# SATZUNG DER GEMEINDE ZEMITZ ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "AGRI-PHOTOVOLTAIKANLAGE ZEMITZ II - WESTLICH DER STRAßE AM EICHENHAG"

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 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..................... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Zemitz "Agri - Photovoltaikanlage Zemitz II - westlich der Straße Am Eichenhag" im Ortsteil Zemitz, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), dem Text (TEIL B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen:

## Hinweise

**Denkmalschutz**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

**Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen ist gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Vernässungen und Verunreinigungen sind zu vermeiden. Bodenaushub ist getrennt nach Bodenarten zu lagern und gemäß § 7 BBodSchG sowie DIN 19639 (09/2019) und DIN 19731 (10/2023) wiedereinzubauen. Belasteter Boden ist gemäß §§ 7, 9, 15 KrWG ordnungsgemäß zu entsorgen. Beim Einbau mineralischer Ersatzbaustoffe sind die Ersatzbaustoffverordnung sowie die §§ 6-8 BBodSchV zu beachten.

**Naturschutz**

*Bauzeitenregelung, Vergrämung*

Zur Vermeidung einer Tötung oder Störung von Brutvögeln des Offenlandes sollte eine Bauzeitenbeschränkung eingehalten werden und ist der Beginn der Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. September bis zum 01. März zulässig. Zur Baufeldfreimachung gehört die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und BE-Flächen. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind vor Baubeginn Vergrämungsmaßnahmen (Umbruch oder Grubbern der Fläche, Ausplocken der Fläche mit Flatterbänder) umzusetzen.

*Dämmerungs- und Nachtbauverbot*

Zum Schutz von Fledermäusen vor Lärm-, Licht-, Bewegungs- und Erschütterungsemissionen, sind die Bauarbeiten jahreszeitenabhängig (01. April bis 31.Oktober) auf taghelle Zeiträume zu begrenzen. Sollten die Bauarbeiten ausschließlich während der Winterruhe stattfinden, kann auf die Maßnahme verzichtet werden.

*Kleinsäuger/ Mahd*

Die Mahd der Fläche innerhalb der Pfosten-Zwischenräume ist zum Schutz von etwaigen Bodenbrütern nicht vor dem 01. Juli eines jeden Jahres durchzuführen. Ausnahme: Streifenmahd zur Freihaltung der Wechselrichter und anderer Anlagen-Komponenten.

Der Zaun zur Einfriedung der Agri-PV-Anlage soll eine Bodenfreiheit von 15-20 cm gewährleisten, sodass Wanderbewegungen von Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger möglich sind.

*Insektenschutz*

Aufgrund der Lichtverschmutzung und der damit einhergehenden Lockwirkung auf Insekten, ist aus artenschutzrechtlicher sowie -fachlicher Sicht bei der Lichtauswahl darauf zu achten, dass in der Beleuchtung nur wenige Blauanteile enthalten sind. Empfehlenswert sind insbesondere warmweiße LEDs. Ausgestattet sind diese mit einer Farbtemperatur bis etwa 3.000 Kelvin.

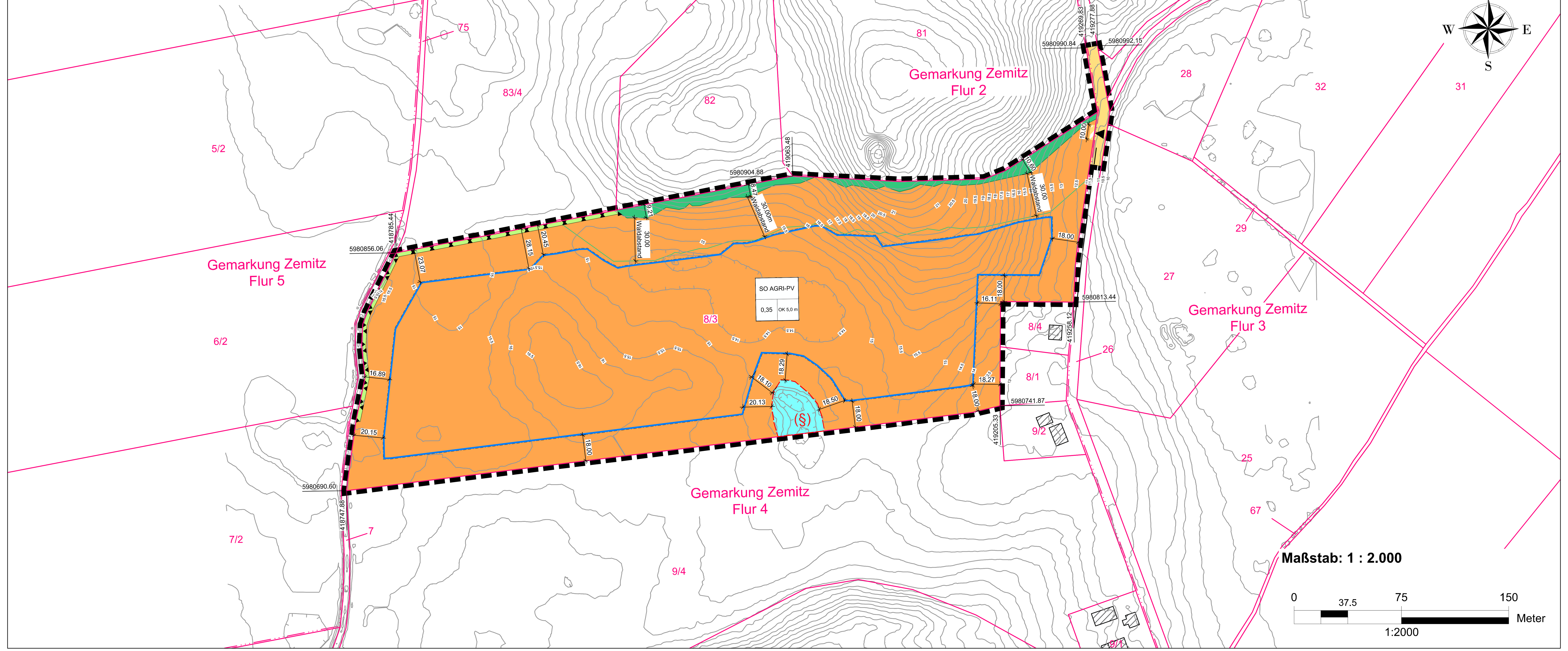
*Amphibien- und Reptilienschutz*

Das Anlegen von Kabelgräben und Baugruben ist so abzustimmen, dass diese nicht länger als unbedingt 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.

*Ökologische Baubegleitung*

Um Konflikte zwischen Projektrealisierung und Artenschutz jeweils in der aktuellen Ausführungsphase erkennen zu können und die erforderlichen und fachlich geeigneten Maßnahmen zu einer erfolgreichen Konfliktlösung zu gewährleisten, ist eine ökologische Baubetreuung im Zeitraum vom 01. März - 31. August erforderlich. Diese Baubegleitung ist durch einen Gutachter auf den Gebieten der Herpetologie und Ornithologie zu realisieren. Die Baubegleitung umfasst die ordnungsgemäße Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen sowie das Untersuchen des Baufelds auf anwesende Bodenbrüter, Lurche und Reptilien vor Baubeginn.

## PLANZEICHNUNG TEIL A




## TEXT - TEIL B

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

1.1.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Agri-PV“ ist gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO gemäß dem Agri-PV-Konzept Zemitz 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 Innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht überbaute Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung vorzuhalten.

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

1.1.4 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.

1.1.5 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 DHHN2016 als vorhandenes Gelände.

1.1.6 Der Geltungsbereich tangiert ein Vorranggebiet für Windenergieanlagen und die zu wahrenden Abstandsflächen. Überlagerungen können nicht ausgeschlossen werden, weshalb der Windenergienutzung in diesen Bereichen Vorrang gegenüber der Agri-Photovoltaiknutzung eingeräumt wird. Um Standorte für Windenergieanlagen zu ermöglich, sind Agri-PV-Anlagen bei Bedarf zurückzubauen.

**1.2 Örtliche Bauvorschriften** — **§ 86 Abs. 3 LBauO M-V**

1.2.1 Die Einfriedung der Anlage ist so zu gestalten, dass für Klein- und Mittelsäuger keine Barrierewirkung entsteht. Dies ist durch einen angemessenen Bodenabstand des Zaunes oder durch Öffnungen von mindestens 10,00 x 20,00 cm Größe in Bodennähe und im Höchstabstand von 15,00 m zu gewährleisten. Um die Barrierewirkung für Schalenwild bis einschließlich Rehgröße aufzuheben, sind im Abstand von 200m Durchschlupfmöglichkeiten für Schalenwild (sog. Schalenwildgitter) einzurichten.

1.3.1 Die im anhängigen Umweltbericht sowie in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag festgelegten landschaftspflegerischen Maßnahmen L1 - L5, Maßnahmen zum Bodenschutz B1 - B2, artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen VM1 - VM4 sowie allgemeinen Artenschutzmaßnahmen S1 - S4 sind umzusetzen. Alle anfallenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

1.3.2 Die naturschutzrechtliche Kompensation des Vorhabens erfolgt über das Ökokonto VG-029 „Anlage extensiver Mähwiesen bei Warnekow und Lentschow“. Durch die Extensivierung bislang intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen werden zusätzliche Habitat-, Nahrungs- und Rückzugsfunktionen für zahlreiche Arten der Agrarlandschaft geschaffen. Die Maßnahme wirkt unterstützend für die Sicherung der ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes und trägt zur multifunktionalen Kompensation der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe bei. Alle anfallenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

## 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 DHHN2016

## Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1 : 2.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 8 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 26 (tlw.) der Flur 3 und 8/3 der Flur 4 in der Gemarkung Zemitz.

## Planzeichenerklärung

**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**

sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: AGRI-Photovoltaik (§11 BauNVO)

| SO AGRI-PV | |
|---|---|
| 0,4 | OK 5,0 m |

Nutzungsschablone
Bauliche Nutzung: SO AGRI-PV, sonstiges Sondergebiet
Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0.4
Oberkante in m, Höchstmaß: 5.0. Absolute Höhenangabe im Bezugsystem DHHN.

**2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

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

**3. Verkehrsflächen**

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**4. Flächen für die Landwirtschaft und Wald**

Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

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

Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

**6. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**

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

**7. Sonstige Planzeichen**

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

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
*hier:* Sichtschutzhecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

(§) — gesetzlich geschützte Biotope
(§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 20 NatSchAG - MV)

Gehölzschutzpflanzungen nach FFH-Managementplan DE 2048-302
(wE 045_1 - wünschenswerte Entwicklungsmaßnahme)

**II. Darstellung ohne Normcharakter**

268/20 — Flurstücksnummer / Flurstücksgrenze

Flurgrenze

5.50 — Höhe über NHN

3.00 — Bemaßung in Meter

5903343.23 / 314867.12 — Lagebezug

## Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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 ......................................................................

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ............... . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Zemitz durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage des Amtes Am Peenestrom unter www.amt-am-peenestrom.de .

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom ................... bis zum ................... durchgeführt.

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 Nr. 1 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. 3 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung und Umweltbericht, sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom ................... bis ................... auf der Homepage des Amtes Am Peenestrom unter www.amt-am-peenstrom.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 Nord-Rügen Nr. ........... am ................. Nr. ........... am .................... bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister

Zemitz, den.................. Siegel ..............................

3. 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. 3 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ................... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ................... gebilligt.

4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Der Bürgermeister

Zemitz, den.................. Siegel ..............................

5. Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 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 auf der Homepage des Amtes Am Peenestrom unter www.amt-am-peenestrom.de 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 erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .................. in Kraft getreten.

Der Bürgermeister

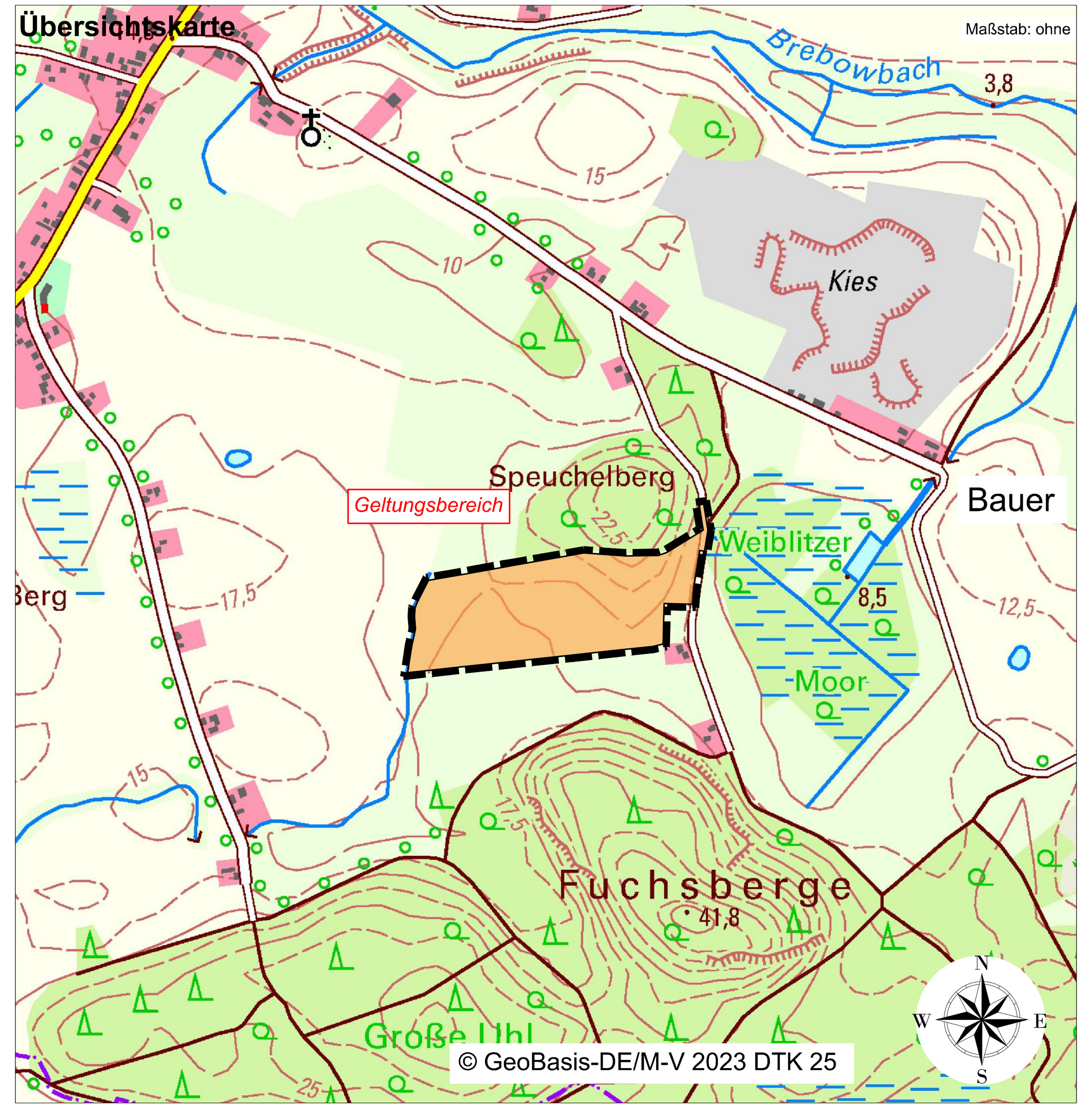
Zemitz, den.................. Siegel ..............................

## 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 (GVOBl. M-V S. 351), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07. April 2026 (GVOBl. 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 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **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 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- **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 2 des Gesetzes vom 24. März 2026 (GVOBl. M-V S. 230, 279)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Zemitz in der aktuellen Fassung

**Übersichtskarte**

Maßstab: ohne




**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4**
**"Agri-Photovoltaikanlage Zemitz II - westlich der Straße Am Eichenhag"**
**der Gemeinde Zemitz**

BAUKONZEPT architekten + ingenieure

BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

Vorhabennummer: 301167

**2. Entwurf**

Juni 2026