

## **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Neustadt-Glewe**

**– Algenerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik –**

**an der Laascher Straße  
(Nachnutzung ehemaliger Gärtnerei)**

**– Begründung zum Entwurf –**

IPO Freiraum und Umwelt GmbH  
IngenieurPlanung & Organisation  
Storchenwiese 7 • 17489 Greifswald  
i. A. IPO Unternehmensgruppe GmbH

Im Auftrag der  
Dr. Eberhard Bioenergie GmbH & Co. KG  
Laascher Straße 32  
19306 Neustadt-Glewe  
Tel.: 038757 / 556955

Amt Neustadt-Glewe  
Bauamt  
Bau- und Planungsrecht  
Ansprechpartnerin: Isabell Stoltenberg  
Tel.: 038757 500-56

Stand: August 2025

---

**Inhaltsverzeichnis**

<b>I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Gesetzliche Grundlagen.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Stadträumliche und städtebauliche Einordnung.....</b>	<b>8</b>
4.1. Lage im Stadtgebiet.....	8
4.2. Plangebiet.....	8
4.3. Umgebung .....	8
<b>5. Übergeordnete und örtliche Planungen.....</b>	<b>10</b>
5.1. LEP M-V / RREP WM .....	10
5.2. Flächennutzungsplanung der Gemeinde.....	10
5.2.1. Wirksamer FNP zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung .....	10
5.2.2. 7. Änderung des FNP .....	11
5.2.3. Fazit.....	11
<b>6. Bestehendes Baurecht und Photovoltaikanlagen in Neustadt-Glewe sowie in     räumlicher Nähe .....</b>	<b>11</b>
6.1. Allgemein.....	11
8.2. Zusammenfassung .....	14
<b>7. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet .....</b>	<b>15</b>
<b>II. Erläuterung der 1. Änderung des Bebauungsplanes.....</b>	<b>17</b>
<b>1. Bemerkung zum Verfahren .....</b>	<b>17</b>
<b>2. Konzeption.....</b>	<b>18</b>
<b>3. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>19</b>
3.1. Art der baulichen Nutzung .....	20
3.2. Maß der baulichen Nutzung .....	21
3.3. Überbaubare Grundstücksflächen.....	21
3.5. Flächen mit Leitungsrechten .....	22
3.6. Immissionsschutz .....	24
3.6.1. Weitere Hinweise zum Immissionsschutz .....	25
3.6. Flächen für Wald.....	26
<b>4. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von     Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>26</b>
4.1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	26

---

4.2. Artenschutzrechtliche Belange / Externe Kompensationsmaßnahmen .....	27
4.3. Minderungsmaßnahmen (M).....	28
4.4. Vermeidungsmaßnahmen.....	28
4.5. Schutzmaßnahme.....	29
4.6. Ersatzmaßnahme .....	30
<b>5. Löschwasserversorgung / Brandschutz.....</b>	<b>30</b>
5.1. Allgemein.....	30
5.2. Löschwasserkissen.....	30
5.3. Graphischer Nachweis der Löschwasserversorgung.....	31
5.4. Hinweise zum Brandschutz.....	33
<b>6. Nutzungsdauer .....</b>	<b>33</b>
<b>7. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....</b>	<b>33</b>
7.1. Anlagen der Ver- und Entsorger .....	33
<b>8. Flächenbilanz.....</b>	<b>34</b>
<b>9. Kosten .....</b>	<b>34</b>

## Abbildungsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Titel</b>	<b>Seite</b>
<b>Abb. 1</b>	Lage des Plangebietes im Stadtgebiet der Stadt Neustadt-Glewe.....	5
<b>Abb. 2</b>	Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Algenerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik“ mit Darstellung der Änderungsbereiche.....	7
<b>Abb. 3</b>	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Algenerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik“ mit Luftbildhintergrund.....	9
<b>Abb. 4</b>	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt-Glewe vor der 7. Änderung des FNP und Auszug aus der 7. Änderung des FNP der Stadt Neustadt-Glewe.....	11
<b>Abb. 5</b>	Entwicklung der Flächen des B-Plan-Gebietes „Algenerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik“ seit 1991 und 2022.....	16
<b>Abb. 6</b>	Halle für die Algenerzeugung im B-Plan-Gebiet Nr. 34 der Stadt Neustadt-Glewe.....	17
<b>Abb. 7</b>	Lageplan des Plangebietes der 1. Änderung des B-Planes Nr. 34.....	18
<b>Abb. 8</b>	Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Algenerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik“ der Stadt Neustadt-Glewe.....	19

## Tabellenverzeichnis

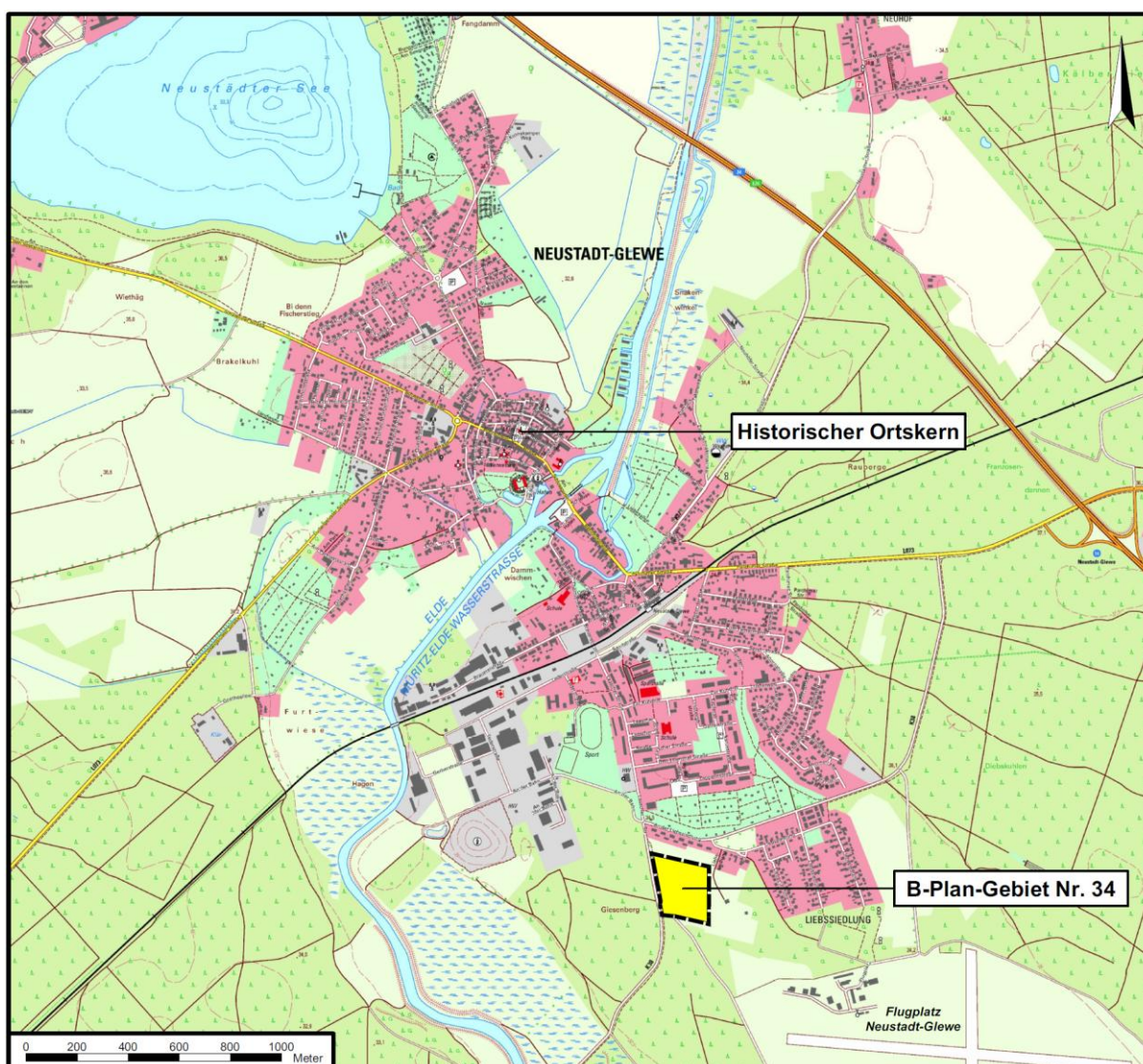
<b>Nr.</b>	<b>Titel</b>	<b>Seite</b>
<b>Tab. 1</b>	Flächenbilanz im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Neustadt-Glewe.....	34

# I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Neustadt-Glewe „Algenerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik“ an der Laascher Straße (Nachnutzung ehemaliger Gärtnererei) ist die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen und somit zur Erweiterung einer bestehenden Freiflächen-Photovoltaikanlage (FPV-Anlage). Die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen dient der Gewinnung elektrischer Energie aus Sonnenenergie. Durch die Photovoltaik-Maßnahme soll die Nutzung erneuerbarer und umweltfreundlicher Energiequellen gefördert werden. Darüber hinaus ist seit dem 29.07.2022 gesetzlich festgelegt, dass die erneuerbaren Energien im überwiegenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen.

Im Änderungsbereich ist die Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit einer für den Betrieb von Freiflächen-Photovoltaikanlagen geeigneten Zweckbestimmung beabsichtigt. Weiterhin werden im Rahmen des Verfahrens die Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes berücksichtigt werden.



**Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet der Stadt Neustadt-Glewe** (Quelle: eigene Darstellung durch IPO, Hintergrund: GeoBasis-DE/M-V 2024)

---

Folgende Planungsziele bilden das Grundgerüst des Bebauungsplanes:

- Schaffung zusätzlicher Flächenkapazitäten für Freiflächen-Photovoltaikanlagen
- Energiegewinnung aus Sonnenenergie und somit Erzeugung elektrischer Energie aus erneuerbaren Energiequellen
- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Artenschutzes sowie der Landschaftspflege durch Erarbeitung eines Umweltberichts, eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie Nachweis der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt
- Geringe Flächenversiegelung
- Beibehaltung der bestehenden Nutzung der Algenerzeugung

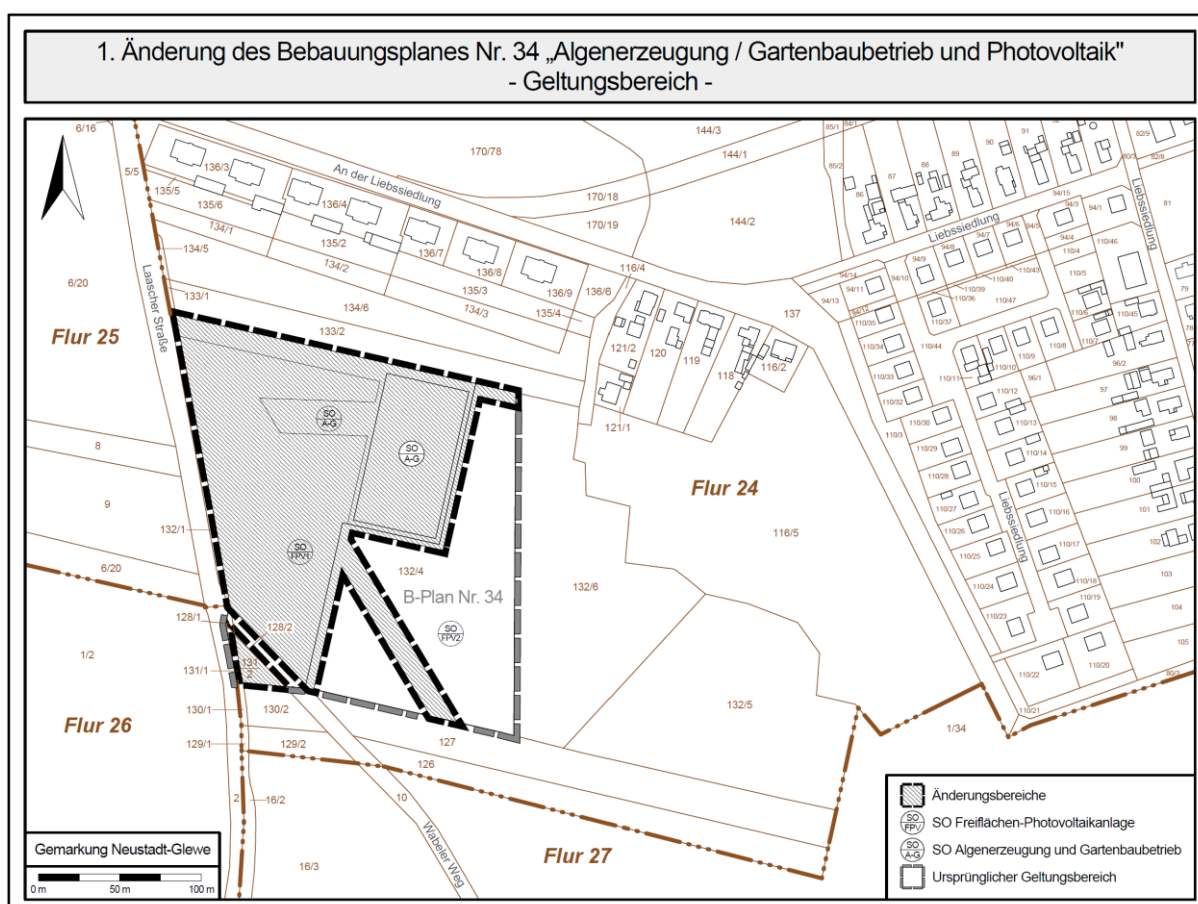
## 2. Gesetzliche Grundlagen

- **BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- **BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 vom 06.07.2023).
- **LBauO M-V:** Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Nr. 19 vom 30.10.2015, S. 344), berichtigt am 20. Januar 2016 (GVOBl. M-V Nr. 2 vom 29.01.2016, S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V Nr. 8 vom 16.04.2024, S. 110).
- **KV M-V:** Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V, S. 467).
- **PlanZV:** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802).
- **BImSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274; BGBl. I Nr. 4 vom 02.02.2021 S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I Nr. 38 vom 25.10.2022 S. 1792).
- **ROG:** Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I Nr. 65 vom 30.12.2008 S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I Nr. 28 vom 28.07.2022 S. 1353).



- **BNatSchG**: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I Nr. 49 vom 13.12.2022 S. 2240).
- **NatSchAG M-V**: Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V Nr. 4 vom 26.02.2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V Nr. 11 vom 16.07.2018, S. 221).
- **LNatG M-V**: Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S.1), seit dem 15. August 2002 geltende Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006 S. 136), in Kraft am 27. April 2006.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich



**Abbildung 2: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Algenerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik“ mit Darstellung der Änderungsbereiche** (Quelle: eigene Darstellung durch IPO, Hintergrund: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem mit vom Stand vom Juni 2023 sowie GeoBasis-DE/M-V 2023)

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34 umfasst eine Fläche von ca. 4 ha. Im Plangebiet liegen die Flurstücke 128/1, 131/1, 131/2, 132/4 sowie das Teilflurstück

128/2 der Flur 24, Gemarkung Neustadt-Glewe (siehe Abbildung 2). Der Geltungsbereich wird im Norden durch Wiesenflächen und anschließende Wohnbebauung begrenzt (siehe Abbildung 3). Von Osten und Süden umgibt das Plangebiet eine bestehende Pferdewiese / Reitanlage. Weiter westlich grenzt der Geltungsbereich südlich an eine Waldfläche an. Im Westen wird das B-Plan-Gebiet gänzlich durch die Laascher Straße (K38) begrenzt. Von der Änderung sind die Flurstücke 131/2 und 132/4 betroffen.

Als Plangrundlage für die Planzeichnung des Bebauungsplanes dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem mit Stand vom Juni 2023.

## **4. Stadträumliche und städtebauliche Einordnung**

### **4.1. Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Algengerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik“ befindet sich im südlichen Bereich des Stadtgebietes der Stadt Neustadt-Glewe, nordwestlich des Flugplatzes Neustadt-Glewe und östlich an der Laascher Straße (siehe Abbildung 1 und 3). Das Gebiet grenzt südlich an die Ortslage der Stadt an und liegt somit im Außenbereich.

### **4.2. Plangebiet**

Die Flächen des B-Plan-Gebietes befinden sich größtenteils auf dem Grundstück der Dr. Eberhard Bioenergie GmbH & Co. KG an der Laascher Straße 32, 19306 Neustadt-Glewe. Während der westliche Bereich der Fläche überwiegend ungenutzt ist, lassen sich im östlichen Teil eine Freiflächen-Photovoltaikanlage (FPV) zur Energiegewinnung sowie eine ca. 90 m x 50 m große Halle für die Algengerzeugung vorfinden, so dass die hier vorkommenden Nutzungen den Festsetzungen und Planungszielen des rechtskräftigen B-Planes entsprechen. Im westlichen Teil des Gebietes wird ein schmaler, nach Norden verlaufender unversiegelter Bereich als Zuwegung von der Laascher Straße bis zur Algenhalle genutzt (siehe Abbildung 3). In den südwestlichen Teil des B-Plan-Areals ragt ein Teilstück der großen südlich und westlich liegenden Waldflächen hinein. Des Weiteren verläuft hier ein kleiner Streckenabschnitt des Wabeler Wegs sowie ein kleines Teilstück des zur Laascher Straße gehörenden Fuß- und Radweges.

### **4.3. Umgebung**

Wie unter Punkt 4.2. bereits genannt, befinden sich südlich und westlich des Bebauungsplanes Nr. 34 große Waldflächen (siehe Abbildung 1 und 3). Im Westen beginnt die Waldfläche westlich der Laascher Straße und verläuft ca. 300 – 600 weiter nach Westen, bis der Wald auf die Recycling-Abgabestelle „Annahmestelle Grünschnitt Neustadt-Glewe und einen anschließenden Solarpark trifft. Nach Süden / Südwesten verläuft der Wald zuerst in Form eines Streifens zwischen dem Eldetal und dem Flugplatz und mündet in einer sehr großen Waldlandschaft, die weiter nach Süden und Südwesten um ca. 15 km bis nach Grabow reicht.

Südöstlich befinden sich Teile der das Plangebiet begrenzenden Reitanlage. Südwestlich anschließend lässt sich eine Forstwirtschaftsfläche in Form einer Baumschule und weiter der mit unbefestigten Start- und Landebahnen ausgestattete Flugplatz Neustadt-Glewe vorfinden (siehe Abbildung 1). Während sich im nordwestlichen Teil des Areals die baulichen Anlagen des Lufthafens befinden, wird der südöstliche Bereich einmal im Jahr als Schauplatz des Musikfestivals „Airbeat One“ genutzt. Hier finden die Musikveranstaltungen statt. Auf Grund der hohen Anzahl an Besuchern (rund 200.000 Besucher im Jahr 2025) wird oftmals der Großteil



des Flugplatzareals (ausgenommen Start- und Landebahnen) sowie auch andere Standorte in Neustadt-Glewe als Parkplatzfläche genutzt.



**Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Algengerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik“ mit Luftbildhintergrund** (Quelle: eigene Darstellung durch IPO, basierend auf GeoBasis-DE/M-V 2024)

Östlich des B-Planes befinden sich weitere Teile der o. g. Pferdeanlage sowie weitere Teilbereiche der Baumschule. Weiter östlich und angrenzend liegt die Liebsiedlung. Die Liebsiedlung stellt ein Wohngebiet dar, das fast vollständig aus Einfamilienhäusern besteht. Lediglich im nordöstlichen Bereich lassen einige großflächige Garagenanlagen vorfinden. Der Großteil der Siedlung wird über drei Stichstraßen mit Wendeanlagen erschlossen. Eine Verbindung nach Westen und eine nach Norden binden die Einfamilienhaussiedlung an die Straße „An der Liebsiedlung“ an.

Nördlich des Plangebietes befinden sich Wiesenflächen, die die Produktionsanlagen des B-Planes von der Wohnbebauung südlich an der Straße „An der Liebsiedlung“ trennen und temporär einmal jährlich als Parkplatz für die Besucher des o. g. Musikfestivals genutzt werden. Nordöstlich und südöstlich dieser Fläche befinden sich zwei weitere Wiesen für die temporäre Parkplatznutzung. Diese drei Flächen stellen einen von insgesamt acht Parkplatzstandorten in Neustadt-Glewe dar und decken nur einen Bruchteil des durch die Musikveranstaltung erzeugten Stellplatzbedarfs. Nördlich der Wiesenflächen befinden sich sieben Mehrfamilienhäuser an der Straße „An der Liebsiedlung“. Die Häuser sind in einer einheitlichen Bauflucht und gleichen Gebäudeabständen entlang der Erschließungsstraße errichtet worden. Die Häuser messen ca. 20 m Länge und rund 10 m Breite und verfügen über drei Vollgeschosse.

Nördlich der Wohnhäuser befinden sich Kleingartenanlagen. Diese reichen bis zur Bebauung südlich an der Zeppelinstraße. Ab hier beginnt nordwärts eine Wohnsiedlung, bestehend aus einer Vielzahl an zeilenförmigen Wohngebäuden.

## **5. Übergeordnete und örtliche Planungen**

### **5.1. LEP M-V / RREP WM**

Gemäß den Programmsätzen 5.3 (1) des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP M-V) und 6.5 (1) des regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM) soll in allen Teilräumen der Anteil erneuerbarer Energien bei der Energieversorgung, u. a. durch Sonnenenergie, deutlich zunehmen. Gemäß den Programmsätzen 6.5 (1-2) und 6.5 (4) der Teilfortschreibung des Kapitels 6.5 Energie des RREP WM soll in allen Teilräumen Westmecklenburgs eine dauerhaft verfügbare sowie wirtschaftliche, umwelt- und sozialverträgliche Energieversorgung sichergestellt werden. Dem Klimaschutz und der weiteren Reduzierung von Treibhausgasemissionen soll durch Energieeinsparung, Energieeffizienz und der weiteren Erschließung, durch den Ausbau und der regionalen Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung getragen werden. Die regionale Strom- und Wärmeerzeugung soll auf erneuerbare Energien umgestellt werden. Solare Strahlungsenergie stellt eine Form der erneuerbaren Energien dar. Somit entspricht das Planvorhaben der 1. Änderung des B-Planes Nr. 34 den o. g. Programmsätzen.

Gemäß Programmsatz 5.3 (9) **Z** LEP M-V dürfen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in einem Streifen von 110 Metern beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden. Der Vorhabenbereich befindet sich auf Flächen des ehemaligen Gartenbaubetriebes. Im Feldblockkataster ist die Fläche nicht als landwirtschaftliche Fläche geführt. Im ALKIS wird die Fläche als Industrie- und Gewerbefläche definiert. Darüber hinaus findet auf den B-Plan-Flächen schon seit mindestens 20 Jahren keine landwirtschaftliche Nutzung mehr statt, so dass die Definition als Industrie- und Gewerbefläche in Übereinstimmung mit den aktuellen und vorgesehen Nutzungen steht.

**Somit befindet sich das Planvorhaben im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.**

### **5.2. Flächennutzungsplanung der Gemeinde**

Die Gemeinde Stadt Neustadt-Glewe verfügt seit dem 17.09.1997 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Die Beschlussfassung über die Aufstellung des FNP erfolgte am 09.12.1994. Der Flächennutzungsplan der Stadtgemeinde hat seit seiner Aufstellung bereits acht Änderungen erfahren. Eine neunte Änderung des FNP befindet sich derzeit in Aufstellung. Mit der neunten Änderung sieht die Gemeinde vor, die eigene Flächennutzungsplanung zu aktualisieren und an bereits erfolgte Flächenentwicklungen auf dem Gemeindegebiet anzupassen.

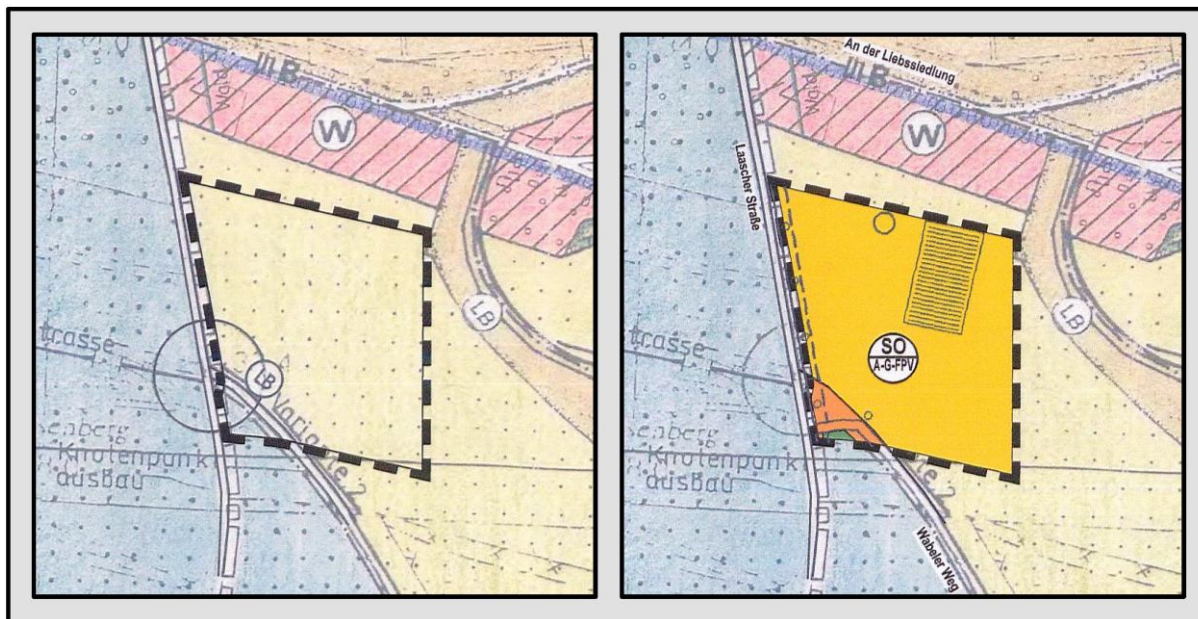
#### **5.2.1. Wirksamer FNP zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung**

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 34 „Algenerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik“ befanden sich die Flächen des Planvorhabens auf im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Flächen für die Landwirtschaft (hellgelbgepunktete Fläche im linken Bild in Abbildung 4).



### 5.2.2. 7. Änderung des FNP

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 34 ist die Entwicklung von sonstigen Sondergebieten vorgesehen. Sonstige Sondergebiete sind auf landwirtschaftlichen Flächen nicht zulässig, so dass eine Änderung des FNP für den Bereich des B-Plan-Gebietes erforderlich wurde.



**Abbildung 4:** Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt-Glewe vor der 7. Änderung des FNP (links) und Auszug aus der 7. Änderung des FNP der Stadt Neustadt-Glewe (rechts) (Quelle: eigene Darstellung durch IPO, basierend auf der 7. Änderung der 7. Änderung des FNP der Stadt Neustadt-Glewe)

Sonstige Sondergebiete (SO) sind nur auf im FNP dargestellten Sonderbauflächen zulässig. Aus diesem Grund wurde der Flächennutzungsplan dahingehend geändert, dass die ursprünglich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Bereiche zu Gunsten der Festsetzungen des B-Planes zu einem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Algenerzeugung, Gartenbaubetrieb, Freiflächen-Photovoltaikanlage“ (Sonderbaufläche) geändert wurden.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 34 aufgestellt. Somit wurde der B-Plan aus den damals noch künftigen Darstellungen des FNP entwickelt.

### 5.2.3. Fazit

Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 34 wird weiterhin die Entwicklung von sonstigen Sondergebieten mit den gleichen Zweckbestimmungen vorgesehen. Lediglich das Flächenverhältnis zwischen den einzelnen SO mit den jeweiligen Zweckbestimmungen soll mit der 1. Änderung geändert werden. Somit wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Algenerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik“ aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde entwickelt und unterliegt keiner Genehmigungspflicht.

## 6. Bestehendes Baurecht und Photovoltaikanlagen in Neustadt-Glewe sowie in räumlicher Nähe

### 6.1. Allgemein

Bei der Betrachtung des bestehenden Baurechts / bestehender Bebauungspläne der Stadt Neustadt-Glewe wurden alle B-Pläne herangezogen, deren Planungsziel u. a. die Errichtung

von Photovoltaikanlagen und die Energiegewinnung aus Sonnenenergie darstellt bzw. in deren Baugebieten die photovoltaische Nutzung prägend ist.

#### **Bebauungsplan Nr. 4**

##### **„Industrie- und Gewerbegebiet Lederwerk“**

- Aufstellungsbeschlussdatum: 17.10.1991
- Satzungsbeschlussdatum: 07.12.2000
- Inkrafttretensdatum: 22.07.2006

Etwa 500 m nordwestlich des B-Plan-Gebietes Nr. 34 zwischen der Elde und dem Sportplatz-Stadion der Lederwerker liegt das Plangebiet des B-Planes Nr. 4 „Industrie- und Gewerbegebiet Lederwerk“ der Stadt Neustadt-Glewe. Der östlichste Teil des Geltungsbereiches liegt sogar lediglich ca. 150 m nördlich des B-Planes Nr. 34. Hierbei handelt es sich um den Verkehrsknotenpunkt Laascher Straße / Straße „An der Bahn“ / Straße „An der Liebssiedlung“. Die gesamte Straße „An der Bahn“ und der Knotenpunkt wurden zur Sicherstellung der Erschließung des Plangebietes aus Südosten von der Laascher Straße in den Geltungsbereich mitaufgenommen. In Verbindung mit der Anbindung des Gebietes an den Knotenpunkt Laascher Straße / Lederstraße / Sandstraße konnte mit dem B-Plan eine Ringerschließung ermöglicht werden. Der B-Plan Nr. 4 weist vier Industriegebiete, drei eingeschränkte Gewerbegebiete sowie ein Mischgebiet aus.

Im nordwestlichen Bereich des B-Plan-Gebietes Nr. 4 ist das Industriegebiet GI1 ausgewiesen. Anhand aktueller Luftbilder ist zu erkennen, dass Baugebiet zum Teil gerade bebaut wird / zum Zeitpunkt der Luftbildaufnahme bebaut wurde. Die Luftbilder zeigen, dass auf den Flurstücken 42/76 und 42/78 der Flur 25, Gemarkung Neustadt-Glewe bereits eine große Photovoltaik-Freiflächen-Anlage errichtet worden ist. Auf dem weiter östlich liegenden Flurstück 42/77 befindet sich ein großflächiges Industriegebäude. Beim Vergleich mehrerer Luftbilder, die zu unterschiedlichen Aufnahmezeitpunkten erstellt worden sind, ist festzustellen, dass das Dach dieses Industriegebäudes in den letzten Jahren mit Photovoltaikmodulen ausgerüstet wurde. Die Flurstücke 42/63 und 42/64 im südwestlichen Bereich des Baugebietes werden gemäß Luftbild noch bebaut. Ob hier ebenfalls eine Nutzung bzw. eine teilweise Nutzung von Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) zur Stromproduktion vorgesehen ist, ist unklar.

Südwestlich des GI1 befinden sich die Baugebiete GI2 und GI3. Während sich im GI2 lediglich einige Bestandsgebäude und ungenutzte Brachflächen vorfinden lassen, wurden im östlichen Bereich des GI3, an der Gerberstraße bereits einige neue Gewerbebauten errichtet. Auch hier setzt sich der Trend zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien fort, da bereits einige der neuerrichteten Gewerbebauten mit Photovoltaikmodulen auf den Dächern ausgestattet sind. Des Weiteren lässt sich die Nutzung von Photovoltaik-Anlagen im nordöstlich im Plangebiet liegenden eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1 sowie im sich im südöstlichen Bereich des B-Plangebietes befindenden Industriegebiet GI4 vorfinden. Hier sind wie auch im Industriegebiet GI3 vergleichsweise kleine und mittelgroße Gewerbebauten mit Photovoltaikanlagen auf den Dächern ausgerüstet.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass das B-Plan-Gebiet Nr. 4 bereits jetzt schon, also noch vor vollständiger Realisierung sehr stark durch die Nutzung von Photovoltaikanlagen zur Stromproduktion geprägt ist.

#### **Bebauungsplan Nr. 31**

##### **„Photovoltaikanlagen auf den ehemaligen Verrieselungsfeldern“ Teil 1 / Nördlicher Teil**

- Aufstellungsbeschlussdatum: 17.12.2015

- Satzungsbeschlussdatum: 11.04.2019
- Inkrafttretensdatum: 15.01.2020

Ca. 1 km westlich des B-Planes Nr. 34, westlich an das B-Plan-Gebiet Nr. 4 anschließend und südöstlich an der Elde, befindet sich der Bebauungsplan Nr. 31 „Photovoltaikanlagen auf den ehemaligen Verrieselungsflächen“. Ziel des B-Planes war es bauplanungsrechtliche Voraussetzungen zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zu schaffen. Hier wurde ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Für das SO wurde die Zweckbestimmung „regenerative Energien / Photovoltaikanlagen“ (SO RE) festgelegt.

Auf Grund der Lage des Plangebietes unmittelbar an der Elde wurde zwischen der westlichen / nordwestlichen Baugrenze und der Flussböschung ein Abstand von 50,00 m eingehalten (50 m Gewässerstreifen / Uferschutzzone). Die Uferschutzzone wurde in der Umsetzung des Vorhabens mit PV-Modulen nicht bebaut. Die aktuellsten Luftbilder bestätigen die bereits erfolgte Errichtung der Photovoltaikanlagen innerhalb der Baugrenzen.

Auf Grund der Betitelung des B-Planes mit „...Teil 1 / Nördlicher Teil“ ist anzunehmen, dass auch ein Teil 2 aufgestellt werden soll oder zumindest ein zweiter Teil ursprünglich angedacht war. Gemäß des Übersichtsplans im Stempel des B-Planes umfasst der Geltungsbereich des gesamten B-Planes Nr. 31 das gesamte östliche Flusstal der Elde bis zur ca. 800 m südlich des Teil 1 verlaufenden Hauptstraße. Gemäß aktuellen Luftbildern wurden hier keine weiteren Photovoltaikanlagen errichtet, was darauf schließen lässt, dass der Teil 2 des B-Planes Nr. 31 nicht aufgestellt worden ist. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass es irgendwann zur Aufstellung und zur Erweiterung der Stromproduktionsanlage nach Süden kommen wird. Im Falle der Umsetzung des Teil 2 würde die FPV-Anlage um etwa das zehnfache vergrößert und somit zur größten Anlage dieser Art auf dem Gemeindegebiet werden.

In weniger als 200 m östlich des Teil 1 des B-Planes Nr. 31 befindet sich ein Solarkraftwerk, ebenfalls in Form von Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Trotz einer anderen Gesamtgeometrie weist das Solarkraftwerk eine vergleichbare Größe auf, wie der Teil 1 des B-Planes Nr. 31. Nach aktuellem Kenntnisstand gibt es für dieses Solarkraftwerk keinen Bebauungsplan.

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36**

#### **„Solarpark – Gemarkung Klein Laasch, an der Eisenbahn“**

- Aufstellungsbeschlussdatum: 30.08.2018
- Satzungsbeschlussdatum: 11.03.2021
- Inkrafttretensdatum: 24.03.2021

Im südwestlichen Bereich der Gemeinde Stadt Neustadt Glewe, unmittelbar an der Grenze des Gemeindegebietes, nordwestlich an der Bahntrasse Parchim-Hagenow befindet sich das Plangebiet des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 36 „Solarpark – Gemarkung Klein Laasch, an der Eisenbahn“.

Mit diesem Bebauungsplan wurde ebenfalls Baurecht zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage geschaffen. Dafür wurde hier ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie (EBS)“ festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet SO EBS umfasst die Fläche für die FPV-Anlagen sowie die Fläche für die Zuwegung, die der Erreichbarkeit der Anlage dient. Die Fläche für die Zuwegung wurde mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehen.

Auch an diesem Standort wurde bereits von dem Baurecht Gebrauch gemacht und die geplante Photovoltaikanlage errichtet.

## **Solarpark Hohewisch**

Zentral im Gemeindegebiet, im Ortsteil Hohewisch, unmittelbar nordöstlich an der Bundesautobahn A24 befindet sich die Entstehung des Solarparks Hohewisch in Planung. Hier soll in absehbarer Zeit auf dem Flurstück 55 der Flur 3, Gemarkung Hohewisch eine FPV-Anlage errichtet und zur Stromproduktion genutzt werden. Auf Grund des § 35 Absatz 1 Nr. 8bb BauGB, der Vorhaben, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, in einer Entfernung von bis zu 200 m zur Fahrbahn überregionaler Verkehrsachsen zulässt, ist bei diesem Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich. Denn die Bundesautobahn A24 stellt eine überregionale Verkehrsachse dar. Der äußerste nordöstliche Rand des Flurstücks 55 liegt ca. 230 m von der Bundesautobahn A24 entfernt, so dass der Großteil des Grundstücks ohne die Aufstellung eines B-Planes mit FPV-Modulen bebaut werden darf.

### **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91/02 a**

#### **Baufelder A bis C „Gewerbegebiet Brenz“ der Gemeinde Brenz**

- Aufstellungsbeschlussdatum: 31.07.2007
- Satzungsbeschlussdatum: 17.02.2009
- Inkrafttretensdatum: 05.04.2029

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91/02 a – Baufelder A bis C – „Gewerbegebiet Brenz“ befindet sich nicht auf dem Gemeindegebiet der Stadt Neustadt-Glewe, sondern im westlichen Randbereich des Gemeindegebietes der Gemeinde Brenz, östlich an der Landesstraße L081 „Am Brenzer Kanal“. Auf Grund einer Entfernung zum Plangebiet des B-Planes Nr. 40 „Solarpark Hohewisch“ von lediglich ca. 3 km sowie der aktuellen Nutzung der Flächen zur Stromerzeugung durch Freiflächen-Photovoltaikanlagen, wurde dieses Bebauungsplangebiet in die Betrachtung miteinbezogen.

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 91/02 a weist ein Gewerbegebiet mit einigen städtebaulich bedingten Nutzungsbeschränkungen aus. Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind nicht ausgeschlossen und somit zulässig. Bei der Betrachtung aktueller Luftbilder ist zu erkennen, dass hier bereits vom Baurecht Gebrauch gemacht und eine nahezu flächendeckende Freiflächen-Photovoltaikanlage errichtet worden ist. Lediglich ein kleiner Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes ist mit einer anderen Nutzung versehen. Hier befindet sich die Biogas-Produktionsanlage Brenz.

### **8.2. Zusammenfassung**

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass sich auf dem Gemeindegebiet der Stadt Neustadt-Glewe und im nahliegenden Umland zusammen mit der o. g. 1. Änderung des B-Planes Nr. 91/02 a der Gemeinde Brenz sehr viele Standorte zur Stromerzeugung durch Energiegewinnung aus Sonnenenergie befinden. Alle vorgestellten Standorte im Gemeindegebiet Neustadt-Glewe, bis auf den geplanten Solarpark im Ortsteil Hohewisch, befinden sich südlich der Kernstadt. Hier ist die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie prägend, so dass sich das Planvorhaben der Erweiterung der FPV-Anlage im Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. 34 sich gut in die städtebauliche Struktur des südlichen Teils der Stadt Neustadt-Glewe einfügen wird.

Diese starke Prägung durch Energiegewinnung aus Sonnenenergie zeugt vom politischen Willen der Gemeinde die Nutzung regenerativer Energiequellen und somit die umweltfreundliche und immissionslose Energieerzeugung auf dem Gemeindegebiet zu fördern und weiter zu entwickeln. Darüber hinaus unterstreicht die Vielzahl an PV-Standorten die Attraktivität des Standortes Neustadt-Glewe für den Betrieb von großflächigen PV-Anlagen. Mit der Aufstellung und



Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Algenerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik“ kann die Gemeinde Stadt Neustadt-Glewe als attraktiver Standort für die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie gestärkt werden.

## **7. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet**

Die Flächen des B-Plan-Gebietes Nr. 34 „Algenerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik“ der Stadt Neustadt-Glewe wurden bis ins Ende des 20. Jahrhunderts größtenteils landwirtschaftlich genutzt (siehe Abbildung 5). Ca. um die Jahrtausendwende wurde die landwirtschaftliche Nutzung eingestellt, was zur Folge hatte, dass die Fläche für einige Jahre brach lag und eine ungenutzte Wiesenfläche darstellte.

Etwa in den Jahren 2007 – 2009 wurden ein zylinderförmiger Wasserbehälter mit einem Durchmesser von ca. 20 m sowie eine großflächige Halle für einen Gartenbaubetrieb errichtet (siehe Abbildung 5 und 6). Es ist davon auszugehen, dass der Wasserbehälter unter anderem der Bewässerung der Pflanzen in der Gärtnerei diene.

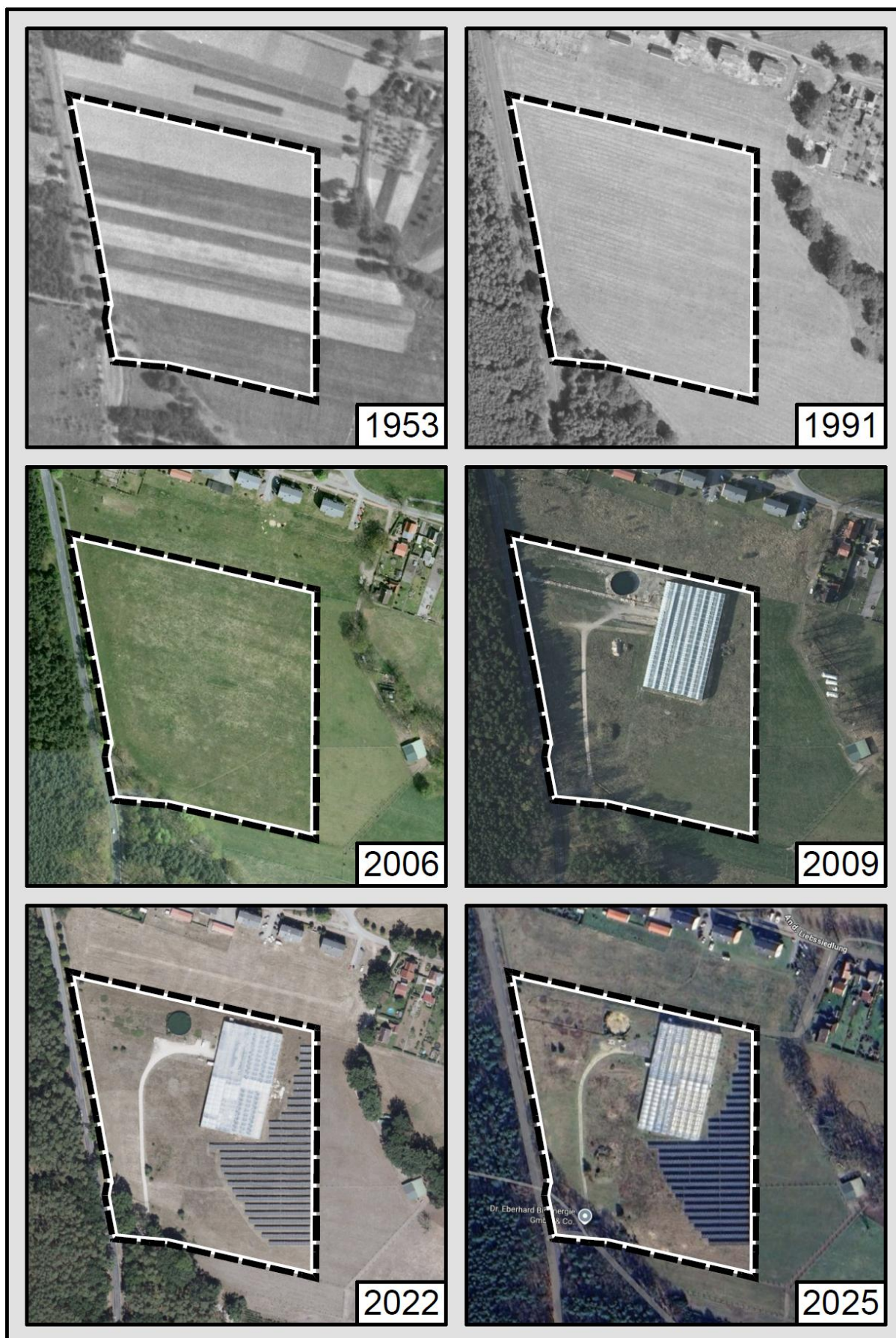
Da die Gärtnerei mit der Zeit die Nutzung der Halle für ihren Betrieb eigestellt hat, sollte der großflächigen baulichen Anlage eine neue Nutzung zugeführt werden. Darüber hinaus wurde vorgesehen auch die bis dahin nicht genutzten Flächen des Gebietes mit einer sinnvollen Nutzung zu versehen.

Zur bauplanungsrechtlichen Vorbereitung erfolgte in dem Zeitraum vom 28.06.2018 bis zum 08.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Algenerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik“ mit dem Ziel eine Algenfarm in der nicht genutzten Halle unterzubringen und die Algenerzeugung in der Halle als Hauptnutzung festzulegen. Um auf den ungenutzten Flächen östlich, südöstlich und südlich der Halle ebenfalls eine sinnvolle Nutzung zu ermöglichen, wurden in diesem Bereich Freiflächen-Photovoltaikanlagen zugelassen und nach Inkrafttreten des B-Planes errichtet.

Wie in der Abbildung 5 zu erkennen ist, wurde der Wasserbehälter in dem Zeitraum zwischen 2022 und 2025 entfernt. Die Stelle, wo der Behälter untergebracht war, ist noch erkennbar.

Im nördlichen und westlichen Teilbereich des Gebietes sind nur der Gartenbaubetrieb in Anlehnung an die ehemalige Gärtnerei und die Algenerzeugung zugelassen. Da die Algenproduktion sich vollständig innerhalb der Halle befindet, keine Absichten verfolgt werden die Algenproduktionsanlage zu vergrößern und sich kein neuer Gartenbaubetrieb im Plangebiet angesiedelt hat, wird der Großteil des westlichen Bereiches des B-Plan-Gebietes nicht genutzt.

Um das Flächenpotential des Gebietes auszuschöpfen, ist vorgesehen, auf den nicht genutzten Flächen als Ergänzung zur bestehenden Freiflächen-Photovoltaikanlage zusätzliche FPV-Module zu errichten und zur Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zu nutzen. Zur Schaffung der dafür erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen erfolgt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34.



**Abbildung 5: Entwicklung der Flächen des B-Plan-Gebietes Nr. 34 „Algengerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik“ seit 1991 bis 2022** (Quelle: Eigene Darstellung durch IPO, Hintergrund: GeoBasis-DE/M-V 2024 sowie [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps))





**Abbildung 6: Halle für die Algenerzeugung im B-Plan-Gebiet Nr. 34 der Stadt Neustadt-Glewe (Quelle: IPO)**

## **II. Erläuterung der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

### **1. Bemerkung zum Verfahren**

Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Neustadt-Glewe „Algenerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik“ (Nachnutzung ehemaliger Gärtnerei) wurde durch die Stadtvertretung Neustadt-Glewe am 14.03.2024 gefasst und am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Bei dem Verfahren handelt es sich um ein zweistufiges Regelverfahren. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde im Rahmen einer Veröffentlichung der Planunterlagen durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.07.2024.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB erfolgt im Rahmen einer Veröffentlichung des Entwurfs im Internet sowie eine öffentliche Auslegung für die Dauer von mindestens 30 Tagen. Die Veröffentlichung und Auslegung werden ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB wird erfolgen.

Der B-Plan wird als qualifizierter B-Plan im Sinne des § 30 Absatz 1 BauGB erstellt. Dementsprechend müssen mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen getroffen werden. Der B-Plan wird teilweise gemeinsam mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung aufgestellt werden.

Dem B-Plan wird gemäß § 2a BauGB eine Begründung beigelegt.

Gemäß § 2 Absatz 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. In einem Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Methodik der Umweltprüfung folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB.

## 2. Konzeption

Die Flächen des nördlichen Änderungsbereiches der 1. Änderung werden überwiegend nicht genutzt. Auf Grund der Tatsache, dass eine Erweiterung der Algenproduktionsanlage nicht geplant ist und die Ansiedlung eines zulässigen Gartenbaubetriebes nicht vorgesehen ist, stellt die Erweiterung der bestehenden Photovoltaikanlage eine sinnvolle Maßnahme dar. So kann die nicht genutzte Fläche mit einer sinnvollen Nutzung versehen werden. Die geplanten Photovoltaikanlagen sollen nach Inbetriebnahme zur elektrischen Energieversorgung der Algenproduktionshalle beitragen und somit den Eigendarf des Grundstücks nach Strom abdecken.



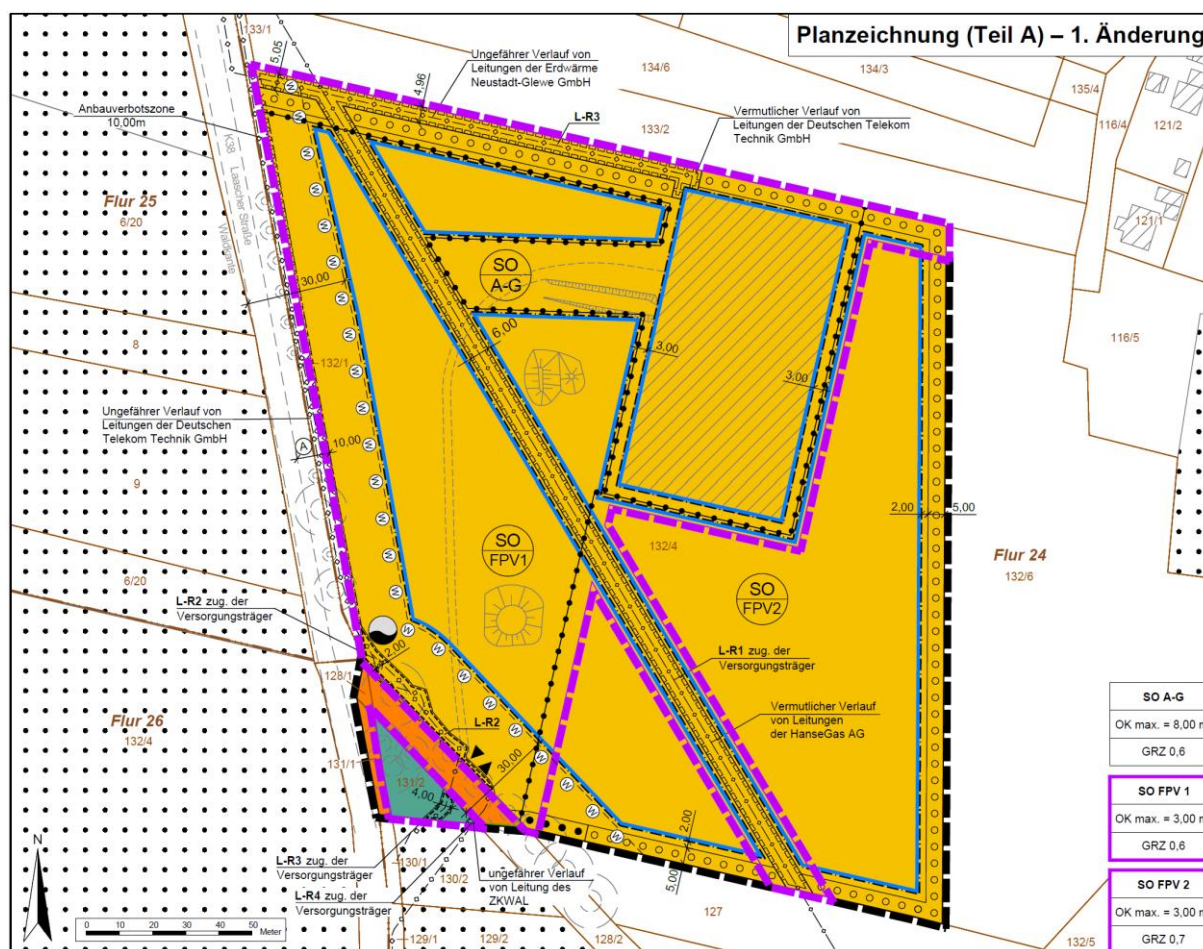
**Abbildung 7: Lageplan des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34** (Quelle: IPO GmbH, Hintergrund: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem mit vom Stand vom Juni 2023 sowie GeoBasis-DE/M-V 2023)

Die Konzeption sieht vor, die mit der 1. Änderung festzusetzenden Baufelder des zu vergrößernden und für PV-Anlagen vorgesehenen sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ möglichst flächeneffizient mit PV-Modulen zu belegen und diese zur Stromerzeugung zu nutzen. Der bestehende Weg auf dem Grundstück (siehe gestrichelte Linien in der Planzeichnung) soll erhalten und die PV-Module drum herum angeordnet werden, so dass die Zuwegung von der Grundstückzufahrt im südwestlichen Bereich des Plangebietes bis zur Algenhalle im Norden nach wie vor gewährleistet werden wird (siehe Abbildung 7).

### 3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, die bauliche und sonstige Nutzung sowie die Sicherung der Erschließung der Grundstücke im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

In der Abbildung 7 ist die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes dargestellt. Die 1. Änderung beinhaltet zwei voneinander getrennte Bereiche (umrandet in Magenta). Während der große Bereich eine Fläche von ca. 2,5 ha umfasst, misst der kleine Änderungsbereich im Südwesten des B-Plan-Gebietes lediglich rund 380 m<sup>2</sup>.



**Abbildung 7: Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Algenerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik“ der Stadt Neustadt-Glewe** (Quelle IPO, Plangrundlage: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem mit vom Stand vom Juni 2023)

Es wird darauf hingewiesen, dass alle geänderten Textpassagen im Text (Teil B) sowie in den nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen der 1. Änderung des B-Planes in Magenta



umrandet sind. Alle neuen Textpassagen sind in der Farbe Magenta geschrieben und alle gestrichenen Festsetzungen mit rot durchgestrichen.

### **3.1. Art der baulichen Nutzung**

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 34 „Algenerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik“ setzt zwei sonstige Sondergebiete fest. Während im östlichen / südöstlichen Bereich ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ (SO FPV) festgesetzt ist, wurde im westlichen / nordwestlichen Bereich ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Algenerzeugung und Gartenbaubetrieb“ (SO A-G) ausgewiesen.

Mit der 1. Änderung soll das Flächenverhältnis zwischen den Baugebieten geändert und das SO FPV in SO FPV1 und SO FPV2 unterteilt werden. Wie unter Punkt II. / 2. bereits genannt, ist ein Großteil des westlichen B-Plan-Bereiches, des sonstigen Sondergebietes SO A-G ungenutzt. Aus diesem Grund soll mit der 1. Änderung das SO FPV zu Gunsten der geplanten Erweiterung der Freiflächen-Photovoltaikanlagen vergrößert und das SO A-G entsprechend reduziert werden. Im ursprünglichen B-Plan umfassen das SO FPV ca. 1,6 ha und das SO A-G etwa 2,2 ha. Das SO A-G soll nur in den Bereichen, wo PV-Module vorgesehen zum SO FPV geändert werden.

Während die südliche und östliche Grenze des SO A-G im Bereich der Halle unverändert bleiben, wurde westlich der Halle die Symbollinie „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten“ entsprechend der Konzeption geändert.

Im Norden wird die Baugebietsgrenze durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmt. Nach Umsetzung der Änderungsmaßnahme wird sich das SO A-G von etwa 2,2 ha auf rund 0,9 ha reduzieren und das SO FPV von etwa 1,6 ha auf ca. 3 ha erweitern.

Die Einplanung der Baugebietsgrenze mit einem Abstand von 3,00 m zur Produktionsanlage in den meisten Bereichen um die Halle erfolgt in Anlehnung an den bereits mit dem Ursprungsplan vorgesehenen Abstand zur Halle auf der Süd- und Ostseite sowie, um die Einhaltung des mit der Landesbauordnung M-V gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze zu gewährleisten.

Zulässig sind im sonstigen Sondergebiet „Algenerzeugung und Gartenbaubetrieb“ (SO A-G) gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO:

- **Betriebsgebäude, -einrichtungen und Anlagen, die der Algenerzeugung, der Kultivierung von Mikroalgen, der Erzeugung von Biomasse und der gärtnerischen Produktion dienen**, wurden zugelassen, um die Algenproduktion und die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebes und somit die gärtnerische Produktion im SO A-G zu ermöglichen.
- **Technische Einrichtungen und Anlagen, die der zulässigen Nutzung dienen**, wurden zugelassen, um die zulässigen Nutzungen und somit den Betrieb der zulässigen Produktionsanlagen im SO A-G zu ermöglichen.
- **Für die Erschließung erforderlichen Anlagen, Wege und Stellplätze** wurden zugelassen, um die innere Erschließung auf dem Flurstück 132/4 zu gewährleisten.



Zulässig sind im sonstigen Sondergebiet „Freiflächen Photovoltaikanlage“ (SO FPV) gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO:

- **Photovoltaikanlagen einschließlich ihrer Befestigung auf und in dem Erdboden** wurden zugelassen, weil die Errichtung von PV-Anlagen und deren Nutzung zur Stromerzeugung eines der primären Planungsziele darstellt.
- **Technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaikanlagen z. B. Wechselrichter, Trafo, Übergabestationen, Stromleitungen** wurden zugelassen, um z.B. Gleichstrom der Solar-Module in netzüblichen Wechselstrom umzuwandeln und diesen in das öffentliche Stromnetz einzuspeisen, um z.B. elektrischen Strom hoher Spannung in niedrige Spannung umzuwandeln – oder andersrum, um z.B. elektrischen Strom zu transportieren und somit den vollumfänglichen Betrieb der Photovoltaikanlagen zu ermöglichen.
- **Für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen Wege** wurden zugelassen, um die innere Erschließung auf dem Flurstück 132/4 und ausreichende Wartungsflächen zu ermöglichen.
- **Es wurden ausschließlich Photovoltaikanlagen mit handelsüblicher Antireflexionsbeschichtung zugelassen**, da die Beschichtung dazu dient, Reflexionsverluste des Sonnenlichts zu verringern und somit den Wirkungsgrad der Photovoltaik-Module zu erhöhen. Durch diese Festsetzung kann mit dem B-Plan eine möglichst effiziente Energiegewinnung sichergestellt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass zu den Arten baulicher Nutzungen weder neue Nutzungen ergänzt noch bereits mit dem B-Plan Nr. 34 zugelassene Nutzungen gestrichen worden sind. Um den Zweck des SO FPV dem Leser deutlicher rüberzubringen, wurde lediglich textlich ergänzt, dass das Baugebiet nicht nur der Unterbringung Photovoltaikmodulen und den zugehörigen technischen Vorkehrungen und Einrichtungen, sondern auch **der Energieerzeugung aus solarer Strahlungsenergie** dient.

### **3.2. Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung fest. Die Bestimmung des zulässigen Nutzungsmaßes erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächen (GRZ) gemäß § 16 Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 Absatz 1 BauNVO sowie der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Absatz (2) Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO.

Der Ursprungsplan setzt für das SO A-G eine GRZ von 0,6 und für das SO FPV eine GRZ von 0,7 fest. Die Aufteilung des SO FPV in zwei Baugebiete dient der Reduzierung des durchschnittlichen maximal zulässigen Versiegelungsgrades im B-Plan-Gebiet, da im SO FPV1 mit der 1. Änderung die GRZ in Anlehnung an die GRZ des SO A-G von ursprünglich 0,7 auf 0,6 reduziert wurde. Da mit der im Lageplan dargestellten Konzeption im SO FPV1 eine GRZ von lediglich ca. 0,4 erreicht werden wird, wird die Reduzierung der GRZ das Vorhaben nicht beeinträchtigen.

### **3.3. Überbaubare Grundstücksflächen**

Der Ursprungsplan setzt Baugrenzen fest, die ein großes zusammenhängendes Baufeld bilden. Das Baufeld umfasst die Algenhalle sowie fast den gesamten nördlichen und östlichen

Bereich des Plangebietes. Der südwestliche Bereich des sonstigen Sondergebietes „Algenerzeugung und Gartenbaubetrieb“ (SO A-G) ist ohne ein Baufeld festgesetzt. Das große Baufeld wurde unter Berücksichtigung des einzuhaltenden Abstandes zur westlich benachbarten Waldfläche eingetragen.

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes ist vorgesehen die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb von Baugrenzen im südwestlichen Bereich zu erweitern, um so zusätzliche Flächen für die zu errichtenden Photovoltaik-Module zu schaffen. Darüber hinaus setzt die 1. Änderung im Gegensatz zum Ursprungsplan nicht ein großes zusammenhängendes Baufeld, sondern vier voneinander getrennte Baufelder fest.

Dies erfolgt aus folgenden Gründen:

Im Ursprungsplan wurde das große Baufeld größtenteils über das Leitungsrecht L-R zugunsten der HanseGas gelegt und im Belegungsplan textlich darauf hingewiesen, dass vor Errichtung der PV-Module die Zustimmung der HanseGas GmbH einzuholen ist. Da anzunehmen ist, dass der Leitungsbetreiber nicht zustimmen wird, über seiner Leitung PV-Module zu errichten, wurden die Baugrenzen geändert und bis an den Rand des 6,00 m-breiten Leitungsrechts eingetragen. Durch die Festsetzung dieser Baugrenzen kann mit dem B-Plan eine Überbauung des Leitungskorridors ausgeschlossen werden. Durch diese Änderungsmaßnahme wird das ursprüngliche Baufeld zerschnitten.

Da der Bereich des SO A-G zwischen der Halle und der Gasleitung als Zuwegung und Parkplatz genutzt wird und hier keine PV-Module vorgesehen sind, wurde hier kein Baufeld fest.

Im Sinne des Brandschutzes soll mit der 1. Änderung ein Sicherheitsabstand der PV-Module zu der Algenhalle sichergestellt werden. Dies erfolgt durch Festsetzung eigener Baugrenzen für die Algenhalle und der Einplanung von 3,00 m Abstand von den Baugrenzen zur Grenze der sonstigen Sondergebiete. Durch die oben beschriebene Änderung der Baugrenzen entstehen vier voneinander getrennte Baufelder.

Um möglichst zu verhindern, dass sich Baugrenzen in der Planzeichnung mit anderen Symbolen überlagern und somit im Sinne einer besseren Lesbarkeit der Planzeichnung wurden Baugrenzen um 1,00 m versetzt zum Leitungsrecht L-R1, zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten und zur Grenze des Waldabstandes eingetragen. Eine Überbauung unmittelbar bis an das L-R1, die Nutzungsabgrenzungslinie und die Waldabstandsgrenzl原因 ist zulässig. Die 1. Änderung setzt dafür textlich fest, dass Baugrenzen in den betroffenen Bereichen um maximal 1,00 m überschritten werden dürfen.

### **3.5. Flächen mit Leitungsrechten**

Durch das Plangebiet verlaufen mehrere unterirdische Versorgungsleitungen. Dabei handelt es sich u. a. um die unter Punkt II. / 3.2. bereits genannte Gasleitung der HanseGas GmbH. Die Gasleitung verläuft diagonal von Süd-Ost nach Nord-West durch das gesamte Plangebiet. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Gasleitung um einen vermutlichen Verlauf handelt, da eine Leitungsauskunft durch die HanseGas GmbH nicht erfolgt ist.

Des Weiteren verlaufen durch den nordwestlichen Randbereich des Plangebietes Leitungen der Erdwärme Neustadt-Glewe GmbH. Im Bereich der Laascher Straße befindet sich der Verlauf von Leitungen der Deutschen Telekom GmbH. Die Telekommunikationsleitung verläuft von Norden nach Süden entlang der Laascher Straße und knickt im südwestlichen Bereich des B-Plan-Gebietes in das SO FPV1 ab und verlässt das Plangebiet im Südwesten nach einer Querung der Straßenverkehrs- und der Waldfläche.

Im Ursprungsplan ist der Verlauf der Leitungen der WEMAG AG und der Erdwärme Neustadt-Glewe GmbH durch den nordwestlichen Randbereich des Plangebietes dargestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von den vorgenannten Versorgungsträgern Leitungsauskünfte eingeholt. Aus den Leitungsauskünften ist ersichtlich, dass nur die Leitungen der Erdwärme Neustadt-Glewe GmbH durch das B-Plan-Gebiet verlaufen. Die Leitungen der WEMAG AG verlaufen nördlich des Geltungsbereiches, innerhalb des Flurstücks 133/2 und parallel zur nördlichen Grenze des B-Plan-Gebietes. Lediglich im Bereich des Gebäudeanschlusses verläuft die Leitung über einen Streckenabschnitt von ca. 6 m durch das Plangebiet und schließt in der nordwestlichen Ecke der Halle das Gebäude an. Der Anschluss an das Gebäude ist nur rund 2 m westlich vom Anschluss der Leitung der Erdwärme Neustadt-Glewe entfernt. Da die Leitung hauptsächlich außerhalb der Plangebietes verläuft sowie im Sinne einer guten Lesbarkeit der Planzeichnung wurde von einer zeichnerischen Darstellung des Anschlusses abgesehen.

Gemäß der Darstellung in der Leitungsauskunft der Erdwärme Neustadt-Glewe GmbH wurde die ursprünglich dargestellte Leitung etwas nach Süden versetzt und das Leitungsrecht um ca. 1,30 nach Süden erweitert. Die südlich anschließenden Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzflächen) wurden im Sinne der Beibehaltung der geplanten Breiten von 5,00 m entsprechend etwas nach Süden verschoben. Analog dazu wurden auch die nördlichen Baugrenzen entsprechend nach Süden verlagert, um den geplanten Abstand von 2,00 m zu den Pflanzflächen ebenfalls beizubehalten.

Im ursprünglichen B-Plan ist der Verlauf von Leitungen der Deutschen Telekom GmbH durch den nordöstlichen Randbereich des B-Plan-Gebietes dargestellt. In der Leitungsauskunft der Telekom ist dargestellt, dass die Leitung parallel zur Algenhalle mit einem Abstand von 8,20 m zum Gebäude verläuft. Der Abstand der Halle zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches beträgt ca. 5,80 – 5,95 m, so dass die Telekommunikationslinie gemäß den Angaben der Telekom außerhalb des B-Plan-Gebietes verläuft. Aus diesem Grund wurde die Darstellung der Leitung aus der Planzeichnung entfernt und das im Vorentwurf der 1. B-Plan-Änderung festgesetzte Leitungsrecht, das über den gesamten nördlichen Randbereich verlaufen ist, auf den nordwestlichen Randbereich reduziert. Lediglich der Anschluss der Telekommunikationsleitung an das Gebäude verläuft durch das Plangebiet. Hier verläuft die Leitung ca. 1,5 m westlich der Leitung der WEMAG etwa 20 m nach Süden bis diese an das Algenproduktionsgebäude anschließt. Von der Darstellung des Anschlusses der Telekom-Leitung an das Gebäude wurde aus den gleichen Gründen, wie der Darstellung der WEMAG-Leitung, abgesehen.

Des Weiteren wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Leitungsauskunft des Zweckverbandes kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (ZKWAL) eingeholt. Gemäß der Leitungsauskunft verläuft im südwestlichen Bereich des Plangebietes und ungefähr auf Höhe der Leitung der Telekom eine Wasserleitung des ZKWAL.

Von den beschriebenen Leitungsverläufen durch die Flächen des B-Planes setzt der Ursprungsplan lediglich für die zentral durch das Plangebiet verlaufende Gasleitung ein Leitungsrecht fest. Um den Betrieb und die Unterhaltung aller anderen Leitungen innerhalb des Plangebietes mit dem B-Plan rechtlich sicherzustellen, sollen mit der 1. Änderung auch für alle anderen oben beschriebenen Leitungen Leitungsrechte festgesetzt werden.

Im nordwestlichen Randbereich setzt der B-Plan ein Leitungsrecht zwischen den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches fest. Da es im Nordwesten zu einer Überlagerung mit dem

Leitungsrecht für die Gasleitung kommt, wurden die zwei Flächen zusammengeführt und als ein zusammenhängendes Leitungsrecht (L-R1) dargestellt.

Da innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen keine Leitungsrechte erforderlich sind, um den Betrieb und die Unterhaltung von Leitungen im öffentlich-rechtlichen Sinne sicherzustellen, werden für die Leitung der Deutschen Telekom im Süd-Westen zwei Leitungsrechte festgesetzt, die durch die orange hinterlegte Straßenverkehrsfläche getrennt werden. Für die Leitung des ZKWAL wurden aus dem gleichen Grund ebenfalls zweite Leitungsrechte festgesetzt, jedoch umfasst das Leitungsrecht im Bereich des SO FPV1 die Leitungskorridore sowohl der Leitung der Telekom als auch der Leitung des ZKWAL, so dass sich die beiden Leitungen hier ein Leitungsrecht teilen.

Als Ergänzung zu den geänderten Baugrenzen, die eine Überbauung des Leitungsrechts für die Gasleitung verhindern sowie zur Sicherstellung einer guten Erreichbarkeit der Leitungen, wurde textlich festgesetzt, dass innerhalb aller mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen die Errichtung baulicher Anlagen sowie das Anpflanzen von Bäumen nicht zulässig ist.

### **3.6. Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße K 38 (Laascher Straße), die eine wichtige Verkehrsader darstellt. Südöstlich des B-Plan-Gebietes befindet sich der Flugplatz Neustadt-Glewe, von / auf dem kleine Flugzeuge starten und landen. Im Sinne der Verkehrssicherheit muss eine erhebliche Belästigung des Straßen- und Flugverkehrs im Sinne der Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist vorgesehen, PV-Module mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden. Durch die Antireflexionsbeschichtung werden Lichtreflexionen reduziert. Darüber hinaus sind PV-Module heutzutage wesentlich dunkler, als noch vor einigen Jahren. Das dunklere Material der Zellen reduziert Lichtreflexionen zusätzlich.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 34 wurde bereits bei der Erstaufstellung textlich festgesetzt, dass ausschließlich Photovoltaik-Anlagen mit handelsüblicher Antireflexionsbeschichtung zulässig und zu verwenden sind. Diese Festsetzung wird auch mit der 1. B-Plan-Änderung festgesetzt, so dass die Verwendung von PV-Modulen mit einer Antireflexionsbeschichtung mit dem B-Plan sichergestellt werden kann. Die Anlage „Technische Daten PV Module“ enthält technische Daten zu den vorgesehenen PV-Modulen mit Antireflexionsbeschichtung. Die Angaben in der Unterlage weisen die geringe Blendwirkung nach.

Ergänzend wird mit der 1. Änderung des B-Planes festgesetzt, dass Photovoltaik-Module so anzuordnen und auszurichten sind, dass Auswirkungen auf den Straßen- und Flugverkehr durch Blendungen ausgeschlossen werden können.

Da durch den Betrieb von Photovoltaik-Anlagen auch andere Störeinflüsse entstehen können (z. B. Beeinflussung des Mikroklimas, Entstehung elektromagnetischer Felder, niederfrequenter Schall) setzt die 1. Planänderung fest, technische Anlagen so anzuordnen sind, dass es zu keinen Beeinträchtigungen der Anwohner durch Lärmbelastungen, anderen Störeinflüssen oder auch Blendwirkungen kommt.

Des Weiteren setzt der B-Plan fest, dass Niederfrequenzanlagen, wie Transformatorenstationen so zu errichten und zu betreiben sind, dass diese bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung in ihrem Einwirkungsbereich an Orten, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die in der folgenden Tabelle dargestellten Grenzwerte nicht überschreiten:

Frequenz (f)	Grenzwerte	
	Elektrische Feldstärke in Kilovolt pro Meter (kV/m) (effektiv)	Magnetische Flussdichte in Mikrottesla (µT) (effektiv)
0	-	500
1 - 8	5	$40.000 / f^2$
8 - 25	5	$5.000 / f$
25 - 50	5	200
50 - 400	$250 / f$	200
400 - 3.000	$250 / f$	$80.000 / f$
3.000 - 10.000.000	0,083	27

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Gleichstromanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass in ihrem Einwirkungsbereich an Orten, die zum dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung die in der oben aufgeführten Tabelle genannten Grenzwerte der magnetischen Flussdichte nicht überschritten werden, sowie Wirkungen wie Funkenentladungen auch zwischen Personen und leitfähigen Objekten, die zu erheblichen Belästigungen oder Schäden führen können, vermieden werden.

### 3.6.1. Weitere Hinweise zum Immissionsschutz

Die nächstgelegenen fremdgenutzten Bebauungen (An der Liebssiedlung Nr. 1, 2, 3, 4 und 5) befinden sich in der Innenbereichslage. Die nähere Umgebung wird aus bauplanerischer Sicht als allgemeines Wohngebiet eingestuft.

Gemäß der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 sind die nach Ziffer 6.1 e) genannten Immissionsrichtwerte (außerhalb von Gebäuden) von

- tags (06.00 – 22.00 Uhr) – 55 dB (A)
- nachts (22.00 – 06.00 Uhr) – 40 dB (A)

in einem allgemeinen Wohngebiet maßgebend und dürfen nicht überschritten werden. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Gemäß § 22 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
- die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Gemäß § 23 BImSchG sind die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu gewährleisten. Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten

trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.

Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Geräuschimmissionen – AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten. Darüber hinaus sind die Anforderungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV (26. BImSchVVwV) vom 26. Februar 2016 einzuhalten.

Reflexionen von Photovoltaikanlagen stellen Immissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 3 Abs. 2 BImSchG) dar. Sonnenlicht wird von der glatten Oberfläche der Module nicht nur absorbiert, sondern auch zu einem Teil reflektiert. Dadurch können in der Nachbarschaft zum Teil Einwirkungen mit hoher Leuchtdichte auftreten und mit  $>105 \text{ cd/m}^2$  eine Absolutblendung bei den Betroffenen auslösen.

Die Absolutblendung in ihrer Auswirkung auf die Nachbarschaft kann wie der periodische Schattenwurf von Windenergieanlagen betrachtet werden. In Anlehnung an [Hinweise zur Ermittlung und Beurteilung der optischen Immissionen von Windenergieanlagen (WEA-Schattenwurf-Hinweise), verabschiedet auf der 103. Sitzung, Mai 2002] kann eine erhebliche Belästigung im Sinne des BImSchG durch die maximal mögliche astronomische Blenddauer unter Berücksichtigung aller umliegenden Photovoltaikanlagen vorliegen, wenn diese mindestens 30 Minuten am Tag oder 30 Stunden pro Kalenderjahr beträgt. Im Einwirkungsbereich der Anlage befinden sich Verkehrsflächen (Kreisstraße K 38, Flugbetrieb), die ebenfalls im Sinne einer Blendfreiheit in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

### **3.6. Flächen für Wald**

Da sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes ein Teil der großen südlich anschließenden Waldflächen befindet, setzt der Ursprungsplan den südlichen Teil des Flurstücks 131/2 der Flur 24, Gemarkung Neustadt-Glewe (ca.  $160 \text{ m}^2$ ) als Fläche für Wald fest. Gemäß aktueller Forstgrundkarte stellt das gesamte Flurstück 131/2 eine Waldfläche. Aus diesem Grund soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes der nördliche Bereich des Flurstücks, der als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist zu einer Fläche für Wald geändert werden. Die Waldfläche wird somit auf rund  $380 \text{ m}^2$  erweitert. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m wurde bei der Gestaltung der Baugrenzen berücksichtigt.

## **4. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **4.1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

In der Planzeichnung des Ursprungsplanes ist eine die sonstigen Sondergebiete von Norden, Osten und Süden einrahmende 5,00 m-breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Ziel der Planung ist es, dass das Plangebiet möglichst aus allen Blickwinkeln in die Landschaft integriert wird und die PV-Anlagen von der Umgebung abgeschirmt werden. So kann erreicht werden, dass die Einbindung des Gebiets in die Landschaft möglichst weich erfolgt.

Im B-Plan verläuft die Pflanzfläche ohne Unterbrechungen und überlagert sich im nördlichen und südlichen Bereich mit dem Leitungsrecht für Gasleitung des HanseGas GmbH. Das Anpflanzen von Bäumen oberhalb einer Gasleitung bzw. innerhalb eines Leitungskorridors erschwert die Erreichbarkeit der Leitung bei Wartungsarbeiten und könnte zum Entfall des Baumes führen. Darüber hinaus können größere Wurzeln Leitungen beschädigen. Aus diesem



Grund wurde die planzeichnerische Festsetzung dahingehend geändert, dass die Pflanzfläche in den Bereichen des Leitungsrechts L-R1 im Norden und Süden jeweils insgesamt drei Mal unterbrochen wird.

Um mit dieser geänderten Festsetzung nicht auszuschließen, dass die anzupflanzenden Pflanzen die Produktionsanlagen aus drei Himmelsrichtungen vollständig umgeben, setzt die 1. Änderung textlich fest, dass Anpflanzen von Kleinsträuchern und -hecken sowie sonstigen kleineren nicht tiefwurzelnden Bepflanzungen innerhalb der mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen nur nach Zustimmung des betroffenen Versorgungsträgers zulässig ist. Kleine Bepflanzungen können mit ihren kleinen Wurzeln kein Schaden anrichten und sind leichter zu entfernen, falls Wartungsarbeiten in den betroffenen Bereichen durchgeführt werden müssen. Mit dieser Festsetzung kann eine Überpflanzung der Leitungen mit großen Pflanzen verhindert und die ursprüngliche Zielstellung des B-Planes bewahrt werden.

#### **4.2. Artenschutzrechtliche Belange / Externe Kompensationsmaßnahmen**

Im Bebauungsplan sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie externe Kompensationsmaßnahmen als Ausgleich für den Eingriff durch die B-Plan-Maßnahme unter „IV. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ eingetragen. Somit sind die Aussagen lediglich Hinweise auf die umzusetzenden Maßnahmen und den zu erbringenden ökologischen Ausgleich und keine rechtsverbindlichen Festsetzungen. Mit dem Ursprungsplan ist die Umsetzung der Maßnahmen nicht sichergestellt. Zur Sicherstellung der Umsetzung mit dem Bauleitplan sollen im Rahmen der 1. Änderungen die textlichen Aussagen als Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt und somit rechtsverbindlich festgesetzt werden.

##### Der Ursprungsplan setzt folgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögel fest:

„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.“

Mit der o. g. genannten Festsetzung soll verhindert werden, dass Brutvögel sich im Plangebiet niederlassen und somit die Baufeldfreimachung beeinträchtigen. Mit der 1. Änderung wurde die o. g. Festsetzung gestrichen, da eine optimalere Festsetzung als Vergrämungsmaßnahme ausgearbeitet wurde. Die 1. Änderung setzt fest, dass auf dem Offenland im Bereich der zu überbauenden Vorhabenfläche ab dem 1. März Pfähle mit Flutterbändern in einem Raster von 10 x 10 Meter eingeschlagen werden können. Die Pfähle dienen ebenfalls als wirksame Vergrämungsmaßnahme, haben aber den Vorteil, dass die Umsetzung der Maßnahme durch untere Naturschutzbehörde besser kontrolliert werden kann, da sie vom Weiten sichtbar sind. Darüber hinaus sind derartige Pfähle zuverlässiger, da nicht ausgeschlossen werden kann, die erforderliche Regelmäßigkeit der Mahd eingehalten wird.

#### **4.3. Minderungsmaßnahmen (M)**

Ca. 80 – 100 m nördlich des B-Plan-Gebietes beginnt die Trinkwasserschutzzone III der Trinkwasserversorgung Neustadt-Glewe. Gefährdungspotenziale für das Grundwasser / Trinkwasser, die durch eine Photovoltaikanlage entstehen können, sind in erster Linie Bodeneingriffe und die damit verbundene Beeinträchtigung der Schutzfunktion der Deckschichten und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, sowohl während der Bau- / Rückbau- als auch während der Betriebsphase. Das Gefährdungspotential ist so zu minimieren, dass es zu keiner Kontamination des Grundwassers kommt.

Aus diesem Grund setzt der B-Plan zur Verminderung baubedingter Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge während der Bau-, Rückbau- und Betriebsphase folgende Minderungsmaßnahmen fest:

Zur Verminderung baubedingter Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge während der Bau-, Rückbau- und Betriebsphase sind folgende Minderungsmaßnahmen umzusetzen (nach LABO 2023/ LM 2022):

Baustelleneinrichtungsflächen sind auf das nötigste Minimum zu beschränken. Biologisch abbaubare Schmierstoffe sind zu verwenden. Zur Unfallverhütung sind Sicherungsmaßnahmen umzusetzen. Auslaubare Materialien und wassergefährdende Stoffe dürfen nicht verwendet werden. Betankung und Parken der Fahrzeuge darf nur auf versiegelten Flächen erfolgen. Der Bodenschutz ist nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 sind einzuhalten. Die Bodenfunktionen (durchwurzelbare Bodenschicht) der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden für die Leitungsgräben ist zu erhalten und wiederherzustellen. Baumaterial ist auf befestigten bzw. teilbefestigten Flächen zu lagern. Bodenmieten dürfen grundsätzlich, auch während des Aufsetzens, nicht befahren werden. Auf Düngung, Herbizide und chemisch-synthetische Reinigungsmittel ist zu verzichten. Um die Auslaugung von Blei oder Cadmium auszuschließen, müssen beschädigte Photovoltaik-Module von der Anlagenfläche zeitnah entfernt werden.

Bei Umsetzung der o. g. Minderungsmaßnahmen kann eine Kontamination des Grundwassers ausgeschlossen und der Boden geschützt werden.

#### **4.4. Vermeidungsmaßnahmen**

Im Sinne des Artenschutzes setzt die 1. Änderung folgende Vermeidungsmaßnahmen fest:

##### Vermeidungsmaßnahme V1: Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Die Baumaßnahme ist während der gesamten Bauzeit durch eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung zu überwachen. Es erfolgt eine Überprüfung des Bauablaufplanes des Auftragnehmers vor Baubeginn hinsichtlich Bauzeitenbeschränkungen und Bauzeitenregelungen. Weiterhin erfolgt eine Kontrolle der Einhaltung der bauzeitlich beanspruchten Flächenbegrenzung (Baufeld, Baustraßen und Baustelleneinrichtungsflächen). Die ökologische Baubegleitung unterstützt die örtliche Bauleitung/Bauüberwachung bei der Überwachung der ordnungsgemäßen, zielorientierten Durchführung der festgelegten Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen während der gesamten Bauzeit.

##### Vermeidungsmaßnahme V2:

##### Amphibien- und Reptilienschutzmaßnahmen (Schutzzaun, Kontrolle vor Baufeldberäumung)

Die Maßnahme ist in enger Zusammenarbeit mit der Umweltbaubegleitung auszuführen. Reptilien wurden bei einer Kartierung im UG nachgewiesen und durch die Wanderbewegung von Amphibien ist ein Vorkommen dieser nicht auszuschließen, außerdem gab es im Zuge der

Reptilienkartierungen Zufallsbeobachtungen von der Erdkröte. Deswegen sind die Arten während der gemeinsamen Aktivitätsphase (März bis Oktober) durch das Aufstellen von Schutzzäunen zu sichern. Somit wird ein Einwandern von Tieren ins Baufeld unterbunden. Um das Baufeld wird während der gesamten Bauzeit anstelle eines Amphibienschutzzaunes ein Reptilienschutzzaun aufgestellt, da dieser gleichzeitig dem Schutz von Reptilien vor Tötung und Verletzung dienen soll. Demnach ist vor Beginn der Baumaßnahmen das Baufeld mit einem Amphibien- und Reptilienschutzzaun abzugrenzen, wobei notwendige Zufahrten für die Baufahrzeuge einzuplanen sind. Der genaue Verlauf und die Ausführung ist mit der ÖBB festzulegen (V1). Die Schutzeinrichtung ist während der gesamten Bauzeit vorzusehen und von der ÖBB regelmäßig auf Intaktheit zu prüfen und ggf. instand zu setzen. Sollten Amphibien und/oder Reptilien im Baufeld angetroffen werden, sind diese abzufangen und außerhalb in geeignete Bereiche freizulassen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Maßnahme ist in die Terminkette der Baumaßnahme zu integrieren, sodass der Abfang vor dem Baubeginn (inkl. Baufeldberäumung) durchgeführt werden kann. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die Schutzzaune wieder zu entfernen. Der Schutzzaun (Höhe min. 0,40 m) muss aus blickdichtem und unüberkletterbarem (glatten) Material bestehen und ist min. 0,10 m in den Boden einzugraben, um ein Untergraben zu verhindern. Der Zaun ist unmittelbar nach dem Abschieben der Vegetation so dicht herzustellen, dass vor allem bei längeren Baustellenunterbrechungen keine Amphibien und Reptilien in den Baustellenbereich gelangen können. Vor und hinter dem Zaun ist ein min. 0,50 m breiter Streifen von höherem Bewuchs freizuhalten (regelmäßige Mahd).

#### Vermeidungsmaßnahme V3

##### Brutvogelschutzmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Kontrolle vor Baufeldberäumung, Vergrämung)

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Um die Beschädigung/Zerstörung von Neststandorten gehölzbrütender Vogelarten sowie die Verletzung oder Tötung von Offenlandbrütern und ihrer Entwicklungsformen zu vermeiden, hat die Baufeldfreimachung (Gehölzrodungen, Vegetationsentfernung, Abschieben des Oberbodens) im Vorhabenbereich nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar zu erfolgen. Ist eine frühere Baufeldfreimachung unabwendbar, ist im Vorfeld eine Ausnahmegegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu beantragen. Dazu ist vor Beginn der Bauarbeiten eine Kontrolle der Gehölzbestände auf das Vorhandensein von Nestern sowie der Offenlandbereiche auf anwesende Brutvögel durch eine fachlich geeignete Person durchzuführen. Sind keine besetzten Nester oder revieranzeigenden Brutvögel vorhanden, so können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden und einer Ausnahme steht nichts entgegen. Wird jedoch ein Brutgeschehen festgestellt, so ist die Baufeldfreimachung erst nach Ende der Brutzeit zulässig. Alternativ können auf dem Offenland im Bereich der zu überbauenden Vorhabenfläche ab dem 1. März Pfähle mit Flatterbändern in einem Raster von 10 x 10 Meter eingeschlagen werden. Diese dienen als Vergrämuungsmaßnahme und verhindern das Anlegen von Nestern für eine Brutsaison.

#### **4.5. Schutzmaßnahme**

Im Sinne des Gehölzschutzes setzt der B-Plan folgende Schutzmaßnahme fest:

##### S1 Gehölzschutz

Sofern Bauarbeiten im gehölznahen Bereich (< 3 m) erfolgen, sind die Gehölze gemäß DIN 18920 der VOB/C bzw. nach R SBB 2023 vor Beschädigungen zu schützen. Dabei ist zu

beachten, dass nicht nur ein Radius von 3 m um einen Baum zur Schutzzone gehört, sondern der Kronenumfang zuzüglich 1,5 m. Der Schutz umfasst neben dem Stammschutz insbesondere den Wurzelbereich. Im Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen, Ablagerung von Baumaterialien oder ein Befahren erfolgen. Unvermeidbare Bodenbearbeitungen im Wurzel- bzw. Kronentraufbereich sind in wurzelschonender Arbeitsweise (Handarbeit) durchzuführen. Der Wurzelbereich ist bei Abgrabungen feucht zu halten und abzudecken. Es sind Schutzzäune vorzusehen, welche nach Beendigung der Bauarbeiten wieder zu entfernen sind. Soweit Lichtraumprofil für die Baudurchführung hergestellt werden muss, sind die Schnitarbeiten vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen, um Risschäden zu vermeiden. Die Notwendigkeit und der Umfang des Gehölzschutzes sind im Einzelfall zu bewerten.

#### **4.6. Ersatzmaßnahme**

Da der Kompensationsbedarf nicht innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 34 umgesetzt werden kann, ist eine externe Maßnahme (Ökokonto LUP-086 „Naturwald Schafbrücke bei Jasnitz“) in Anspruch zu nehmen. Der Ausgleich in Höhe von 2.203 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) ist auf dem o. g. Ökokonto auszugleichen.

### **5. Löschwasserversorgung / Brandschutz**

#### **5.1. Allgemein**

Die Löschwasserversorgung in B-Plan-Gebiet wurde bis Anfang der 2020er Jahre durch einen Wasserbehälter im nördlichen Bereich des Grundstücks sichergestellt.

Der Wasserbehälter wurde zu Gunsten der geplanten PV-Module entfernt, so dass eine neue Löschwasserversorgung geplant und sichergestellt muss. Umliegende Hydranten befinden sich nördlich und nordöstlich des Grundstücks, jedoch ist die Entfernung der Hydranten zum Plangebiet zu groß. Unter Berücksichtigung einer maximal zulässigen Laufstrecke der Hydranten zum Brand von 300 m sowie der Tatsache, dass das Grundstück eingezäunt ist und die Feuerwehr höchstwahrscheinlich durch die Grundstückszufahrt im Bereich des Knotenpunktes Laascher Straße / Wabeler Weg das Grundstück betreten wird, können die umliegenden Hydranten die Löschwasserversorgung nicht gewährleisten.

#### **5.2. Löschwasserkissen**

Da die umliegenden Hydranten für eine Löschwasserversorgung nicht geeignet sind, soll eine eigene Löschwasserversorgung auf dem eigenen Grundstück umgesetzt werden.

Für die Löschwasserversorgung soll im südwestlichen Bereich des Plangebietes, ca. 25 m nordwestlich des Grundstückstors ein Löschwasserkissen untergebracht werden. Der Standort befindet sich innerhalb des Waldabstandes von 30 m und somit außerhalb der Baufelder. Damit bietet sich Fläche für die Unterbringung des Kissens besonders gut an, da die geplanten PV-Anlagen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Mit der Anordnung des Kissens in der Nähe des Grundstückstors wird dieses für die Feuerwehr schnell erreichbar sein. Darüber hinaus befindet sich zwischen dem Standort für das Kissen und dem Tor eine ausreichend große Fläche für die Unterbringung der erforderlichen Feuerwehraufstellfläche mit den Mindestabmessungen von 7,00 m x 12,00 m.

Für den ersten Löschangriff werden 48 m<sup>3</sup> / h über zwei Stunden, also insgesamt 96 m<sup>3</sup> Wasser benötigt. Zur Gewährleistung der erforderlichen Löschwassermenge soll ein Löschwasserkissen mit einem Fassungsvermögen von 100 m<sup>3</sup> Wasser zum Einsatz kommen.

Mit einem Fassungsvermögen von 100 m<sup>3</sup> bietet das Kissen einen Puffer von 4 m<sup>3</sup> für den Fall, dass es in den Wintermonaten im oberen Bereich des Kissens zu Eisbildung kommen sollte. Auf Grund der großen Wassermenge sowie der milden Winter in Norddeutschland ist ein vollständiges zufrieren des Löschwassers ausgeschlossen.

Es dürfen keine Löschwasserkissen mit einem Wasseranschluss an der Seite verwendet werden, da es vorkommen kann, dass beim Absaugen des Wassers das Kissen sich faltet und das Material angesaugt wird, was den Löschangriff verhindern kann. Derartige Löschwasserkissen sind im Landkreis Ludwigslust-Parchim auch nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Grund soll ein Löschwasserkissen mit einem Wasseranschluss auf der Unterseite zum Einsatz kommen. Der Anschluss wird mit einem zum Kissen dazugehörigen Hydranten verbunden.

### 5.3. Graphischer Nachweis der Löschwasserversorgung

Der Darstellung in Abbildung 8 ist zu entnehmen, dass das Löschwasserkissen mit dem maximal zulässigen Einzugsradius von 300 m das gesamte Plangebiet abdecken kann.



Abbildung 8: Standort des Löschwasserkissens (rot) mit Darstellung des 300 m-Einzugsradius

Die Größe und Geometrie des B-Plan-Gebietes gewährleistet, dass auch unter Berücksichtigung einer maximal zulässigen Lauflinie von 300 m nach vollständiger Bebauung des Gebiets mit PV-Modulen von dem gewählten Standort für das Löschwasserkissen immer noch alle Bereiche des Grundstücks mit unter 300 m Laufstrecke erreicht werden können.

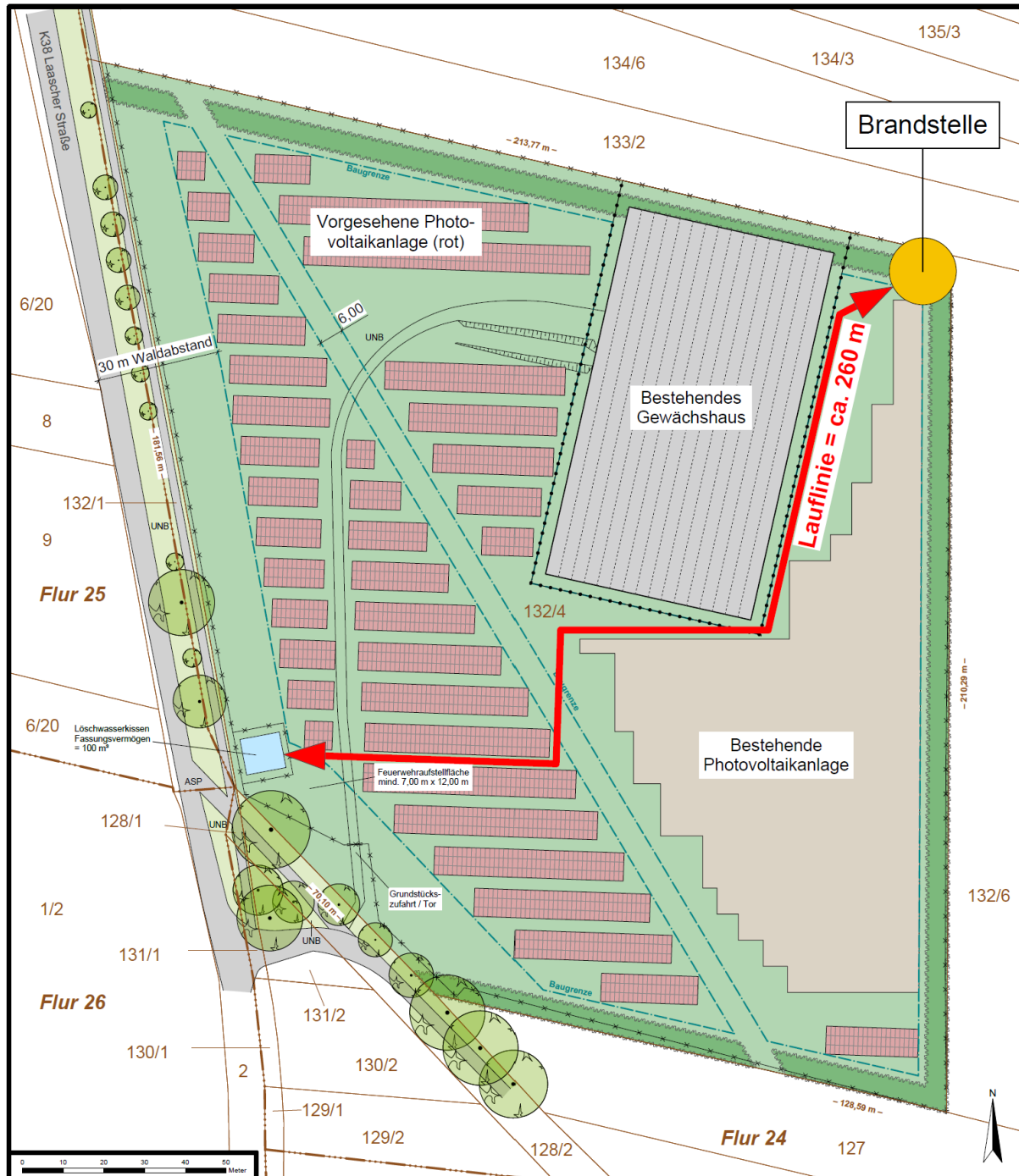
Um dies ebenfalls graphisch nachzuweisen wurde die Darstellung in Abbildung 9 angefertigt, in der beispielhaft bis zu der am weitesten vom Löschwasserkissen entfernten Ecke des Grundstücks eine Lauflinie vom Löschwasserkissen zwischen den PV-Modul-Reihen



dargestellt wurde. Während die Luftlinie bis zur nordöstlichen Ecke des Grundstücks ca. 200 m beträgt, beläuft sich die Lauflinie auf rund 260 m.

Zur Sicherstellung des Standortes für das Kissens mit dem Bauleitplan setzt die 1. Änderung des B-Planes in dem Bereich des vorgesehenen Standortes das Symbol „Zweckbestimmung: Wasser“ fest und weist in der Planzeichenerklärung darauf hin, dass es sich hier um ein Löschwasserkissen handelt.

Somit wird mit dieser Planung die Löschwasserversorgung des Plangebietes sichergestellt.



**Abbildung 9: Lageplan mit dargestellter Lauflinie zur vom Löschwasserkissen am weitesten entfernten potentiellen Brandstelle** (Quelle: IPO GmbH, Hintergrund: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem mit vom Stand vom Juni 2023 sowie GeoBasis-DE/M-V 2023)



#### **5.4. Hinweise zum Brandschutz**

Bei der geplanten Photovoltaikanlage handelt es sich um eine bauliche Anlage nach § 2 LBauO M-V. Wirksame Löscharbeiten an baulichen Anlagen und der umliegende Gebietschutz müssen für die Feuerwehr ermöglicht werden (§14 LBauO M-V). Die Gemeinde ist verpflichtet die Löschwasserversorgung gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 sicherzustellen.

Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe, sowie die Tragfähigkeit gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten. Bei Einzäunung der Anlage mit einer Toranlage ist die Zugangsmöglichkeit für die Feuerwehr über eine Feuerweherschließung sicherzustellen. Hierzu hat eine Abstimmung mit dem Fachdienst 38 Brand- und Katastrophenschutz – vorbeugender Brandschutz – zu erfolgen.

Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Zur schnelleren Auffindung der Löschwasserentnahmestellen ist deren Lage durch entsprechende, gut sichtbare Hinweisschilder unmissverständlich zu kennzeichnen.

Für die gesamte Anlage ist ein Übersichtsplan in Anlehnung an die DIN 14095 zu erstellen. Neben den normativen Vorgaben der DIN sind die Vorgaben des Landkreises Ludwigslust-Parchim umzusetzen. Diese können vom Planersteller aktuell über den E-Mail-Kontakt [vorbeugender-Brandschutz@kreis-lup.de](mailto:vorbeugender-Brandschutz@kreis-lup.de) angefordert werden. Der Übersichtsplan ist mit dem Fachdienst 38 Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen.

Die Feuerwehr ist vor Inbetriebnahme in das Objekt und den damit verbundenen Besonderheiten einzuweisen. Hierüber ist ein Protokoll anzufertigen und den Sachbearbeitern FD 38 Brand- und Katastrophenschutz – vorbeugender Brandschutz – in Kopie zukommen zu lassen. Der Kontakt zu den zuständigen Feuerwehren ist über das Ordnungsamt des Amtes Neustadt-Glewe herzustellen.

Im Vorfeld der Errichtung der PV-Anlagen ist rechtzeitig ein Modulbelegungsplan den Sachbearbeitern FD 38 Brand- und Katastrophenschutz – vorbeugender Brandschutz – zur Abstimmung vorzulegen.

### **6. Nutzungsdauer**

Oft handelt es sich bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen um Zwischennutzungen für eine festgelegte Nutzungsdauer. Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, bei dem Planvorhaben der 1. Änderung des B-Planes Nr. 34 keine Nutzungsdauer festgelegt wird, da der Betrieb der PV-Anlagen zeitlich nicht begrenzt wird. Mit der 1. Änderung soll der Standort für eine PV-Nutzung dauerhaft gesichert werden.

### **7. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

#### **7.1. Anlagen der Ver- und Entsorger**

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist der Hinweis eingetragen, dass eine bauliche Nutzung gemäß Festsetzungen des Planes (Baugrenzen) in dem Bereich des Leitungsrechtes zu Gunsten der HanseGas nur in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zulässig ist. Da die

geänderten Baugrenzen eine Überbauung der Leitungsrechte nicht mehr zulassen und die Überbauung der L-R-Bereiche in der 1. Änderung auch textlich verboten wurde, wurde die Aussage geändert zu „...eine bauliche Nutzung ist in diesen Bereichen nicht zulässig“.

Darüber hinaus weist der B-Plan darauf hin, dass das Überpflanzen von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht gestattet ist. Wie bereits unter Punkt II. / 5.1. bereits erläutert, können Kleinsträucher und sonstige kleinere nicht tiefwurzelnende Pflanzen mit unterirdischen Leitungen verträglich sein. Deswegen und um die ursprüngliche Zielstellung des B-Plans, das Umranden des Grundstücks aus drei Himmelsrichtungen mit Bepflanzungen zu bewahren, wurde der Hinweis in Anpassung an die unter Punkt II. / 3.6. beschriebene textliche Festsetzung geändert.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes sowie zum Teil durch das Plangebiet verlaufen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH. Die Leitungen der Telekom sind bei eventuell auftretenden atmosphärischen Entladungen besonders gefährdet. Zum Schutz der Leitungen der Telekom ist es erforderlich, Erdungsanlagen mit einem Abstand von mindestens 15,00 m zu den Telekommunikationslinien einzuhalten.

Um mit dem B-Plan auf die Gefährdung der Leitungen der Telekom hinzuweisen, wurden die oben aufgeführten Aussagen im Rahmen der 1. B-Plan-Änderung in den Bebauungsplan unter „Anlagen der Ver- und Entsorger“ als Hinweis eingearbeitet.

## 8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung hat eine Fläche von rund 4 ha und gliedert sich wie folgt:

Flächenart	Flächengröße in ca. m <sup>2</sup>	Flächenanteil in ca. %
Sonstiges Sondergebiet SO A-G	8.664	21,8
Sonstige Sondergebiete SO FPV	29.888	75,3
Straßenverkehrsfläche	735	1,9
Flächen für Wald	383	1
Gesamt	39.670	100

**Tabelle 1: Flächenbilanz im Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. 34 der Stadt Neustadt-Glewe**

## 9. Kosten

Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Algenerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik“ der Stadt Neustadt-Glewe (Nachnutzung ehemaliger Gärtnerei) entstehen für die Stadt Neustadt-Glewe keine Kosten. Die Kosten sind seitens des Vorhabenträgers zu tragen.