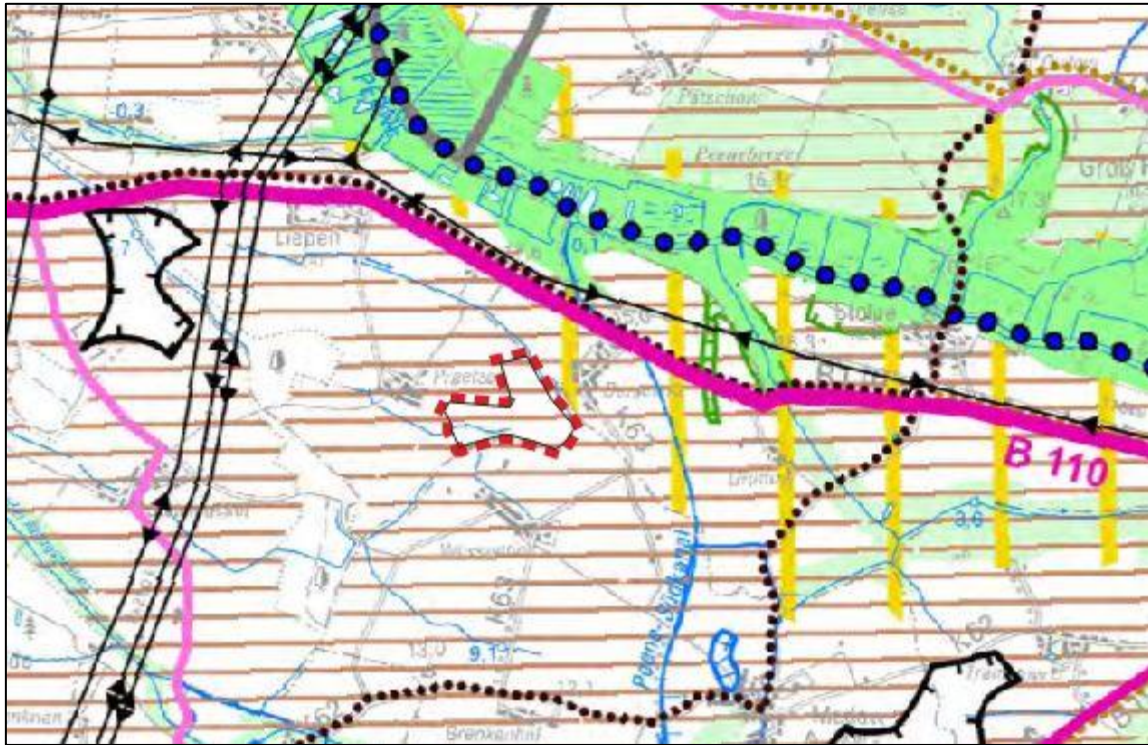


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RREP VP (Planungsraum rot markiert)

Aufgrund der Lage innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft ist eine Prüfung des Einzelfalls für die **Belange der Landwirtschaft** erforderlich.

Das laut LEP M-V definierte *Vorbehaltsgebiet Leitungen* wird von dem Geltungsbereich seitlich nur minimal angeschnitten. Eine Beeinträchtigung von diesem ist somit praktisch nicht gegeben. Für den Bau von Photovoltaikanlagen sind zudem keine nennenswerten Bodenarbeiten notwendig, was den Sachverhalt weiter bestärkt und dem *Vorbehaltsgebiet Leitungen* nicht widerspricht.

Mit Verweis auf die geplante Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung in primärer Form werden die Belange der **Landwirtschaft** in der Abwägung der Gemeinde Neetzow-Liepen beachtet.

Dabei wird deutlich, dass die abwägende Entscheidung für eine zukünftige Ausformung einer bedarfsgerechten und Ressourcen schonenden Landwirtschaft mit anderen öffentlichen Belangen (hier: Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie im Sinne des allgemeinen Klimaschutzes) in Einklang gebracht werden kann.

Der Großteil der im Plangeltungsbereich betroffenen Flurstücke weisen laut Katasterdaten eine mittlere Bodengüte mit einem Ackerzahlwert von durchschnittlich 32 Punkten auf.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass auf Ackerflächen mit geringen und mittleren Bodenpunkten eine landwirtschaftliche Pflanzenproduktion zunehmend Risiken ausgesetzt ist, die die Wirtschaftlichkeit stark einschränken

oder sogar unmöglich machen können. Eine Umstellung auf eine landwirtschaftliche Nutzung gemäß **DIN SPEC 91492:2024-06** und der damit verbundenen Flächennutzung zur Tierhaltung ist daher sinnvoll.

Vorliegend geht die Gemeinde davon aus, dass die durch den örtlich ansässigen Landwirtschaftsbetrieb bereit gestellte Flächenkulisse durch ein unterdurchschnittliches Ertragsvermögen gekennzeichnet ist und damit die Wirtschaftlichkeit der landwirtschaftlichen Pflanzenproduktion starken Einschränkungen unterliegt. Dies wird auch von den örtlichen Landwirten bestätigt.

Um den Belangen der Landwirtschaft Rechnung zu tragen, geschieht die landwirtschaftliche Nutzung in primärer Form. Nach dem Betriebsende der Agri-PV- Anlage ist der Rückbau von dieser geplant und eine landwirtschaftliche Nutzung weiterhin vollständig möglich. Entsprechende verbindliche Regelungen dazu beinhaltet die Festsetzungssystematik des Bebauungsplans.

Für den landwirtschaftlichen Betrieb als Flächeneigentümer und Partner dieses Vorhabens besteht darüber hinaus für den Zeitraum der Betriebsdauer der Agri-PV- Anlage aufgrund der zu erwartenden Pachteinahmen die Zusicherung regelmäßiger Einkünfte und somit eine Diversifizierung dieser. Das Vorhaben trägt also im besonderen Maße zur Existenzsicherung des betreffenden landwirtschaftlichen Betriebes bei.

Sollte das Vorhaben nicht umgesetzt werden können, sind erhebliche Nachteile für die landwirtschaftliche Betriebsführung und für die Erreichung der bundespolitischen Zielstellungen zur Erzeugung erneuerbarer Energien zu erwarten.

Bis zum Jahr 2030 soll der Anteil Erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch in Deutschland bei mindestens 80 Prozent liegen. Richtschnur der deutschen und europäischen Energiepolitik ist das energiepolitische Zieldreieck aus Versorgungssicherheit, Bezahlbarkeit und Umweltverträglichkeit.

Nach der Begründung von Ziff. 5.3 (9) LEP M-V 2016 gilt folgendes: *Der Entwicklung und dem Ausbau der Versorgung mit erneuerbaren Energieträgern kommt weiterhin eine besondere Bedeutung zu. Im Vordergrund stehen bei der Stromerzeugung Windenergie, Photovoltaik und Bioenergie.*

...

Die Entwicklung räumlicher Gesamtkonzeptionen auf regionaler Ebene bezieht auch die Bündelung von leistungsstarken Anlagen zur Energieerzeugung, -speicherung und -nutzung im Standortzusammenhang mit vorhandener Infrastruktur in der Nähe zum Übertragungsnetz in die Überlegungen ein. Grundlagen für weiterführende Überlegungen zum Ausbau erneuerbarer Energien und der hierfür erforderlichen Gebietsausweisungen liefern die energiepolitische Konzeption für Mecklenburg-Vorpommern, die regionalen Energiekonzepte der Planungsregionen und der Landesatlas Erneuerbare Energien Mecklenburg-Vorpommern 2011.

Jede Art der Energieproduktion führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Regionalplanung soll Festlegungen zur Ausweisung geeigneter Gebiete für den Ausbau erneuerbarer Energien treffen, um den Ausbau regional zu steuern.

Die verstärkte Nutzung der Potenziale für erneuerbare Energien erfordert künftig große Kapazitäten von Energiespeichern hinsichtlich verschiedener Technologien, Größenordnungen und Zeitbereichen. Im Zusammenwirken von Hochschulen, regionalen Versorgern, Stadtwerken, Kommunen, Unternehmen und kompetenten Netzwerken sollen innovative Projekte zu intelligentem Lastmanagement, virtuellen Kraftwerken, Speichern und dezentralem Energiemanagement entwickelt und umgesetzt werden.¹

Darüber hinaus erfolgte entgegen der Vorgabe des Ordnungsgebers bisher keine Festlegung der Regionalplanung zur Ausweisung geeigneter Gebiete für den Ausbau von Freiflächenphotovoltaikanlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien, um den Ausbau regional zu steuern.

Insofern ist davon auszugehen, dass die jeweilige Gemeinde im Rahmen Ihrer Planungshoheit für die Steuerung des Ausbaus von Freiflächenphotovoltaikanlagen insbesondere in Kombination mit Energiespeichern und dezentralem Energiemanagement eigene Kriterien festlegen kann

Vorliegend soll die Inanspruchnahme geeigneter Flächen an die Begrifflichkeit benachteiligter Gebiete nach der Richtlinie 86/465/EWG des Rates vom 14. Juli 1986 betreffend das Gemeinschaftsverzeichnis der benachteiligten landwirtschaftlichen Gebiete i.S.d. Richtlinie 75/268/EWG (ABl. (EG) Nr. L 273, S. 1) in der Fassung der Entscheidung der EU-Kommission 97/172/EG vom 10. Februar 1997 (ABl. (EG) Nr. L 72, S. 1) angelehnt werden.

Der Begriff ist im EU-Landwirtschaftsrecht die Basis für »Zahlungen wegen naturbedingter Benachteiligungen in Berggebieten und in anderen benachteiligten Gebieten zur dauerhaften Nutzung landwirtschaftlicher Flächen und damit zur Erhaltung des ländlichen Lebensraums sowie zur Erhaltung und Förderung von nachhaltigen Bewirtschaftungsformen. Hierzu gehören Gebiete, in welchen die Aufgabe der Landnutzung droht und der ländliche Lebensraum erhalten werden muss.

Diese Gebiete haben folgende Nachteile:

- *schwach ertragfähige landwirtschaftliche Flächen,*
- *als Folge geringer natürlicher Ertragfähigkeit deutlich unterdurchschnittliche Produktionsergebnisse,*
- *eine geringe oder abnehmende Bevölkerungsdichte, wobei die Bevölkerung überwiegend auf die Landwirtschaft angewiesen ist.²*

Die mit der vorliegenden Planung gewählte Flächenkulisse erfüllt diese oben angeführten Kriterien beinahe vollumfänglich. Die Vorhabenfläche ist nicht als schwach ertragsfähig einzustufen, liegt jedoch mit im Großteil der Fläche bestenfalls im mittleren Bereich.

¹ Begründung zum LEP M-V 2016 Z 5.3 (9)

² <https://www.clearingstelle-eeg-kwkg.de/beitrag/2750>

In den Vorbehaltsgebieten **Tourismus** soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.

Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen (LEP M-V 4.6 (4) Vorbehaltsgebiet Tourismus).

Für den Tourismus spielt der Vorhabenstandort ebenfalls aufgrund der aktuellen Nutzung eine untergeordnete Rolle. Innerhalb des Planungsraums hat in den letzten Jahren keine touristische Nutzung stattgefunden. Auch zukünftig ist keine touristische Nutzung des Planungsraumes vorhersehbar.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Agri- PV- Anlage handelt ist keine Abweichung von den Zielstellungen des LEP MV 2016 gegeben, und somit auch kein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient als behördeninternes Handlungsprogramm einer Gemeinde. Beispielsweise bildet der Flächennutzungsplan den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB bestimmt ist. Die Gemeinde Neetzow-Liepen verfügt derzeit nicht über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan.

Die Gemeinde Neetzow-Liepen ist noch nicht in der Lage, ein Flächennutzungsplankonzept für das gesamte Gemeindegebiet zu erarbeiten. Demgegenüber erfordert die geordnete städtebauliche Entwicklung, dass für das o. g. Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen vorzeitigen Bebauungsplan geschaffen werden.

Die Gemeinde Neetzow-Liepen, mit ihrer kleinteiligen Siedlungsentwicklung war stets dinglich auf Bedarf abgestimmt und konnte durch planungsersetzenden Instrumente laut §§ 34 und 35 gesteuert werden.

Aufgrund der bisher geringen Bautätigkeit bestand bisher kein Regelungsbedarf durch die Aufstellung eines Flächennutzungsplans. Weitere Bautätigkeiten für gewerbliche Vorhaben, Bauflächenentwicklung oder sonstige Vorhaben zur Bodenordnung sind derzeit nicht zu erwarten. Als einzige Ausnahme besteht lediglich die geplante Photovoltaikanlage, für deren Realisierung aufgrund der Größe und Lage ein Bebauungsplan erforderlich ist. Mit diesem werden die städtebaulichen und räumlichen Belange der etwa 60,5 ha bemessenden Fläche geregelt, so dass keine Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu befürchten ist. Somit sind die Voraussetzungen nach Auffassung der Gemeinde zur Aufstellung eines selbstständigen Bebauungsplans nach § 8 abs. 2 BauGB erfüllt.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Der Vorhabenträger beabsichtigt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Neetzow-Liepen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Agri-Photovoltaikanlage Preetzen“. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Agri-Photovoltaikanlage im Gemeindegebiet.

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme, im Sinne der baulichen Verdichtung, ist es erforderlich, diese Forderungen über einen Bebauungsplan festzusetzen.

Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik“ (SO Agri-PV) gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO in Verbindung mit den Regelungen der **DIN SPEC 91492:2024-06**. Dies soll die Realisierung und den Betrieb einer Agri- Photovoltaikanlage der **Kategorie II-2D** einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen in sekundärer Nutzung planungsrechtlich ermöglichen und die Erzeugung von umweltfreundlichem Solarstrom sichern. Da der durch die Photovoltaikanlage beanspruchte Flächenanteil sich auf maximal 15% beläuft ist die Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung in primärer Weise weiterhin gewährleistet. Zum Nachweis der Einhaltung der Festlegungen nach **DIN SPEC 91492:2024-06** ist der für die Photovoltaikanlage maximal nutzbare Flächenanteil von 15% ins beigefügte Landwirtschaftliche Nutzungskonzept aufgenommen worden und wird, sobald vorliegend, auch im **städttebaulichen Vertrag** festgeschrieben sein.

Aus dem beiliegenden Landwirtschaftlichen Nutzungskonzept geht zudem hervor, welche Arten der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche vorgesehen sind und wie die entsprechende Nutzung ausgeführt wird, ausgerichtet an einen bestehenden Punktekatalog an abgefragten Kriterien. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung als Acker soll demnach durch eine landwirtschaftliche Weidenutzung abgelöst werden. Parallel dazu soll nachrangig eine Erzeugung elektrischer Energie auf Basis von solarer Strahlungsenergie stattfinden.

Mit Blick auf die fortschreitende Entwicklung im Bereich der Erzeugung erneuerbarer Energien sind zukünftige technische Neuerungen der Solarnutzung zumindest langfristig nicht abschätzbar. Die städtebaulichen Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplans beziehen sich deshalb nicht auf maximale Leistungskennwerte oder die geplante technische Ausgestaltung der einzelnen Module bzw. Anlagebestandteile, denn gewisse Spielräume zur Weiterentwicklung sollen erhalten bleiben. Vielmehr berührt der Regelungsbedarf der Gemeinde das Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der Empfindlichkeiten der Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen, Mensch und Gesundheit sowie Landschaftsbild.

Die Unterkonstruktion der PV-Module selbst wird fundamentfrei in den Boden gerammt, wodurch eine rückstandslose Entfernung nach Beendigung der

Stromerzeugung möglich ist und eine einschränkungsfreie landwirtschaftliche Nutzung wieder ermöglicht wird.

Nach der geplanten Betriebsdauer der Agri- PV- Anlage ist eine vollständige Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung möglich und vorgesehen.

Dieser Befristungsansatz wird verfolgt, weil man davon ausgehen muss, dass in dieser Zeit neue Technologien zur Energieerzeugung entwickelt werden, die einen deutlich geringeren Flächenverbrauch erfordern.

Darüber hinaus erfolgte der Flächenzuschnitt nach den städtebaulichen Maßstäben einer möglichst geringen Landschaftsbildbeeinträchtigung.

Zu den im Plangebiet vorhandenen gesetzlich geschützten Biotopen wird ein ausreichend großer Abstand eingehalten, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Agri- Photovoltaikanlage wird ausschließlich innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Agri-Photovoltaik“ (SO Agri-PV) errichtet. Dieses dient der landwirtschaftlichen Nutzung und darüber hinaus der Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie als Sekundärnutzung. Dabei werden die überbaubaren Grundstücksteile über die Baugrenze festgesetzt.

Dazu sind im Vorfeld der Installation der Solarmodule keine Erdarbeiten zur Regulierung des Geländes erforderlich.

Mit Verweis auf die Lage innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft soll die hier geplante Agri-PV Anlage als Sekundärnutzung der Fläche betrieben werden, während eine landwirtschaftliche Hauptnutzung mit nachhaltiger Grünlandbewirtschaftung durch extensive Schafbeweidung vorgesehen ist. Die Nutzung erhält den landwirtschaftlichen Charakter und unterstützt gleichzeitig die Pflege der PV-Anlage. Hierfür sind pro ha ein Besatz von 6 Mutterschafen und deren Lämmern geplant. Die Tiere würden demnach von April bis Mitte November auf der Weide verbleiben. Über die Wintermonate wird die Herde aufgrund des geringen Futterangebots und der bevorstehenden Lammzeit aufgestellt. Gesundheitskontrollen und tierkonforme Haltung sind Bestandteil der Planung.

Als Weidemanagement ist eine Umtriebsweide vorgesehen. Dies dient der Erholung der Grasnarbe in bestimmten Bereichen und der Parasitenreduktion. Wasser wird über mobile Tränken zur Verfügung gestellt, ebenso Mineralien über spezielle Lecksteine. Ein Schutz vor den Elementen ist durch die Module der Agri-PV-Anlage gegeben.

Die Zaunanlage wird in Form eines Stabmattenzaunes mit Bodenabschluss ausgeführt, sodass ein Ausbruch aus und Eindringen in die Anlage weitgehend ausgeschlossen werden können. Hierfür wird unterstützend ein L-förmiger Untergrabschutz mit Knotengittergeflecht integriert. Lediglich punktuelle Durchlässe in Bodennähe gewährleisten den Wildwechsel für Kleintiere. Diese werden so angelegt, dass eine wolfsichere Einzäunung gegeben ist.

Kabel und andere stromführende Komponenten der Anlage werden mit entsprechenden Schutzmaßnahmen versehen, um einen Verbiss durch die Tiere zu unterbinden. Es werden keine scharfkantigen Bauteile offen verwendet und Wechselrichter und Trafostationen werden separat eingezäunt.

Die Agri-PV-Fläche wird dauerhaft landwirtschaftlich genutzt, ökologisch aufgewertet und tierschutzgerecht durch extensive Schafbeweidung bewirtschaftet. Das Konzept erfüllt die Anforderungen der DIN SPEC 91492, fördert artenreiches Grünland und verzichtet vollständig auf den Einsatz von Herbiziden. Durch die angepasste, schonende Beweidung wird zudem die Bodenverdichtung verringert und die Bodenstruktur langfristig verbessert.

Im Plangebiet sind einige naturnahe Feldgehölze sowie Baumreihen zu verzeichnen. Ein kleines Stillgewässer ist in dem südlichen Teil vorhanden. Der südliche Teil des Plangebietes wird zudem von einem Graben durchzogen. Angrenzend an die nordwestliche Seite des Plangebiets befindet sich eine Baumreihe, welche durch die Planung nicht verändert wird. Es werden jeweils Puffer eingerichtet, in welchen jegliche Bebauung unzulässig ist. Die Biotope und Strukturen werden nicht überplant und bleiben in ihrer Form und Funktion erhalten. Auch zu dem südwestlich gelegenen, angrenzenden Waldgebiet wird ein Abstand von 30 m eingehalten. In diesem Bereich sind die Errichtung von Anlagen und Nebenanlagen der Agri-PV-Anlage, sowie sämtliche Anschluss- und Leitungsverlegungen unzulässig.

Mit dem Baubeginn werden die Solarmodule für die Photovoltaikanlage auf in den Boden gerammten Stützen in Reihen aufgestellt. Die Unterkonstruktionen bestehen aus verzinktem Stahl. Die Tische sind geneigt ausgerichtet. Die Modulunterkante wird einen Abstand von 0,8- 1,2 m zum Boden haben.

Die Module werden zu Strängen untereinander verkabelt, welche gebündelt an die Wechselrichter angeschlossen werden.

Die Gemeinde nutzt vorliegend die Möglichkeit, sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO auszuweisen, denn die beabsichtigte Art der Nutzung wird durch die Definition der Baugebiete nach § 2 bis 10 BauNVO nicht gedeckt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Der erforderliche Flächenanteil des Baugrundstückes, der überbaut wird, richtet sich nach den Abmessungen und der Anzahl der einzelnen Module sowie den nicht überbauten „verschatteten“ Zwischenräumen.

Die GRZ wird auf 0,15 festgesetzt, was bedeutet, dass bei vollständig parallel zum Boden gestellten Modulen maximal 15% der Sondergebietsfläche von den Modultischen und Nebenanlagen überstanden werden. Durch die spezielle Aufständigung der Anlage kann jedoch auch ein Großteil der von Modulen überstandenen Fläche als Weide für die Schafe genutzt werden, sodass bei einer GRZ von 0,15 mindestens 85% der Fläche für die Landwirtschaft erhalten bleiben. Auch an dieser Stelle ergeht der Hinweis, dass zum Nachweis der Einhaltung der Festlegungen nach **DIN SPEC 91492:2024-06** der maximal nutzbare

Flächenanteil von 15% fixiert wird und sich entsprechend auch im Landwirtschaftlichen Nutzungskonzept und im Städtebaulichen Vertrag wiederfinden wird.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass sich die überbaute Fläche nicht mit der geplanten versiegelten Fläche deckt, denn im Sinne des Minimierungsgebotes der erforderlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden wurde durch den Investor eine Bauweise gewählt, die die maßgebenden Bodenfunktionen auch unterhalb der Modultische weitestgehend nicht gefährdet.

Es sind zudem Trafostationen, Energiespeicher, Löschwasservorrichtungen, Zuwegungen für die innere Erschließung und andere Nebenanlagen vorgesehen. Für diese ergibt sich eine versiegelte und teilversiegelte Fläche, welche in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt wird.

Mit Hilfe der Baugrenze wurde innerhalb der Planzeichnung Teil A der Teil der Vorhabengrundstücke festgesetzt, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden darf.

Zur Zahl der Vollgeschosse (Z) sind keine Festsetzungen erforderlich, weil die Höhe baulicher Anlagen (H) in Metern über dem anstehenden Gelände zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere zur Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes innerhalb der Planzeichnung Teil A festgesetzt wird.

Für die Modultische und die geplanten Nebenanlagen wird nach derzeitigen Planungen des Investors eine maximale Höhe von 3,90 m über Geländeoberkante nicht überschritten. Als unterer Bezugspunkt dient das anstehende Gelände.

Weitere mögliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der Regelungsabsicht der Gemeinde Neetzow-Liepen.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- 1.1.1 *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 Vernehmen 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.*
- 1.1.2 *Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet „Agri-PV“ (SO Agri-PV) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,15 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.*

- 1.1.3 *Gemäß DIN SPEC 91492:2024-06 bleiben mindestens 85 % der Fläche für die landwirtschaftliche Hauptnutzung erhalten.*
- 1.1.4 *Die Errichtung von Einfriedungen wie z.B. Zaunanlagen und Löschwasserentnahmestellen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.*
- 1.1.5 *Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 3,0 m innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.*
- 1.1.6 *Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 3,90 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 DHHN2016 als vorhandenes Gelände.*
- 1.1.7 *Die maximal zulässige Bauhöhe der fest installierten Teile der Agri-PV-Anlage (Unterkonstruktion) darf eine Höhe von 3,90 m nicht überschreiten.*
- 1.1.8 *Nach Ende der Betriebsphase sind die innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Agri- PV“ vorhandenen Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Umspannstationen, Wechselrichterstationen und Zaunanlagen vollständig zu entfernen.*

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Gemeinde über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Im Plangebiet sind einige naturnahe Feldgehölze sowie Baumreihen zu verzeichnen. Ein kleines Stillgewässer ist in dem südlichen Teil vorhanden. Der südliche Teil des Plangebietes wird zudem von einem Graben durchzogen. Diese Biotope und Strukturen werden nicht überplant und bleiben in ihrer Form und Funktion erhalten.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- 1.2.1 *Innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht überbaute Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.*
- 1.2.2 *Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist während der gesamten Betriebsphase der Agri- PV- Anlage unzulässig.*

- 1.2.3 *Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Feldgehölz zu erhalten.*
- 1.2.4 *Die mit B gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Baumreihe zu erhalten.*
- 1.2.5 *Die mit C gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensive Grünlandfläche zu entwickeln und zu pflegen.*

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Abs. 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Für den Planungsraum des vorliegenden Bebauungsplans ist in diesem Zusammenhang die Ausführung von etwaigen Einfriedungen festzusetzen.

Sofern eine Einfriedung angelegt wird, wird der Geltungsbereich mit bis zu 3 m hohen Zäunen inklusive Übersteigenschutz gesichert werden. Im Sinne des Biotopverbunds und zum Schutz von Kleinsäugetieren und anderen Tierarten werden dabei in Bodennähe Durchschlupfmöglichkeiten in die Einfriedung eingelassen. Die Durchlässe werden so angelegt, dass eine wolfsichere Einzäunung garantiert werden kann.

Es sind sämtliche Bauarbeiten im Zeitraum von vom 1. März bis 31. August unzulässig, um das Brutgeschehen der vorkommenden Brutvogelarten nicht zu stören.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- 1.3.1. *Die Einfriedung der Anlage ist so zu gestalten, dass keine Barrierewirkung für Kleintiere 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. Die Öffnungen sind so zu gestalten, dass eine wolfsichere Einzäunung gewährleistet werden kann.*
- 1.3.2. *Bautätigkeiten sind im Zeitraum vom 1. März bis 31. August zum Schutz von Brutvögeln unzulässig.*

6.5 Umweltprüfung

Nach Abfrage des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden.

Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht. Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Mensch, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind die Realisierung und der Betrieb einer Agri- PV- Anlage einschließlich der dazu erforderlichen Nebenanlagen.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Anlage ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Aufgrund der Vorprägung durch die intensive Landwirtschaft erfolgt diese Prüfung anhand von Kartierungen.

Die bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkintensität ist für die oben formulierten Planungsziele insgesamt als gering einzuschätzen. Geplante Eingriffe beschränken sich auf ein unbedingt notwendiges Maß. Hochwertige Biotopstrukturen werden bewusst nicht überplant.

Der eigens für das vorliegende Vorhaben angefertigte Umweltbericht (siehe Anlage 04) kommt zu dem Ergebnis, dass sich die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen in einem Rahmen bewegen, der keine unverhältnismäßig erheblichen Beeinträchtigungen erwarten lässt. Dies wird auch in der zusammenfassenden Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht deutlich, die nachfolgend in einem Ausschnitt wiedergegeben wird.

Die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wird durch folgende Skala ausgedrückt:

0	keine Beeinträchtigung
-	schwache Beeinträchtigung
--	mittlere Beeinträchtigung
---	starke Beeinträchtigung
+	schwach positive Auswirkung
++	mittlere positive Auswirkung
+++	stark positive Auswirkung

Schutzgut/ Umweltbereich	Auswirkung durch	Zeitliche Dimension	Räumliche Dimension	Bewertung
Boden	Überbauung	dauerhaft	gering	-
Grundwasser	Versiegelung	dauerhaft	sehr gering	0
Tiere u. Pflanzen	Lebensraumein- schränkung Vögel	dauerhaft	keine	0
	Biotopwandlung in Weidefläche	dauerhaft	schwach positiv	+
Mensch		keine		0
Kultur- und Sachgüter	Bodendenkmale, wenn vorhanden	dauerhaft	Gering nach Bergung	-
Landschaft	Eigenartsverlust	dauerhaft	gering	-
Klima	keine			0
Luft	keine			0

Abbildung 3: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter im Umweltbericht

Die Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten im Bereich des geplanten Baufeldes ist auch aufgrund der vorangegangenen intensiven Nutzung erwartungsgemäß sehr gering.

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (*worst-case-Betrachtung*). Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

Im Ergebnis des eigens für die vorliegende Planung angefertigten Artenschutzfachbeitrages (Anlage 05) wurde kein Risiko für die Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs 1 BNatSchG ermittelt.

6.6 Verkehrskonzept

Erschlossen wird der Geltungsbereich ausgehend des südwestlich des Planungsraumes verlaufenden Wirtschaftsweg zwischen der Ortschaft Preetzen und dem Vorhabenraum. Die Erschließung des Vorhabenstandortes erfolgt über den Westteil des Geltungsbereiches, worüber für den gesamte Planungsraum auch einschließlich des südlichen Teils die Erschließung damit gesichert ist.

7. Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

Blendwirkungen

Ungewollte Reflexionen können sowohl den Wirkungsgrad von Photovoltaik-Modulen mindern als auch – abhängig von Standort, Ausrichtung und Sonnenstand – potenziell zu Blendwirkungen führen. Da Reflexionen technisch nicht vollständig auf Null reduziert werden können, wurde durch den Vorhabenträger ein standortbezogenes Blendgutachten in Auftrag gegeben. Der Vorhabenträger wird die Planung, Ausrichtung/Neigung der Module sowie ggf. erforderliche Minderungsmaßnahmen (z. B. Abschirmungen) an den Empfehlungen und Ergebnissen dieses Gutachtens ausrichten und umsetzen.

Betriebliche Lärmemissionen

Im Nahbereich der Anlage können, z. B. durch Wechselrichter und Kühleinrichtungen betriebsbedingte Lärmemissionen entstehen. Um ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten, werden solche lärmrelevanten Anlagen mit einem ausreichend großen Mindestabstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung errichtet.

Auch für schallempfindliche Säugetierarten, wie Fledermäuse, können Lärmimmissionen relevant sein. Ein Wechselrichter ist ein wichtiger Bestandteil einer Photovoltaikanlage. Die Solarmodule produzieren Gleichstrom, den der Wechselrichter vor der Einspeisung ins öffentliche Stromnetz sowie vor der Verwendung im hausinternen Netz zu Wechselstrom umwandelt. Innerhalb der Hauptaktivitätszeiträume von Fledermäusen (Dämmerung und Nacht) werden die Solarmodule keinen Strom produzieren.

Störungen der Fledermäuse durch Ultraschallimmissionen sind also weitestgehend durch den eingeschränkten Betriebszeitraum der Wechselrichter auszuschließen.

Betriebliche sonstige Immissionen

Eine Beleuchtung des Anlagengeländes ist nicht vorgesehen.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden die Stromkabel unterirdisch verlegt, so dass es nicht zu Konflikten mit der Flächennutzung kommt. Gleiches gilt für den Netzanschlusspunkt außerhalb des Planungsraumes. Ein Anschluss an das Wasserver- und Abwasserentsorgungsnetz ist nicht erforderlich. Darüber hinaus sind keine medialen Erschließungen erforderlich.

8.2 Gewässer

Anfallendes Niederschlagswasser kann weiterhin innerhalb des Planungsraumes versickern. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht zu befürchten, denn mit dem Vorhaben werden keine Stoffe freigesetzt, welche die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

Im südlichen Teil des Planungsraumes befindet sich ein gesetzlich geschütztes Kleingewässer, welches als solches erhalten wird. Auch der Norden und Süden trennende Graben wird nicht überplant.

Das im Plangebiet vorhandene Kleingewässer II. Ordnung (L-089-080) wird nicht überplant. Es wird hierfür ein beidseitiger Freihalteabstand von 10 m eingehalten. Die Unterhaltung des Gewässers wird auch während der Bauarbeiten ermöglicht. Bei notwendigen Querungen durch Leitungen sind unsere Gewässer in geschlossener Bauweise 1,00 m unter der Gewässersohle zu queren und anschließend zu markieren. Bei Parallelverlegung ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

Das an der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende verrohrte Gewässer L- 089 wird von der Planung nicht berührt.

Sollten bei den Arbeiten Drainageanlagen angetroffen werden, sind diese in ihrer Funktion zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

An der südwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 305 verläuft zudem die Trinkwasserversorgungsleitung AZ 200 Wussenthin-Preetzen und an der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 405/3 die Trinkwasserversorgungsleitung AZ 100 Preetzen — Dersewitz. Die Leitungen dürfen nicht verändert oder überbaut werden, ein Schutzabstand von 3,0 m zur Rohrachse wird eingehalten.

8.3 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Telekommunikationslinien (TK-Linien). Eine Erschließung der Telekommunikation ist nicht erforderlich.

8.4 Boden

Im Rahmen der Planung werden die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landesbodenschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V) umfassend berücksichtigt. Ziel ist es, schädliche Bodenveränderungen – insbesondere solche mit nachteiligen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen – zu vermeiden. Der Umgang mit dem Boden erfolgt daher sparsam und schonend, Flächenversiegelungen werden auf das erforderliche Maß begrenzt.

Zur Minimierung baubedingter Eingriffe wird bei der Errichtung der Photovoltaikanlage auf den Einsatz von Betonfundamenten verzichtet. Stattdessen kommen Rammfundamente zum Einsatz, die eine rückstandslose Rückbaubarkeit der Unterkonstruktion ermöglichen und eine dauerhafte Bodenversiegelung ausschließen.

Die Vorgaben der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ (Ausgabe 09/2019) werden im Zuge der Planung berücksichtigt. Sollten Überschussböden anfallen oder die Notwendigkeit zur Auf- bzw. Einbringung von Fremdböden bestehen ist der Bauherr gemäß § 7 BBodSchG verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Darüber hinaus sind die Anforderungen der §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

8.5 Abfallrecht

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.

Für die im Plangebiet liegenden Flächen sind zum derzeitigen Planungstand keine Altlasten bekannt.

Für den Geltungsbereich gibt es keine Einträge zu einer Kampfmittelbelastung. Sollten im Verlauf der Umsetzung des Vorhabens trotz negativer Auskunft wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung an die Polizeidienststelle und an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

Die bei der Errichtung, Wartung und Rückbau der Anlage anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen. Seit dem 01. August 2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten.

Die überarbeitete DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ ist rechtlich verbindlich und zu beachten.

Beim Rückbau der Anlage ist darauf zu achten, dass auch evtl. verbaute Mineralgemische, Recyclingmaterial oder andere Stoffe, sowie unterirdische Leitungen, wieder vollständig ausgebaut werden.

Folgender Hinweis ist zu beachten:

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.

Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

8.6 Brandschutz

Die gewalt- und verzögerungsfreie Zugänglichkeit für die Feuerwehr, wird durch eine Feuerwehrdoppelschließung an jeder Toranlage gewährleistet.

Um im Schadensfall die zuständigen Ansprechpartner erreichen zu können, sind am Eingangstor die Erreichbarkeiten des für die bauliche Anlage verantwortlichen Betreibers sowie des Energieversorgungsunternehmens dauerhaft und deutlich angebracht.

Die objektbezogene Löschwasserversorgung wird über eine bedarfsgerechte Aufstellung von insgesamt vier Löschwasserkissen mit einem Fassungsvermögen von jeweils 48 m³ sichergestellt.

Der detaillierte Nachweis der Löschwasserversorgung, insbesondere hinsichtlich der genauen Lage, der Entnahmemöglichkeiten sowie der Einhaltung der erforderlichen Löschwassermenge und -bereitstellungszeit, erfolgt auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens im Rahmen des Brandschutzkonzepts.

Im Bereich der jeweiligen Löschwasserentnahmestelle wird eine Feuerwehrebewegungsfläche mit den Mindestabmessungen von 7 m x 12 m entsprechend DIN 4066 hergestellt und gekennzeichnet. Die Löschwasserentnahmestelle wird mit einem Sauganschluss gemäß DIN 14244 ausgestattet und ebenfalls entsprechend gekennzeichnet.

Die notwendigen Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) im und zum Plangebiet müssen den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ – in der aktuellen Fassung – entsprechen.

Die Brandlasten innerhalb der Anlage sind zu minimieren, z.B. durch regelmäßige Mahd, Beräumen des Grasschnittes usw.; Leitungsführungen sind durch entsprechende Maßnahmen vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.

Für das Vorhaben ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 (Textteil u. a. mit Ansprechpartner im Gefahrenfall, Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Feuerwehrezufahrt, der Wechselrichter, Schaltstellen [Freischaltelemente, Feuerweherschalter] und Trafostationen usw.) zu erstellen.

Da die stromführenden Leitungen überwiegend erdverlegt sind, geht von ihnen nur eine geringe Gefahr der Brandweiterleitung aus.

Über die Wege zwischen den Modultischen sowie den Abständen der Modultische untereinander sind Brandschneisen gegeben, die einer evtl. Brandweiterleitung entgegenwirken.

Die örtliche Feuerwehr wird nach Inbetriebnahme der PVA in die Örtlichkeiten und die Anlagentechnik eingewiesen.

Brand- und Störfallrisiken werden durch fachgerechte Installation einschließlich Blitz- und Überspannungsschutzsystemen und Inbetriebnahme der PVA sowie regelmäßige Wartung minimiert.

Im Brandfall sind die "Handlungsempfehlungen Photovoltaikanlagen" des Deutschen Feuerwehr Verbandes (siehe Anlagen) unter Verweis auf die VDE 0132 "Brandbekämpfung und technische Hilfeleistung im Bereich elektrischer Anlagen" zu beachten.

Die dortigen Ausführungen betreffen insbesondere die einzuhaltenden Sicherheitsabstände und die Durchführung von Schalthandlungen.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind. Dies wird auch in der Stellungnahme des SG Rechtl. Bauaufsicht/Denkmalschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 18.12.2023 bestätigt.

9.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Vorhabens befindet sich ein bekanntes Bodendenkmal (Fundplatz 1, Gemarkung Preetzen, Flur 1, Flurstück 8), welches als solches im Bebauungsplan gekennzeichnet ist. Da die betroffene Stelle bislang einer landwirtschaftlichen Nutzung unterlag, sind keine schädlichen Veränderungen durch die nun geplante landwirtschaftliche Nutzung durch Schafbeweidung zu erwarten. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Denkmal durch die Agri-PV-Anlage an sich werden im Umweltbericht beleuchtet.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Folgender Hinweis wird gemäß Stellungnahme des SG Rechtl. Bauaufsicht/Denkmalschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 18.12.2023 aufgenommen: „3. Für Bodendenkmale, die neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).“.

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Bau der Agri-Photovoltaikanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Agri-Photovoltaikanlage Preetzen“ der Gemeinde Neetzow-Liepen wird in einem gesonderten Dokument dargestellt, welches diesen Unterlagen als Anlage 1 beigelegt ist. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zum Umweltbericht (siehe Anlage 01) kommt zu dem Schluss, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft insgesamt als nicht erheblich einzustufen sind, da sich keine deutlich negativen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes herausstellen lassen und sich die Funktionsfähigkeit jenes Naturhaushaltes nicht wesentlich verändern wird.

Der ermittelte Eingriff in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild in Höhe von 67.784 m² EFÄ wird durch die Umsetzung der Maßnahme E1 multifunktional und vollständig kompensiert. Die entsprechende Maßnahme wird in den Anlagen 02 und 03 genauer behandelt, die diesem Entwurf beiliegen.

11. Anlagen

Anlage 01 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zum Umweltbericht (Stand vom 22.06.2026, angepasst am 07.09.2026, grünblau Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Kirsten Fuß)

Anlage 02 Maßnahmenblatt E1 (grünblau Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Kirsten Fuß)

Anlage 03 Übersichtskarte Kompensationsmaßnahme E1 (grünblau Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Kirsten Fuß)

Anlage 04 Umweltbericht (Stand vom März 2026, Dr. Bernd Endler)

Anlage 05 Artenschutzfachbeitrag (Stand vom März 2026, Dr. Bernd Endler)

Anlage 06 Landwirtschaftliches Nutzungskonzept mit Nutztierhaltung (Stand vom 28.05.2026, Medow Bioenergie GmbH & Co. KG)

Amt Anklam-Land
Öffentliche Bekanntmachung
Datum: 24.09.2026
Unterschrift: *Herold*