Bekanntmachung der Gemeinde Zemitz
über den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4
„Agri-Photovoltaikanlage Zemitz II – westlich der Straße Am Eichenhag“

Das Plangebiet umfasst teilweise das Flurstück 8/3 der Flur 4 der Gemarkung Zemitz. Es befindet sich westlich der Straße Am Eichenhag und hat eine Größe von ca. 8 ha. Das Plangebiet ist im beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 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 Bebauungsplanes Nr. 4 „Agri-Photovoltaikanlage Zemitz II – westlich der Straße Am Eichenhag“ 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 bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der 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. 4 „Agri-Photovoltaikanlage Zemitz II – westlich der Straße Am Eichenhag“ 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. 4 „Agri-Photovoltaikanlage Zemitz II – westlich der Straße Am Eichenhag“

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 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 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 innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme im Feld Tiefenstrom 2021“.
Schutzgut Fläche	
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern	Agrarstrukturelle 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 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.
Schutzgut Wasser	
LK Vorpommern-Greifswald, Gesundheitsamt	Der Bebauungsplan befindet sich 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“	Westlich des Plangebiets verläuft der Graben 72-2
Schutzgut Klima und Luft	
/	/
Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	
LK Vorpommern-Greifswald	Um die gesetzlich geschützten Biotope ist ein Pufferstreifen von 20 m einzuhalten.
Forstamt Jägerhof	Im Geltungsbereich befinden sich Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG im Randbereich.
Schutzgut Landschaftsbild	
LK Vorpommer-Greifwald	Bei der Fläche handelt es sich um einen Landschaftlichen Freiraum der höchsten Stufe (Stufe 4). Eine Überplanung dieser Fläche ist mit der Zielstellung aus dem GLRP VP 2009 nicht möglich. Bei der Fläche handelt es sich um einen Landschaftsbildraum der höchsten Wertstufe (Stufe 4).

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung	
E.DIS Netz GmbH	Mittelspannungsanlagen der E.DIS sind im Planbereich nicht vorhanden, jedoch liegt entlang der Straße Am Eichenhag ein Niederspannungskabel.
Deutsche Telekom Technik GmbH	Im Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	Im Bereich sind bislang keine Bodendenkmale bekannt geworden. Jedoch sind unmittelbar angrenzend an den Bereich des Vorhabens bei früheren Begehungen und/oder Grabungen Bodendenkmale entdeckt worden.
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 umfasst eine rund 8 ha große Agrarfläche im Ortsteil Zemitz (Gemeinde Zemitz), die keinen direkten Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen aufweist.
- Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt und liegt im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich.

hierzu liegen vor: Umweltbericht zum Schutzgut Fläche

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Wasser

- Der Standort liegt außerhalb von Trinkwasserschutz-, Überschwemmungs- oder sonstigen wasserrechtlich festgesetzten Schutzgebieten.
- Am Randbereich verläuft ein schmaler, teils strukturreicher Graben, der dem örtlichen landwirtschaftlichen Entwässerungssystem zuzuordnen ist.

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. Die Niederschlagsverteilung ist im Jahresverlauf gleichmäßig

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 wurden 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 Gelände weist Reliefhöhen zwischen etwa 9 m und 14 m über NHN auf.
- Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch den Wechsel aus landwirtschaftlich genutzten Offenflächen und ausgedehnten Waldflächen, überwiegend Kiefernforstbestände, eingestreute Grünlandbereiche sowie einer ehemals betriebenen Kiesabbaufläche im Nordosten.
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Landschaftsbildraumes mit der Einstufung „Stufe 4 – sehr hoch" gemäß Landschaftsbildbewertung 2001.

hierzu liegen vor: Umweltbericht zum Schutzgut Landschaftsbild

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

- Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich östlich der Ortslage Zemitz.
- Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt östlich der Straße „Am Eichenhag" am Rand der Ortslage Zemitz.

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

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale.
- Bauwerke mit historischer, architektonischer oder künstlerischer Bedeutung sind nicht dokumentiert.

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

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

- Innerhalb des Geltungsbereichs sowie im näheren räumlichen Umfeld befinden sich keine gesetzlich geschützten Schutzgebiete.
- Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sowie Landschafts- oder Naturschutzgebiete liegen außerhalb des Wirkraums des Vorhabens.
- Im Umfeld des Plangebietes liegen mehrere gesetzlich geschützte Biotope innerhalb eines 50- und 200-m-Radius.

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. 4 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