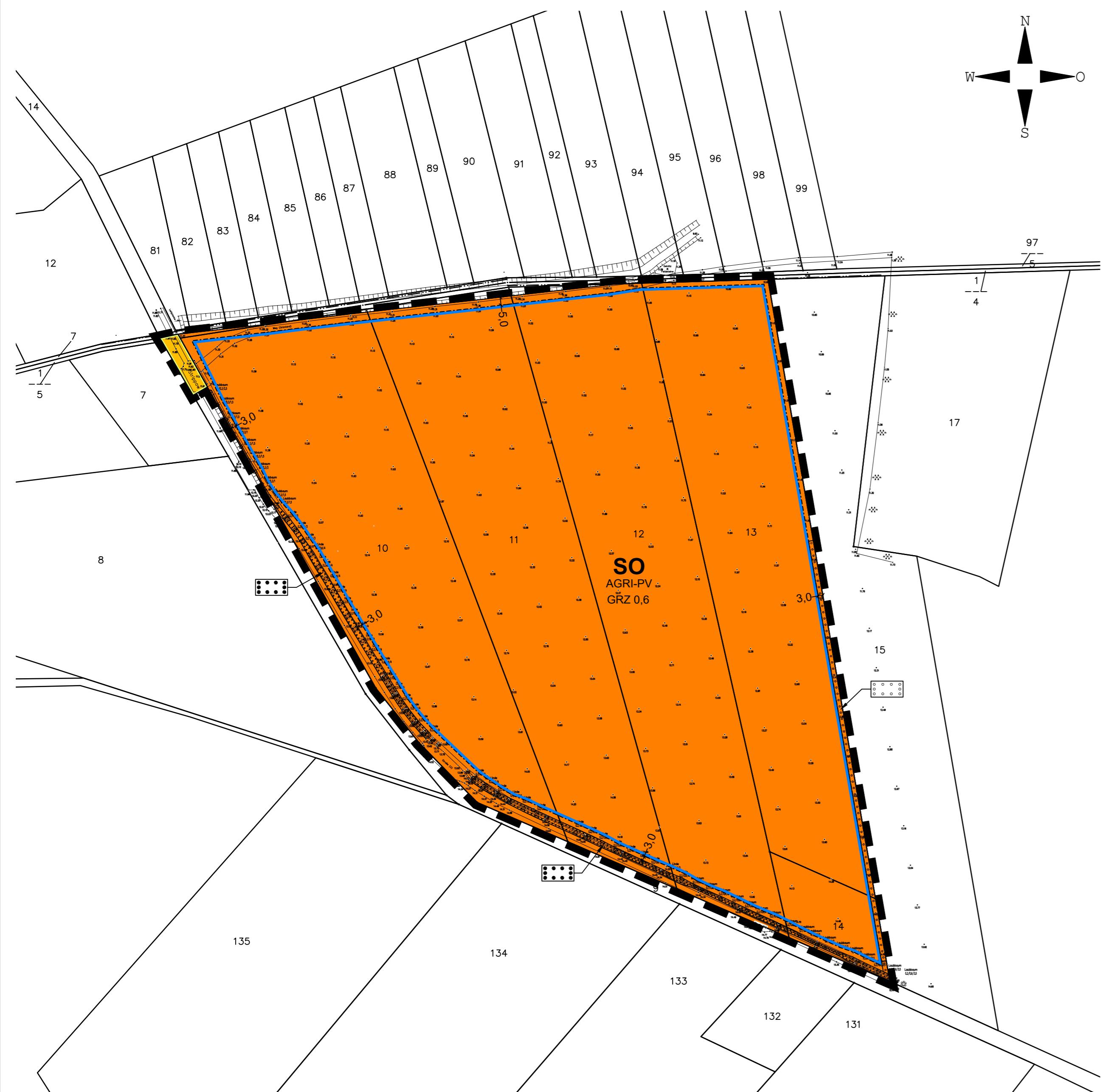


SATZUNG DER GEMEINDE NEUENKIRCHEN über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Agri-Photovoltaikanlage Strippow"

Teil A - Planzeichnung M 1:2 000



Planzeichnerklärung

E gilt die Planzeichnerverordnung 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 BauVO)

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

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

_____ 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) 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

— Flurstücknummern

— Bemaßung in m

— vorhandene Geländehöhen in m über NHN

○ Baum, Bestand gemäß Vermessung

Präambel

Aufgrund des § 10 I. V. m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.11.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 384) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOB. M-V/2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GVOB. M-V S. 130) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Agri-Photovoltaikanlage Strippow“, begrenzt im Norden durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldflächen, im Süden und Westen durch die Straße „Strippow“ und intensive landwirtschaftlich genutzte Flächen, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erfassen:

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 allgemein festgesetzten Nutzung sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans folgende Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschlusseines 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“ SOAGRI-PV festgesetzt. Dieses dient vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung und einer ergänzenden Nutzung solarer Stromerzeugung. Sofern die i. S. d. § 85c EEG festgelegten Anforderungen an besondere Sicherheitsmaßnahmen nicht erfüllt sind, Nach Maßgabe der 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 SOAGRI-PV 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 Übertragungsleitungen;
- 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 mit Zuwegung;
- j.) Sonstige Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

3. 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 Gelungsbereichs des Bebauungsplans nicht zulässig.

3.2 Die zulässige Oberkante baulicher Anlagen beträgt:

Zulässige bauliche Anlagen gemäß Textlicher Festsetzung 2.2	Maximale Höhe (OH _{max})
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 Übertragungsleitungen	3,5 m
d.) Einrichtungen und Anlagen für die Wartung, Instandhaltung und Pflege sowie den Service und Betrieb der Photovoltaikmodule	3,5 m
g.) Anlagen zur technischen Überwachung und der Sicherheitsüberwachung der besonderen Solaranlagen	7,0 m
h.) Batteriespeicher, die den besonderen Solaranlagen dienen	3,5 m
i.) Einfriedungen durch Zaunanlagen, einschließlich Toren mit Zuwegung	2,2 m
j.) Sonstige Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO	3,5 m

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

4. 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 sowie § 1a BauGB)

4.1 Bauleitplanung und Vergrämung (Vorarbeiten)

Bei einer Baulei zwischen Anfang März und Ende August ist eine Anlage von Brüten durch Vogelarten durch Vergrämungsmaßnahmen ab dem 01. März bis Baubeginn zu verhindern. Zur Vergrämung von Bodenarten erfolgt entweder eine regelmäßige Befahrung der Fläche (mindestens 2 mal pro Woche) oder durch das Aufstellen von ca. 2 m hohen Stangen mit daran befestigten Flatterbanden oder Fahnen, Abstand 25 m.

4.2 Gemäß Anpflanzfestsetzung in der Planzeichnung sind 3 m breite Sichtschutzhecken, ausschließlich aus Sträuchern zertifizierter regionaler Herkunft zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese dürfen zur Schaffung einer Zufahrt unterbrochen werden. Empfohlen werden: Heister, der Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzlinde, Holzapfel, Eberesche, Schlehe, Pfaffenhut, Weißdorn, Strauchhain und Rotbuche. Der Sträucher außerhalb der Brutzeit, nach vorheriger Beantragung und Genehmigung durch die untere Naturschutzhörde (uNB) ist zulässig, wenn die Leistung der Anlage durch die Gehölze beeinträchtigt wird.

4.3 Erhaltung gesetzlich geschützter Gehölze
Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu sichern und zu pflegen. Die Baumreihe ist während der Bauphase vor Beschädigungen gemäß DIN 18920 wirmsk zu schützen. Ggf. sind Baumschutzmaßnahmen festzulegen. Aufstand ist adäquat zu setzen.

4.4 Ausgestaltung Zaunanlagen
Die Einzäunung ist mit einem Freihalteabstand von mindestens 20 cm über der Geländeoberfläche zu errichten.

4.5 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 hineingefallenen Kleintieren z. B. Frösche, Kröten, Eidechsen und Kleinsäugern zu beräumen. Die Tiere sind an sicherer und störungsfreien Orten wie z. B. an Gewässerrändern oder im Schatten von Feldgehölzen wieder freizusetzen.

4.6 Umweltbaubegleitung/Okologische Baubelebung
Die Einhaltung der natur- und artenschutzfachlichen Belange während der Errichtung der PV-Anlage und der Durchführung der Maßnahmen Vermeidung und Minimierung von Schadstoffen ist zu beachten. Es darf keine Beeinträchtigung von Umwelt-, Biotopen und Arten auftreten bzw. der Artenschutz beachtet wird. Dies gilt insbesondere auch wenn z. B. Bautypen außerhalb des genannten Zeitraums für die Bauleitplanung notwendig werden, wie auch bei einer Bau-Unterbrechung von mehr als zwei Wochen. Die Umweltbaubegleitung ist per Protokoll zu dokumentieren. Die Protokolle sind wöchentlich der uNB des LK VG zu übergeben. Für die Umweltbaubegleitung 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.

4.6 Kompensationsmaßnahmen/CEP - Maßnahmen
Kompensationsmaßnahmen auf 12.851 KFA wird multifunktional durch Umwandlung von 1 ha Intensivacker in Extensivgrünland, im Plangebietsumkreis von maximal 1 km als Ersatzmaßnahme für einen Bruppar der Felderfläche kompensiert.

Auf diesen Flächen sind gemäß HZE Pkt. 2.31 durch Selbstbegrünung extensive Mähwiesen auf Acker zu entwickeln. Das Grünland ist außerhalb der Brutzeit zu mähen. Aus der Verschneidung üblicher Pflegeverfahren mit den Vorgaben der HZE resultiert für die extensive Mähwiese folgender Pflegeplan:

Allgemeine Vorgaben

- nach Ersteinrichtung Verzicht auf Unbruch und Ansäaten
- kein Schneiden, Weiden und Streigen der Flächen in der Zeit vom 1.3. bis 15.9.
- Mahd mit Messerbalken
- Mahdholz mind. 10 cm über Geländeoberfläche
- Bei vermehrtem Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes oder anderer sollen mit der uNB frühere Madtermine vereinbart und durchgeführt werden
- Durchführung eines floristischen und ornithologischen Monitorings nach dem 1., 3. und 5. Jahr einschließlich Bodenpflanzarten, 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 von 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) Borgward, Bürgermeister

(2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit von 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) Borgward, Bürgermeister

(3) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.

Neuenkirchen, den (Siegel) Borgward, 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) Borgward, Bürgermeister

(5) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 sowie die Begründung dazu sind in der Zeit von bis zum auf der Internetseite des Amtes auf dem Bau- und Planungsportal M-V nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht worden. Zugleich 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 per 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) Borgward, Bürgermeister

(6) Der katastomatische Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzen gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt 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 geprägt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Neuenkirchen, den (Siegel) Borgward, Bürgermeister

(8) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 wurde gebilligt.

Neuenkirchen, den (Siegel) Borgward, Bürgermeister

(9) Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 wurde mit Bescheid des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom Az. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Neuenkirchen, den (Siegel) Borgward, Bürgermeister

(10) Die Nebenbestimmungen wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet.

Neuenkirchen, den (Siegel) Borgward, Bürgermeister

(11) Die am beschlossene Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefeiert.