Teil A - Planzeichnung, M 1: 1.000

Städtebauliche Kennzahlen:

räuml. Geltungsbereich gesamt		**17,97 ha**
Sondergebiet Photovoltaik		**8,22 ha**
- SO 1	4,03 ha	
- SO 2	4,19 ha	
eingeschränktes Gewerbegebiet		**5,12 ha**
- GEe 1	1,60 ha	
- GEe 2	3,04 ha	
- GEe 3	0,48 ha	
private Verkehrsfläche		**0,39 ha**
private Grünfläche		**0,97 ha**
Maßnahmenfläche Natur & Artenschutz		**1,76ha**
- im Norden	0,95 ha	
- im Osten	0,35 ha	
- im Süden	0,46 ha	
Wald Erhalt		**1,51 ha**
- im Norden	0,31 ha	
- im Süden	1,20 ha	

Bebauungsplan Nr. 25/2022 "Solarpark Eggesin-Karpin V mit Gewerbegebiet"

Auf Grund des § 10 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung i. V. m. der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl.M-V S. 344, 2016 S. 28), in der derzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Eggesin vom ..... folgende Satzung über den von Bebauungsplan Nr. 25/2022 "Solarpark Eggesin-Karpin V mit Gewerbegebiet", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

B 1 - Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 SO — Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Regenerative Energien - Photovoltaik

Zulässig sind:
- Photovoltaikmodule inkl. Aufständerung
- bauliche Nebenanlagen (z.B. Transformatorenstationen, Energiespeicher, Verkabelungen, Zufahrten und Wartungsflächen, Anlagen zur Löschwasserversorgung, Umzäunungen, Kameramasten sowie Stellplätze)

1.2 GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Lager / Logistik und Photovoltaik

Zulässig sind:
- Lagerhäuser, Lagerplätze und bauliche Anlagen zur Überdachung
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie
- bauliche Nebenanlagen (z.B. Transformatorenstationen, Energiespeicher, Verkabelungen, Zufahrten und Wartungsflächen, Anlagen zur Löschwasserversorgung, Umzäunungen, Kameramasten sowie Stellplätze)

Sonstige Nutzungen oder Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 SO: **GRZ 0,75** — Maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 19 BauNVO
GEe: **GRZ 0,8** — Für die Ermittlung der Grundflächen ist neben der versiegelten Fläche, die durch Solarmodule übertrauffte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche maßgebend, die innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes liegt. Schotterflächen bleiben dabei unberücksichtigt.

Als höchstzulässiges Maß der GRZ, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt, gilt:
- für das Sondergebiet (SO) eine max. GRZ von 0,75
- für das Gewerbegebiet (GEe) eine max. GRZ von 0,8

2.2 Höhe baulicher Anlagen — Die maximale Höhe der baulichen Anlagen darf
- im Sondergebiet (SO) 3,50 m für Solarmodule und 4,50 m für bauliche Nebenanlagen, sowie 8,0 m für Kameramasten
- im Gewerbegebiet (GEe) 10,0 m für bauliche Anlagen

gegenüber der Oberkante des natürlichen Geländes nicht überschreiten.

3. Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 a — Abweichende offene Bauweise. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Bauten über 50 m Länge zulässig.

3.2 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

4. Hauptversorgungsleitungen

4.1 Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH, unterirdisch

4.2 Gasleitungen der E.ON edis AG, unterirdisch

4.3 Rohrwasserleitung mit Steuerkabel des WW Eggesin (geplante Hauptwasserleitung Altwarp-Eggesin)

5. Verkehrsflächen

5.1 private Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

5.2 innere Erschließung

Die Errichtung von baulichen Anlagen zur Überdachung der inneren Erschließung, insbesondere für Photovoltaikanlagen, ist zulässig.

6. Grünordnung und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Grünfläche als Straßenbegleitgrün

6.2 Bestandsbäume Erhalt

6.3 Neupflanzung von Alleebäumen Carpinus betulus 'fastigiata' - Hainbuche, H, STU 18-20 Pflanzabstand 10 m

6.4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft *(siehe Nr. 6 der örtlichen Bauvorschriften)*

7. Flächen für Wald

7.1 Fläche für Wald, hier Bestandswald

7.2 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Waldabstandsflächen gem. § 20 LWaldG M-V von 30 m

7.3 festgestellte Waldgrenze nach Forstgrundkarte (nachrichtlich)

9. Sonstige Darstellungen & Festsetzungen

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

9.2 5 — Alle Maßangaben in Meter

9.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes

10. Nachrichtliche Übernahme

10.1 1449 — bestehende Flurstücksgrenzen mit Flur-Nummern

10.2 8 — bestehende Gebäude mit Nummerierung

10.3 6 — Abbruch bestehender Gebäude mit Nummerierung

10.4 Sichtdreieck

10.5 11 — Rodung geschützter Bäum, nummeriert

10.5 Festpunkt der amtl. geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V (Lage nicht eingemessen)

B 2 - Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8 6 Abs. 1 LBauO M-V

1. Gestaltung baulicher Anlagen

SO: Im gesamten Sondergebiet sind Flach- sowie Pultdächer zulässig. Die Dachneigung kann zwischen 0 - 10° (FD) bzw. 10 - 22° (PD) betragen.
Grelle oder leuchtende Farben an sichtbaren Außenwandflächen sind nicht zulässig.

GEe: Im gesamten Gewerbegebiet sind Flach-, Sattel- sowie Pultdächer zulässig. Die Dachneigung kann zwischen 0 - 10° (FD) bzw. 10 -22° (SD, PD) betragen.
Grelle oder leuchtende Farben an sichtbaren Außenwandflächen sind nicht zulässig.

2. Einzäunung

Die Einzäunung ist nur als Industrie-, Stabgitter- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Entsprechend Punkt Nr. 4. sind bauliche Anlagen - auch innerhalb der nicht überbauaren Grundstücksfläche - frei von Abstandsflächen und können i. d. F. auch auf der Grundstücksrgrenze errichtet werden.
Die Zufahrt ist durch ein Tor zum Flurstück 29/4 zu sichern und darf durch den Betrieb nicht beeinträchtigt oder behindert werden. Die gewährleiste Zugänglichkeit und sichere Zufahrt für die Feuerwehr ist, z.B. durch eine Feuerwehrdoppelschließung an der Toranlage, jederzeit zu gewährleisten.

3. Nicht überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen

Bauliche Anlagen, die der Löschwasserversorgung dienen, sind auch innerhalb der nicht überbauaren Grundstücksfläche zulässig.
Zäune sind innerhalb der nicht überbauaren Grundstücksfläche, entlang der äußeren Grenze der Sonder- und Gewerbegebietsfläche zulässig.

4. Ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen

Für bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,0 m zulässig.

5. Grünflächenpflege

Das Konzept zur Grünflächenpflege ergibt sich aus der Biotoptypenkartierung und der Festlegung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe.
Im Bereich der Grünflächen und Bäuflächen (SO und GEe) werden die nicht überbauten oder versiegelten Flächen durch Einsaat begrünt oder der Selbstbegrünung überlassen.
Zielbiotop: magere artenreiche Vegetationsflächen zwischen den Modulen
Maßnahmen:
- keine Bodenbearbeitung
- keine Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln
- max. 2x jährlich Mahd mit Abtransport des Mähguts (frühestens 1. Juli)
- Alternativ Schafbeweidung zulässig mit max. 1 Großvieheinheit (frühestens 1. Juli)

6. Maßnahmen zum Artenschutz

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen entsprechen den Angaben des beiliegenden Artenschutzfachbeitrages vom Büro Gruenspektrum.

6.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Reptilienschutzzaun als vorgezogene Vermeidungsmaßnahme
Die Baufelder sind vor der Baufeldfreimachung nach der Vorgabe der Abb. 36 des Artenschutzfachbeitrags zu umzäunen. Als praktikabel erweist sich ie Errichtung des Zauns kurz vor Beginn der Aktivitätsphase (ab 15. März). Vor Ort kann der genaue Zaunverlauf, unter Abstimmung einer eingesetzten ÖBB, den Gegebenheiten angepasst werden. Die Ausführung hat entsprechend den Vorgaben im Artenschutzfachbeitrag zu erfolgen.
Die Maßnahme ist in Verbindung mit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme CEF-1 umzusetzen. Der Zaun ist über die gesamte Bauzeit hinweg in Takt zu halten. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist dieser zu entfernen. Die Maßnahme ist durch eine eingesetzte ÖBB zu betreuen.

V 2 Ausweisung Baubauzone
Sämtliche Bereiche außerhalb der eingezäunten Bereiche (Reptilienschutzzaun nach Abb. 36 des Artenschutzfachbeitrages) sind abseits der vorhandenen Wege und versiegelten Flächen als Bautabuzone anzusehen und während der Bauarbeiten kenntlich zu machen sowie zu Baubeginn der Bauarbeiten durch die eingesetzte ÖBB dem Baupersonal gegenüber zu kommunizieren.

V 3 Dämmerungs- und Nachtbauverbot
Um erhebliche Störungen, ausgehend von Lärm-, Licht-, Bewegungs- und Erschütterungsemissionen, auf die dämmerungs- und nachtaktiven Artengruppe der Fledermäuse zu vermeiden, sind die Bauarbeiten jahreszeitenabhängig auf tagheile Zeiträume zu begrenzen. Finden die Bauarbeiten ausschließlich während der Winterruhe statt (01. November bis einschließlich 31. März) kann auf die Maßnahme verzichtet werden.

V 4 Baufeldfreimachung/ Gebäudeabriss und -umbau unter Berücksichtigung von Brut- und Fledermauszeiten
Brutvögel:
Die Baufeldfreimachung, hier insb. der Gebäudeabriss, hat außerhalb der Brutsaison vorkommender Brutvögel zu erfolgen. Die Baufeldfreimachung hat somit im Zeitraum vom 21. September bis 31. Januar zu erfolgen. Außerhalb der Kernbrutzeiten vorkommender Arten (zu Beginn und/oder zu Ende der Brutsaison) können durch eine fachkundige Person (i.d.R. qualifizierte ÖBB) geeignete Bruthabitatstrukturen (hier insb. Gebäudebestand) auf vorkommende Bruten hin untersucht werden. Sind keine Vorkommnisse feststellbar, kann die Baufeldfreimachung durch die ÖBB freigegeben werden. Die Baufeldfreimachung hat dann unmittelbar an die Freigabe anzuknüpfen.
Fledermäuse:
Der vorgesehene Gebäudeabriss hat im Zeitfenster vom 01. November bis 31. März zu erfolgen. Ausgenommen hiervon ist das Gebäude Nr. 1 und 3 (siehe Planzeichnung) durch das Vorkommen eines gesicherten Winterquartieres, sowie Gebäude Nr. 4 (siehe Planzeichung) durch das Vorkommen eines potentiellen Winterquartieres. Der Abriss dieser drei Gebäude hat in einem eingeschränkten Zeitraum vom 15. Sept. bis 15. Okt entsprechend der Vorgaben im Artenschutzfachbeitrag zu erfolgen. Weitere zu beachtende Maßnahmen bei z.B. Fenstereinbau an Gebäuden sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen. Der gesamte Gebäudeabriss ist durch einen Fledermausspezialisten/ -spezialistin oder eine ausreichend qualifizierte ÖBB zu begleiten und betreuen. Das Abrisspersonal ist diesbezüglich vor Beginn der Arbeiten zu informieren bzw. sensibilisieren. Die Gebäude sind kurz vor Abriss auf bedeutsame Vorkommen hin zu untersuchen. Erforderlicherfalls ist vor- und während des Abrisses umgehend artenschutzrechtskonform zu reagieren. Dies gilt insb. beim Aufdecken bedeutsamer Fledermausvorkommen während der Abrissarbeiten.

V 5 Bauzeitenregelung Brutvögel
Um erhebliche Störungen, Tötungen, Verletzungen brütender Vögel während der Bauarbeiten zu vermeiden sind die Bauarbeiten außerhalb der Brutsaison vorkommender Arten durchzuführen (hier Brutsaison von 01. Februar bis 20. September).

V 5.1 Alternativmaßnahme - Vergrämung durch fortlaufenden Baubetrieb
Alternativ zu Maßnahme V5 kann der Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Brutsaison beginnen (s.o.). Die vorausgehende Baufeldfreimachung (insb. Mahd, Rodungen, Abriss) muss bereits erfolgt sein (siehe V4), wodurch die Baufelder temporär bruthabitatunfreundlich gestaltet wurden. Berühren die Bauarbeiten dann die beginnende Brutsaison, sind diese ohne Verzögerung im geschlossenen Block durchzuführen, wobei die Voraussetzung gegeben sein muss, dass regelmäßig Bewegung und Störeinflüsse auf den Gesamtflächen gegeben sind. Hierdurch kann ein kontinuierlicher Vergrämungseffekt während der im weiteren Verlauf einsetzenden Brutsaison erzielt werden. Das Vorgehen ist durch eine qualifizierte ÖBB zu begleiten und die Effektivität der Maßnahme zu dokumentieren. Im Falle einer Unwirksamkeit ist die Maßnahme vor Ort artenschutzrechtskonform anzupassen.

V 6 schonender Gebäudeabriss / Erhalt von Fledermauswinterquartieren
In dem abzureisenden Gebäude Nr. 1 (siehe Planzeichnung) befindet sich im Keller ein Fledermaus-Winterquartier. Der Abriss des Gebäudes ist so vorzunehmen, dass der Keller (Betonbunker) als unbeschädigter geschlossener Raum erhalten bleibt (in Verbindung mit V4 / hier Abrisszeitraum zu beachten!).

V 7 bodenbrüterfreundliche Mahd- oder Beweidung
Der zukünftige Mahd- oder Beweidungstermin der PV-Flächen ist (i. Allg.) bodenbrüterfreundlich ab Mitte Juni zu wählen. Sollten die Flächen zukünftig beweidet werden, ist eine bodenbrüterfreundliche Besatzstärke von max. 1 GV / ha (GV=Großvieheinheit) zu wählen. Diese Besatzstärke entspricht einer extensiven Bewirtschaftung. Die Notwendigkeit einer Mahdgutberäumung ist anhand des tatsächlich ausgebildeten Vegetationsbestandes fest zu machen. Bei vermehrten Aufkommen von Nährstoffzeigern wie der Brennessel ist diese umzusetzen.

6.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF 1 Umsiedelung Zauneidechsen in Ersatzhabitate
Es sind Ersatzhabitate nach der Vorgabe des eigenständigen Konzeptes in Anhang 5 Artenschutzfachbeitrag im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Vorhabenfläche für die umzusiedelnden Zauneidechsen anzulegen. Die Konzeption mit genauer Lage, Sicherung und Pflege ist dem Konzept zur Maßnahme zu entnehmen. Die Vorgenswise der Umsiedelung ist entsprechend der Vorgaben im Artenschutzfachbeitrag durchzuführen. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die Schutzzäune aus V1 zu entfernen. Hierdurch wird der räumlich-funktionale Zusammenhang zum Ersatzhabitat hergestellt.

CEF 2 Anbringen und dauerhafte Sicherung von Nistkästen
Vor Beginn der Bauarbeiten, spätestens im Zuge der Baufeldfreimachung (da diese außerhalb der Brutsaison stattfindet), ist das Anbringen von
- 60 geeigneten Nistkästen
im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Vorhabenfläche vorzunehmen. Artspezifisch, nach Eignung sind die Gebäude Nr. 21 und 22 (siehe Planzeichnung) zum Anbringen der Nistkästen zu bevorzugen. Das Anbringen an weiteren Bestandsgebäuden ist möglich. Geeignete Orte zum Anbringen weiterer Nistkästen, wie etwa an Bäumen der Waldrandkante, sind möglich. Im Zuständigkeitsbereich der Landesforst ist die dauerhafte Sicherung zu gewährleisten.
Die Maßnahme ist durch die eingesetzte fachkundige ÖBB zu begleiten. Nach Umsetzung der Maßnahme ist eine Erfolgskontrolle durchzuführen und ggf. nachzusteuern.

CEF 3 Anbringen und dauerhafte Sicherung von Fledermausersatzquartieren
Vor Beginn der Baufeldfreimachung sind für Gebäudefledermausarten
- 50 Fledermaussommerquartierskästen,
- 6 Großraumkästen und
- 5 Ganzjahresquartierskästen
im direkten Umfeld des Vorhabens an den verbleibenden Gebäuden fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu sichern.
Vor Beginn der Baufeldfreimachung sind für Waldfledermausarten
- 15 Fledermauskästen
an geeigneten Stellen vor Baubeginn zu installieren und dauerhaft zu sichern. Im Zuständigkeitsbereich der Landesforst ist die dauerhafte Sicherung zu gewährleisten.
Die Maßnahme ist durch die eingesetzte fachkundige ÖBB zu begleiten. Nach Umsetzung der Maßnahme ist eine Erfolgskontrolle durchzuführen und ggf. nachzusteuern.

6.3 Ausgleichsmaßnahmen

A 1 Anbringen und dauerhafte Sicherung von Fledermausersatzquartieren
Es sind 25 Fledermaus-Sommerquartierskästen für Gebäudefledermausarten nach Fertigstellung der größeren Carports (GEe 1 und 2) an diesen neu errichteten Bauten anzubringen und dauerhaft zu sichern. Weisen diese Bauten keine ausreichende Eignung auf, ist auf geeignete Gebäude im direkten Vorhabenumfeld auszuweichen. Die Maßnahme ist durch die eingesetzte fachkundige ÖBB zu begleiten.

A 2 Optimierung eines bestehenden Fledermaus-Winterquartiers
Es ist das bestehende Winterquartier im Keller des Gebäude Nr. 1 (siehe Planzeichnung) im Zuge des Gebäudeabrisses gemäß den im Artenschutzfachbeitrag angegebenen Vorgaben zu optimieren.
Die Maßnahme ist durch einen Fledermausspezialisten/ -spezialistin oder eine ausreichend qualifizierte ÖBB zu begleiten und betreuen.

Hinweise

1. **Bodenbelastungen**
Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sin der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenfalls zu unterbrechen.

2. **Bestandsleitungen**
Sollten bei Erdbauarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen oder zerstört werden, so sind diese in jedem Fall funktionsfähig wiederherzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren. Dies gilt auch, wenn die vorgenannten Anlagen trockengefallen sind.

3. **Kampfmittelbelastung**
Im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung im Bereich des BPlans vorhanden. Die Flurstücke liegen innerhalb einer Fläche, welches im Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) mit der Katasternummer und der Bezeichnung erfasst ist:
Angaben im Kampfmittelkataster des Landes M-V
Reg.-Nr: 27
Name Art Bundeswehr ,Karpin-Eggesin Kat. 2 Kampfmittelbelastung weiterer Erkundungsbedarf
Vor Baubeginn ist durch den Vorhabenträger eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK), Munitionsbergungsdienst M-V, Graf-Yorck-Straße 6, 19061 Schwerin, einzuholen.

Sollten im Verlauf der Umsetzung des Vorhabens trotz Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst M-V wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle 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.

4. **Bodendenkmalschutz**
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein
kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

5. **Vermessungsmarken**
Vermessungsmarken sind nach §§ 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt und dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
Bei Gefährdung der Festpunkte ist frühzeitig ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

6. **Wasserwirtschaft**
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Maschinen sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.

Nach § 49 (1) WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.
Nach § 32 (3) LWaG M-V ist eine Benutzung des Grundwassers (Grundwasserentnahme) in den Fällen des § 46 Abs. 1 und 2 WHG anzuzeigen.

Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich evtl. weitere Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden.
Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem
Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

7. **Immissionen durch TrÜbPl Jägerbrück**
Das Planungsgebiet wird durch den militärischen Sicherheitsbereich Truppenübungsplatz (TrÜbPl) Jägerbrück umschlossen. Aufgrund der Nähe zum TrÜbPl ist mit Immissionen in Form von Licht, Staub und insbesondere Schall zu rechnen. Diese Immissionen sind vom Betreiber und dessen Rechtsnachfolgern unentgeltlich zu dulden.

8. **ökologische Bauüberwachung**
Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Artenschutzes, ist eine ökologische Baubegleitung von einer fachkundigen Person, die der zuständigen Naturschutzbehörde vor Baubeginn schriftlich zu benennen ist, durchführen zu lassen.
Der Einsatz der ökologischen Baubegleitung ist durch eine naturschutzfachlich ausgebildete Fachkraft durchzuführen. Die ökologische Bauüberwachung nimmt während der Baustelleneinrichtung und bei den Erdarbeiten an Bauberatungen teil und weist die am Bau Beschäftigten in die naturschutzfachlichen und ökologischen Aspekte der Bauausführung ein. Der Bauablauf ist zu dokumentieren (Protokolle, Fotos). Die Protokolle der ökologischen Baubegleitung mit Dokumentation der Maßnahmen in Wort und Bild ist der UNB unaufgefordert vorzulegen.

9. **Kompensationsmaßnahmen außerhalb**
M 1 - multifunktionaler Kompensationsbedarf
Zur Deckung des Kompensationsdefizites sind 84.621 m² Kompensationsflächenäquivalente einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Für eine fachgerechte Kompensation wird ein Ökokonto der *Flächenagentur M-V* beanspruht. Bei dem geplanten Ökokonto in der Nähe der Stadt Pasewalk handelt es sich um die Maßnahme 2.31 (HzE M-V 2028) "Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen". Der Reservierungsbescheid wird vor Satzungsbeschluss vorgelegt. Bevor der B-Plan rechtskräftig wird, muss der verbindliche Abbuchungsnachweis vorliegen.

M 2 - Fällung gesetzlich geschützter Bäume
Als Ersatz für den Verlust von 192 Einzelbäumen sind insgesamt 298 Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen zu tätigen. Davon müssen 192 Bäume real gepflanzt werden. Bei der für den Ausgleich vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine ca. 10 ha große Ackerfläche. Die Maßnahme „Streuobstwiese" wird nicht nach den Vorgaben der HzE (2018) umgesetzt werden. Die Art des Ausgleichs (Pflege- und Pflanzplan) wird derzeit final mit der Flächenagentur M-V und der Naturschutzbehörde konkretisiert.

Das Planungsgebiet ist in Baugebietsteilflächen mit Ordnungszahlen unterteilt. Für die einzelnen Baugebietsteilflächen gelten Festsetzungen, die sich aus der Planzeichnung und dem Textteil ergeben.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

Füllschema der Nutzungsschablone für die Baugebietsteilflächen:

Art der baulichen Nutzung	
GRZ = Grundflächenzahl	H MAX. = Gebäudehöhe max.
Bauweise	

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786) in der derzeit geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503, 613), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über Natrschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010) GVOBl. M-V 2010, S. 66 in der derzeit geltenden Fassung
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (BVOBl. M-V 2015, S. 344), in der derzeit geltenden Fassung

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 04.05.2023. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.05.2023 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes "Am Stettiner Haff" Nr. ..... am ..... bekannt gemacht.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. 17 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 07.08.2023 bis einschließlich 08.09.2023 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Absatz 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme und einer Äußerung zu dem erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
Die Nachbargemeinden wurden beteiligt.

5. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am ..... öffentlich abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Die Stadtvertretung hat am 02.05.2024 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer des Monats zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

-wird bestätigt-
Eggesin, den ..... (Siegel) Schwibbe, 1. Bürgermeisterin

7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht, der umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während der allgemeinen Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich und im Internet ausgelegen. Die öffentliche Bekanntmachung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, versehen. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben. Anträge nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung sind unzulässig, soweit mit ihnen Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich und im Internet unter
http://www.eggesin.de/buergerservice/oeffentlichkeitsbeteiligungen/ bekanntgemacht.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und eine Stellungnahme abgefordert. Mit Schreiben vom ..... wurde die UNB des Landkreises Vorpommern-Greifswald und die Forstbehörde um eine abschließende Stellungnahme gebeten.

-wird bestätigt-
Eggesin, den ..... (Siegel) Schwibbe, 1. Bürgermeisterin

8. Die Stadtvertretung hat die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen am ..... geprüft. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

-wird bestätigt-
Eggesin, den ..... (Siegel) Schwibbe, 1. Bürgermeisterin

9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung gebilligt.

-wird bestätig