

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

**– Algenerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik –**

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

**– Begründung zum Vorentwurf –**

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: April 2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Gesetzliche Grundlagen .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Stadträumliche und städtebauliche Einordnung .....</b>	<b>7</b>
4.1. Lage im Stadtgebiet.....	7
4.2. Plangebiet.....	7
4.3. Umgebung .....	7
<b>5. Übergeordnete und örtliche Planungen.....</b>	<b>9</b>
5.1. Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2016.....	9
5.2. Flächennutzungsplanung der Gemeinde .....	9
5.2.1. Wirksamer FNP zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung .....	9
5.2.2. 7. Änderung des FNP .....	10
5.2.3. Fazit .....	10
<b>6. Bestehendes Baurecht und Photovoltaikanlagen in Neustadt-Glewe sowie in räumlicher Nähe.....</b>	<b>11</b>
6.1. Allgemein.....	11
8.2. Zusammenfassung .....	13
<b>7. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet .....</b>	<b>14</b>
<b>II. Erläuterung der 1. Änderung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>16</b>
<b>1. Bemerkung zum Verfahren.....</b>	<b>16</b>
<b>2. Konzeption .....</b>	<b>16</b>
<b>3. Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>17</b>
3.1. Art der baulichen Nutzung.....	17
3.2. Maß der baulichen Nutzung .....	19
3.3. Überbaubare Grundstücksflächen.....	20
3.4. Entfallende bauliche Anlagen.....	20
3.5. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten .....	21
<b>4. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>21</b>
4.1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	21
4.2. Artenschutzrechtliche Belange / Externe Kompensationsmaßnahmen .....	22
<b>5. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....</b>	<b>22</b>
5.1. Anlagen der Ver- und Entsorger.....	22
<b>6. Flächenbilanz .....</b>	<b>23</b>
<b>7. Kosten.....</b>	<b>23</b>

---

## Abbildungsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Titel</b>	<b>Seite</b>
<b>Abb. 1</b>	Lage des Plangebietes im Stadtgebiet der Stadt Neustadt-Glewe.....	4
<b>Abb. 2</b>	Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Algenerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik“ mit Darstellung der Änderungsbereiche.....	6
<b>Abb. 3</b>	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Algenerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik“ mit Luftbildhintergrund.....	8
<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.....	10
<b>Abb. 5</b>	Entwicklung der Flächen des B-Plan-Gebietes „Algenerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik“ seit 1991 und 2022.....	14
<b>Abb. 6</b>	Halle für die Algenerzeugung im B-Plan-Gebiet Nr. 34 der Stadt Neustadt-Glewe.....	15
<b>Abb. 7</b>	Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Algenerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik“ der Stadt Neustadt-Glewe.....	17

## Tabellenverzeichnis

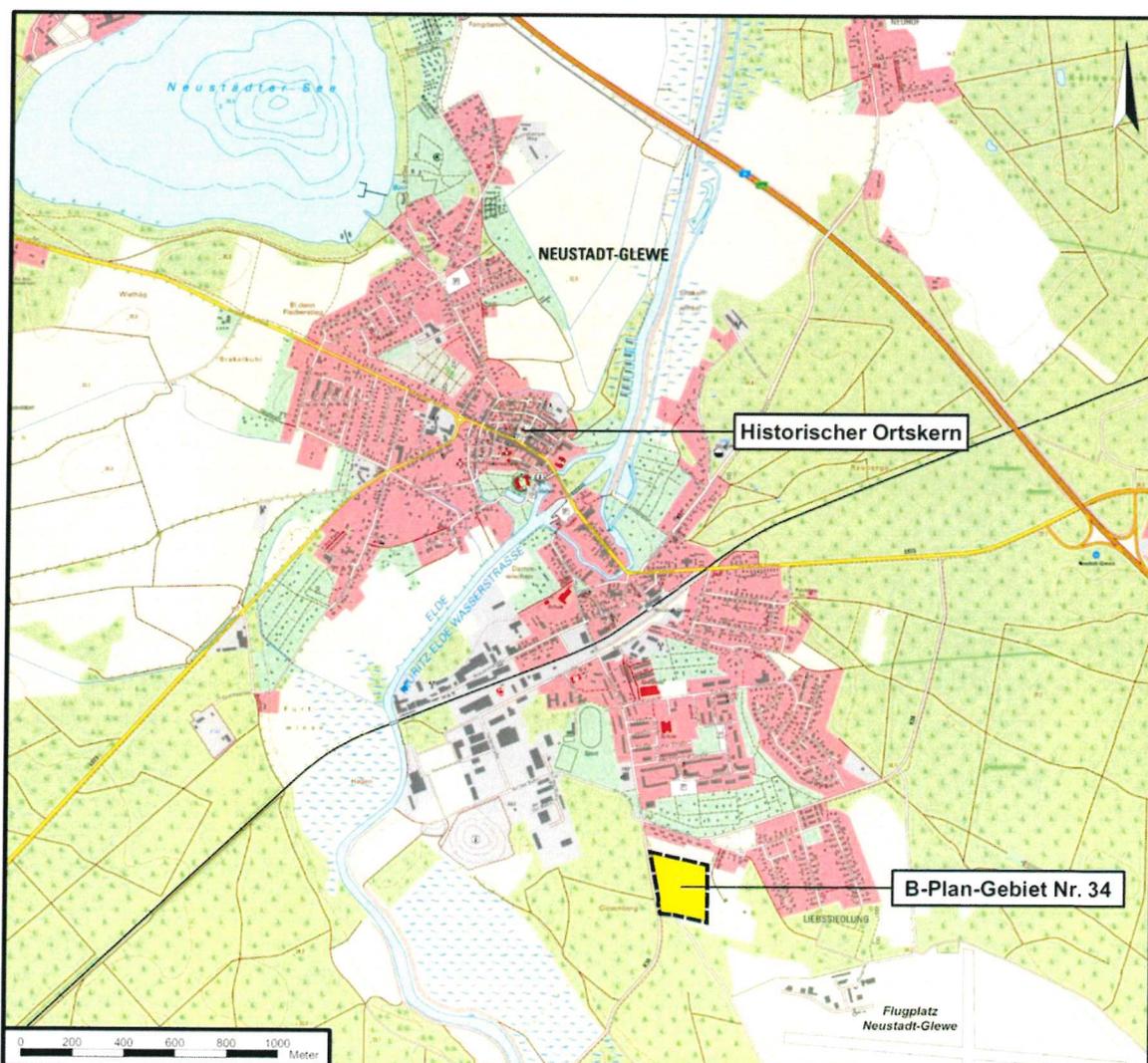
<b>Nr.</b>	<b>Titel</b>	<b>Seite</b>
<b>Tab. 1</b>	Flächenbilanz im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Neustadt-Glewe.....	23

## I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Neustadt-Glewe „Algernerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik“ an der Laascher Straße (Nachnutzung ehemaliger Gärtnerei) 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:

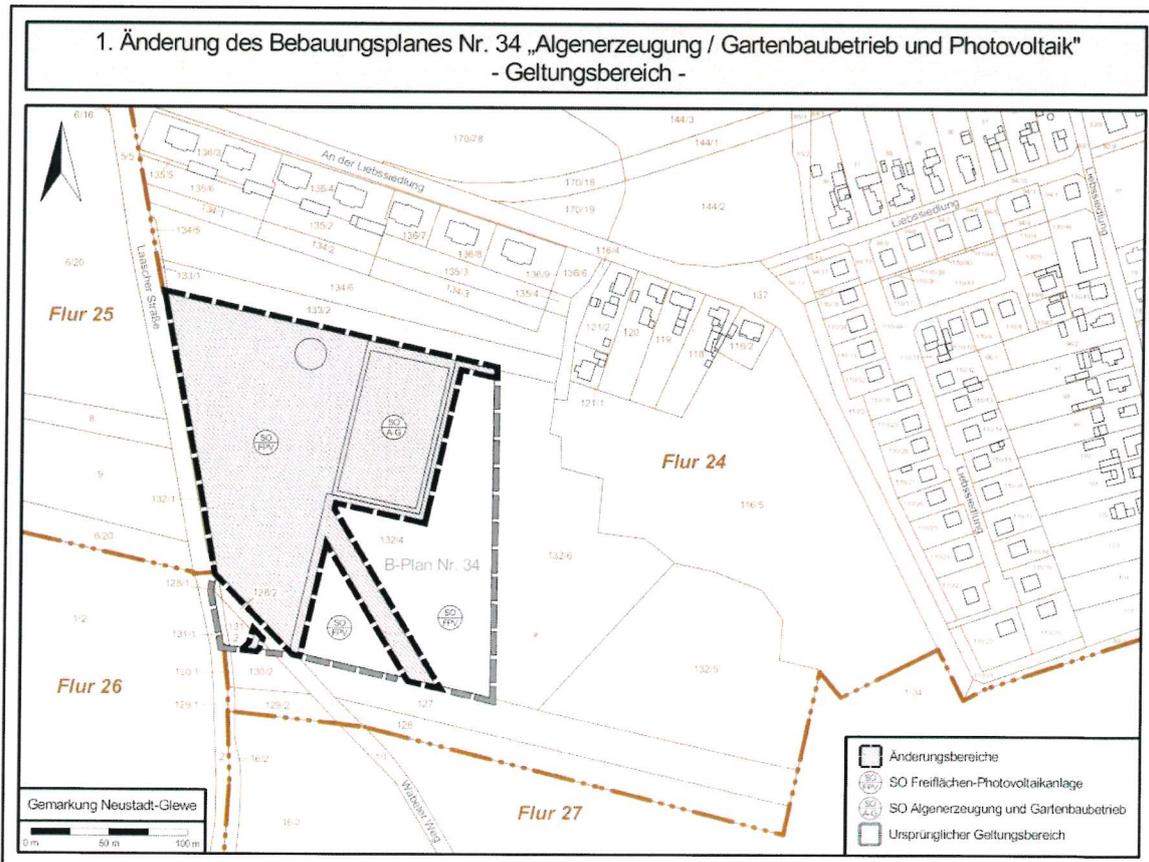
- Schaffung zusätzlicher Flächenkapazitäten für Freiflächen-Photovoltaikanlagen
- Energiegewinnung aus Sonnenenergie und somit Erzeugung elektrischer Energie aus erneuerbaren Energiequellen
- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Artenschutzes sowie der Landschaftspflege durch Erarbeitung eines 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 1 und 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 vom 11.01.2023).
- **BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 vom 11.01.2023).
- **LBauO M-V:** Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), berichtigt am 20. Januar 2016 (GVOBl. M-V, S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033).
- **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).
- **PlanSiG:** Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I, S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I, S. 2234).
- **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 131/4 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). 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). Darüber hinaus befindet sich im nördlichen Bereich, westlich der Halle ein zylinderförmiger Wasserbehälter mit einer Höhe von ca. 3 – 4 m und einem Durchmesser von etwa 20 m. Der Behälter soll zu Gunsten der geplanten Erweiterung der FPV-Anlage zurückgebaut werden. 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). Westlich beginnt die Waldfläche nach 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 ein Mal im Jahr als Schauplatz des Musikfestivals „Airbeat One“ genutzt. Hier finden die Musikveranstaltungen statt. Auf Grund der hohen Anzahl an Besuchern (rund 210.000 Besucher im Jahr 2023) wird oftmals nahezu das gesamte Flugplatzareal (ausgenommen Start- und Landebahnen) sowie auch andere Standorte in Neustadt-Glewe als Parkplatzfläche genutzt.



**Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Algenerzeugung / 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 Liebssiedlung. Die Liebssiedlung 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 Liebssiedlung“ an.

Nördlich des Plangebietes befinden sich Wiesenflächen, die die Produktionsanlagen des B-Planes von der Wohnbebauung südlich an der Straße „An der Liebssiedlung“ trennen und temporär ein Mal 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 dar und decken nur einen Bruchteil des durch die Musikveranstaltung erzeugten Stellplatzbedarfs. Nördlich der Wiesenflächen befinden sich sieben Mehrfamilienhäuser an der Straße „An der Liebseidlung“. 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 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. Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2016

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V 2016) sind Flächen für Photovoltaik-Anlagen nur auf Konversionsflächen oder entlang überregionaler Verkehrsachsen innerhalb eines 110 m-Korridors als Ziel der Raumordnung auszuweisen. Gemäß § 35 Absatz 1 Nr. 8bb Baugesetzbuch (BauGB) sind Vorhaben die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen sogar innerhalb eines 200 m-Korridors zulässig. Das B-Plan-Gebiet Nr. 34 stellt keine Konversionsfläche dar und befindet nicht an einer überregionalen Verkehrsachse, da die K38 Laascher Straße nicht als solche betrachtet werden kann. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens (ZAV) erforderlich und wird nach Abstimmung mit dem Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit des Landes Mecklenburg-Vorpommern durchgeführt werden.

### 5.2. Flächennutzungsplanung der Gemeinde

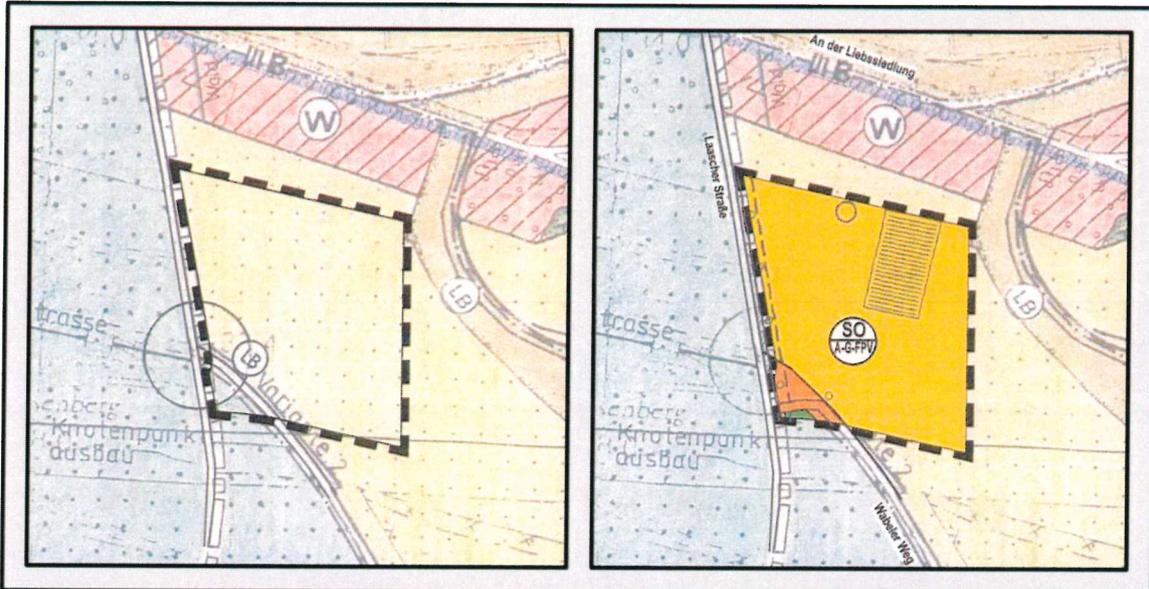
Die Gemeinde Stadt Neustadt-Glewe verfügt seit dem 17.09.1997 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Die Beschlussfassung über die Aufstellung des FNP erfolgte am 09.12.1994. Der Flächennutzungsplan der Stadtgemeinde hat seit seiner Aufstellung bereits acht Änderungen erfahren. Eine neunte 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 B-Planes hauptsächlich auf im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft (hellgelb-gepunktete Fläche im linken Bild in Abbildung 4). Die südwestliche Ecke der B-Plan-Fläche befanden sich auf einer Waldfläche (blau-gepunktete Fläche). Die Waldfläche und die Fläche für die Landwirtschaft wurden durch einen sonstigen überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsweg, der den Wabeler Weg darstellt, getrennt (siehe weiße Fläche). Darüber hinaus war hier südwestlich und parallel zu dem Weg eine zweite Variante für den Trassenverlauf einer Umgehungsstraße dargestellt. Der Knotenpunkt Wabeler Weg / Laascher Straße ist in der damaligen Fassung des FNP mit einem Kreis versehen, der auf die Empfehlung den o. g. Knotenpunkt auszubauen, hinweist. Des Weiteren ist nordöstlich an der Wegefläche ein weißer Kreis mit einem „LB“ eingetragen. Dieses Symbol weist einen geschützten Landschaftsbestandteil aus.

### 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 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 wurde. Um der Empfehlung des FNP den o. g. Knotenpunkt auszubauen zu folgen, wurde die Waldfläche geringfügig verkleinert und die Fläche für sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrswege zu Gunsten des Ausbaus des Knoten vergrößert.

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 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 rechtskräftigen 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 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 „Algenerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik“ 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

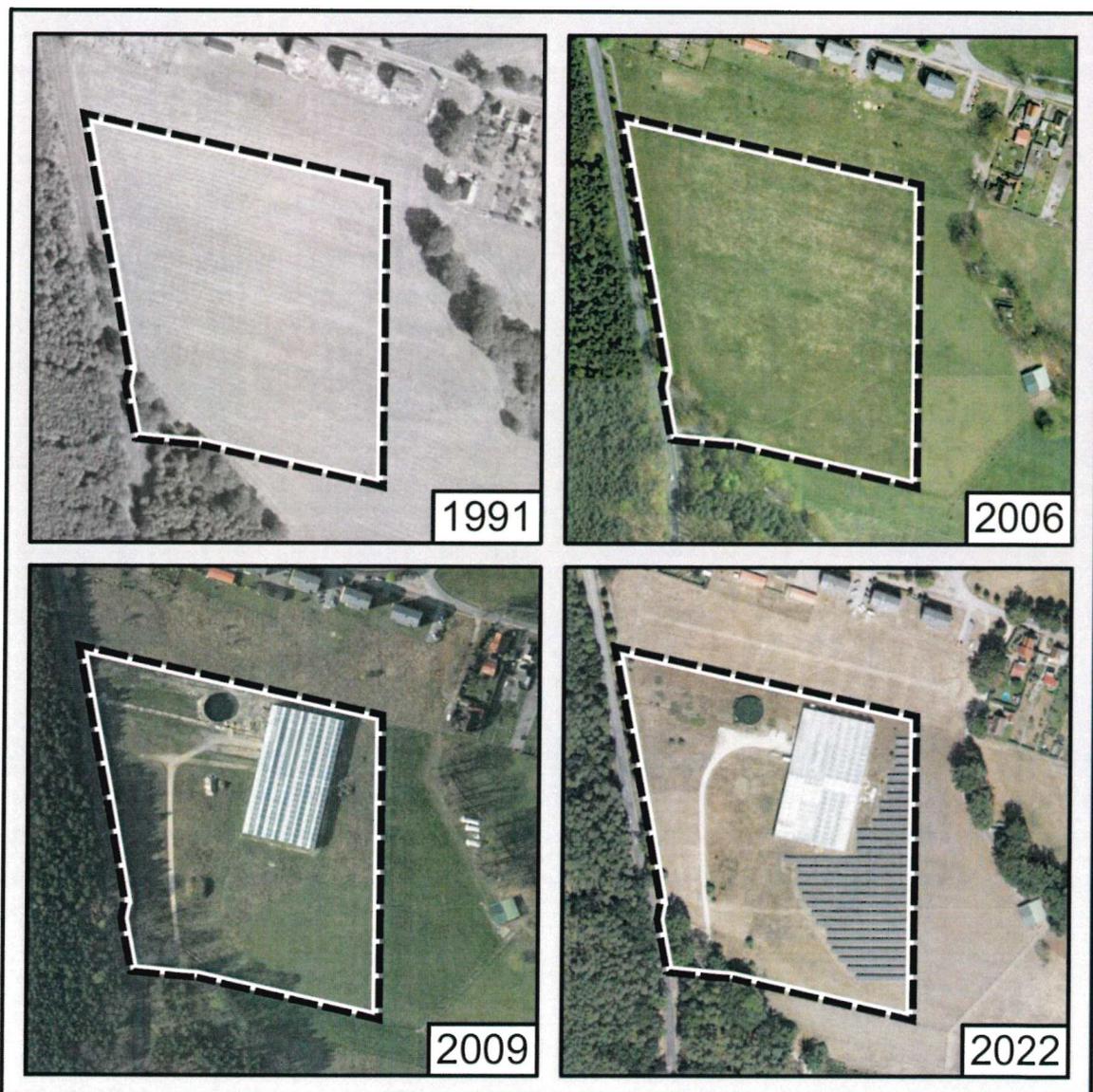
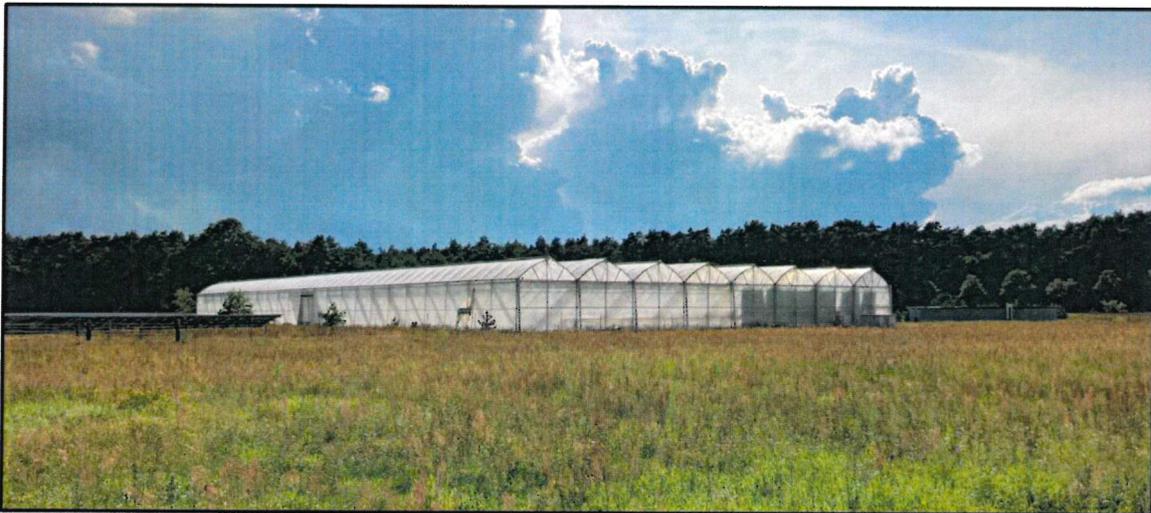


Abbildung 5: Entwicklung der Flächen des B-Plan-Gebietes Nr. 34 „Algenerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik“ seit 1991 bis 2022 (Quelle: Eigene Darstellung durch IPO, Hintergrund: GeoBasis-DE/M-V 2024)

Die Flächen des B-Plan-Gebietes Nr. 34 „Algengerzeugung / 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 der auch heute noch bestehende zylinderförmige Wasserbehälter sowie die heute für die Algenproduktion genutzte Algenhalle errichtet (siehe Abbildung 6). Mit der Errichtung der Halle hat sich in das Gebäude ein Gärtnereibetrieb angesiedelt. Die übrigen Flächen blieben weiterhin ungenutzt.

Da die Gärtnerei mit der Zeit die Nutzung der Halle für ihren Betrieb eingestellt 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 versehen. Zur bauplanungsrechtlichen Vorbereitung erfolgte in dem Zeitraum vom 28.06.2018 bis zum 08.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Algengerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik“ mit dem Ziel die Algenfarm in der nicht genutzten Halle unterzubringen und die Algengerzeugung 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.



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

Im nördlichen und westlichen Teilbereich des Gebietes sind nur der Gartenbaubetrieb in Anlehnung an die ehemalige Gärtnerei und die Algengerzeugung zugelassen. Da die Algenproduktion sich vollständig innerhalb der Halle befindet, keine Absichten verfolgt werden die Algenproduktionsanlage zu vergrößern und sich keine 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.

## II. Erläuterung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

### 1. Bemerkung zum Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss 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 wird im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB wird erfolgen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wird im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Entwurfs für die Dauer von mindestens 30 Tagen erfolgen. Die öffentliche Auslegung wird ortsüblich bekanntgemacht werden. 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 sollen 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. In Anlehnung an die bestehende Freiflächen-Photovoltaikanlage im B-Plan-Bereich, der unverändert bleibt sowie auf Grund der Tatsache, dass sich die Algenfarm im Plangebiet nicht erweitern wird sowie, dass 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 beitragen.

Die photovoltaische Konzeption sieht vor, alle 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 (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. Da der Wasserbehälter westlich der Algenhalle nicht mehr genutzt wird, soll dieser zu Gunsten der

Erweiterung des PV-Anlage rückgebaut werden. Die Algenhalle bleibt erhalten und wird auch nach Umsetzung der 1. Änderung weiterhin zur Produktion von Algen genutzt.

### 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 34 m<sup>2</sup>.

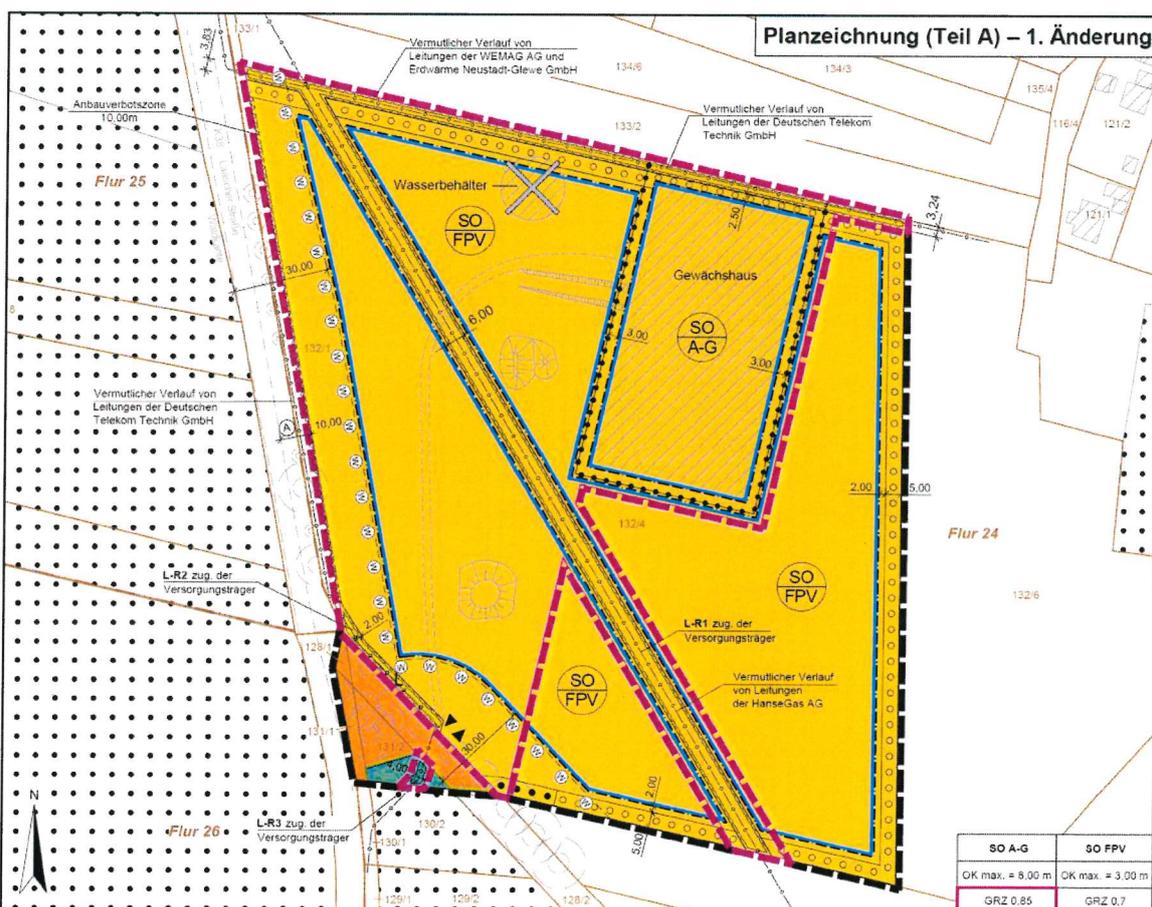


Abbildung 7: Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Algenerzeugung / Gartenbaubetrieb und Photovoltaik“ der Stadt Neustadt-Glewe (Quelle IPO, Plangrundlage: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem mit vom Stand vom Juni 2023)

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.

#### 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 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 auf die für die Algenerzeugung benötigte Mindestfläche verkleinert werden.

Die 1. Änderung des B-Planes sieht vor das SO A-G auf das Gebäude der Algenproduktionsanlage zzgl. eines allseitigen Puffers von 3,00 zur Halle (ausgenommen auf der Nordseite) zu reduzieren. Während die südliche und östliche Grenze des Baugebietes im Bereich der Halle unverändert bleiben, wurde westlich der Halle die Symbollinie „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten“ 3,00 m versetzt und parallel zur westlichen Hallenseite nach Norden gezogen und somit das Hallengebäude mit der Nutzungsabgrenzungslinie, ausgenommen auf der nördlichen Seite, vollständig umrandet. 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 0,6 ha reduzieren und das SO FPV von etwa 1,6 ha auf ca. 3,2 ha erweitern.

Die Einplanung von 3,00 m Abstand zur 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. Auf Grund der Stelzenkonstruktionen der PV-Module und der Tatsache, dass diese üblicherweise in den Boden reingerammt und nicht fundamentiert werden, weisen Freiflächen-Photovoltaikanlagen in der Regel einen geringen Versiegelungsgrad auf, so dass die bereits festgesetzte GRZ von 0,7 ausreichend für die Erweiterung ist und bei dieser Festsetzung kein Änderungsbedarf besteht.

Auf Grund der umfangreichen Verkleinerung des sonstigen Sondergebietes SO A-G hat sich das Verhältnis zwischen der bereits überbauten und nicht überbauten Grundstückfläche stark verändert. Während im ursprünglichen SO A-G die GRZ mit der Algenhalle und dem Wassertank bei ca. 0,25 liegt, wird sich die GRZ nach der Reduzierung des SO A-G auf rund 0,82 belaufen. Aus diesem Grund soll mit der 1. Änderung die maximal zulässige GRZ für das SO A-G mit einem kleinen Puffer mit 0,85 festgesetzt werden. Dadurch wird das Maß der überbaubaren Grundstücksfläche im SO A-G innerhalb des Zulässigkeitsrahmens des Bauleitplans liegen.

### **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 drei 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.

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 zwei sonstigen Sondergebiete. Durch die oben beschriebene Änderung der Baugrenzen entstehen drei 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 Waldabstandsgrenzlina ist zulässig. Die 1. Änderung setzt dafür textlich fest, dass Baugrenzen in den betroffenen Bereichen um maximal 1,00 m überschritten werden dürfen.

### **3.4. Entfallende bauliche Anlagen**

In der Planzeichnung des Ursprungsplanes ist im nördlichen Bereich des Plangebietes ein bestehender zylinderförmiger Wasserbehälter dargestellt. Die nördliche Baugrenze wurde hier an die Form des Wasserbehälters angepasst und mit einer Auswölbung eingetragen. Der Wasserbehälter wird nicht mehr genutzt und soll zu Gunsten der geplanten Erweiterung des PV-Anlage zurückgebaut werden. Aus diesem Grund setzt die 1. Änderung des B-Planes diese bauliche Anlage zum Entfall fest und stellt diesen in Form eines Kreuzes dar. Die ausgewölbte Baugrenze wurde zu Gunsten der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und somit zu Gunsten einer einheitlichen Gestaltung des Gebietes begradigt.

### **3.5. Flächen mit Geh-, Fahr- und 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. Des Weiteren verlaufen durch den nördlichen Randbereich des Plangebietes Leitungen der WEMAG AG und Erdwärme Neustadt-Glewe GmbH sowie der Deutschen Telekom Technik GmbH. Im Bereich der Laascher Straße befindet sich ebenfalls 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 A-G des Ursprungsplanes ab und verlässt das Plangebiet im Südwesten nach einer Querung der Straßenverkehrs- und der Waldfläche. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um vermutliche Leitungsverläufe handelt. Leitungsauskünfte zur Kenntnis über den genauen Verlauf werden erfolgen.

Von den drei 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 diese Leitungen Leitungsrechte festgesetzt werden.

Im nördlichen Randbereich wurde ein Leitungsrecht über den gesamten Bereich zwischen der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches eingetragen. 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.

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.

## **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. 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 im Bereich des Leitungsrechts L-R1 im Norden und Süden jeweils ein 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.

### **5. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

#### **5.1. 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 tiefwurzelnde 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.

## 6. 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	5.828	14,68
Sonstiges Sondergebiet SO FPV	32.737	82,50
Straßenverkehrsfläche	957	2,41
Flächen für Wald	161	0,41
Gesamt	39.683	100

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

## 7. 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.