Bekanntmachung der Gemeinde Zemitz
über den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1
„Agri-Photovoltaikanlage Bauer – nördlich des Brebowbaches“ im OT Bauer

Das Plangebiet umfasst jeweils teilweise die Flurstücke 129, 130, 131, 132, 133/1, 134, 135, 259, 268, 269, 270 und 273 der Flur 1 der Gemarkung Bauer. Es befindet sich nördlich des Brebowbaches und hat eine Größe von ca. 28 ha. Das Plangebiet ist im beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Agri-Photovoltaikanlage. Die Planung wird nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt.

Die Gemeindevertretung billigte in der Sitzung vom 27.08.2026 den 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Agri-Photovoltaikanlage Bauer – nördlich des Brebowbaches“ im OT Bauer mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Begründung, dem Umweltbericht, dem Ergebnisbericht faunistischer Erfassungen, der gutachterlichen Stellungnahme zur Einschätzung von potenziellen Blendwirkungen, dem Agri-PV Konzept und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden Stellungnahmen in der vorliegenden Fassung von 06-2026 und beschloss die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind nach § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu unterrichten.

Der 2.Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Agri-Photovoltaikanlage Bauer – nördlich des Brebowbaches“ im OT Bauer mit allen o.g. Unterlagen wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB im Internet auf der Homepage des Amtes Am Peenestrom unter www.amt-am-peenestrom.de unter dem Link Bürgerservice; Flächennutzungs-/ Bebauungspläne, aktuelle Beteiligungsverfahren Gemeinde Zemitz einzusehen sowie im Internetportal des Landes M-V, auf dem Bauleitplanserver M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene veröffentlicht.

Zusätzlich liegen die Unterlagen zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Agri-Photovoltaikanlage Bauer – nördlich des Brebowbaches“ im OT Bauer

vom 23.11.2026 bis 23.12.2026

während der folgenden Zeiten:

Montag	**von 8.00 bis 12.00 Uhr**
Dienstag	**von 8.00 bis 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr**
Donnerstag	**von 8.00 bis 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr bis 15.00 Uhr**
Freitag	**von 8.00 bis 12.00 Uhr**

im Rathaus der Stadt Wolgast (geschäftsführende Gemeinde Amt Am Peenestrom) im Kornspeicher, 1. Etage, FD Bauverwaltung/-planung, in 17438 Wolgast, Burgstraße 6a zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden.

Es liegen folgende wesentliche umweltbezogene Unterlagen vor:

1. Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
4. Ergebnisbericht Arterfassung und Ergebnisbericht Rastvogelkartierung
5. FFH-Vorprüfung und Biotopkartierung
6. Gutachterliche Stellungnahme Blendwirkung
7. Agri-PV-Konzept

Diese Unterlagen enthalten folgende Arten umweltbezogener Informationen:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen:

Schutzgut Boden	
LK Vorpommern-Greifswald	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.
Bergamt Stralsund	Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme im Feld Tiefenstrom 2021“.
Schutzgut Fläche	
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern	Agrarstruktuelle Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen einer Agri-Photovoltaikanlage.
Landesamt für innere Verwaltung M-V	Im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Festpunkte.
Schutzgut Wasser	
LK Vorpommern-Greifswald, Gesundheitsamt	Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.
LK Vorpommern-Greifswald, Untere Wasserbehörde	Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IV der Wasserfassung Hohendorf Nummer MV-WSG-1948-04.
WBV „Insel Usedom-Peenestrom“	Da die Anlage auf Ackerland errichtet werden soll, sind zurzeit keine Konflikte ersichtlich.
Schutzgut Klima und Luft	
/	/
Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	
LK Vorpommern-Greifswald	Bei der Fläche handelt es sich um einen Landschaftlichen Freiraum der höchsten Stufe (Stufe 4).
Forstamt Jägerhof	Im Geltungsbereich befinden sich keine Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG.
Schutzgut Landschaftsbild	
/	/
Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung	
Bergamt Stralsund	Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund werden nicht berührt.
E.DIS Netz GmbH	Mittel- und Niederspannungsleitungen unseres Unternehmens sind im Planbereich nicht vorhanden.
Deutsche Telekom Technik GmbH	Im Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	Unmittelbar angrenzend an den Bereich des Vorhabens sind mehrere oberirdisch sichtbare Bodendenkmale bekannt.
Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	
/	/

Vorliegende Planungsunterlagen:

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Boden

- Der Standort des geplanten Vorhabens umfasst Ackerflächen, die intensiv bewirtschaftet werden.
- Die partielle Überschirmung durch die Solarmodule verändert die Verteilung des Niederschlags im Anlagenbereich.

hierzu liegen vor: Umweltbericht zum Schutzgut Boden

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Fläche

- Das Vorhaben betrifft eine rund 27 Hektar große Agrarfläche im Ortsteil Bauer, die derzeit intensiv ackerbaulich genutzt wird.
- Die Fläche liegt vollständig im Außenbereich und weist keinen Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen auf.

hierzu liegen vor: Umweltbericht zum Schutzgut Fläche

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Wasser

- Die Fläche liegt außerhalb von Trinkwasserschutz-, Überschwemmungs- oder anderen wasserrechtlich festgesetzten Schutzgebieten.
- Im südlichen Umfeld der Fläche verlaufen einzelne Gräben, die der landwirtschaftlichen Entwässerung dienen.

hierzu liegen vor: Umweltbericht zum Schutzgut Wasser

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Klima und Luft

- Die Gemeinde Zemitz unterliegt einem gemäßigten Übergangsklima mit maritimen und kontinentalen Einflüssen.
- Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt etwa 8,5 °C bis 9,0 °C.

hierzu liegen vor: Umweltbericht zum Schutzgut Klima und Luft

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Das Untersuchungsgebiet für das Vorhaben ist vorwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.
- Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde folgende Artengruppen betrachtet: Vögel, Säugetiere, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Fische, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Weichtiere und Pflanzen.

hierzu liegen vor: Umweltbericht zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt,
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,
Ergebnisbericht faunistischer Erfassungen,
Ergebnisbericht Rastvogelkartierung

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Landschaftsbild

- Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Außenbereich der Gemeinde Zemitz, im Ortsteil Bauer, östlich der Ortslage Zemitz und nördlich des Brebowbaches.
- Das Relief ist flach bis schwach gewellt.
- Die Agri-Photovoltaikanlage wird in aufgeständerter Bauweise mit einer Moduldrehachse (ca. 2,80m) errichtet.
- Westlich schließt ein kleiner Nadelwald direkt an das Plangebiet an.

hierzu liegen vor: Umweltbericht zum Schutzgut Landschaftsbild

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

- Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in der Ortslage Zemitz, rund 200 Meter westlich des Plangebiets.

hierzu liegen vor: Umweltbericht zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich ackerbaulich genutzt und ist frei von anthropogen geprägten Bauwerken.
- Im nordwestlichen Abschnitt des Geltungsbereichs befindet sich ein als Bodendenkmal gesicherter Bereich, der bei früheren Untersuchungen als archäologisch relevant eingestuft wurde.

hierzu liegen vor: Umweltbericht zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

- Der südlich des Plangebiets verlaufende Brebowbach bildet in weiten Abschnitten die Nordgrenze des FFH-Gebiets 28048-302 „Ostvorpommersche Waldlandschaft mit Brebowbach". Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ragt dabei zu einem kleinen Teil in dieses FFH-Gebiet hinein.
- Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sowie Landschafts- oder Naturschutzgebiete liegen außerhalb des Wirkraums des Vorhabens.

hierzu liegen vor: Umweltbericht zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Behördenbeteiligungen nach § 4 Baugesetzbuch weitere – nach Einschätzung der Gemeinde nicht wesentliche, umweltbezogene Stellungnahmen - eingegangen sind, die ebenfalls im Rahmen der hier bekannt gemachten Veröffentlichung einsehbar sind.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 unberücksichtigt bleiben.

Die DIN Vorschriften, sowie weitere gesetzliche Grundlagen, auf die in den Auslegungsunterlagen Bezug genommen wird, stehen im Fachdienst Bauverwaltung/-planung zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Der Beschluss wird hiermit gemäß § 3 Abs. 2 und 4a Abs. 4 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgt durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom".

Zemitz, 05.11.2026

Zastrow
Bürgermeister

GEMEINDE ZEMITZ · LANDKREIS VORPOMMERN-GREIFSWALD

Siegel