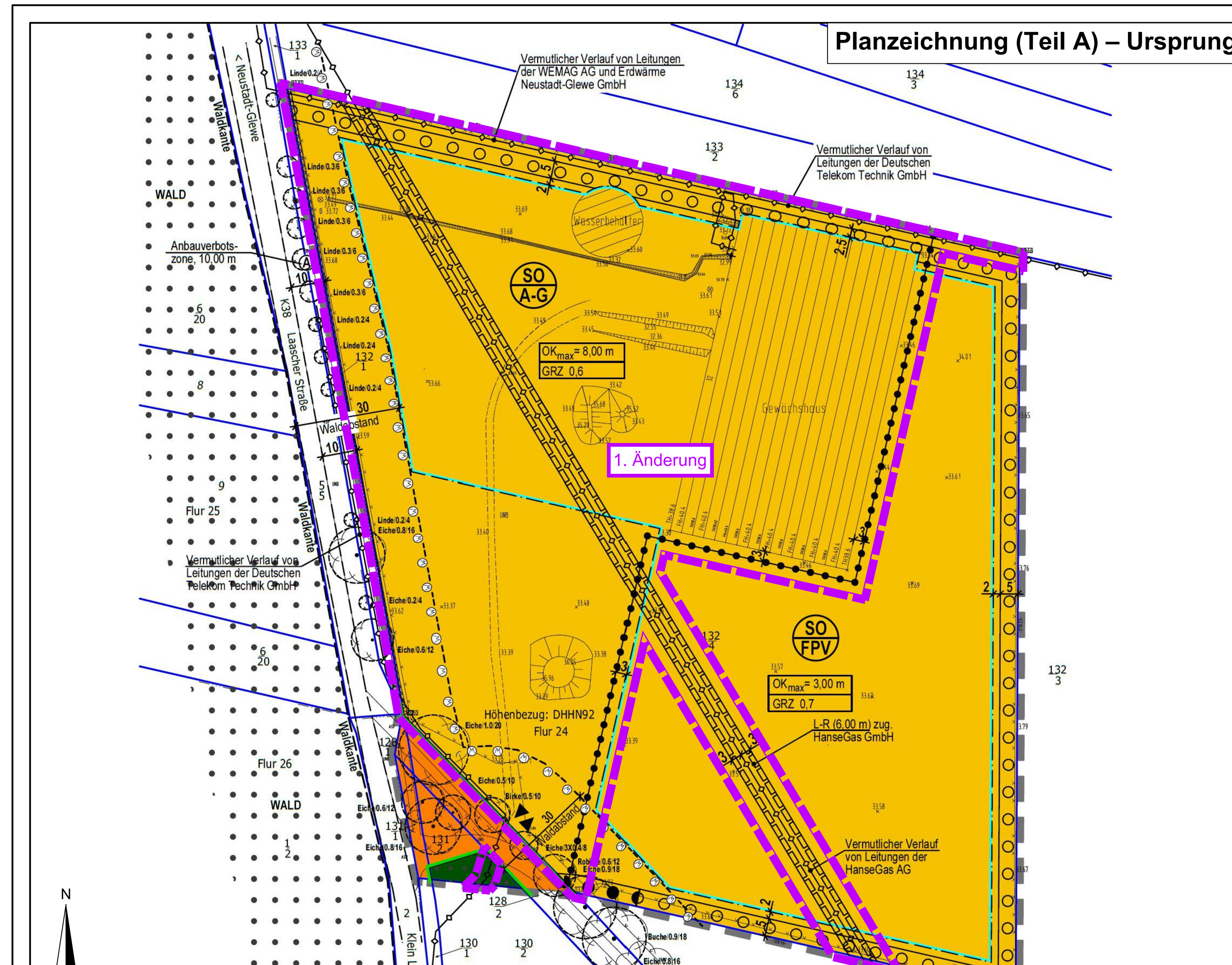
Planzeichnung (Teil A) – Ursprungsplan



I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
SO FPV	Sonstige Sondergebiete (gem. Par. 11 BauNVO) - Algenerzeugung und Gartenbaubetrieb
SO A-G	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) - Freiflächen - Photovotaikanlage
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
	Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt Grünflächenzahl (GRZ)
	BAUWEISE
	Baugrenze
	VERKEHRSFLÄCHEN
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbezugslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Ein- und Ausfahrt
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch
	FLÄCHEN FÜR WALD
	Flächen für Wald
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN; STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 25 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25b Buchstabe und Abs.6 BauGB)
	SONSTIGE PLANZUEICHEN
L-R zug.	Mit Leitungsrechten (L-R) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB , Abs.6 BauGB))
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (A - Anbauverbotszone, hier 10,00m) (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB, Abs. 6 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Neustadt-Glewe (§ 9 Abs. 7 BauGB)

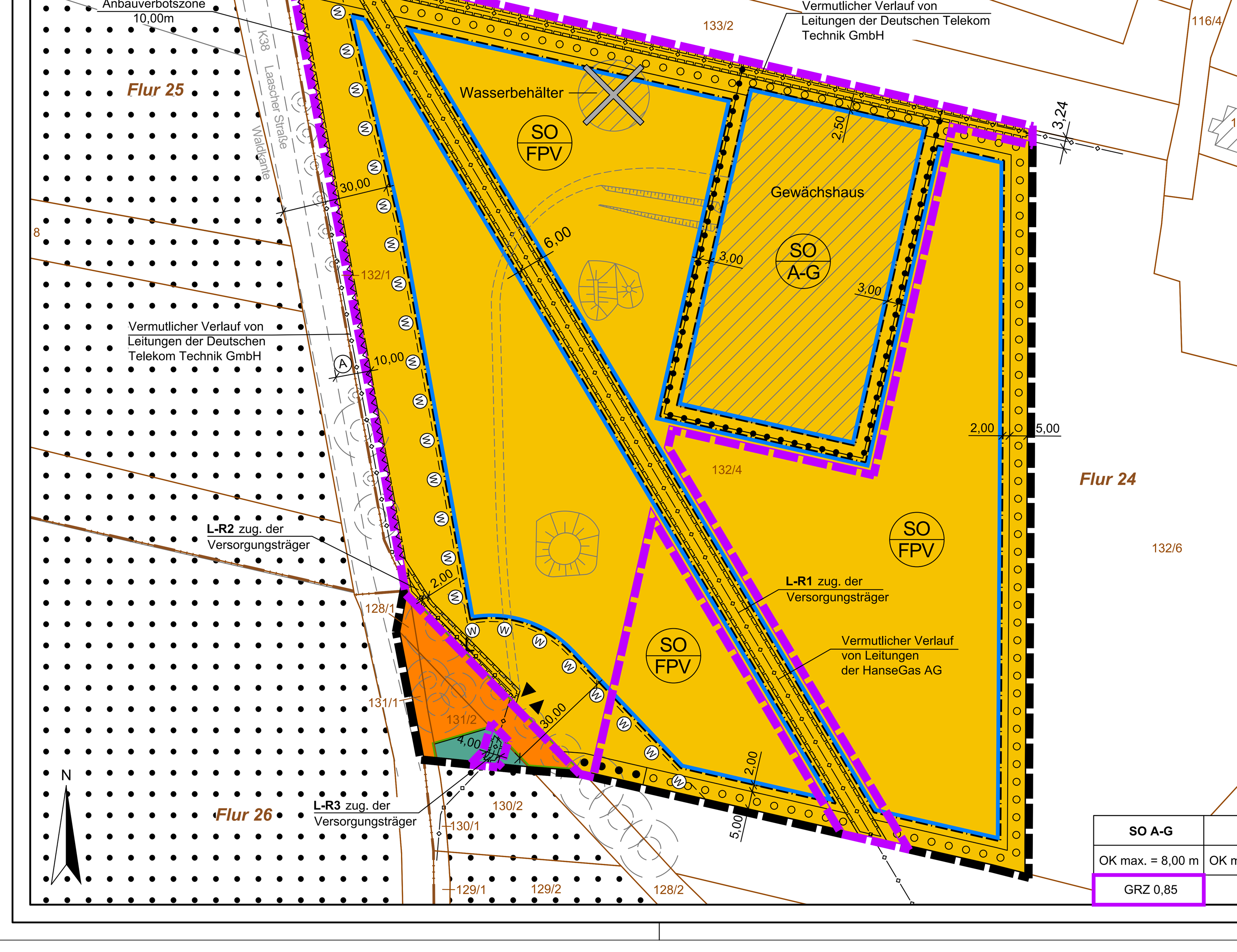
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
132/4	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Zaun/Böschung
	vorhandener Baum
x33,37	Höhenangabe in Metern
	Bemaßung in Metern
	Waldkante, vorhandener Wald

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Planzeichen	Erläuterung
W 30m	30m-Waldabstand (§ 9 Abs. 6 BauGB I.V.m. § 20 LWaldG M-V)

Planzeichnung (Teil A) – 1. Änderung



SO A-G	SO FPV
OK max. = 8,00 m	OK max. = 3,00 m
GRZ 0,85	GRZ 0,7

Planzeichenerklärung gem. PlanZV und BauNVO

I. Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)**
   - SO FPV: Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckeckbestimmung: Freiflächen - Photovoltaikanlage
   - SO A-G: Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckeckbestimmung: Algenerzeung und Gartenbaubetrieb
2. **Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
   - Baugrenze
3. **Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**
   - Straßenverkehrsfläche
   - Straßenbegrenzungslinie
4. **Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**
   - Ein- und Ausfahrt
5. **Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
   - Flächen für Wald
7. **Sonstige Planzeichen**
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 25 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr.25 Buchstabe b) und Abs.6 BauGB)
   - Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
   - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr.10 Abs. 6 BauGB)
   - Waldabstandsgrenze
   - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (A - Anbauverbotszone, hier : 10,00 m)

Planzeichen ohne Normacharakter

II. Bestand
- vorhandene Gebäude
- 83/1 Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze

III. Nachrichtliche Übernahme
- unterirdische Versorgungsleitung
- vorhandene Strasse
- vorhandener Weg
- vorhandener Baum
- vorhandene Waldflächen

IV. Festsetzungen
- entfallende bauliche Anlagen

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34 DER STADT NEUSTADT-GLEWE "ALGENERZEUGUNG / GARTENBAUBETRIEB UND PHOTOVOLTAIK" AN DER LAASCHER STRAßE (NACHNUTZUNG EHEMALIGER GÄRTNEREI)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Sonstiges Sondergebiet – Algenerzeugung und Gartenbaubetrieb (§ 11 Abs. 2 BauNVO) (§ 11 Absatz 2 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet – Algenerzeugung und Gartenbaubetrieb dient der Kultivierung von Mikroalgen und der Erzeugung von Algenbiomasse und Gartenbaubetrieben.
Innerhalb des Gebietes sind zulässig:
- Betriebsgebäude, -einrichtungen und Anlagen, die der Algenerzeugung, der Kultivierung von Mikroalgen, der Erzeugung von Biomasse und der gärtnerischen Produktion dienen,
- technische Einrichtungen und Anlagen, die der zulässigen Nutzung dienen,
- für die Erschließung erforderlichen Anlagen, Wege und Stellplätze.

1.2. Sonstiges Sondergebiet Freiflächen – Photovoltaikanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet Freiflächen – Photovoltaikanlage dient der Unterbringung von Photovoltaikmodulen und der Energieerzeugung aus solarer Strahlungsenergie sowie den zugehörigen technischen Vorkehrungen und Einrichtungen.
Innerhalb des Gebiets sind folgende Nutzungen zulässig:
- Photovoltaikanlagen einschließlich ihrer Befestigung auf und in dem Erdboden
- technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaikanlagen z.B. Wechselrichter, Trafo, Übergabestation, Stromleitungen
- die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen Wege,
- es sind ausschließlich Photovoltaikanlagen mit handelsüblicher Antireflexionsbeschichtung
- zulässig und zu verwenden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und § 19 BauNVO)

2.1. Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist in der Planzeichnung für die Baugebiete jeweils festgesetzt. Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl ist die nutzbare Grundstücksfläche, die im Bauland der jeweiligen Baugebiete liegt (SO A-G, SO FPV).

2.2. Die maximal zulässige Höhe der Oberkante eines Photovoltaikmoduls beträgt 3,00 m über der Oberkante des Geländes, das von dem jeweiligen Modul überdeckt wird.
Die maximal zulässige Höhe der Nebenanlagen (Wechselrichter, Transformatoren, Schaltanlagen) ist bis zu einer Höhe von 3,00 m über Oberkante Gelände zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Einfriedungen durch Zaunanlagen und Tore sowie Stellplätze und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für das Gebiet SO FPV gilt, dass die überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Nebenanlagen und unterhalb der Photovoltaikmodule als extensives Grünland zu nutzen und zu unterhalten sind.
Im SO FPV dürfen die festgesetzten Baugrenzen im Bereich des Leitungsrechtes L-R1 der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten und der Grenze des Waldabstandes um maximal 1,00 m überschritten werden.

4. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)
Nebenanalagen sind innerhalb des Gebietes SO FPV nur zulässig, sofern sie dem Betrieb der Photovoltaikanlagen dienen und diesen Anlagen deutlich zugeordnet / untergeordnet sind.

5. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit ein Leitungsrecht (L-R) belasteten Flächen umfassen das Recht zu Gunsten der Versorgungsträger Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen sowie das Anpflanzen von Bäumen innerhalb der mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen ist nicht zulässig. Das Anpflanzen von Kleinsträuchern und -hecken sowie sonstigen kleineren nicht tiefwurzelnden Bepflanzungen innerhalb der mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen ist nur nach Zustimmung des betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

6. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Als Bezug für die Bemessung der maximalen Oberkante für Gebäude und Photovoltaikmodule gilt die Höhenlage von maximal 34,00 m über DHHN 92.
Für die Oberkante wird folgender oberer Bezugspunkt festgelegt:
Die Oberkante ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel des Gebäudes oder der höchste Punkt des Daches. Maßgeblich ist das gedeckte Dach. Für Photovoltaikanlagen gilt der höchste Punkt des Photovoltaikmoduls als Oberkante.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

1. Werbeanlagen
Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines Bauschildes und sonstige Werbung nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Beleuchtete Werbeanlagen oder solche mit wechselndem oder flimmerndem Licht sind unzulässig. Die Größe der Werbeanlagen ist auf eine Fläche von maximal 2,5 qm für die Werbetafeln zu begrenzen.
Gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 3 Straßenverkehrsordnung (StVO) ist außerhalb geschlossener Ortschaften jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton verboten, wenn dadurch am Verkehr Teilnehmende in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weis abgelenkt oder belästigt werden können.

2. Einfriedungen
Einfriedungen sind mit maximal 2,00 m Höhe über dem Bezugspunkt zulässig. Ausnahmsweise darf die festgesetzte Höhe für den Übersteigschutz überschritten werden. Zwischen Geländeoberfläche und Unterkante Zaun ist ein durchgängiger Durchlass von mindestens 10 cm bis 15 cm freizuhalten. Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig.
Streifenfundamente und durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.

3. Ordnungswidrigkeiten
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und mit Bußgeld geahndet werden.

III. FESTSETZUNGEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Abs. 6 BauGB und i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

1. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Gehölz- und Biotopbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

2. Anpflanzungen und Erhaltungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als mindestens dreireihige Hecke mit beidseitigem Saumbereich von je 1 m auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestbreite der Hecke beträgt 5,00 m. Dabei sind die Gehölze in den Pflanzreihen versetzt zueinander anzupflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Gehölze sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Die Gehöze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten zu verwenden:

Pflanzliste - Sträucher:		Pflanzliste - Bäume:	
Eingriffliger / Zweigriffliger Weissdorn		Hainbuche	- Carpinus betulus
- Crataegus monogyna / C. laevigata		Stiel-Eiche	- Quercus robur
Hasel	- Corylus avellana	Feld-Ahorn	- Acer campestre
Schlehe	- Prunus spinosa	Spitz-Ahorn	- Acer platanoides
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra	Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Hundsrose	- Rosa canina		

Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,50 und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen.

3. Artenschutzrechtliche Belange

Gehölzschnitt
Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig.
Sollten Gehölze außerhalb der zulässigen Zeit gefällt werden, ist die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde (UNB) notwendig sowie der gutachterliche, schriftliche Nachweis zu erbringen, dass keine Brutvögel betroffen sind.
Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen – Brutvögel
Der Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) für die Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden.
Die Flächen auf denen Photovoltaikanlagen errichtet werden sollen bzw. allen übrigen Flächen, auf denen eine Nutzung vorgesehen ist, sind zur Vermeidung von Bruten der Bodenbrüter in der Zeit zwischen dem 15.03. und dem 31.08. die betroffenen Flächen mindestens dreimal monatlich zu mähen. Dadurch werden artenschutzrechtliche Verbotsbestände vermieden. Sofern in dieser Zeit eine regelmäßige Mahd erfolgt, ist keine Bauzeitenbeschränkung erforderlich.
Sollte es nicht möglich sein, die Flächen in dieser Häufigkeit zu mähen, ist die Bauzeit auf den Zeitraum vom 01.08. bis Ende Februar zu beschränken.
Sofern in der Zeit zwischen dem 15.03. und dem 31.08. keine regelmäßige Mahd (mindestens dreimal monatlich) erfolgt, ist der Beginn jeglicher Bautätigkeiten nur in der Zeit von Anfang September bis Ende Februar zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der unteren Naturschutzbehörde der gutachterliche, schriftliche Nachweis rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen durch den Vorhabenträger erbracht wird, dass keine Bodenbrüter brüten. Dazu sind die Flächen und Gehölze durch einen Fachgutachter vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen. Bei Unterbrechungen der Bautätigkeiten während der Brutzeit (1. März bis 31. Juli), welche länger als 8 Tage anhalten, sind geeignete Vergrämmungsmaßnahmen zu ergreifen, um eine Besiedlung der Flächen durch Bodenbrüter zu verhindern.
Die extensiven Grünlandflächen innerhalb des SO FPV unterhalb der Photovoltaikanlagen und außerhalb der Nebenanlagen, sind unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange zum Schutz der Bodenbrüter erst ab dem 15. Juli zu mähen.
Als weitere Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme ist die ökologische Baubegleitung zu sehen. Bei Rodungsarbeiten außerhalb des festgelegten Zeitraumes zu Beräumung der Fläche ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich, um unverhofft eintretende artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen – Reptilien und Amphibien
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen und außerhalb der Baubereiche zu setzen sind.

4. Externe Kompensationsmaßahmen
Der Eingriffsumfang duch das Vorhaben beträgt 30.396 qm EFÄ. Mit der Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme eKM1 (Anlage einer Feldhecke) und eKM2 (Anlage einer extensiven Wiese) können ca. 5.492 qm KFÄ erbracht werden. Die Maßnahme wird auf dem Flurstück 302/8 der Flur 2, in der Gemarkung Zierzow (Kolbow) erbracht und ist abgesichert.

Abb. 1: externe Kompensationsmaßnahmen 1 (eKM 1) und 2 (eKM 2) anteilig auf dem Flurstück 302/8, der Flur 2, in der Gemarkung Zierzow (Kolbow)

Durch Ökopunkte aus dem Ökokonto SCH-019 "Naturwald Vier am Elbhang" aus der Landschaftszone "Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte" in Höhe von 24.904 qm wird er Eingriff vollständig ausgeglichen. Es ist vorgesehen, den Eingriff durch beabsichtigte Vorhaben durch die Umsetzung von geeigneten Kompensationsmaßnahmen auf eigenen Flächen des Vorhabenträgers auszugleichen. Deshalb besteht die Möglichkeit, die erworbenen Ökopunkte durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auf Flächen des Vorhabenträgers zu ersetzen. Voraussetzung ist die Bestätigung der Maßnahmen hinsichtlich Umfang und Qualität der Ausführungen durch die zuständige untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Im Zuge der Realisierung von erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen, die durch die Behörde bestätigt wurden, kann die Anrechnung der Ökopunkte aus dem Ökokonto SCH-019 "Naturwald Vier am Elbhang" aus der Landschaftszone "Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte" reduziert werden. Die Ökopunkte wurden erworben in der Maßnahmefläche "Natur Vier am Elbhang".

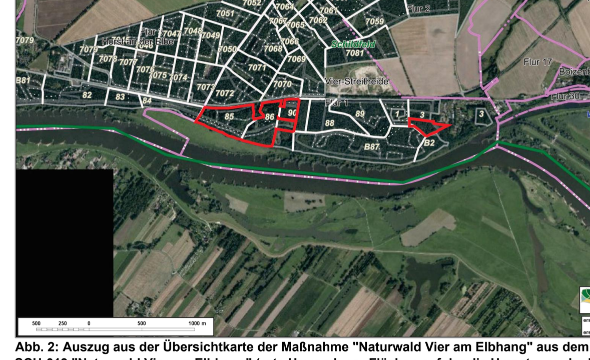


Abb. 2: Auszug aus der Übersichtkarte der Maßnahme "Naturwald Vier am Elbhang" aus dem Ökokonto SCH-019 "Naturwald Vier am Elbhang" (rote Umrandung: Flächen auf der die Umsetzung der Maßnahme erfolgt) (Quelle: Maßnahmenbeschreibung Naturwald "Vier am Elbhang" der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern)

Für den Erwerb von Ökopunkten SCH-019 "Naturwald Vier am Elbhang" aus der Landschaftszone "Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte" ist eine weitergehende Abstimmung mit den Ver- und Entsorgern zu den Ausgleichs- und Ersatzanforderung nicht erforderlich. Bei der Bewertung eigener Flächen des Vorhabenträgers ist die Abstimmung mit möglicherweise betroffenen Ver- und Entsorgern im Vorfeld ebenso zuführen, wie die Bestätigung der Naturschutzbehörde einzuholen ist.

Anlage einer Feldhecke und einer extensiven Mähwiese
Zum Ausgleich der bestehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Gemeindegebiet außerhalb des Plangebietes anteilig auf dem Flurstück 302/8, der Flur 8, in der Gemarkung Zierzow (Kolbow) auf einer Fläche von ca. 7.135,42 qm eine Feldhecke (externe Kompensationsmaßnahme eKM 1 und eine Mähwiese (externe Kompensationsmaßnahme eKM 2) anzulegen.

Externe Kompensationsmaßnahme eKM 1 – Anlage einer Feldhecke
Anteilig auf dem Flurstück 302/8 ist eine auf einer Fläche von rund 1.388 qm eine Feldhecke anzulegen.
Die Anpflanzung einer neuen Feldhecke hat in ausgewiesenen Bereichen zur Strukturanreicherung der Agrarlandschaft zu erfolgen. Offene Trockenstandorte sowie Rastvogelgebiete der Stufe 3 und 4 und eine Anpflanzung entlang öffentlicher Straßen sind auszuschließen, ebenso eine wirtschaftliche Nutzung des Biotops.
Für die Anlage einer Feldhecke sind Arten einer naturnahen Feldhecke (siehe Definition gesetzlich geschützter Biotope, Nr. 4.4 der Anlage 2 zu § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V) zu verwenden. Es sind mindestens 5 Straucharten und mindestens 2 Baumarten anzupflanzen. Die Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen als Überhälter (Bäume I. Ordnung) hat in Abständen von ca. 15 m - 20 m untereinander und mit Zweibocksicherung zu erfolgen. Die Pflanzung ist mittels einer Schutzeinrichtung vor Wildverbiss zu sichern. Im Bedarfsfall sind die Gehölze zu wässern und die Schutzeinrichtung ggf. instand zu setzen.
Mindestens 3 Reihen sind im Abstand von 1,5 m inklusive eines beidseitigen Saums von 2 m Abstand vom Stammfuß zu pflanzen. Die Mindestbreite der Hecke beträgt 7,00 m. Die Pflege der Gehölze erfolgt durch eine 1-2 Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren. Eine Neuanpflanzung von Bäumen erfolgt bei Ausfall. Nach frühestens 5 Jahren erfolgt der Abbau der Schutzeinrichtung. Die Pflegemaßnahme des Strauchsaums beschränkt sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, ein "auf den Stock setzen" erfolgt nicht.
Es sind für die Ausgleichsfläche heimische und standortgerechte Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzlisten in folgender Pflanzqualität zu verwenden:

Sträucher 60/100 cm, 3-triebrig		Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12 cm - 14 cm	
Eingriffeliger Weißdorn	- Crataegus monogyna	Ahorn	- Acer platanoides, Acer pseudoplatanus
Schlehe	- Prunus spinosa		
Hasel	- Corylus avellana		
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus	Hain Buche	- Carpinus betulus
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus	Wald Kiefer	- Pinus sylvestris
Holunder	- Sambucus nigra	Stieleiche	- Quercus robur

Externe Kompensationsmaßnahme eKM 2 – Anlage einer extensiven Mähwiese
Anteilig auf dem Flurstück 302/8 ist eine auf einer Fläche von rund 5.747 qm eine extensive Mähwiese anzulegen.
Die Ersteinrichtung der Grünfläche erfolgt durch Einsaat mit regional- und standorttypischem Saatgut (Regiosaatgutmischung) auf maximal 50 % der Maßnahmenfläche oder durch sukzessive Selbstbegrünung. Anpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern sind nicht zulässig. Während der 3-jährigen Entwicklungspflege ist die Grünfläche einmal jährlich zu mähen und das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Die Mahd hat dabei nicht vor dem 01. September zu erfolgen. Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist jährlich eine Pflegeschnitt der Grünfläche ab 1. September mit Abfuhr des Mahdgutes abzuführen. Walzen und Schleppen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum Zeitpunkt der ersten Mahd nicht zulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist nicht zulässig. Für die Herstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sowie für die Verwaltung und Kontrolle sind die anfallenden Kosten zu ermitteln und im Durchführungsvertrag zu sichern.

Mit der Herstellung der externen Kompensationsmaßnahmen können rund 5.492,02 qm KFÄ erbracht werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 24.903,58 qm KFÄ wird im erforderlichen Umfang durch den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone "Vorland der Mecklenburgischen Seeplatte" abgesichert. Durch den Vorhabenträger ist vorgesehen, den Eingriff durch die Umsetzung von eigenen geeigneten Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Daher wird durch die Stadt Neustadt-Glewe die Möglichkeit eingeräumt, innerhalb eines Jahres die zuvor erworbenen Ökopunkte herauszulösen und durch geeignete, eigene Kompensationsmaßnahmen des Vorhabenträgers zu ersetzen. Der gesamte Ausgleich wird sichergestellt. Dies ist abschließend im städtebaulichen Vertrag geregelt.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale
Im Bereich des Vorhabens sind nach diesseitiger Kenntnis keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Es werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.
Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 DSchG M-V der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 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 sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

2. Munitionsfunde
In Mecklenburg-Vorpommern ist nicht auszuschließen, dass auch in einem für den Munitionsbergungsdienst (MBD) als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachritigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.
Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V hatte mitgeteilt, dass auf der Homepage www.brand-kats-mv.de unter "Munitionsbergungsdienst" das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Arbeiten vorhanden ist.

3. Abfall und Kreislaufwirtschaft
Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/ AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet.
Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/ AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

4. Altlasten / Altlastverfdachtsflächen
Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister / Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte sind dort erhältlich.
Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

5. Belange des Bergbaus
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung "Bewilligung Geothermielagerstätte Neustadt-Glewe" zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme. Inhaber dieser Bewilligung ist die Erdwärme Neustadt-Glewe GmbH. Im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren wurde aufgrund der Anregung des Bergamtes Stralsund der Inhaber der Bewilligung für die Bergbauberechtigung "Bewilligung Geothermielagerstätte Neustadt-Glewe", die Erdwärme Neustadt-Glewe GmbH, Obotritenring 40, 19053 Schwerin beteiligt. Diese hat mitgeteilt, dass keine Einwände geltend gemacht werden. Es befinden sich Anlagen des Unternehmens im Bereich. Diese sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die Leitungen sind zu berücksichtigen und eine Überbauung der Leitungen ist nicht zulässig. Bei Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Leitungen nicht beschädigt werden oder eine adäquate Lösung gefunden wird.

6. Waldabstand (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Innerhalb des festgesetzten Waldabstandes sind die Anforderungen an die Bebauung in Bezug auf das Landeswaldgesetz zu beachten. Hauptgebäude sind innerhalb des Bereiches nicht zulässig.

7. Anlagen der Ver- und Entsorger
Die Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorger sind zu beachten. Hierzu gehören auch Leitungsverläufe im nördlichen Planbereich. Die Leitungen sind entsprechend zu berücksichtigen. Der dauerhafte Betrieb der Leitungen ist zu sichern.
Es sind insbesondere Anlagen der Hanse Werk GmbH, die derzeit das Plangebiet kreuzen, Anlagen der WEMAG AG im nördlichen Teilbereich und Anlagen der Erdwärme Neustadt-Glewe GmbH im nördlichen Planbereich zu beachten. Diese Leitungen sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen oder adäquate Maßnahmen zur Umverlegung zu finden. Leitungen der Telekom berühren aus Sicht der Stadt Neustadt-Glewe den Planbereich nicht.

Beidseits der aller vorhandenen Leitungen im Plangebiet sind Flächen mit Leitungsrechten festgesetzt; eine bauliche Nutzung ist in diesen Bereichen nicht zulässig. .

Das Bepflanzen einer Trasse mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist nur ist nur mit einem lichten Abstand von mindestens 2,50 m zwischen Stamm und der jeweiligen Wasser- und Abwasserleitung gestattet. Wurzelschutz aus Folie ist nicht zulässig.

Das Überpflanzen von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ist nur mit Kleinsträuchern sowie sonstigen kleineren nicht tiefwurzeligen Bepflanzungen und nach Zustimmung der betroffenen Netzbetreiber zulässig.

Besondere Hinweise bieten das DVGW-Arbeitsblatt GW 125(M) vom Februar 2013, das DWA-Merkblatt 162 von 2013 und die RAS-LP 4 von 1999. Bei Überwachungs-, Wartungs- oder Reparaturarbeiten an einer Ver- und Entsorgungsleitung und / oder dem Zubehör kann auf etwaige vorhandene Anpflanzung und Anlagen im Schutzstreifenbereich bzw. unmittelbar über der Leitung keine Rücksicht genommen werden. Leitungsverläufe wurden durch den ZKWAL im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens nicht bekanntgegeben. Im Zusammenhang mit der Vorbereitung eigener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen durch den Vorhabenträger ist auf den dafür in Anspruch zu nehmenden Flächen jeweils im Vorfeld die Abstimmung mit den Ver- und Entsorgern zu führen; unabhängig davon ist jeweils die naturschutzbehördliche Stellungnahme einzuholen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Gemeinde Stadt Neustadt-Glewe gemäß § 2 Absatz 1 BauGB vom 14.03.2024.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Neustadt-Glewe am .... sowie im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Neustädter Anzeiger" am .... erfolgt.

Neustadt-Glewe, den | Klieme, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG M-V beteiligt worden. Die Planungsanzeige ist am .... erfolgt.

Neustadt-Glewe, den | Klieme, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer Vorstellung bei der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am .... durchgeführt worden.

Neustadt-Glewe, den | Klieme, Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung Neustadt-Glewe hat am .... den Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neustadt-Glewe, den | Klieme, Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie § 2 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom .... frühzeitig unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme sowie zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB, aufgefordert worden.

Neustadt-Glewe, den | Klieme, Bürgermeister

6. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und der Begründung haben in der Zeit vom .... bis zum .... während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 1 BauGB öffentlich ausgelegen:

Montag	09.00 - 12.00 Uhr
Dienstag	09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag	08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Freitag	09:00 - 12:00 Uhr

Ergänzend wurde die Einsichtnahme gemäß § 4a Absatz 4 BauGB auf der Internetseite des Bau- und Planungsportals M-V: https://bplan.geodaten-mv/Bauleitpläne sowie auf der Internetseite des Amtes Neustadt-Glewe gewährleistet.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, auf der Internetseite des Amtes Neustadt-Glewe am .... sowie im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Neustädter Anzeiger" am .... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neustadt-Glewe, den | Klieme, Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung Neustadt-Glewe hat am .... den Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neustadt-Glewe, den | Klieme, Bürgermeister

8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie § 2 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neustadt-Glewe, den | Klieme, Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und der Begründung haben in der Zeit vom .... bis zum .... während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

Montag	09.00 - 12.00 Uhr
Dienstag	09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag	08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Freitag	09:00 - 12:00 Uhr

Ergänzend wurde die Einsichtnahme gemäß § 4a Absatz 4 BauGB auf der Internetseite des Bau- und Planungsportals M-V: https://bplan.geodaten-mv/Bauleitpläne sowie auf der Internetseite des Amtes Neustadt-Glewe gewährleistet.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Neustädter Anzeiger" am .... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neustadt-Glewe, den | Klieme, Bürgermeister

10. Die Stadtvertretung Neustadt-Glewe hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neustadt-Glewe, den | Klieme, Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand am ……………….. wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : .... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustadt-Glewe, den | Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Ludwigslust-Parchim

12. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Algenerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, wurde am .... von der Stadtvertretung Neustadt-Glewe als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Neustadt-Glewe vom .... gebilligt.

Neustadt-Glewe, den | Klieme, Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, wird hiermit ausgefertigt.

Neustadt-Glewe, den | Klieme, Bürgermeister

14. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Algenerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik" der Stadt Neustadt-Glewe (Nachnutzung ehemaliger Gärtnerei), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Neustädter Anzeiger" ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom .... (GVOBl.M-V S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Algenerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik" der Stadt Neustadt-Glewe (Nachnutzung ehemaliger Gärtnerei) ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

Neustadt-Glewe, den | Klieme, Bürgermeister

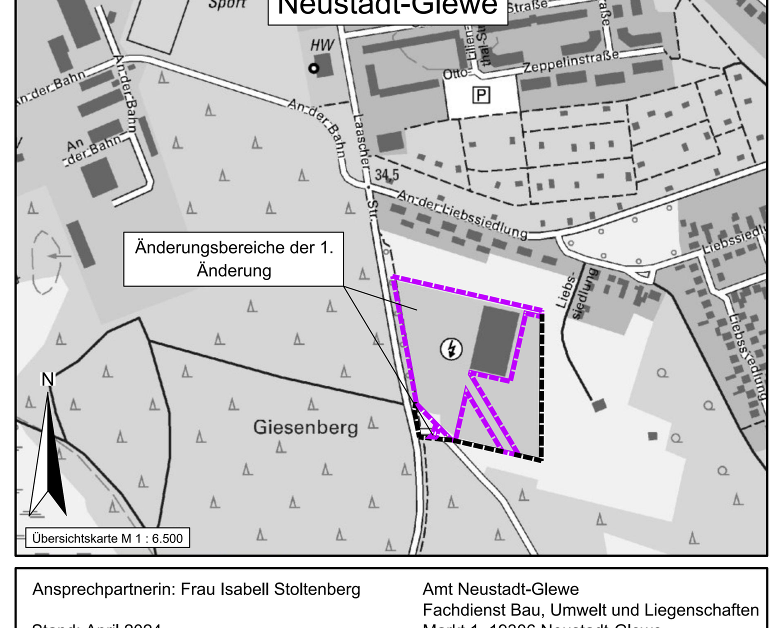
PRÄAMBEL
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom .... folgende Satzung über die **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Algenerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik" der Stadt Neustadt-Glewe (Nachnutzung ehemaliger Gärtnerei)**, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, erlassen:

Neustadt-Glewe, den | Klieme, Bürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Neustadt-Glewe – Algenerzeugung/Gartenbaubetrieb und Photovoltaik – (Nachnutzung ehemaliger Gärtnerei)

Vorentwurf

Maßstab 1:1000



Ansprechpartnerin: Frau Isabell Stoltenberg
Stand: April 2024

Amt Neustadt-Glewe
Fachdienst Bau, Umwelt und Liegenschaften
Markt 1, 19306 Neustadt-Glewe

Ecogas GmbH
Edelweißstraße 9
88317 Aichstetten

IPO Freiraum und Umwelt GmbH
INGENIEURPLANUNG&ORGANISATION
Storchenwiese 7 ◆ 17489 Greifswald
i.A. IPO Unternehmensgruppe GmbH