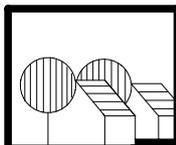
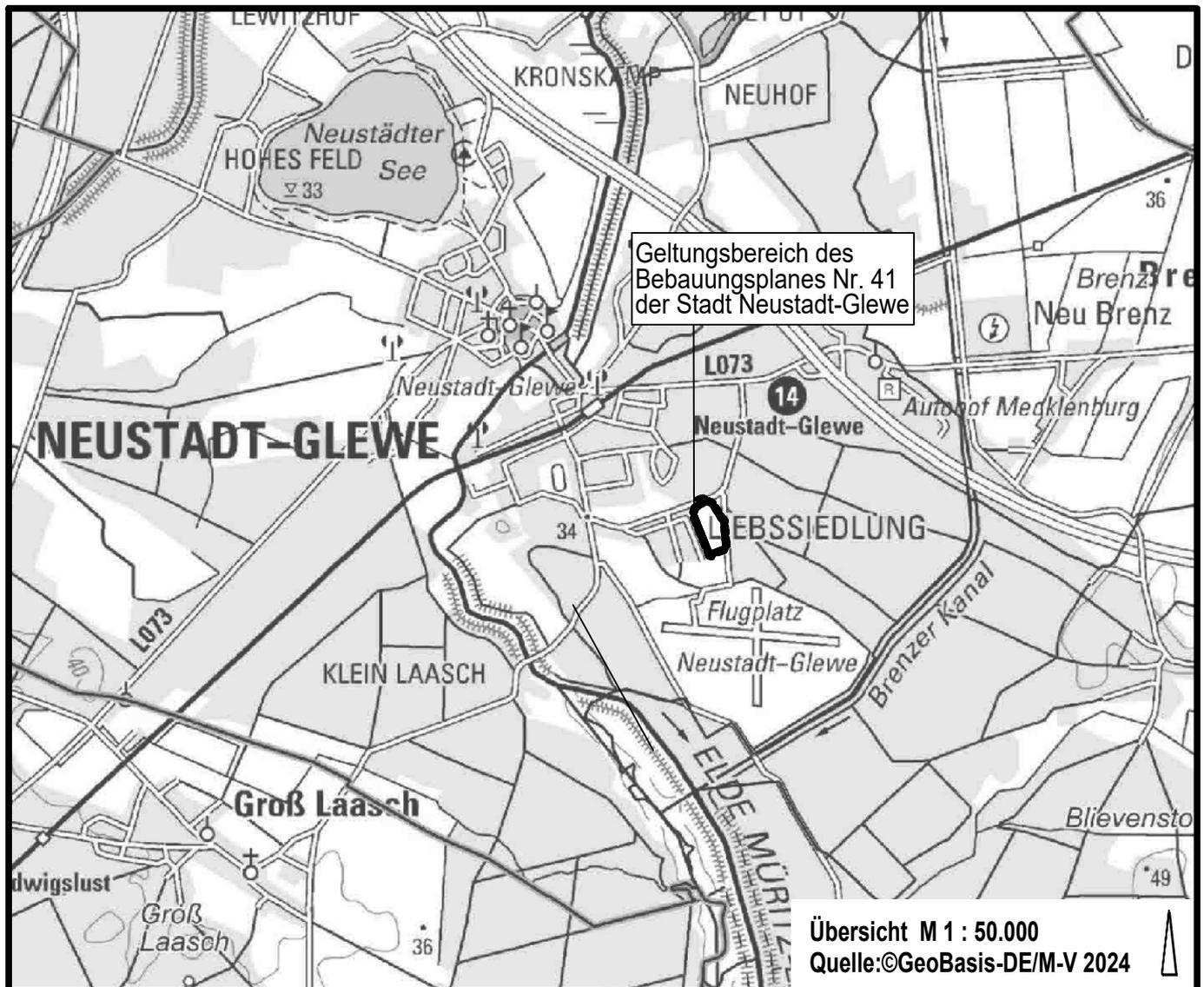


# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 DER STADT NEUSTADT-GLEWE FÜR DIE FEUERWEHRTECHNISCHE ZENTRALE NÖRDLICH DES FLUGPLATZES IN NEUSTADT-GLEWE



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 10. Oktober 2024

**ENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

## zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 für die Feuerwehrtechnische Zentrale nördlich des Flugplatzes in Neustadt-Glewe

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>TEIL 1</b>	<b>7</b>
Städtebaulicher Teil	
<b>1. Anlass / Vorbemerkung</b>	<b>7</b>
1.1 Allgemeine Darlegungen / Gesamtvorhaben	7
<b>2. Allgemeines</b>	<b>7</b>
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	7
2.2 Planungsziel	9
2.2.1 Die Feuerwehrtechnische Zentrale des Landkreises LUP (FTZ)	9
2.2.2 Das Ausbildungszentrum Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises LUP (AZBK)	10
2.2.3 Sitz des Kreisfeuerwehrverbandes	12
2.2.4 Stützpunkt der Gefahrgutzüge und der Sondertechnik	13
2.2.5 Katastrophenschutzlager des Landkreises Ludwigslust-Parchim	13
2.2.6 Zentraler Bereitstellungsraum für Einsatzkräfte im Zuge der Bewältigung von Großschadenerscheinungen und Katastrophen	13
2.3 Plangrundlage	14
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	14
2.5 Rechtsgrundlagen	14
2.6 Sonstige Grundlagen	15
2.7 Fachgutachten	15
2.8 Verfahrensdurchführung	15
<b>3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>16</b>
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP 2016)	16
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (2011)	17
3.3 Flächennutzungsplan	19
3.4 Landschaftsplan	19
<b>4. Gebiets- und Bestandssituation</b>	<b>19</b>
4.1 Planungsrechtliche Situation	19
4.2 Naturräumlicher Bestand	19
4.3 Baugrund	20
4.4 Schutzgebiet und Schutzobjekte	20
<b>5. Planungsrechtliche Regelungen</b>	<b>20</b>
<b>6. Städtebauliche Planungsziele und Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>21</b>

<b>7.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>21</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	21
7.1.1	Sonstiges Sondergebiet feuerwehrtechnische Zentrale	21
7.2	Maß der baulichen Nutzung	22
7.3	Bauweise	22
7.4	Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen	23
7.5	Von der Bebauung freizuhalten Flächen - Sichtflächen	23
7.6	Flächen für Aufschüttungen	24
7.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	24
<b>8.</b>	<b>Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote</b>	<b>25</b>
8.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	25
8.1.1	Regelungen zum anfallenden Oberflächenwasser	25
8.1.2	Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in den Baumbestand	25
8.2	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
8.3	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
<b>9.</b>	<b>Verkehrliche Anbindung und Verkehrsstrassen</b>	<b>28</b>
9.1	Übergeordnete Verkehrsstrassen	28
9.2	Verkehrliche Anbindung des Plangebietes	28
<b>10.</b>	<b>Schallschutz</b>	<b>29</b>
<b>11.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>29</b>
<b>12.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>33</b>
<b>13.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>33</b>
<b>14.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>34</b>
14.1	Flächeninanspruchnahme	34
14.2	Verkehrliche Anbindung	35
14.3	Wohnumgebung	35
14.4	Bodendenkmal	35
14.5	Waldschutz	36
14.6	Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	36
14.7	Kurzbeschreibung der Umweltauswirkungen	36
14.8	Belange der Öffentlichkeit	39
<b>15.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>42</b>
15.1	Bau- und Bodendenkmale	42
15.2	Waldabstand	43
15.3	Lage in der Trinkwasserschutzzone	44

<b>16.</b>	<b>Hinweise ohne Normcharakter</b>	<b>44</b>
16.1	Bodenschutz	44
16.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	44
16.3	Munitionsfunde	44
16.4	Hinweise zu Versorgungsleitungen	45
16.5	Artenschutzrechtliche Belange – Allgemeine Hinweise	45
16.6	Brandschutzkonzept	46
16.7	Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten	46
16.8	Gehölzschutzmaßnahmen	46
16.9	Gewässerschutz	46
16.10	Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial	47
16.11	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen des Naturschutzes	47
16.12	Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagenternetzes	47
16.13	Aufschüttungen	48
16.14	Niederschlagswasserbeseitigung	48
16.15	Beweissicherung	48
16.16	Waldumwandlungen	49
16.17	Externer Ausgleich für flächenhafte Eingriffe	49
<b>TEIL 2</b>		
	<b>Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</b>	<b>50</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>50</b>
<b>2.</b>	<b>Kurzdarstellung der Ziele und der Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>51</b>
<b>3.</b>	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>52</b>
<b>4.</b>	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>55</b>
4.1	Fachgesetze	56
4.2	Fachpläne	59
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm	59
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	60
4.2.3	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	62
4.2.4	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	63
4.2.5	Flächennutzungsplan	64
4.2.6	Landschaftsplan	64
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	64
<b>5.</b>	<b>Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</b>	<b>70</b>
<b>6.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>74</b>
6.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	74
6.2	Bewertungsmethodik	75
6.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	76
6.3.1	Schutzgut Tiere	76
6.3.2	Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	79
6.3.3	Schutzgut Fläche	82
6.3.4	Schutzgut Boden	83
6.3.5	Schutzgut Wasser	84

6.3.6	Schutzgut Luft und Klima	86
6.3.7	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft	87
6.3.8	Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	89
6.3.9	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	90
6.3.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	91
6.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	93
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	93
6.5.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	93
6.5.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	95
6.5.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	98
6.5.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	99
6.5.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	101
6.5.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	104
6.5.7	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	106
6.5.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	106
6.5.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	108
6.5.10	Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter	114
6.5.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	115
6.6	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	116
6.7	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	116
6.8	Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	116
6.9	Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität	116
6.10	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	117
6.11	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	117
6.12	Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten	117
6.13	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	117
6.14	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	118
<b>7.</b>	<b>Aussagen zum Artenschutz</b>	<b>118</b>
<b>8.</b>	<b>Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung</b>	<b>119</b>
8.1	Gesetzliche Grundlagen	120
8.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	120
8.3	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes	123
8.4	Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes	132
8.5	Ermittlung des Kompensationsumfanges für Eingriffe in den Baumbestand	135
8.5.1	Baumbestand und Rodung	135
8.5.2	Eingriffe in den Wurzelschutzbereich und deren Kompensation	139

8.6	Externe Kompensationsmaßnahmen	141
8.7	Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)	141
<b>9.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>141</b>
9.1	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	141
9.2	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	143
9.3	Externe Ausgleichsmaßnahmen	145
<b>10.</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>145</b>
<b>11.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>145</b>
11.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	145
11.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	146
11.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	148
11.4	Referenzliste der Quellen, die im Umweltbericht herangezogen wurden	151
<b>TEIL 3</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>155</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>155</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>155</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>		<b>SEITE</b>
Abb. 1:	Karte 1 auf Luftbild – Aufstellungsbeschluss – Abgrenzung des Geltungsbereiches für 2 Teilbereiche	8
Abb. 2:	Karte 2 auf topographischer Karte - Aufstellungsbeschluss – Abgrenzung des Geltungsbereiches für 2 Teilbereiche	8
Abb. 3:	Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016) mit Kennzeichnung der Lage des Bebauungsplanes Nr. 41	17
Abb. 4:	Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP 2011) mit Darstellung Lage des Bebauungsplanes Nr. 41	18
Abb. 5:	Übersichtskarte Geltungsbereich, rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: Mai 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab	52
Abb. 6:	Lage des Geltungsbereiches, rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: Mai 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab	53
Abb. 7:	Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016) mit Kennzeichnung der Lage des Bebauungsplanes Nr. 41	60
Abb. 8:	Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP 2011) mit Darstellung Lage des Bebauungsplanes Nr. 41	61

Abb. 9: Lage und Ausdehnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und europäische Vogelschutzgebiete (VSG), Lage des Plangebietes rot dargestellt	65
Abb. 10: Lage der Landschaftsschutzgebiete und des Naturschutzgebietes, Lage des Plangebietes rot dargestellt	66
Abb. 11: Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot dargestellt	67
Abb. 12: Wasserschutzgebiete, Plangebiet rot dargestellt	68
Abb. 13: Auszug Karte „Neustadt-Glewe“ des LAKD M-V (Datengrundlage) mit Lage des Bodendenkmals	69
Abb. 14: Lage des Plangebietes und Landschaftsbildpotential	90
Abb. 15: Auszug aus dem Schalltechnischen Gutachten – Lageplan der Anlagenschallquellen und Immissionsorte	111
Abb. 16: Auszug aus dem Schalltechnischen Gutachten – Tabelle 10: Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche im Bestand und Planfall	112
Abb. 17: Auszug aus dem Schalltechnischen Gutachten – Lageplan der Verkehrsanlagen und Immissionsorte	113
Abb. 18: Biotop- und Nutzungstypen mit Darstellung Lage des Plangebietes (rot umrandet)	121
Abb. 19: Bestandskarte mit Störquellen und Wirkzonen, Planungsbüro Mahnel	122
Abb. 20: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41	131
Abb. 21: Lage und Ausdehnung der Landschaftsbildräume mit Bewertung, Lage des Plangebietes rot dargestellt	134
Abb. 22: Baumbestand und Rodungen westliche Plangebietsgrenze	137
Abb. 23: Baumbestand und Rodungen südliche Zufahrt	138
Abb. 24: Eingriffe in den Wurzelschutzbereich, südliche Zufahrt, Auszug aus dem Lageplan	140

TABELLENVERZEICHNIS	SEITE
Tab. 1: Artenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet (Bauer)	77
Tab. 2: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	87
Tab. 3: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	123
Tab. 4: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	123
Tab. 5: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotoptypen (geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)	124
Tab. 6: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“	126
Tab. 7: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)	127
Tab. 8: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“	128
Tab. 9: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen“	128
Tab. 10: Eingriffsflächenäquivalent für beeinträchtigte Biotope (§ 20 NatSchAG)	129
Tab. 11: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung	130
Tab. 12: Multifunktionaler Kompensationseingriff	132
Tab. 13: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	133
Tab. 14: Ersatzbäume gemäß Baumschutzkompensationserlass	136
Tab. 15: Eingriffe im Wurzelschutzbereich und Kompensation	139

## **TEIL 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Anlass / Vorbemerkung**

Die Stadt Neustadt-Glewe hat sich am Ausschreibungsverfahren für die Lage der „Feuerwehrtechnischen Zentrale“ des Landkreises Ludwigslust beteiligt.

Die Stadt Neustadt-Glewe hat für den Bereich ihres Stadtgebietes zwei Varianten betrachtet. Es handelt sich dabei vorzugsweise um die Variante 1, die Flächen am Flugplatz betrachtet. Diese Flächen sind bisher im Flächennutzungsplan mit dem nördlichen Teil für das Thermalbad dargestellt. Der südliche Bereich gehört zum Flugplatz und ist teilweise als Sondergebiet für den Flugplatz dargestellt.

Darüber hinaus hat die Stadt Neustadt-Glewe eine 2. Variante mit Flächen in Richtung Neuhof geprüft. Diese Flächen sind bisher im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Flächen befinden sich nördlich der Bundesautobahn.

Im Zusammenhang mit der Standortfindung wurde der Bereich am Flugplatz favorisiert und durch den Landkreis für die Vorbereitung der „Feuerwehrtechnischen Zentrale“ empfohlen. Der Vorteil der Fläche liegt daran, dass eine direkte Anbindung über die Kreisstraße K38 an die Landesstraße L073 möglich ist, ohne den weiteren Siedlungsbereich zu durchfahren.

Der Bebauungsplan „Feuerwehrtechnische Zentrale“ wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Feuerwehr-Service-Zentrum des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu schaffen.

#### **1.1 Allgemeine Darlegungen / Gesamtvorhaben**

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Feuerwehrtechnische Zentrale, das Feuerwehr-Service-Zentrum des Landkreises Ludwigslust-Parchim, durch die Stadt Neustadt-Glewe geschaffen.

Die parallele Bearbeitung für einen Teilbereich 2 wird zurückgestellt und bei Erfordernis zu einem späteren Zeitpunkt betrachtet. Die Auswirkungen von Vorhaben wären dann gesamtheitlich darzustellen.

### **2. Allgemeines**

#### **2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 41 der Stadt Neustadt-Glewe berücksichtigt zwei Teilbereiche. Die Übersicht ist als Anlage beigefügt. Das Bauleitplanverfahren für den B-Plan Nr. 41 wird für den Teilbereich 1 durchgeführt.

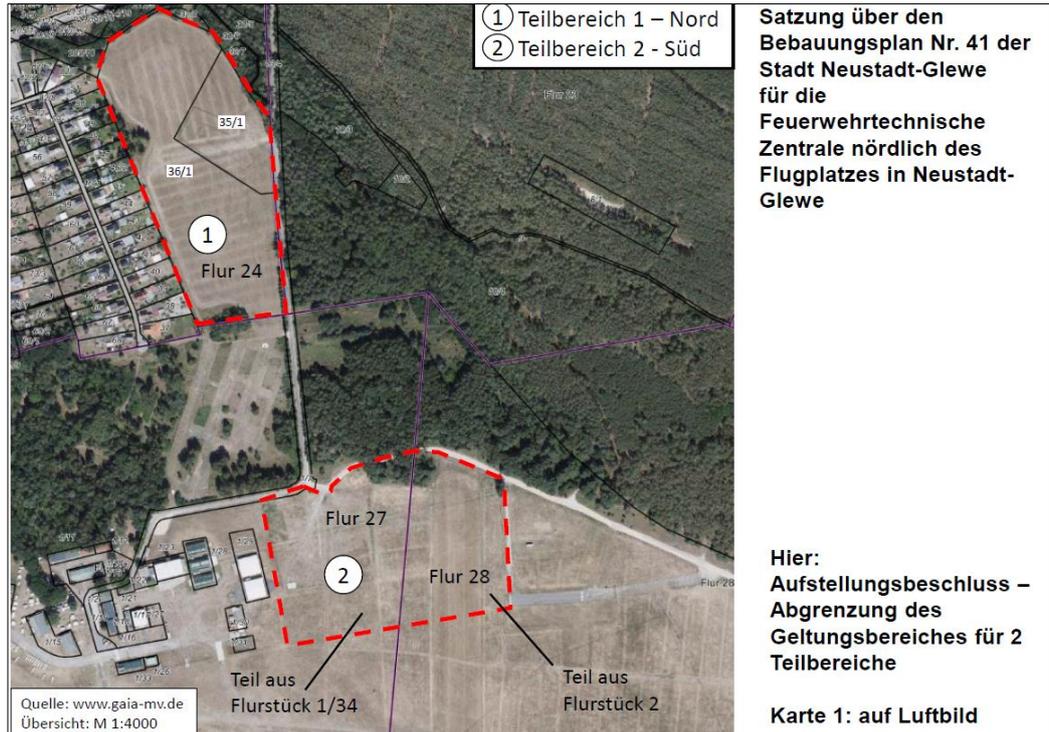


Abb. 1: Karte 1 auf Luftbild – Aufstellungsbeschluss – Abgrenzung des Geltungsbereiches für 2 Teilbereiche

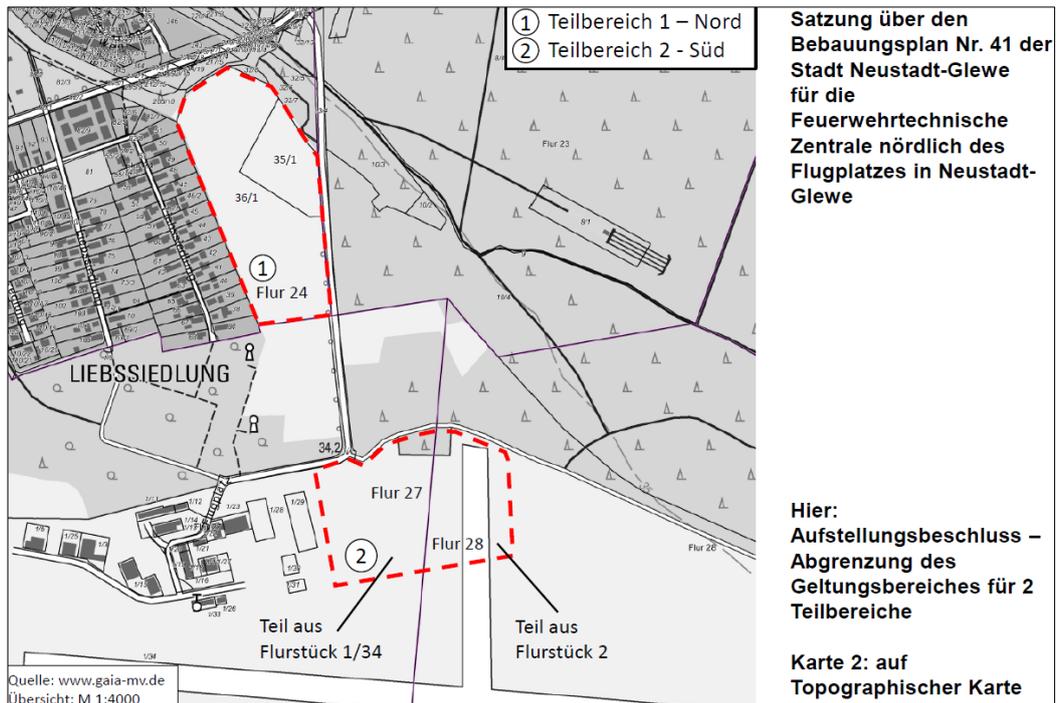


Abb. 2: Karte 2 auf topographischer Karte - Aufstellungsbeschluss – Abgrenzung des Geltungsbereiches für 2 Teilbereiche

Innerhalb des Teilbereiches 1 ist die Errichtung der Hauptanlagen für die feuerwehrtechnische Zentrale vorgesehen. Die Zielsetzungen wurden bereits klar definiert und werden als Grundlage für die Aufstellung der Bauleitplanung genutzt.

## 2.2 Planungsziel

Das Feuerwehr-Service-Zentrum des Landkreises Ludwigslust-Parchim (LUP) ist die zentrale Service-Einrichtung für die ehrenamtlich getragenen Feuerwehren der Gemeinden des Landkreises sowie der im Katastrophenschutz des Landkreises tätigen Organisationen und Einrichtungen. Unter dem Dach des Feuerwehr-Service-Zentrum werden folgende Bereiche zusammengefasst:

1. Feuerwehrtechnische Zentrale des Landkreises LUP
2. Ausbildungszentrum Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises LUP
3. Sitz des Kreisfeuerwehrverbandes Ludwigslust-Parchim
4. Stützpunkt der Gefahrgutzüge des Landkreises LUP
5. Katastrophenschutzlager des Landkreises LUP

In weiteren Ausbaustufen sind geplant:

6. Zentraler Bereitstellungsraum für Einsatzkräfte im Zuge der Bewältigung von Großschadenereignissen und Katastrophen
7. Übungsräume in der Zusammenarbeit mit anderen Beteiligten Behörden und Organisationen der Gefahrenabwehr (Optionsflächen)
8. Standort für Feuerwehrwettbewerbe und Feuerwehrsport (ggf. Optionsfläche)

### 2.2.1 Die Feuerwehrtechnische Zentrale des Landkreises LUP (FTZ)

Die Einrichtung und der Betrieb einer Feuerwehrtechnischen Zentrale ist Pflichtaufgabe des Landkreises gemäß Paragraph 3 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technische Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG M-V).

Die Feuerwehrtechnische Zentrale ist dabei die technische Servicestelle für die Feuerwehren des Landkreises. Zur hauptsächlichen Aufgabe des Betriebes gehört die Prüfung, der Service und die Reparatur prüfpflichtiger Ausrüstungsgegenstände der Feuerwehren. Prüfpflichtige Ausrüstung unterliegt gemäß Vorgaben der Deutschen gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) bzw. bestimmter Herstellervorgaben regelmäßig wiederkehrender Sicht- und Belastungsüberprüfungen. In vielen Fällen ist eine erweiterte Qualifikation oder eine spezielle Prüfausrüstung zur Durchführung nötig. Zur Entlastung der ehrenamtlich tätigen Einsatzkräfte und der Gemeinden, bietet der Landkreis Ludwigslust-Parchim hierfür ein breit aufgestelltes Prüfangebot an.

Für die Feuerwehren bedeutet dies, dass sie in der Regel einmal jährlich ihre Ausrüstung fahrzeugweise am Standort der FTZ vorstellen. Zur Durchführung dieser jährlichen Prüfungen befinden sich im Gebäudeteil der FTZ verschiedene Fachwerkstätten.

Während der regelmäßigen Betriebszeiten sind derzeit 10 Mitarbeiter (perspektivisch ggf. 12) mit dem Prüfbetrieb von täglich bis zu 6 Einsatzfahrzeugen beschäftigt.

Daneben erfolgt in den Werkstätten die Aufbereitung, Wartung und Reparatur von Einsatzmitteln.

Zur Bewältigung des Dienstgeschäftes unterhält die FTZ vier Fahrzeuge (2 x Kleintransporter, 2 x LkW), welche auf dem Gelände des Feuerwehr-Service-Zentrums untergebracht sind.

Eine Wartung oder Reparatur der Fahrzeuge/Fahrgestelle, vergleichbar mit einem Servicebetrieb für Lkw, finden am Standort der FTZ nicht statt.

Zusätzlich unterhält der Landkreis LUP zusammen mit etwa 95 Prozent der gemeindeangehörigen Feuerwehren ein Verbundsystem zur Bewirtschaftung der Atemschutz- und Schlauchausstattung.

Diese Ausrüstungsgegenstände unterliegen vorgeschriebenen Prüfrhythmen. Das bedeutet, diese Ausrüstungen sind nach jedem Gebrauch (Einsatz oder Übung) und/oder halbjährlich einer Belastungsprüfung zu unterziehen. Dazu befinden sich im Gebäudeteil der FTZ die Fachwerkstätten für Atemschutz- und Schlauchausrüstung.

Zur Entlastung der Ehrenamtlichkeit und Abwicklung der nötigen Tauschprozesse, unterhält der Landkreis LUP ein Netz an Tauschräumen innerhalb des Landkreises. In den Tauschräumen können die Feuerwehren notwendige 1-zu-1-Tausche an 365 Tagen im Jahr im Nahbereich ihres Standortes zu jeder Zeit vornehmen. Eine zusätzliche Anfahrt der FTZ ist also in der Regel nicht nötig.

Für Feuerwehren im Nahbereich des neuen Feuerwehr-Service-Zentrums (Entfernungsradius ca. 15 km) wird hier ein Tauschraum eingerichtet. Dieser wird so gestaltet, dass er sich in möglichst kürzester Entfernung zur Hauptzufahrt befindet und der Tausch von Einsatzmaterial hierüber außerhalb der regelmäßigen Betriebszeiten abgewickelt wird. Ein Tauschvorgang dauert in der Regel ca. 10 Minuten. Die Frequenz ist, wie Einsätze der Feuerwehren, nicht planbar. Im Schnitt, aus den Erfahrungswerten der bisher im Landkreis eingerichteten Tauschräume, ist mit 2 – 3 Tauschvorgängen pro Woche zu rechnen.

Für notwendige Zuführungen von Einsatzmitteln an Einsatzstellen von Großschadenereignissen innerhalb des Landkreises kann es zu seltenen Fahrzeugbewegungen durch FTZ-Mitarbeiter (3 bis 4 mal im Jahr) in den Nachtstunden bzw. am Wochenende, also außerhalb der regelmäßigen Betriebszeiten kommen.

Die regelmäßigen Betriebszeiten der FTZ gestalten sich wie folgt:

- montags – donnerstags                      07.00 Uhr bis 17.00 Uhr
- freitags    07.00 Uhr bis 14.00 Uhr

Außerhalb der genannten Zeiten findet nur in Ausnahmefälle bei/nach der Bewältigung von Großschadenereignissen ein Sonderbetrieb in den Teilen Atemschutz- und Schlauchwerkstatt statt.

Diese Zeiten sind nicht planbar. In der Rückschau der vergangenen 10 Jahre (2012 – 2022) war das 6mal für je 1 – 3 Tage mit einer Ausweitung der Betriebszeiten von 6.00 – 21.00 Uhr bzw. samstags von 6.00 Uhr bis 15.00 Uhr.

## **2.2.2 Das Ausbildungszentrum Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises LUP (AZBK)**

Am AZBK findet die Ausbildung der ehrenamtlichen Einsatzkräfte im Gefüge des Brand- und Katastrophenschutzes innerhalb des Landkreises LUP statt.

Hierzu zählen neben den Einsatzkräften der Feuerwehren, die Mitglieder der im Auftrag des Landkreises innerhalb des Katastrophenschutzes tätigen Einheiten, sofern diese nicht durch eigene Träger erfolgt. Unter anderem sind dies die Kräfte der Stäbe und Technischen Einsatzleitungen des Landkreises LUP, Helfer der Betreuungs- und Versorgungseinheiten sowie weiterer operativer Kräfte.

Grundlage für die Einrichtung der Ausbildungsstätte und Durchführung der Ausbildung durch den Landkreis LUP ist für die ehrenamtlichen Feuerwehrkräfte ebenfalls der Paragraph 3 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technische Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG M-V).

Für die Ausbildung der Einheiten des Katastrophenschutzes bildet der Paragraph 14 des Gesetzes über den Katastrophenschutz in Mecklenburg-Vorpommern (Landeskatastrophenschutzgesetz - LKatSG M-V) eine wesentliche Grundlage. Zusätzlich kommen taktische Konzepte und Gefahrenabwehrpläne des Landkreises Ludwigslust-Parchim zum Tragen.

Die Ausbildung der ehrenamtlichen Einsatzkräfte wird weitgehend auch durch ehrenamtliche Kräfte sichergestellt. Unterstützend werden die drei (perspektivisch vier) hauptamtlichen Kräfte des Ausbildungszentrums tätig.

Die Anzahl der durchzuführenden Lehrgänge und Seminare werden jährlich anhand des vorliegenden Bedarfes festgelegt.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b><u>Lehrgänge und Seminare</u></b>						
Anzahl Lehrgänge	50	49	46	43	92	152
Anzahl Teilnehmer	1214	1240	1190	694	1163	2067
<b><u>Atemschutzübung</u></b>						
Anzahl Übungstermine	42	44	41	50	42	51
Anzahl Teilnehmer	1340	1450	1306	1300	1079	1350

*Vergleichsstatistik, Lehrgänge ohne Katastrophenschutzausbildung*

Die Ausbildung gliedert sich meistens in theoretische und praktische Teile. Hierzu sind am Standort des neuen Feuerwehr-Service-Zentrums für den theoretischen Teil acht Unterrichtsräume für je bis zu 24 Teilnehmern und 5 Lehrkabinette für je bis zu 10 Teilnehmern vorgesehen.

Ein Lehrgang bzw. Seminar wird durch bis zu vier ehrenamtliche Ausbilder durchgeführt oder begleitet.

In der Spitze wird mit bis zu sechs parallelen Lehrgängen und Seminaren geplant.

Auf dem Freigelände werden zwei Ausbildungsbereiche für verschiedene praktische Ausbildungsanteile errichtet.

Die Lehrgänge und Seminare finden regelmäßig zu folgenden Zeiten statt:

Vollzeit-Lehrgänge (ca. 30 pro Jahr):

- montags – freitags 08.00 Uhr bis 16.00 Uhr

Wochenend-Lehrgänge und Seminare (ca. 120 pro Jahr):

- freitags 18.00 Uhr bis 22.00 Uhr
- samstags 08.00 Uhr bis 15.30 Uhr

Die Lehrgänge haben einen Umfang zwischen einem und zehn Ausbildungstagen, Seminare dauern in der Regel einen Tag (4-8 Unterrichtseinheiten).

Die Zeiträume der Sommerferien (Monate Juli und August) sowie der Jahreswechsel (15. Dezember bis 15. Januar) sind in der Regel ausbildungsfrei.

Alle aktiven Atemschutzgeräteträger der Feuerwehren müssen gemäß Feuerwehrdienstvorschrift 7 einmal jährlich eine Belastungsübung absolvieren. Zu diesem Zweck wird durch den Landkreis eine Atemschutzübungsanlage unterhalten.

Die pflichtigen Übungen werden nach einem jährlich aufzustellenden Terminkalender in den Abendstunden (2 x wöchentlich, 17.00 bis 21.00 Uhr) und etwa zweimal monatlich samstags (9.00 – 12.00 Uhr) angeboten und werden nach Bedarf durch die einzelnen Feuerwehren gebucht.

Die Übungsanlage ist ein geschlossener Bereich innerhalb des Gebäudes des Feuerwehr-Service-Zentrums. Je angebotenen Termin nehmen zukünftig bis maximal 60 Einsatzkräfte einen Übungstermin wahr, der dann durch maximal fünf Ausbildungskräfte begleitet wird.

### **2.2.3 Sitz des Kreisfeuerwehrverbandes**

Der Kreisfeuerwehrverband ist Körperschaft des öffentlichen Rechts. Gemäß § 15 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technische Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG M-V) hat der Kreisfeuerwehrverband folgende Aufgaben:

- die Brandschutzerziehung und -aufklärung sowie die Bereitschaft der Bevölkerung, freiwillig im Brandschutz mitzuwirken, zu fördern,
- die Aus- und Fortbildung der Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehren zu unterstützen,
- die Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehren in ihren wirtschaftlichen und sozialen Angelegenheiten, soweit sie mit dem Feuerwehrdienst im Zusammenhang stehen, zu betreuen.

Zur Bewältigung der Aufgaben beschäftigt der Kreisfeuerwehrverband drei hauptamtliche Mitarbeiter. Alle weiteren verbandlichen Strukturen und Gremien sind ehrenamtlich getragen.

Am Standort des Feuerwehr-Service-Zentrum wird für die Arbeit des Verbandes eine Geschäftsstelle mit Verwaltungs- und Tagungsräumen errichtet. Zudem werden verschiedene Lagerräume vorgesehen.

Die Servicezeiten der Geschäftsstelle sind in der Regel montags bis freitags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr. Beratungen der ehrenamtlichen Gremien finden in regelmäßigen Abständen wochentags in den Abendstunden zwischen 18.00 Uhr und 22.00 Uhr statt.

#### **2.2.4 Stützpunkt der Gefahrgutzüge und der Sondertechnik**

Im Rahmen der Bewältigung überörtlicher Einsatzvorsorge und als Träger der Aufgaben im Katastrophenschutz unterhält der Landkreis Ludwigslust-Parchim in Zusammenarbeit mit verschiedenen Kommunen des Landkreises zwei Gefahrgut-Züge. Diese kommen bei besonderen Lagen auf Anforderung zum Einsatz.

Die zur Einsatzbewältigung notwendigen Fahrzeuge und Ausrüstungen befinden sich weitestgehend in den beteiligten Kommunen. Besondere Einsatzmittel und -reserven sollen am Standort des Feuerwehr-Service-Zentrums vorgehalten werden, um diese im Bedarfsfall von hier aus den Einsatzstellen zuzuführen. Zudem soll mit der Errichtung des zentralen Stützpunktes die Möglichkeit geschaffen werden, hier mit der Spezialtechnik in enger Zusammenarbeit mit dem Ausbildungszentrum Ausbildungseinheiten für die Spezialisten durchzuführen.

Der Stützpunkt ist personell nicht dauerhaft besetzt. Regelmäßige Betriebszeiten sind nicht vorgesehen. Die notwendige Bewirtschaftung erfolgt durch die Mitarbeiter der Feuerwehrtechnischen Zentrale und des Ausbildungszentrums zu den unter 1.1 und 1.2 benannten regelmäßigen Betriebszeiten.

#### **2.2.5 Katastrophenschutzlager des Landkreises Ludwigslust-Parchim**

Im Rahmen der Katastrophenschutzplanung des Landkreises Ludwigslust-Parchim für verschiedene Szenarien, die aufgrund der Schwerpunktbildung innerhalb des Landkreises nötig sind sowie auf Grundlage von übergeordneten Katastrophenschutzbehörden, muss der Landkreis verschiedene Materialreserven oder Ausrüstungen für einen möglichen Schadenfall vorzuhalten.

Hierzu soll auf dem Gelände des Feuerwehr-Service-Zentrum ein Katastrophenschutzlager entstehen. Dieses ist nicht dauerhaft durch Mitarbeitende besetzt.

Die Ein- bzw. Auslagerung von Materialien und Ausrüstungen erfolgt bei Bedarf. Im Regelfall erfolgt dies während der unter 1.1 aufgeführten Betriebszeiten. Im Großschaden- oder Katastrophenfall erfolgt die Nutzung auch außerhalb dieser Zeiten.

Eine Zu- und Abfahrt soll nach derzeitigem Planungsstand über eine Versorgungsstraße von der Fliegerchaussee aus erfolgen.

#### **2.2.6 Zentraler Bereitstellungsraum für Einsatzkräfte im Zuge der Bewältigung von Großschadenereignissen und Katastrophen**

Der Bereitstellungsraum dient im Katastrophenfall der temporären Unterbringung von bis zu 500 Einsatzkräften in Zelten und der zugehörigen Einsatztechnik.

Hierzu werden entsprechende befestigte und medienversorgte Flächen für den Aufbau von Zelten inkl. der notwendigen Vorbereitungen für den Aufbau von Sanitärcontainern und den Betrieb mobiler Feldküchen geschaffen.

### **2.3 Plangrundlage**

Als Plangrundlage wird ein amtlicher Lage- und Höhenplan vom Katasteramt des Landkreises Ludwigslust-Parchim mit dem Koordinatensystem ETRS89/UTM33, Höhenbezug DHHN2016 verwendet. Der Aktualisierungsstand der Plangrundlage ist der 27.08.2024.

### **2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Neustadt-Glewe besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften und der
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Für das Planverfahren wird eine kopierfähige Fassung der Unterlagen (A3/A4-Formate) verwendet. Das Satzungsexemplar wird im Maßstab M 1:1.000 bestehend aus Plan-Teil A und Text-Teil B gefertigt.

### **2.5 Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Neustadt-Glewe liegen folgende wesentliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- 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 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020)

- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

## 2.6 Sonstige Grundlagen

Als Grundlagen dienen die Zielsetzungen, die durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim für die Vorbereitung des Standortes benannt und zur Verfügung gestellt werden.

Darüber hinaus werden Plangrundlagen von Inros Lackner für die Planvorbereitung genutzt. Hierzu zählen maßgeblich Lagepläne und Ansichten für das beabsichtigte Vorhaben. Diese werden mit dem derzeit zu berücksichtigenden und bekannten Planungsstand für den Vorentwurf der Bauleitplanung zugrunde gelegt.

Weitere erforderliche Gutachten werden im Zuge der weiteren Planaufstellung vorbereitet und erstellt. Hierzu gehören maßgeblich das Schallgutachten sowie Nachweise und Stellungnahmen zur geordneten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Grundlage der Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse.

## 2.7 Fachgutachten

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 41 wurden folgende Fachgutachten erstellt, die auch Grundlage für die Begründung sind:

- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Neustadt-Glewe, Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, August 2024
- Geotechnischer Bericht IGU vom 31.01.2024
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 41 „Feuerwehrtechnische Zentrale“ in Neustadt-Glewe, 17.09.2024
- IGU INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GRUNDBAU UND UMWELTTECHNIK MBH (2024) Kommentar zur Versickerung von Niederschlagswasser (Protokoll Nr. 1).
- INROS LACKNER SE (2024) Feuerwehrtechnische Zentrale Neubau Standort Neustadt-Glewe, Bericht Entwässerung B-Plan.
- INROS LACKNER SE (2024) Feuerwehrtechnische Zentrale Neubau Standort Neustadt-Glewe, Bericht Erschließung für B-Plan.

Die Gutachten und gutachterlichen Bewertungen werden im Rahmen der weiteren Planaufstellung ergänzt.

## 2.8 Verfahrensdurchführung

Die Stadtvertretung der Stadt Neustadt-Glewe hat auf ihrer Sitzung am 13.07.2023 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den B-Plan Nr. 41 für die feuerwehrtechnische Zentrale der Stadt Neustadt-Glewe gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.06./14.06.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, aufgefordert. Die Öffentlichkeit

konnte sich gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Stadt Neustadt-Glewe, Fachdienst Bau, Ordnung und Liegenschaften, Markt 7, 19306 Neustadt-Glewe, in der Zeit vom 04.06.2024 bis einschließlich 09.07.2024 und vom 18.07.2024 bis einschließlich 19.08.2024 (Wiederholung) unterrichten und sich während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zu dieser Planung äußern.

Die Stadtvertretung der Stadt Neustadt-Glewe hat durch Beschluss vom ..... die Bewertung und Abwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen.

Neben den Belangen die von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen wurden und die im Rahmen der Abstimmung mit den Nachbargemeinden behandelt wurden, waren im Rahmen der Durchführung des Verfahrens maßgeblich Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu bewerten.

Die Stadt Neustadt-Glewe hat sich hier zu einzelnen Sachpunkten im Rahmen der Abwägung beschäftigt und übernimmt diese zur weitergehenden Begründung der Plandokumentation. Diese Anforderungen werden unter Belange der Öffentlichkeit Gliederungspunkt 14.8 eingefügt. Siehe hierzu den Gliederungspunkt.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am ..... die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der gutachterlichen Erkenntnisse gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Dieser Sachverhalt wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

#### **3.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP 2016)**

Für die Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V) vom 27. Mai 2016 und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM). Das Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg Kapitel 6.5 Energie wird fortgeschrieben.

Die Stadt Neustadt-Glewe befindet sich in der Planungsregion Westmecklenburg. Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben gemäß des Landesraumentwicklungsprogrammes M-V (LEP M-V) vom 27. Mai 2016 und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011. Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V wird die Stadt Neustadt-Glewe als Grundzentrum ausgewiesen (vgl. LEP M-V 3.2 (4) **Z**). Die Stadt befindet sich in zentraler Lage zwischen den Mittelzentren Parchim und Ludwigslust. Der Standort hat eine gute Anbindung an das großräumige und regionale Verkehrsnetz. Neustadt-Glewe ist an der Müritz-Elde-Wasserstraße gelegen.

- Zentrale Lage zwischen den Mittelzentren Ludwigslust und Parchim
- Anschluss an das großräumige und internationale Straßennetz
- Lage in der Nähe der Müritz-Elde-Wasserstraße
- Lage im Vorbehaltsgebiet Tourismus

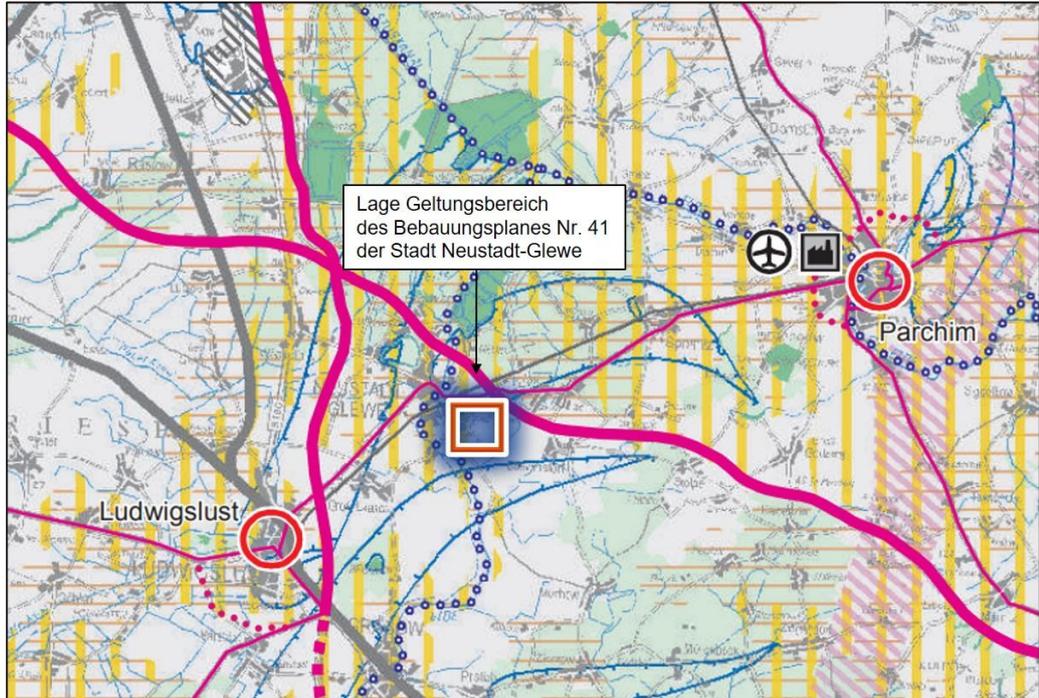


Abb. 3: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016) mit Kennzeichnung der Lage des Bebauungsplanes Nr. 41 (Quelle: Karte Landesraumentwicklungsprogramm (2016) mit eigener Darstellung)

### 3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (2011)

Für das Untersuchungsgebiet werden folgende Aussagen getroffen:

- Die Stadt Neustadt-Glewe ist Grundzentrum in Westmecklenburg.
- Der zu untersuchende Plangeltungsbereich wird umgrenzt vom Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Das Plangebiet befindet sich in einem Tourismusraum/ Tourismusentwicklungsraum.
- Neustadt-Glewe ist an ein großräumiges Verkehrsnetz angeschlossen.
- Der Plangeltungsbereich liegt nahe eines bedeutsamen Entwicklungsstandortes für Gewerbe und Industrie.

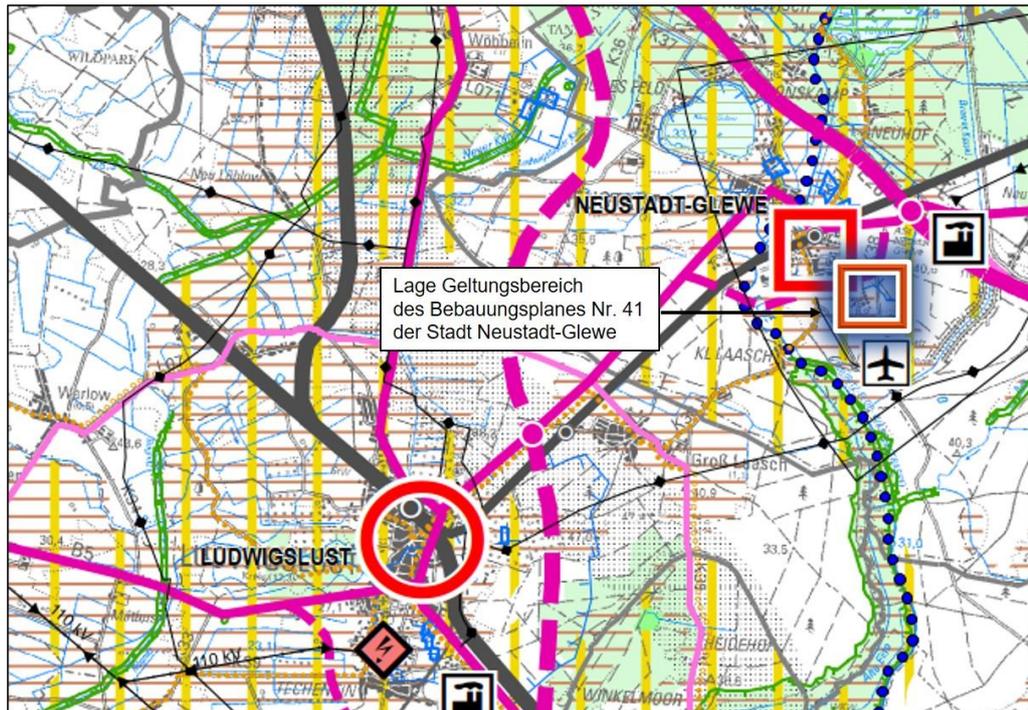


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP 2011) mit Darstellung Lage des Bebauungsplanes Nr. 41  
(Quelle: Karte Regionales Raumentwicklungsprogramm (2011) mit eigener Darstellung)

Laut Stellungnahme und Raumordnerischer Bewertung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) vom 28.06.2024<sup>1</sup> wird der Stadt Neustadt-Glewe gemäß Programmsatz 3.2.2 (1) RREP WM die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.

Laut Stellungnahme sollen gemäß der Programmsätze 6.1 (1, 2) RREP WM Einrichtungen und Versorgungsstrukturen der technischen und sozialen Infrastrukturen bedarfsorientiert, gut erreichbar und in guter Qualität vorgehalten werden. Überörtliche Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge sollen insbesondere in den Zentralen Orten konzentriert werden.

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 41 kommt die Stadt Neustadt -Glewe dieser Funktion laut raumordnerischer Bewertung nach.

Mit der am 07.06.2024. erfolgten Bekanntmachung liegt laut Stellungnahme eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächen vor. Der Siedlungsflächenbedarf ist demnach vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen abzudecken. Außerhalb sind Bauflächen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind, ein Flächenzugriff nicht möglich ist oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen (vgl.

<sup>1</sup> Stellungnahme Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM), nachrichtlich: LK LUP (FD Bauordnung und Planung), WM V 550, 28.06.2024

Programmsatz 4.1 (5) **Z TF SE**). Die vorliegende Planung sieht laut Stellungnahme die Entwicklung in einer Außenbereichslage vor. Aufgrund der besonderen Anforderungen (u. a. Größe, Erreichbarkeit) und der Notwendigkeit einer zentralen Serviceeinrichtung für den Brand- und Katastrophenschutz kann das Vorhaben laut Stellungnahme raumordnerisch mitgetragen werden.

Laut AfRL WM ist der Bebauungsplan Nr. 41 „Feuerwehrtechnische Zentrale nördliche des Flugplatzes“ mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Das AfRL WM weist darauf hin, dass die landesplanerische Stellungnahme der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vorgreift und nur solange gilt, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Neustadt-Glewe verfügt über den Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung 2021. Die Flächen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 41 sind im Wesentlichen als Sondergebiet für das Thermalbad dargestellt und somit für eine bauliche Nutzung vorgesehen.

### **3.4 Landschaftsplan**

Für die Stadt Neustadt-Glewe gibt es einen Landschaftsplan mit der Ordnungsnummer A/1-48, Fertigstellung Oktober 1997 (Landschaftsplanverzeichnis Mecklenburg-Vorpommer, 21. Fassung, Stand Dezember 2018). Der Landschaftsplan hat keine Verbindlichkeit erlangt. Somit liegt kein rechtswirksamer Landschaftsplan der Stadt Neustadt-Glewe vor.

## **4. Gebiets- und Bestandssituation**

### **4.1 Planungsrechtliche Situation**

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Derzeit besteht kein verbindliches Baurecht über einen Bebauungsplan für die Fläche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beurteilt sich nach § 35 BauGB. Der Bereich ist überwiegend unbebaut und wird überwiegend als Flächen der Landwirtschaft genutzt.

### **4.2 Naturräumlicher Bestand**

Die Flächen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes stellen sich als Flächen für die Landwirtschaft dar. Westlich des Plangebietes befindet sich die Wohnbebauung der Liebssiedlung. Nördlich befindet sich die K38 und daran anschließend das Wohngebiet Kuhdrift. Östlich befinden sich Waldflächen und südlich befindet sich die Gedenkstätte. Weiter südlich befindet sich der Flugplatz.

#### **4.3 Baugrund**

Die Baugrund- und Bodenverhältnisse sind im Rahmen einer Voruntersuchung zur Entwicklung des Standortes überprüft worden. Darlegungen werden im Umweltbericht berücksichtigt.

#### **4.4 Schutzgebiet und Schutzobjekte**

Darlegungen zu den Schutzgebieten und Schutzobjekten finden sich im Umweltbericht.

### **5. Planungsrechtliche Regelungen**

Für planungsrechtliche Regelungen wird der Bebauungsplan Nr. 41 aufgestellt. Parallel wird die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Neubekanntmachung der Stadt Neustadt-Glewe aufgestellt.

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung wird eine Teilfläche betrachtet.

Es werden planungsrechtliche Festsetzungen für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrtechnische Zentrale“ getroffen. Die Anforderungen an textliche Festsetzungen sind der Plandokumentation beigelegt.

Die städtebaulichen Anforderungen an den Standort in Bezug auf Ziele des Vorhabens und auf die Regelung der Auswirkungen auf die Umgebung werden im Rahmen der textlichen Festsetzungen planungsrechtlich geregelt. Für den Vorentwurf wurden die Unterlagen soweit aufbereitet und abgestimmt, dass auch das Einvernehmen in Grenzlage zur Gedenkstätte abgestimmt und hergestellt werden kann. Die Bewertung der Auswirkungen auf naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Belange wird im Aufstellungsverfahren abschließend geprüft. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht bekannt und nicht berührt.

Hinsichtlich der Art der Nutzung sind sämtliche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Katastrophenschutz und den Feuerwehren des Landkreises und der Gemeinden des Landkreises dienen.

Im Einzelnen sind zulässig:

1. Feuerwehrtechnische Zentrale des Landkreises LUP
2. Ausbildungszentrum Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises LUP
3. Sitz des Kreisfeuerwehrverbandes Ludwigslust-Parchim
4. Stützpunkt der Gefahrgutzüge des Landkreises LUP
5. Katastrophenschutzlager des Landkreises LUP

In weiteren Ausbaustufen sind geplant:

6. Zentraler Bereitstellungsraum für Einsatzkräfte im Zuge der Bewältigung von Großschadensereignissen und Katastrophen
7. Übungsräume in der Zusammenarbeit mit anderen Beteiligten Behörden und Organisationen der Gefahrenabwehr (Optionsflächen)

8. Standort für Feuerwehrwettbewerbe und Feuerwehrsport (ggf. Optionsfläche)

Die Höhen der Gebäude und baulichen Anlagen orientieren sich an den Vorgaben der Objektplanung. Die Höhen liegen in der Regel zwischen 7,00 m und 10,00/ 10,50 m über dem Bezugspunkt. Die Bezugshöhe wird mit 35,25 m NHN im Höhenbezugssystem DHHN2016 vorgesehen und festgesetzt. Ursprünglich war der Bezugspunkt mit 34,45 m vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Baugrund- und Bodenverhältnisse und der Anforderungen der Trinkwasserschutzzone IIIB für den nördlichen Teil des Plangebietes wird die Anhebung des Geländes erforderlich, um die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sicherzustellen und keine Gefährdungen für den Boden zu bewirken. Die Zulässigkeit der Aufschüttungen wird im Aufstellungsverfahren geregelt. Bei der Anordnung der Gebäude wird darauf geachtet, dass Anpflanzflächen zwischen der vorhandenen „Liebsiedlung“ mit den Wohnnutzungen und der feuerwehrtechnischen Zentrale erhalten werden. Zielsetzung ist die Anpflanzung von Einzelbäumen. Die Zulässigkeit der Vorhaben wird unter Berücksichtigung der schalltechnischen Anforderungen und der Anforderungen an die Regenentwässerung geregelt. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Eine Gliederung der Wohn- und eher gewerblichen Bereiche durch Anpflanzungen ist vorgesehen.

Die unmittelbar westlich angrenzenden Grundstücke sind von umfassenden Grünflächen und Gartenflächen geprägt. Aus Sicht der Stadt Neustadt-Glewe ist somit ein angemessener Abstand zwischen den Wohngrundstücken und der zukünftigen Bebauung vorhanden. Abweichend von den Regelungen zur Höhenlage soll ein Schlauch- bzw. Übungsturm mit einer Höhe von 20 m bei einer Umfassung von 10 x 10 m<sup>2</sup> entstehen. Dieser befindet sich in einem Abstand von etwa 70 m der westlichen Geltungsbereichsgrenze.

6. **Städtebauliche Planungsziele und Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die städtebauliche Begründung liegt in dem öffentlichen Erfordernis, den Katastrophenschutz für den Landkreis Ludwigslust-Parchim sicherzustellen.

7. **Inhalt des Bebauungsplanes**

Die inhaltlichen Regelungen zum Bebauungsplan finden sich maßgeblich in den textlichen Festsetzungen.

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

7.1.1 **Sonstiges Sondergebiet feuerwehrtechnische Zentrale**  
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet „Feuerwehrtechnische Zentrale“ dient der Ansiedlung von Anlagen und Einrichtungen, die dem Katastrophenschutz und den Feuerwehren des Landkreises und der Gemeinden des Landkreises Ludwigslust-Parchim dienen.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Feuerwehrtechnische Zentrale“ sind folgende Gebäude und bauliche Anlagen allgemein zulässig:

- Feuerwehrtechnische Zentrale
- Ausbildungszentrum Brand- und Katastrophenschutz
- Sitz des Kreisfeuerwehrverbandes
- Stützpunkt der Gefahrgutzüge
- Katastrophenschutzlager
- Zentraler Bereitstellungsraum für Einsatzkräfte im Zuge der Bewältigung von Großschadensereignissen und Katastrophen
- Übungsräume in der Zusammenarbeit mit anderen Beteiligten Behörden und Organisationen der Gefahrenabwehr
- Standort für Feuerwehrwettbewerbe und Feuerwehrsport
- Räume für Verwaltung und Sozialräume
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

Begründung:

Die allgemein zulässigen Nutzungen dienen der Aufrechterhaltung, Sicherung und Durchführung der Leistungen des Katastrophenschutzes der Feuerwehren des Landkreises und der Gemeinden des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Sie sind unbedingt erforderlich, um die Leistungsfähigkeit aufrecht zu erhalten.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**

Die Oberkante baulicher Anlagen ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist die Oberkante baulicher Anlagen die Oberkante der Attika.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben wird die Höhe von 35,25 m NHN im Höhensystem DHHN2016 (System des Deutschen Haupthöhennetzes) festgesetzt.

Ausnahmsweise darf die Oberkante baulicher Anlagen mit technischen Aufbauten sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien um bis zu 3,00 m überschritten werden, wenn die Fläche insgesamt nicht mehr als 5 % des Baugebietes einnimmt.

Begründung:

Die Anforderungen an das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Berücksichtigung der komplexen Sachverhalte einer nachhaltigen Entwicklung festgelegt. Die Gebäudehöhen entsprechen dem unbedingt erforderlichen Maß für die Bebauung. Die Zulässigkeit des Übungsturmes ist erforderlich, um die Leistungsfähigkeit des Katastrophenschutzes vorzubereiten und zu sichern.

## **7.3 Bauweise**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig sind.

Begründung:

Da Gebäudelängen über 50 m zulässig sind und erforderlich sind, wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

#### **7.4 Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für die Feuerwehrtechnische Zentrale notwendige betriebliche Umfahrten, Übungsflächen, Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Einfriedungen, Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter als Nebenanlagen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung (wie z.B. Versickerungsmulden, Regenwasserrückhaltebecken) im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes bedürfen die vorgenannten baulichen Anlagen einer forstrechtlichen Genehmigung der zuständigen Forstbehörde.

Innerhalb des gesondert umgrenzten Denkmalschutzbereiches (blaue Schraffur) für das Bodendenkmal BD 1 bedürfen die vorgenannten baulichen Anlagen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Begründung:

Zusätzlich zur Errichtung von Hauptanlagen werden Anforderungen für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen geregelt. Anforderungen an die Ver- und Entsorgung werden gesondert hervorgehoben und werden durch die nachfolgenden Regelungen in den entsprechenden Gliederungspunkten der Begründung dargelegt. Die Vorbehalte innerhalb des Waldabstandes und innerhalb des Denkmalschutzbereiches um das außerhalb des Plangebietes gelegene Denkmal werden gesondert geregelt. Die jeweils erforderlichen Genehmigungen sind erforderlichenfalls einzuholen. Im Planverfahren erfolgt vorsorglich eine allgemeine Regelung, die der spezifischen Untersetzung im Genehmigungsverfahren bedarf.

#### **7.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen - Sichtflächen**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen – sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 70 cm über der Fahrbahnhöhe unzulässig. Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Darüber hinaus sind innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen befestigte Flächen, Zuwegungen und Zufahrten zulässig.

Begründung:

Die Anforderungen werden aufgenommen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen. Dies gilt für die maßgebliche Zufahrt an der K38. Im Bereich der sonstigen Grundstückszufahrten wird die Darstellung als entbehrlich angesehen. Es betrifft hier die Zufahrtsstraße zum Flugplatz.

## **7.6 Flächen für Aufschüttungen**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen **(A/1)** sind Bodenauffüllungen/Aufschüttungen von maximal 35,25 m über NHN im Höhensystem DHHN2016 zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen **(A/2)** sind Bodenauffüllungen/Aufschüttungen von maximal 35,25 m über NHN im Höhensystem DHHN2016 abfallend bis zur südlichen Baugrenze allgemein zulässig. Innerhalb des gesondert umgrenzten Denkmalschutzbereiches (blaue Schraffur) für das Bodendenkmal BD 1 bedürfen Bodenauffüllungen/Aufschüttungen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen **(A/1)** und **(A/2)** ist ein Mindestabstand von 4,50 m zur nördlichen, östlichen und westlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.

Begründung:

Die Aufschüttungsbereiche werden gesondert geregelt. Im nördlichen Bereich in der Trinkwasserschutzzone IIIB gelten höhere Anforderungen. Im südlichen Bereich ist ein Abfallen in südöstliche Richtung möglich und durchaus gegeben. Es handelt sich um Obergrenzen für die Aufschüttungen. Sofern die Aufschüttungen nicht in vollem Umfang ausgeschöpft werden müssen, Indikator ist hier die gesicherte Ableitung und schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers, kann dahinter zurückgeblieben werden.

## **7.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-R) festgesetzten Flächen umfassen das Recht für die Ver- und Versorgungsunternehmen unterirdische Versorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten. Eine Bepflanzung der Flächen mit Bäumen und Sträuchern ist unzulässig.

Begründung:

Zur dauerhaften Aufrechterhaltung und zum Ausschluss der Überbauung werden außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgelegt, die der dauerhaften Aufrechterhaltung der Zu- und Abfahrten dienen und die der dauerhaften Aufnahme von Leitungen der Ver- und Entsorger dienen.

**8. Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**

**8.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**8.1.1 Regelungen zum anfallenden Oberflächenwasser**

Für die bebauten und unbebauten Flächen ist die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu sichern. Das anfallende Oberflächenwasser ist zurückzuhalten und über Mulden oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung innerhalb des sonstigen Sondergebietes zu versickern. Die Ableitung ist mit Gefällrichtungen in Richtung Südost zu modellieren und zu sichern.

Begründung:

Unter Berücksichtigung des vorliegenden Konzeptes der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers und der nachhaltigen Ableitung werden die Vorgaben für die Regelung getroffen. Sie gelten als Übernahme aus den Anforderungen der technischen Planer von INROS LACKNER und der Gutachter für die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, IGU, Wittenförden.

**8.1.2 Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in den Baumbestand**

Als Ausgleich für die Rodung von 3 gemäß § 19 NatSchAG M -V geschützten Bäumen und als Ausgleich für die Rodung von 10 gemäß § 18 NatSchAG M -V geschützten Bäumen sind insgesamt 20 Einzelbäume als standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzliste unter II.3.1 innerhalb des Plangebietes an den festgesetzten Standorten anzupflanzen. Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von maximal 15 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind bei nachgewiesenem Erfordernis um bis zu 5,00 m zulässig.

Für eine Durchwurzelung ist ein unterirdisch verfügbarer Raum von mindestens 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Tiefe von 0,80 m (12,8 m<sup>3</sup>) zu berücksichtigen. Für die Baumscheibe ist mindestens eine 12 m<sup>2</sup> unversiegelte, dauerhafte luft- und wasserdurchlässige Fläche anzulegen, die bei Bedarf zu mulchen ist. Die Baumscheiben bzw. der Pflanzstreifen sind vor einer Verdichtung und Beschädigung zu schützen. Um günstige Wachstumsbedingungen zu schaffen ist die Vegetationstragschicht und die Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften herzustellen, sowie der Grubengrund vor der Pflanzung zu lockern. Die Maße für die Herstellung der Pflanzgrube beträgt:

- vertikal: 1,5-fache des Ballendurchmessers und
- horizontal: das doppelte der Ballenhöhe.

Die Bäume sind durch eine Dreibockanbindung zu sichern und ggf. vor Wildverbiss zu schützen.

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die Bäume bedarfsweise zu wässern. Die Verankerung und Schutzeinrichtung sind bei Bedarf in Stand zu setzen. Die Verankerung ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen und nach frühestens 5 Jahren erfolgt der Abbau der Schutzeinrichtung.

Um eine gleichmäßige Kronenentwicklung zu erzielen sind 2 bis 3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren durchzuführen.

Begründung:

Die Ausgleichsmaßnahmen werden umgesetzt und werden gleichzeitig als Abschirmung der baulichen Anlagen des FTZ gegenüber der westlich angrenzenden Wohnsiedlung genutzt. Eine Unterpflanzung ist entsprechend vorgesehen. Hier ist eine einreihige Unterpflanzung aus heimischen standortgerechten Gehölzen freiwachsend beabsichtigt. Flächen stehen in ausreichendem Umfang zwischen der westlichen Grundstücksgrenze und den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen zur Verfügung.

Als Ausgleich für die Rodung von 8 Bäumen ohne Schutzstatus sind 8 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes als standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzliste unter II.3.1 innerhalb des Plangebietes an den festgesetzten Standorten anzupflanzen. Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von maximal 15 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind bei nachgewiesenem Erfordernis um bis zu 5,00 m zulässig. Für eine Durchwurzelung ist ein unterirdisch verfügbarer Raum von mindestens 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Tiefe von 0,80 m (12,8 m<sup>3</sup>) zu berücksichtigen. Für die Baumscheibe ist mindestens eine 12 m<sup>2</sup> unversiegelte, dauerhafte luft- und wasserdurchlässige Fläche anzulegen, die bei Bedarf zu mulchen ist. Die Baumscheiben bzw. der Pflanzstreifen sind vor einer Verdichtung und Beschädigung zu schützen. Um günstige Wachstumsbedingungen zu schaffen ist die Vegetationstragschicht und die Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften herzustellen, sowie der Grubengrund vor der Pflanzung zu lockern. Die Maße für die Herstellung der Pflanzgrube beträgt:

- vertikal: 1,5-fache des Ballendurchmessers und
- horizontal: das doppelte der Ballenhöhe.

Die Bäume sind durch eine Dreibockanbindung zu sichern und ggf. vor Wildverbiss zu schützen.

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die Bäume bedarfsweise zu wässern. Die Verankerung und Schutzeinrichtung sind bei Bedarf in Stand zu setzen. Die Verankerung ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen und nach frühestens 5 Jahren erfolgt der Abbau der Schutzeinrichtung.

Um eine gleichmäßige Kronenentwicklung zu erzielen sind 2 bis 3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren durchzuführen.

Begründung:

Unter Berücksichtigung des Baumschutzkompensationserlasses wird der Ausgleichsumfang ermittelt. Es wäre zwar kein Ausgleich gesetzlich erforderlich, weil die Bäume keinem Schutzstatus unterliegen. Hilfsweise wird der Baumschutzkompensationserlass genutzt, um den erforderlichen Ausgleich für die zu rodenden Bäume festzulegen. Auch diese Bäume werden für die abschirmenden Pflanzungen genutzt.

## 8.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für Baumanpflanzungen die in der Planzeichnung festgesetzt sind, sind ausschließlich standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgender Pflanzqualität zu verwenden:

Pflanzqualität: Hochstamm 16-18 cm StU.; 3x verpflanzt mit Ballen

Baumart:

Feldahorn	(Acer campestre),
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus),
Hainbuche	(Carpinus betulus),
Blutbuche	(Fagus sylvatica Purpurea),
Eberesche	(Sorbus aucuparia),
Winter-Linde	(Tilia cordata),
Sommer Linde	(Tilia platyphyllos),
Esskastanie	(Castanea sativa),
Berg-Ulme	(Ulmus glabra),
Feld-Ulme	(Ulmus minor),
Wildbirne	(Pyrus communis).

Umsäumende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind aus heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Sträucher gemäß nachfolgender Pflanzliste sind in einem Reihenabstand von 1,00 m und einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Es sind mindestens eine Reihe zu pflanzen und mindestens drei Straucharten zu verwenden.

Pflanzqualität: (Höhe 60-100 cm, dreitriebige Pflanzen, 2x verpflanzt, ohne Ballen)

Strauchart:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea),
Hasel	(Corylus avellana),
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna),
Rotdorn	(Crataegus laevigata),
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus),
Liguster	(Ligustrum vulgare),
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum),
Schlehe	(Prunus spinosa),
Schwarze Johannisbeere	(Ribes nigrum),
Zaunrose	(Rosa rugosa),
Hechtrose	(Rosa rubifolia),
Heckenrose	(Rosa canina),
Holunder	(Sambucus nigra),
Trauben-Holunder	(Sambucus racemose),
Schneebeere	(Symphoricarpos racemosus),
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana),
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus),

Fingerstrauch (Potentilla fruticosa),  
Spiersträucher (Spiraea).

Für die Anpflanzungen wird eine fünfjährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt.

Begründung:

Für die Anpflanzungen sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden, um die Nachhaltigkeit am Standort zu sichern.

**8.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Begründung:

Bindungen für die Anpflanzungen werden vorgesehen, um diese dauerhaft zu sichern. Nachpflanzungen sind bei Verlust vorzusehen. Die Bäume haben neben der Ausgleichsfunktion auch die Funktion die Auswirkungen der Bebauung auf die westlich vorhandene Bebauung zu minimieren. Die westlich vorhandene Bebauung ist zwar durch Gärten und Nebengebäude und Garagen von dem FTZ getrennt, um jedoch die Aufenthaltsfunktion auf den Grundstücken aufrecht zu erhalten, werden Baumpflanzungen, die auch dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind vorgesehen.

**9. Verkehrliche Anbindung und Verkehrstrassen**

**9.1 Übergeordnete Verkehrstrassen**

Straßenverkehr

Das Plangebiet liegt westlich der Autobahn A24. Die Landesstraße L073 verbindet die FTZ über die Kreisstraße mit der Autobahn. Somit ist eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung gegeben.

Bahnanlagen

Anschlussmöglichkeiten für die Bahnanlagen sind nicht vorhanden.

**9.2 Verkehrliche Anbindung des Plangebietes**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die einfache Anbindung an die K38. Die Zufahrtsgenehmigung und Anbindung an die K38 ist mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt. Es wird kein Knotenpunkt mit der Zufahrt zum Gebiet Kuhdrift ausgebildet. Dies wirkt sich begünstigend auf die Schallschutzsituation aus. Zusätzlich sind verkehrliche Anbindungen über die Straße zum Flugplatz gegeben. Damit sind im Havariefall verschiedenartige Anbindungsmöglichkeiten gegeben, die leistungsfähig für den Standort genutzt werden können.

## 10. Schallschutz

Für die Bewertung der Auswirkungen des Lärms wurde eine schalltechnische Untersuchung durch GENEST, Gutachten Nr. 04908 G1 mit Stand vom 05.03.2024 erstellt. Grundlage für die Erstellung waren Bewertungen zum Verkehrs- und zu den Auswirkungen der Aktivitäten auf dem Grundstück für die feuerwehrtechnische Zentrale. Unter Berücksichtigung der Darlegungen aus dem Gutachten sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Bewertung der Auswirkungen durch den Lärm wird die Zusammenfassung des Gutachtens beigefügt.

## 8. Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Feuerwehrtechnischen Zentrale in Neustadt-Glewe in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Wohngebiet geschaffen werden. Die schalltechnische Verträglichkeit war zu überprüfen.

Die im Plangebiet verursachten Schallemissionen wurden gemäß der TA Lärm [1] beurteilt. Im Ergebnis einer Schallausbreitungsberechnung werden im Regelbetrieb die Immissionsrichtwerte tags um mindestens 6 dB und nachts um mindestens 2 dB unterschritten. Eine relevante Vorbelastung durch Anlagengeräusche herrscht nicht vor.

Für die nächtlichen Anfahrten am Gefahrgutzug und Katastrophenschutzlager, welche als seltenes Ereignis beurteilt werden, ergeben sich Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte tags von mindestens 21 dB und nachts um mindestens 8 dB. Die Anforderungen der TA Lärm [1] werden somit erfüllt.

Darüber hinaus wurden die Verkehrsgeräusche außerhalb des Plangebiets prognostiziert. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass es auf der K 38 westlich des Plangebiets zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche von maximal 0,8 dB tags und 0,3 dB nachts kommt.“

## 11. Ver- und Entsorgung

Es handelt sich hierbei um eine spezifische Anforderung an die Ver- und Entsorgung. Wohnbebauung im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung ist nicht vorgesehen. Es ist lediglich die Errichtung von Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage vorgesehen. Es handelt sich überwiegend um technische Anlagen. Insofern ist hier lediglich ein Mindestmaß an Ver- und Entsorgung erforderlich. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens werden die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung detailliert abgestimmt und festgelegt.

Die Vorgaben für den derzeitigen Stand der Anforderungen an die Ver- und Entsorgung wurden von INROS LACKNER zur Verfügung gestellt.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Stadt Neustadt-Glewe erfolgt durch den Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (ZkWAL). Die technischen Anschlussbedingungen und-

Anschlussmöglichkeiten für die Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

Der ZkWAL hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass keine Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind. Insofern ist der Neubau entsprechend abzuschließen. Bei Neuverlegung bzw. Erweiterung von Trinkwasserleitungen ist zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit des Trinkwassers vor Inbetriebnahme eine amtliche Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich. Die Untersuchung der Wasserproben hat beim Landesgesundheitsamt Mecklenburg-Vorpommern, Außenstelle Schwerin zu erfolgen.

Durch den ZkWAL wird eine Hausanschlussleitung bis auf das Grundstück FTZ (nordwestlich) für Trinkwasser errichtet. Als Übergabepunkt dient hier ein Wasserzählerschacht. Der Schacht ist durch den Bauherrn zu errichten, die Ausrüstung erfolgt durch den ZkWAL.

#### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung der Stadt Neustadt-Glewe erfolgt durch den Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (ZkWAL).

Der ZkWAL hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mitgeteilt, dass keine Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind. Die Anlagen zur Schmutzwasserbeseitigung werden hergestellt.

Der Anschluss für Schmutzwasser ist aufgrund der vorhandenen Höhenverhältnisse nur über eine Druckrohrleitung an den Bestand möglich, dieses wird in der Planung berücksichtigt. Durch den ZkWAL wird eine Hausanschlussleitung bis auf das Grundstück FTZ (nordwestlich) für eine SW-Druckrohrleitung errichtet. Als Übergabepunkt dient nach dem Pumpenschacht der Schieber. Der Bauherr fungiert für das Pumpwerk als Betreiber.

#### Oberflächenwasserbeseitigung

Für die bebauten und unbebauten Flächen ist die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu sichern. Die Ableitung/Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt unter Beachtung der geltenden technischen Regeln.

Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser unter Berücksichtigung der Aufschüttungen auf dem Gelände schadlos durch Versickerung abzuleiten und in südöstliche Richtung zu orientieren. Damit sollen Auswirkungen auf die Liebssiedlung vermieden werden. Grundlage sind die Bewertungen aus dem Baugrundgutachten und die Bewertung durch IGU.

Die folgenden Vorgaben wurden von INROS LACKNER zur Verfügung gestellt: „Es wurde durch die Untere Wasserbehörde festgelegt, dass für den erforderlichen Abstand zwischen Bemessungsgrundwasser und Sohle der Versickerungsanlage der MHGW aus dem Baugrundgutachten angesetzt werden muss (33,50 MHGW). Innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB muss der Abstand mindestens 1,0m betragen, außerhalb der Trinkwasserschutzzone ist eine Verringerung des Abstandes auf mind. 0,50 m zulässig. Der Boden weist nach der DWA-A 138 eine gute Versickerungsfähigkeit auf mit Durchlässigkeitsbeiwerten im Bereich von 2,4 bis 5,3x10<sup>-5</sup> m/s.

#### Regenentwässerungskonzept

Das anfallende Regenwasser auf den bebauten Flächen soll teilweise oberirdisch u. teilweise unterirdisch aufgefangen und abgeleitet werden. Als

Vorfluter ist die Versickerung gewählt worden, da kein anderer Vorfluter (Kanal oder Gewässer) in der unmittelbaren Umgebung vorhanden ist.

Die äußeren Bereiche des Gebiets (Straßen u. Gebäude) sollen hierbei direkt in Mulden entwässern. Die Muldentiefe wird dabei 0,3m nicht übersteigen. Ein Abstand zwischen Sohle Mulde und dem Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) darf dabei nach DWA-A 138 im Bereich außerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB 0,5m nicht unterschreiten. Innerhalb der Trinkwasserzone muss der Abstand mindestens 1,0m betragen. Dies wird in der Planung berücksichtigt.

Die Fließrichtung des Regenwassers erfolgt planerisch und aufgrund der topografischen Bedingungen, als auch durch die anerkannten Regeln der Technik in Richtung Süd-Ost des Gebietes.

Ein Teil des Inneren Gebietes mit Gebäuden, so wie einige Straßen, als auch die Leichtflüssigkeitsabscheider entwässern über ein Kanalsystem. Am Ende des Kanalsystems fließt das anfallende Regenwasser in ein unterirdisches Regenrückhaltebecken. Das Regenrückhaltebecken wird technisch so gestaltet, dass es zum einen für die Bewässerung der Außenanlagen genutzt werden. Zum anderen ist mindestens eine Pumpe als Notüberlauf aus dem Becken geplant, welches das Regenwasser dann in eine Mulde hebt, wo es dann wieder versickern kann...

Die Mulden/ Versickerungsanlagen werden derzeit konstruktiv in das Gebiet eingeplant. Dabei ist zu beachten, dass diese Volumina den Bemessungsfall darstellen und nicht den Überflutungsfall!

Unter der Prämisse, dass die Mulden 0,3m tief sind, wird eine Fläche von ca. 1.170 m<sup>2</sup> für die Mulden mindestens erforderlich (Änderungen sind vorbehalten).

Für die Bemessung der Überflutung wurde die DIN 1986-100:2026-12 (in Anlehnung an die DIN 752) genutzt. Hier ist auf dem Gebiet nachzuweisen, dass die Differenz zwischen einem 30-jährigen und einem 2-jährigen Regen auf dem Gebiet zwischen gepuffert werden kann. Das benötigte Retentionsvolumen wird derzeit bei der konstruktiven Ausbildung der Mulden integriert. Es wird ein Retentionsvolumen von ca. 240 m<sup>3</sup> erforderlich.

Das Kanalnetz wurde nach der DWA-A 118 auf ein 3-jährliches Regenereignis für 15min ausgelegt, sodass bei dieser Regenspende eine Belastung des Kanalnetzes unter 90% liegt.

Die Auslegung des Regenrückhaltebeckens erfolgte unter der Maßgabe nach der DWA-A 117 für ein 5-jährliches Regenereignis mit einem gewählten Drosselabfluss von 15 l/s, dieser Notüberlauf entwässert in eine Mulde. Das derzeitige benötigte und berechnete Volumen des erforderlichen Regenrückhaltebeckens beträgt ca.: 275 m<sup>3</sup>

#### Technische Gestaltung

Die Mulden werden mit einer maximalen Tiefe von 30 cm geplant. Zur Reinigung des Regenwassers und für den erforderlichen Nachweis der Regenwasserbehandlung nach DWA-M 153 u. RiStWag werden die Mulden mit einer 30 cm mächtigen Oberbodenpassage ausgestattet.

Unter Einhaltung der Regelungen zum Abstand der Sohle Versickerungsanlage und Höhe MHGW erfolgt die Höhenplanung mit einem Abstand von mind. 1,0m im Bereich der Trinkwasserschutzzone IIIB und außerhalb der Trinkwasserschutzzone von mind. 0,5m. Im Westlichen Bereich angrenzend zur Straße wird die Mulde durchgehend mit ca. 3m ausgebildet, im südlichen Bereich soll sie mindestens 5m betragen. Im nördlichen Bereich

(Einfahrtsstraße) wird die Mulde in der Fläche wie ein Becken ausgebildet, sprich keiner einheitlichen Breite (diese schwankt zwischen 5m bis ca.30m) und verläuft parallel zur Straße. Die Flächengröße ergibt sich aus dem Rückhalt des Regenwassers im Überflutungsfall.

Die Kanalrohre für das Regenwasser werden in den Dimensionen DN 300 bis DN 500 in Polypropylen ausgebildet, ab der Dimension 600 in Beton.

Das Regenrückhaltebecken wird als Stahlbetonbehälter aus U-Profilen, Halbschalen an den Enden und mit einer Abdeckplatte für den Lastfall SLW 60 ausgebildet. Das Regenrückhaltebecken soll auf der Ost-Seite des Gebietes unter dem Übungshof II angeordnet werden.“

Somit kann die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers geregelt werden. Ein Konzept zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers mit dem Nachweis der schadlosen Ableitung liegt vor.

#### Löschwasserbereitstellung

Der Feuerschutz in der Stadt Neustadt-Glewe ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V vom 21.12.2015 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind. Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grundschutzes sind darzustellen.

Der ZKWAL teilte mit, dass die erforderliche Löschwassermenge laut Brandschutzgutachten aus dem öffentlichen TW-Netz nicht zur Verfügung gestellt werden kann. Durch den AG ist hier eine Löschwasserversorgung zu errichten. Diese wird durch einen bzw. mehrere Bohrbrunnen realisiert werden. Zusätzliche Hydranten auf dem Grundstück werden angeordnet werden. Die Planung der Löschwasserbrunnen ist bei IL berücksichtigt.

#### Energieversorgung

Die Stadt Neustadt-Glewe wird durch die WEMAG AG mit elektrischer Energie versorgt. Die Anforderungen an die Energieversorgung werden im weiteren Planverfahren abgestimmt.

Mit der WEMAG Netz GmbH erfolgten Abstimmungsgespräche zur Versorgung aus dem öffentlichen Mittelspannungssystem an einen eigenen Kundentrafo. Der Kundentrafo ist an der nördlichen Grundstücksgrenze (FTZ) geplant.

Durch eine erste Vorabprüfung über eine mögliche Anbindung an das öffentliche System sichert die WEMAG Netz GmbH eine Anbindung an das öffentliche Stromnetz zu.

Durch den Bauherrn wurde im Juli 2024 ein Netzanschlussvertrag mit der WEMAG Netz GmbH geschlossen.

#### Fernwärmeversorgung

Durch IL wurden vorab Bedarfswerte dem Versorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt. Auf Grundlage dieser Bedarfswerte und einer ersten Vorabprüfung über eine mögliche Anbindung an das öffentliche System sichert die Erdwärme Neustadt-Glewe eine Anbindung an das öffentliche Wärmenetzsystem zu.

Als Übergabepunkt zwischen der Leistung WPG / Planung TGA IL wird ein Kugelhahn im Hausanschlussraum festgelegt. Datenblätter mit Anforderungen an den Hausanschluss wurden seitens WPG übergeben.

Die WPG übernimmt die gesamte Planung und Verlegung inkl. Rohrmaterial + Erdarbeiten vom Anschlusspunkt im Bestand bis in den Hausanschlussraum (Kugelhahn). Ein Erschließungsvertrag muss zwischen WPG und dem LK LUP abzuschließen.

Die Versorgung erfolgt aus nordwestlicher Richtung, parallel mit dem Trinkwassernetz, an den Übergabepunkt.

#### Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas ist innerhalb des Gebietes nicht vorgesehen.

#### Telekommunikation

Die Stadt Neustadt-Glewe ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Es ist beabsichtigt, das Gebiet an das vorhandene Telekommunikationsnetz anzuschließen.

#### Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

### **12. Immissions- und Klimaschutz**

Gutachterlich wurde der Nachweis der schallschutztechnischen Verträglichkeit erbracht.

Aus klimaschutztechnischer Sicht werden die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe durch zukünftige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen sein. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes ergeben sich keine erheblichen Anforderungen an den Klimaschutz.

### **13. Flächenbilanz**

Die vorläufige Flächenbilanz wird in die Dokumentation eingefügt. Die Bewertung des Standortes erfolgte auf der Grundlage der Zielsetzungen des Vorhabenträgers und des naturräumlichen Bestandes.

<b>Baufläche</b>		<b>qm</b>
SO FTZ		59.719,20
<b>Summe =</b>		<b>59.719,20</b>

<b>Waldfläche</b>		<b>qm</b>
Waldfläche		433,10
<b>Summe =</b>		<b>433,10</b>

<b>Straßenverkehrsfläche</b>		<b>qm</b>
Straße Bestand		210,10
<b>Summe =</b>		<b>210,10</b>

<b>Fläche/Summe</b>		<b>qm</b>
Gesamt SO		59.719,20
Gesamt Waldfläche		433,10
gesamt Straßenverkehrsfläche		210,10
<b>Gesamtfläche in qm:</b>		<b>60.362,40</b>

#### **14. Auswirkungen der Planung**

Der für die Vorbereitung der feuerwehrtechnischen Zentrale gewählte Standort ist das Ergebnis einer Standort- und Variantenuntersuchung auf Ebene des Landkreises Ludwigslust-Parchim und insbesondere auf der Grundlage der Untersuchung in der Stadt Neustadt-Glewe. Die entsprechenden Bewertungs- und Bewerbungsunterlagen werden zum Gegenstand der Verfahrensdokumentation.

Der für die feuerwehrtechnischen Zentrale vorgesehene Standort war ursprünglich für ein Thermalbad vorgesehen. Die planerischen Vorbereitungen für den Standort des Thermalbades waren bereits weit fortgeschritten, letztlich ist es zu einer Realisierung an dem Standort nicht gekommen.

Der Standort selbst befindet sich an der Zufahrtsstraße zum Flugplatz. Aufgrund seiner guten und verkehrsgünstigen Lage ist er für die Errichtung der feuerwehrtechnischen Zentrale gut geeignet. Dennoch ergeben sich Anforderungen an den Standort aus der Umgebung, die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens entsprechend zu beachten sind. Dabei handelt es sich maßgeblich um Belange, die sich aus der Wohnumgebung, der Lage am Denkmal und aus naturschutzfachlichen Anforderungen ergeben.

##### **14.1 Flächeninanspruchnahme**

Für den Standort werden Flächen in Anspruch genommen, die landwirtschaftlich / ackerbaulich genutzt sind. Es kommt hier zu einer Neuinanspruchnahme der Flächen und zu einer Versiegelung. Die Flächen liegen nahe der Wohnbebauung und sind teilweise von Straßen umgeben. Im südlichen Bereich schließt sich die Gedenkstätte an. Im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Realisierung des Planes sind die Eingriffe in die Fläche zu beurteilen und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu bestimmen. Dabei ist auch die Überlagerung mit den Wirkzonen aus der Umgebung zu betrachten.

Die Anforderungen an flächenhafte Eingriffe und an Gehölze sind entsprechend zu beachten.

## **14.2 Verkehrliche Anbindung**

Für eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung ist die Zufahrt von Norden, von der K 38, vorgesehen und erforderlich. Im Rahmen des Vorentwurfs wurden noch 2 Varianten für die verkehrliche Anbindung geprüft. Im Rahmen der Abstimmungen zum Vorentwurf wurde festgelegt, dass die östliche Zufahrt genutzt wird. Diese wird entsprechend festgesetzt. Eine weitere verkehrliche Anbindung ist über die Zufahrtsstraße zum Flugplatz vorgesehen. Hier sind 2 Zufahrten von der Straße zum Flugplatz berücksichtigt. Im Rahmen der Vorbereitung des Vorhabens wurde geprüft, inwiefern der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft erhalten werden kann. Die Zufahrten wurden nun so gelegt, dass sie außerhalb des Wurzelschutzbereiches von Bäumen, die nach § 18 bzw. nach § 19 NatSchAG M-V geschützt sind liegen. Im Rahmen der Abwägung sind die Belange des Havarieschutzes mit denen des Gehölzschutzes unter Berücksichtigung der Variantenuntersuchung und der Leistungsfähigkeit des Konzeptes zu überprüfen.

## **14.3 Wohnumgebung**

Anforderungen an den Standort ergeben sich durch die Schutzansprüche der Umgebung. Die Wohnbebauung in der „Liebssiedlung“ ist als allgemeines Wohngebiet zu bewerten und geht entsprechend in die Betrachtungen und Bewertungen ein. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gelten für allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts gegenüber dem Anlagenlärm. Darüber hinaus gelten Anforderungen wie für seltene Ereignisse. Im Ergebnis der Bewertung des beabsichtigten Vorhabens kann eine Verträglichkeit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bewertet werden. Dafür ist das derzeit bekannte städtebauliche Konzept und Betriebskonzept mit den vorzusehenden organisatorischen Maßnahmen zugrunde zu legen. Maßnahmen zum Schallschutz sind nachzeitigem Bearbeitungsstand nicht erforderlich.

Unabhängig von der schallschützenden Wirkung ist eine optische Abgrenzung und Einfriedung der feuerwehrtechnischen Zentrale zur westlich angrenzenden Wohnumgebung vorgesehen.

Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse und für das Freizeitverhalten sind zu sichern. Dies wird maßgeblich auch unter dem Schutzgut Mensch im Rahmen des Umweltberichtes im weiteren Planaufstellungsverfahren betrachtet.

## **14.4 Bodendenkmal**

Abstimmungen zur Lage und Bewertung von Bodendenkmalen im Zusammenhang mit der Bewahrung der Gedenkstätte wurden mit den zuständigen Behörden geführt. Die Vereinbarkeit mit den Anforderungen des Denkmalschutzes, der Gedenkstätte und den vorhandenen Bodendenkmalen ist herstellbar. Die näheren Darlegungen finden sich unter „Nachrichtlichen Übernahmen“ im Text, Teil B und in dieser Begründung zum Bebauungsplan. Die Voruntersuchungen für die auf dem Gebiet vorhandenen Bodendenkmale sind vorzunehmen. Im Zusammenhang mit der südlich gelegenen Gedenkstätte sind die Abgrenzungen des Bodendenkmals überprüft worden. Im Umgebungsbereich bestehen Schutzanforderungen. In unmittelbarer Grenzlage des Umgebungsbereiches gibt es eine Überlagerung mit den Zielsetzungen für die feuerwehrtechnische Zentrale. Im Rahmen von Vorabstimmungen wurde hier erörtert, die Anforderungen in einem gesonderten Antragsverfahren mit

dem Landesamt für Bodendenkmalpflege zu klären. Die Anforderungen sind im weiteren Planverfahren abzustimmen. Im Rahmen der Zufahrt ist auch der Umgebungsschutz des Bodendenkmals und die Befahrbarkeit der Fläche zu überprüfen. Hochbauliche Anlagen befinden sich maßgeblich außerhalb des Denkmals bzw. Denkmalschutzbereiches. Unter Berücksichtigung der Vorgaben aus Sicht der Denkmalpflege wurde die Baugrenze im südlichen Bereich des sonstigen Sondergebietes für die Feuerwehrtechnische Zentrale auf die Grenzlinie des Umgebungsschutzbereiches für das Bodendenkmal zurückgenommen, um hier Überschneidung und Überlagerung zu vermeiden. Die Baugrenze ragt nicht in den Bereich des Denkmalschutzbereiches hinein.

#### **14.5 Waldschutz**

In der nördlichen und östlichen Angrenzung befinden sich Waldflächen. Die Waldabstandsflächen sind einzuhalten. Die Lage der Waldkante wurde in Vorbereitung des Planverfahrens mit der Forstbehörde auch aufgrund der Vermessungsunterlagen abgestimmt und definiert. Die Waldfeststellung ist erfolgt. Bauliche Anlagen der Hauptnutzung sind außerhalb des festgelegten Waldabstandes vorgesehen. Darüber hinaus sollen die Möglichkeiten der Nutzung des Waldabstandsbereiches für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und für die Nutzung von Freiflächen sowie für Zufahrten abgestimmt werden. Die Abgrenzung der Waldflächen erfolgt gemäß Feststellungsbescheid der Forstbehörde.

#### **14.6 Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

Der Standort für die feuerwehrtechnische Zentrale wird an die vorhandenen Infrastrukturanlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung der Umgebung angebunden. Vorhandene Netze sind teilweise zu erweitern. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wird der Nachweis zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück geführt. Dies wird getrennt für die Teilbereiche 1 und 2 des Gesamtkonzeptes gefertigt. Die Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 41 berücksichtigt den Teilbereich 1. Nach derzeitigem Stand der Erkenntnisse kann die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers durch Versickerung und Versickerungsflächen bzw. –mulden sichergestellt werden. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers setzt zur Sicherung der ausreichenden Versickerungszone eine Angleichung des Geländes auf eine Höhe von 34,45 m DHHN2016 voraus. Unter Berücksichtigung dieser Annahmen wurden Vorschläge für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers unterbreitet (durch den Bodengutachter, IGU). Die konkreten Regelungen und Regelungen der Sachverhalte erfolgen bei der weiteren Vorbereitung des Vorhabens und eine Klarstellung erfolgt mit dem Entwurf.

#### **14.7 Kurzbeschreibung der Umweltauswirkungen**

##### Schutzgebiete und Schutzobjekte

Erhebliche Auswirkungen auf die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sowie auf Naturschutz- und Landschaftsgebiete sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des B-Planes Nr. 41 der Stadt Neustadt-Glewe nicht zu erwarten. Das innerhalb des Plangebietes für den B-Plan Nr. 41 gelegene Trinkwasserschutzgebiet ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches liegen keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 20 NatSchAG. Potenzielle

Auswirkungen der Planung auf umgebende Biotope und der daraus resultierende Kompensationsbedarf werden im Laufe des Verfahrens durch die Eingriffs-/Ausgleichsregelung ermittelt.

#### Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur genaueren Bewertung der Auswirkungen auf Tiere und die biologische Vielfalt sind weitere Erfassungen notwendig. Unter anderem wird ein artenschutzrechtlicher Fachbericht erstellt. Die floristische und faunistische Bestandsaufnahme erfolgt gemäß der HzE M-V. Die Biotoptypenkartierung und die Erfassung des Baumbestandes u.a. der nach § 18 und § 19 NatSchAG geschützten Bäume erfolgte bereits. Die konkrete Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und die genaue Festsetzung aller Kompensationsmaßnahmen ist vorzunehmen. Der vorhandene Waldbestand wird mit der Darstellung im Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung der realen Vorgaben berücksichtigt und angepasst. Wald und Gehölzinseln innerhalb und angrenzend an das Plangebiet wurden gemäß § 20 LWaldG M-V durch das Forstamt Grabow bewertet. Mit Einhaltung der festgesetzten Waldabstandslinie wird den forstbehördlichen Vorgaben entsprochen. Die Auswirkungen sind daher als gering einzuschätzen. Laut Stellungnahme sind marginale Abweichungen zwischen der forstbehördlich festgelegten Waldabstandslinie und der Vermessungslinie zu vernachlässigen. Bei einem Eingriff (hier im Bereich Zufahrten) sind die behördlichen Genehmigungen einzuholen und gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. Nach der Erfassung und Bewertung können die genauen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

#### Schutzgüter Fläche, Boden, Kultur- und Sachgüter

Die Auswirkungen auf die Fläche durch die Bebauung und zugehörige Infrastruktur des baulichen Vorhabens sind erheblich und ergeben sich aus Versiegelung und Überbauung. Die Baufläche des „Sondergebietes FTZ“ beträgt zum derzeitigen Stand ca. 59.831,06 m<sup>2</sup>. Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist die Versiegelung/Überbauung zu bilanzieren und durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Die durch das Baugutachten (Geotechnischer Bericht, IGU, Wittenförden, 31.01.2024) festgestellten Anforderungen an bautechnische Maßnahmen ergeben sich aus der Tragfähigkeit und Wiederverwendungsmöglichkeit der angetroffenen Baugrundsichten, sowie des oberflächennah anstehenden Grundwassers<sup>2</sup>. Die künftige Geländehöhe entsteht durch Bodenauftrag und ist mit 34,45 m NHN festgelegt. Der Verlust von Boden durch Überbauung von bisher unbebauten/unversiegelten Flächen ist u. a. durch die erforderliche Abtragung des Oberbodens erheblich. Der Eingriff ist im weiteren Verfahren zu erfassen und durch multifunktionale Maßnahmen auszugleichen.

Innerhalb des Teilbereichs 1 liegen zwei Bodendenkmale. Die Prüfung und Festsetzung der Maßnahmen zur konkreten Regelung und Sicherung der Denkmale erfolgt durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V. Angegebene Schutzbereiche sind einzuhalten. Für das Bodendenkmal „Wolfsgarten“ ist vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung

---

<sup>2</sup> Geotechnischer Bericht, Neustadt-Glewe, Neubau Feuerwehrservicezentrum (FSZ), 24001; IGU-Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, T. Beirow, Wittenförden, 31.01.2024

und Dokumentation des Denkmals sicherzustellen. Die Überwachung der archäologischen Maßnahmen für das Baudenkmal „Wolfsgarten“ sind baubegleitend durchzuführen. Die Prüfung und Gewährleistung der Standsicherheit des baulichen Vorhabens auch im Bereich des Bodendenkmals ist erforderlich.

#### Schutzgut Wasser

Der Standort für die feuerwehrtechnische Zentrale wird an die vorhandenen Infrastrukturanlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung der Umgebung angebunden. In Bezug auf den geringen Grundwasserflurabstand sind in der weiteren Bauleitplanung besondere Schutz- bzw. Baumaßnahmen zu beachten. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wird der Nachweis zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück geführt. Nach derzeitigem Stand der Erkenntnisse kann die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers durch Versickerung und Versickerungsflächen bzw. –mulden sichergestellt werden. Vor Baubeginn ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser zu beantragen. Voraussetzung für den Satzungsbeschluss ist die Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die genaue Regelung der Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers wird noch ergänzt. Gesetzliche Vorgaben sind insbesondere in Bezug auf das Trinkwasserschutzgebiet einzuhalten und die Vorgaben der Unteren Wasserbehörde zu beachten.

#### Schutzgut Klima/Luft

Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung der lokal bzw. mikroklimatischen Auswirkungen der zulässigen Nutzungen durch Versiegelungen, Bebauung und Verkehrsemissionen sind zu betrachten und zu gewährleisten. Positive Auswirkungen haben hierbei Dach- und Fassadenbegrünung, sowie die Begrünung der Freiflächen. Erhebliche Auswirkungen auf das Großklima und die lufthygienischen Eigenschaften sind durch die zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Durch die zukünftigen zulässigen Nutzungen des „Sondergebietes FTZ“ und die Lage des Teilbereichs 1 am Siedlungsrand ist von eher gering erheblichen Auswirkungen auf die Sichtbeziehungen auf der Fläche auszugehen. Positive Auswirkungen sollen sich durch die Regelung zur Begrünung und optischen Gestaltung insbesondere des Siedlungsrandes ergeben. Durch Anpflanzungen im westlichen Bereich des Plangebietes, die ggf. mit Anforderungen an den Schallschutz zu kombinieren sind, wird eine weiche Umsäumung des Plangebietes vorbereitet. Die Sichtbeziehungen auf die feuerwehrtechnische Zentrale sollen durch Anpflanzungen minimiert werden. Durch die Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlagen wird eine rechtsverbindliche Vorgabe für die Höhen getroffen, die insbesondere nach Westen durch Anpflanzungen umsäumt werden soll.

#### Schutzgut Mensch

Es ist von einer Erhöhung der Emissionen durch die zulässige Nutzung im „Sondergebiet FTZ“ auszugehen. Im Plangebiet herrscht keine Vorbelastung durch Anlagengeräusche im Teilbereich 1 vor. Die Anforderungen der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau und der TA Lärm sind zu erfüllen. Weitere Erkenntnisse zu den Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen und auf das

Schutzgut Mensch sind im weiteren Verfahren zur Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplanes zu ergänzen. Insbesondere Schallschutzanforderungen und die Regelung der Verkehrswege innerhalb des Teilbereiches 1 sind u. a. durch ein optimiertes inneres Konzept im weiteren Planverfahren zu ergänzen. Die Anforderungen an eine geordnete Ver- und Entsorgung, sowie an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse, werden überprüft. Gewährleistung und Umsetzung ist im Rahmen des Planverfahrens nachzuweisen.

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen bestehen vorrangig zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und Boden/Fläche. Für das Schutzgut Mensch sind Wechselwirkungen durch die beabsichtigte Bebauung des Sondergebietes, durch die Auswirkungen der Nutzung und die Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten und zu bewerten. Geeignete Maßnahmen sind im Vorentwurf bereits dargestellt und sind im weiteren Planverfahren zu konkretisieren und zu ergänzen.

### **14.8 Belange der Öffentlichkeit**

Maßgebliche Sachpunkte im Zusammenhang mit der Erörterung und Bewertung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

#### Sachpunkt A: Standort/ Standortwahl und 1 Standort im Gebiet des Landkreises

Der Standort für das „FTZ“ bzw. die „FSZ“ wurde nach Abwägung sämtlicher Belange durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim festgelegt und beschlossen. Grundlage war eine Standortfindung im Gebiet des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Ebenso waren Grundlage zwei Standorte in der Stadt Neustadt-Glewe. Der zentrale Standort in Neustadt-Glewe mit Flugplatzanbindung wurde favorisiert. Der weitere Standort in der Stadt Neustadt-Glewe wurde zurückgestellt. Vorteile des Standortes sind die gute verkehrliche Anbindung über die K38, die Bundesstraße und die Bundesautobahn sowie die Einbeziehung des Flugplatzes für einen möglichen Hubschrauberlandeplatz.

#### Sachpunkt B: Angrenzung des FTZ an Wohnbebauung hier Differenzierung von Wohnbebauung und Grundstücksfreiflächen

Das Gebiet für die feuerwehrtechnische Zentrale grenzt unmittelbar an die bebauten Wohngrundstücke in der „Liebssiedlung“ an. Die Wohngrundstücke in der „Liebssiedlung“ sind durch eine maßgeblich straßenbegleitende Wohnbebauung und eine rückliegende Gartennutzung geprägt. Hier ist eine gute Erholungseignung auf den Grundstücken vorhanden. Die Anforderungen an den Schallschutz wurden insbesondere in Bezug auf die Wohnbebauung überprüft und festgelegt. Die Übergangszone von der Wohnbebauung bzw. den Grundstücksfreiflächen der Wohnbebauung zum „FTZ“ soll durch Baumpflanzungen in Reihe erfolgen. Hier soll eine Abschirmung der Gebäude des „FTZ“ gegenüber der Wohnnutzung und Grundstücksfreifläche der Wohnbebauung erfolgen.

#### Sachpunkt C: Bewertung der Höhe der Gebäude

In Bezug auf die Bewertung der Höhe der Gebäude wird auf Sachpunkt B zurückgegriffen. Die Gebäudehöhe wird in der Regel mit 6 m für die Bebauung entlang der nächstgelegenen Bebauung der „Liebssiedlung“ bewertet. Die

maximale Gebäudehöhe innerhalb des Plangebietes beträgt 10 m. Die geplante Bebauung hält mehr als den Grenzabstand zu den Wohngrundstücken ein. Auf den Wohngrundstücken ist die erste Zeile prägend durch die Wohnbebauung und dann die rückwärtige Freiflächennutzung. Insofern kann hier nicht von einer drückenden Wirkung ausgegangen werden. Zudem war in den langfristigen Zielen der Stadt Neustadt-Glewe eine Bebauung auf dieser Fläche vorgesehen. Zur Lösung der Nachbarschaften und einer noch besser verträglichen Übergangszone wird ein Grünbereich, gebildet durch Baumanpflanzungen, der die unterschiedlichen Baubereiche, Nutzungsbereiche und Aufenthaltsbereiche gliedert, vorgesehen.

#### Sachpunkt D: Einflüsse auf privates Eigentum und Einschränkung des Eigentums unter dem besonderen Gesichtspunkt der Grundwasserabsenkung, der Erdbewegungen, der Verdichtung des Bodens

Für diesen Sachpunkt wurde eine Stellungnahme von IGU durch die Ingenieurplaner von INROS LACKNER eingeholt. Die Beweissicherung wird als maßgebliches Element und Instrument gesehen, um hier die Auswirkungen der Baumaßnahme auf vorhandene Gebäude und Grundstücke zu beurteilen. Zudem geht aus der Stellungnahme hervor, dass bei einem entsprechenden System der Oberflächenwasserableitung in südöstliche Richtung keine wesentliche Änderung der vorhandenen hydrogeologischen Situation erfolgt. Aufgrund der natürlichen Geländesituation ist eine Aufschüttung des Geländes auf maximal 35,25 m vorzusehen. Dies ist erforderlich, um den Grundwasserhorizont für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers durch Versickerung nutzen zu können. Der Übergangsbereich zu den Wohngrundstücken wird von Aufschüttungen freigehalten. Hier verbleibt ein Bereich, der auch in den Planfestsetzungen ohne Aufschüttungen vorgesehen wird.

Durch die Fließrichtung auf dem Grundstück des „FTZ“ in Südostrichtung ist zu sichern, dass Oberflächenwasser nicht auf die privaten Grundstücke abläuft.

#### Sachpunkt E: Betriebszeiten und Zahl der Veranstaltungen an Wochenenden

Die Betriebszeiten und die Zahl der Veranstaltungen an den Wochenenden sind in der Betriebsbeschreibung entsprechend enthalten. Vorteilig für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Wohnbebauung wirkt sich aus, dass maßgeblich eine Tagesnutzung an den Wochentagen stattfindet. Auch bei der Zahl der Veranstaltungen und der Betriebszeiten ist maßgeblich, dass die Gebäude durchaus eine abschirmende Wirkung erzielen und die Zufahrt zwischen Wohngrundstücken und Gebäuden des „FSZ“ eher eine untergeordnete Bedeutung zumindest in der Nachtzeit hat.

In Bezug auf die Bewertungen durch Schall werden Ergänzungen im Schallgutachten berücksichtigt, die insbesondere auch die veränderte Zufahrt berücksichtigen; die Zufahrt wurde in östliche Richtung an der K38 verschoben. Die Anlagen auf dem Gelände des „FTZ“ werden nicht als Sportanlagen im Sinne der 18. BImSchV gesehen. Eine Bewertung ist jedoch hilfsweise für die Abwägung durch den Schallgutachter vorgesehen.

#### Sachpunkt F: Zufahrtsregelung Bewertung der K38 und der Straße zum Flugplatz

Die Zufahrtsregelung ist maßgeblich von der K38, von der leistungsfähigen Kreisstraße vorgesehen. Hier liegt die Genehmigung für den Anbindepunkt vor.

Der Anbindepunkt wirkt sich auch positiv auf die Auswirkungen durch Verkehrslärm auf die umgebende Bebauung sowohl in der „Liebssiedlung“ als auch in der „Kuhdrift“ aus. Es wird eine größere Entfernung erreicht, als bei einem Ausbau des Knotenpunktes der „Kuhdrift“ mit der K38. Die positive Stellungnahme und Genehmigung der Straßenverkehrsbehörde zum Anbindepunkt an die K38 liegt vor. Zusätzliche Anbindungen sind zur Straße zum Flugplatz vorgesehen und möglich.

#### Sachpunkt G: Bewertung der Nachbarschaften

In Bezug auf die Bewertung der Nachbarschaften sind insbesondere immissionsschutz-rechtliche Belange maßgeblich. Schallschutzmaßnahmen baulicher Art, also aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Schallschützend wirkt sich die Riegelbebauung aus.

Die Anforderungen an die landschaftliche Einbindung bzw. die Einbindung in die Siedlung werden dadurch erfüllt, dass am Westrand des Grundstückes Baumanpflanzungen vorgesehen und festgesetzt sind. Dadurch soll eine gliedernde und abschirmende Pflanzung zwischen den Wohngrundstücken und dem „FTZ“ erfolgen. Die Anpflanzung entsteht östlich der Wohngrundstücke auf dem „FTZ-Grundstück“ und ist von der Wohnbebauung in ausreichendem Umfang entfernt.

Beeinträchtigungen durch abfließendes Regenwasser und Oberflächenwasser werden nicht befürchtet. Hierzu werden entsprechende Vorkehrungen auf dem Grundstück in Bezug auf Versickerungsflächen, Mulden etc. geschaffen. Die Fließrichtung ist in Südost. Auch durch die Nachbarschaften werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Die Aufschüttungen werden im nördlichen Bereich auf maximal 35,25 m erfolgen können, im südlichen Bereich fällt das Gelände dann allmählich in südöstliche Richtung ab.

Die Gebäudehöhe wird im nördlichen Teil auf 10,50 m festgesetzt. Der Übungsturm befindet sich in einer Entfernung von etwa 70 m zur westlichen Geltungsbereichsgrenze und ist zu Übungszwecken erforderlich und wird nicht im ständigen Betrieb genutzt.

#### Sachpunkt H: Aufschüttungen auch im Zusammenhang mit Sachpunkt D und G

Die Aufschüttungen wurden bereits bewertet unter Sachpunkt D und Sachpunkt G. Aufschüttungen sind erforderlich, um das Oberflächenwasserregime und die gesicherte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu gewährleisten. Der Grundwasserhorizont genügt in der derzeitigen Höhenlage des Geländes nicht aus, um das Oberflächenwasser schadlos abzuleiten und Gefährdungen für das Grundwasser zu vermeiden. Deshalb sind die Aufschüttungen erforderlich. Die Fließrichtung wird so gewählt, dass keine Beeinträchtigungen der Wohngrundstücke erfolgen. Die Versickerungsnachweise wurden durch das beauftragte Ingenieurbüro INROS LACKNER überprüft.

#### Sachpunkt I: Auswirkungen und Veränderung des Landschaftsbildes

In Bezug auf das Landschaftsbild und die Wohnumgebung ergeben sich maßgebliche Änderungen durch die Neubebauung. Die bisherigen Freiflächen werden durch eine Neubebauung ersetzt, wenn das Vorhaben umgesetzt wird. Die Zielsetzungen der Stadt Neustadt-Glewe für eine Bebauung bestanden seit

den 1990iger Jahren, zum Beispiel mit der Erstellung einer Freizeiteinrichtung mit dem Thermalbad. Unter Berücksichtigung der heutigen Zielsetzungen und der Anforderungen an die Sicherheit im Landkreis wird der öffentliche Belang zu erfüllen sein, den Katastrophenschutz abzusichern. Es ist die Entscheidung des Kreistages hier einen zentralen Standort neu und leistungsfähig auszubilden. Die Gebäudehöhen werden auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Zur weiteren Einbindung und Gliederung der Baubereiche wird eine Baumreihe vorgesehen.

Eine Fassadenbegrünung wird auf der Westseite nicht vorgenommen; deshalb werden hier Baumpflanzungen festgesetzt und sind umzusetzen.

#### Sachpunkt J: Erreichbarkeit hinterer Grundstücksteile

In Bezug auf die Erreichbarkeit hinterer Grundstücksteile ist kein Wegerecht vorhanden. Die rückwärtigen Zufahrten wurden aufgrund des Gewohnheitsrechts in unterschiedlicher Form von den Grundstückseigentümern genutzt, ohne dass es sich um einen Weg handelt. Festsetzungen werden innerhalb der Bauleitplanung für einen Weg nicht getroffen. Das Grundstück ist dem „FTZ“ zugeordnet. Das „FTZ“ unterliegt besonderen Sicherheitsanforderungen und Sicherheitsvorkehrungen, um die Nutzung im Katastrophenfall dauerhaft und sicher zu gewährleisten. Erforderlichenfalls erfolgt eine Erörterung des Sachverhalts unabhängig und außerhalb des Bauleitplanverfahrens.

## **15. Nachrichtliche Übernahmen**

### **(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

#### **15.1 Bau- und Bodendenkmale**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich des Vorhabens Bodendenkmale.

Die mit **BD1** kartierten Bodendenkmale und ihre Umgebung dürfen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1 Pkt. 2 DSchG M-V) sowie gemäß § 7 Abs. 4 DSchG M-V grundsätzlich nicht verändert werden. Angegebene Schutzbereiche sind einzuhalten.

Bei den mit **BD2** gekennzeichneten Bodendenkmalen ist vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sicherzustellen. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Fachbereich Archäologie rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Der Vorhabenträger muss eine Fachfirma beauftragen, die ein Konzept zur Voruntersuchung erstellt. Abstimmungen sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Landesarchäologie, Dezernat Praktische Archäologie des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V zur praktischen Durchführung der archäologischen Untersuchungen zu führen. Die Anforderungen sind in der Grabungsrichtlinie definiert

(<https://www.sis-schwerin.de/externer-link/?href=https://www.kulturwerte-mv.de/Landesarchaeologie/Arch%C3%A4ologisches-Kulturerbe/Ausgrabungen/downloads-ausgrabung/>).

Die Voruntersuchungen ermitteln den zukünftigen Aufwand weiterer archäologischer Arbeiten und resultierende Notwendigkeiten für den Planungsverlauf.

Für Maßnahmen in den Bereichen der Bodendenkmale ist gemäß § 7 Abs. 1 ff. DSchG M-V eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, solange nicht das Erfordernis/Genehmigungspflicht der Maßnahme nach § 7 Abs. 6 DSchG M-V besteht.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung und/ oder Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

## **15.2 Waldabstand**

Für die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art (auch baugenehmigungsfreie/verfahrensfreie) ist grundsätzlich ein Mindestwaldabstand vorgeschrieben und einzuhalten (§ 20 LWaldG M-V). Der Waldabstand wird als nachrichtliche Übernahme gemäß Mitteilung der Landesforst M-V, Malchin, vom 10.08.2023 berücksichtigt (A). Im nordöstlichen Bereich erfolgt eine Ergänzung im laufenden Verfahren. Vorsorglich ist die Waldabstandsfläche für den betreffenden Bereich gesondert hervorgehoben und gemäß Zielsetzung berücksichtigt (B).

Die Zulässigkeit der Errichtung von offenen Stellplätzen, Übungsflächen und aus technischen Erfordernissen erforderlichen Anlagen der Ver- und Entsorgung (auch Regenwasserrückhaltung) ist innerhalb des Mindestwaldabstandes mit der zuständigen Forstbehörde abzustimmen. Innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes ist gemäß § 20 Abs. 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) M-V eine forstrechtliche Genehmigung der zuständigen Forstbehörde einzuholen.

### **15.3 Lage in der Trinkwasserschutzzone**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Neustadt-Glewe. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind einzuhalten.

## **16. Hinweise ohne Normcharakter**

### **16.1 Bodenschutz**

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde (Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim) zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

### **16.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.

### **16.3 Munitionsfunde**

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet

sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

#### **16.4 Hinweise zu Versorgungsleitungen**

Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten. Die Abstimmungen zu Leitungen werden im Beteiligungsverfahren geführt.

#### **16.5 Artenschutzrechtliche Belange – Allgemeine Hinweise**

##### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

##### Fledermäuse – Abnahme der Gehölze

Um potenzielle Störungen oder gar die Tötung von Individuen zu vermeiden, ist die Fällung von Großbäumen im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb der dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Im Falle des Auffindens von Fledermäusen sind Ersatzquartiere zu schaffen und die Tiere fachgerecht umzusetzen. Für die Umsetzung von Tieren sind Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

##### Brutvögel – Abnahme der Gehölze / Baufeldberäumung/ Bautätigkeit

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Die Baufeldberäumung hat ebenfalls in diesem Zeitraum zu erfolgen. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Bei Unterbrechungen der Bautätigkeiten während der Brutzeit (01.03. bis 30.09.), welche länger als 8 Tage anhalten, sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen, um eine Besiedlung der Flächen durch Bodenbrüter zu verhindern.

##### Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

#### Insekten

Zum Schutz für Insekten sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete und lichtimitierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen und mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass nachteilige Auswirkungen durch Lichtimmissionen ausgeschlossen werden können. Diese Anforderung gilt gleichermaßen zum Schutz von Tieren und Pflanzen.

### **16.6 Brandschutzkonzept**

Zur Sicherung des Brandschutzes wird zur Baugenehmigung ein Brandschutzkonzept erstellt. Das Brandschutzkonzept ist objektkonkret für die Vorbereitung und Umsetzung des Vorhabens zu nutzen.

### **16.7 Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten**

Soweit nicht anders geregelt, sind die Pflanzmaßnahmen spätestens in der Pflanzperiode nach Inbetriebnahme der „Feuerwehrtechnischen Zentrale“ abzuschließen.

### **16.8 Gehölzschutzmaßnahmen**

Zum Schutz und Erhalt von Gehölzen sind im Rahmen von Leitungsverlegungen sowie der Errichtung der baulichen Anlagen die aktuell geltenden, gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien einzuhalten und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen umzusetzen.

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

### **16.9 Gewässerschutz**

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme sind evtl. aufgefundene Leistungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstige Rohrleitungen) ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Die Funktionstüchtigkeit vorhandener Drainagesysteme ist sicherzustellen.

#### Wassergefährdende Stoffe

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim gesondert anzuzeigen. Der Schutz der Gewässer vor Schadstoffeinträgen ist durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen durchzuführender Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechts dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

#### Anlagebezogener Gewässerschutz

Die Anlagen und alle Anlagenteile müssen so beschaffen sein und eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass der bestmögliche Schutz der Gewässer vor Verunreinigungen oder sonstiger nachteiliger Veränderung ihrer Eigenschaften erreicht wird.

Die Anlagen sind so anzulegen, dass sie im Betrieb nicht undicht werden können. Sie müssen mindestens den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Es besteht eine Anzeigepflicht zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen. Gegebenenfalls Motorenöl, Altöl. Die Anzeige muss Angaben zum Standort und zur Abgrenzung der Anlage, zu den wassergefährdenden Stoffen, mit denen in der Anlage umgegangen wird, zu bauaufsichtlichen Verwendbarkeitsnachweisen sowie zu den technischen und organisatorischen Maßnahmen, die für die Sicherheit der Anlage bedeutsam sind enthalten.

#### **16.10 Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial**

Hinsichtlich der Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial wird auf den § 40 Abs. 1 BNatSchG verwiesen. Nach § 40 Abs. 1 BNatSchG bedarf das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung der zuständigen Behörde; für Mecklenburg-Vorpommern ist das das Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie. Sofern keine Genehmigung der zuständigen Behörde vorliegt, dürfen nur noch gebietseigene/ gebietsheimische Saatmischungen und gebietseigenes/ gebietsheimisches Pflanzenmaterial in der freien Natur ausgebracht werden. Dies ist durch entsprechende Zertifizierungen des Pflanzmaterials nachzuweisen. Sofern gebietseigenes/ gebietsheimisches Pflanz- und Saatmaterial nicht vorhanden ist, darf auch standortgerechtes und heimisches Pflanz- und Saatgut verwendet werden.

#### **16.11 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen des Naturschutzes**

Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmaßnahmen vorzusehen. Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf ungereinigt/ verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten und ähnliches im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (Landkreis). Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen insektenfreundlichen energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

#### **16.12 Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagnetzes**

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagnetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Lage der Punkte ist in der Verfahrensdokumentation enthalten. Die Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16.

Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt. Die Anforderungen sind einzuhalten und zu beachten.

### **16.13 Aufschüttungen**

Innerhalb des Plangebietes sind Aufschüttungen zur Regelung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erforderlich. Dafür werden im Plan die maximalen Aufschüttungen von 35,25 m im Norden und 34,75 m über DHHN2016 im Süden festgesetzt. Die Anforderungen an die Aufschüttung sind so zu wählen, dass im nördlichen Bereich ein Plateau entsteht und danach anschließend in südliche Richtung ein Abfall des Geländes bis auf 34,75 m erfolgt. Die Fließrichtung ist in südöstliche Richtung auszubilden, so dass das Oberflächenwasser zusätzlich zur vorhandenen Situation in südöstliche Richtung somit von der Siedlung weg ablaufen kann. Die Anforderungen an die Regenwasserableitung sind entsprechend Zielvorgabe der Ingenieurplaner von INROS LACKNER SE, Spieltordamm 9, 19055 Schwerin zu realisieren.

### **16.14 Niederschlagswasserbeseitigung**

Unter Berücksichtigung der Anforderungen zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind die Vorgaben von INROS LACKNER SE vom 16.08.2024 gemäß Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde einzuhalten. Voraussetzung ist, dass die Aufschüttungen erfolgen und die erforderlichen Abstände zwischen dem Bemessungsgrundwasser und der Sohle der Versickerungsanlage beachtet sind. Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) beträgt 33,50 m im Höhensystem DHHN2016. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Neustadt-Glewe muss der Abstand mindestens 1,00 m betragen, außerhalb der Trinkwasserschutzzone ist eine Verringerung des Abstandes auf mindestens 0,50 m zulässig. Die Fließrichtung erfolgt aufgrund der Anforderungen an den Standort in Südostrichtung.

Die Versickerung erfolgt über Mulden/ Versickerungsanlagen. Die Mulden sind maximal 0,30 m tief. Die erforderlichen Flächen sind vorzuhalten. Ein erforderliches Regenwasserrückhaltebecken wird gemäß technischen Vorgaben und Anforderungen an den Standort ausgebildet. Die Mulden schwanken in der Regel in einer Breite zwischen 3,00 und 5,00 m. Es können jedoch auch breitere Bereiche hergestellt werden. Voraussetzung für die Rechtskraft der Satzung ist die Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

### **16.15 Beweissicherung**

Zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist die Versickerung dezentral auf dem gesamten Grundstück vorgesehen. Die einzelnen Sickeranlagen werden mit Reserven im möglichen Speichervolumen vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Bewertungen von IGU, Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik, Nordring 12, 19073 Wittenförden, vom 16.08.2024 werden Hinweise zu Auswirkungen aufgenommen. Dabei ist beachtet, dass das Gelände zur Gewährleistung eines Sickerweges von größer 1,00 m zum MHGW auf ein Niveau von 35,25 m angehoben werden. Es wird eingeschätzt, dass mit der geplanten Versickerung das hydraulische System insgesamt nicht nennenswert beeinflusst wird. Die Angaben für das Material zur Geländeauffüllung gemäß IGU sind zu beachten. Die Versickerungsfähigkeit ist zu gewährleisten. Die Anforderungen an den

Bodenaufbau und den Bodenaushub sind zu beachten, damit ein temporärer Aufstau bzw. verzögerte Versickerung vermieden wird. Vorteilig sind in Teilbereichen die Winkelstütze und die straßenbegleitenden Mulden. In die Bewertung fließt ein, dass die Wohngebäude der Liebssiedlung Abstände von 30 bis 35 m zum Plangebiet aufweisen. Vor Baubeginn ist eine Beweissicherung im Bestand empfohlen, um ggf. Veränderungen zu dokumentieren.

#### **16.16 Waldumwandlungen**

Waldumwandlungen erfolgen im Bereich der Zufahrt von der K38 und im nordöstlichen Plangebiet. Der erforderliche Umfang an Waldpunkten wird im Laufe des Antragsverfahrens mit der zuständigen Forstbehörde abgestimmt. Die Flächen für die Waldumwandlung betragen insgesamt 838 m<sup>2</sup> und entfallen auf die Zufahrt mit ca. 167 m<sup>2</sup> und auf den nordöstlichen Planbereich mit ca. 671 m<sup>2</sup> Waldfläche.

#### **16.17 Externer Ausgleich für flächenhafte Eingriffe**

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von 32.232,97 m<sup>2</sup> EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent). Der erforderliche Kompensationsbedarf in Höhe von 32.232,97 m<sup>2</sup> KFÄ wird innerhalb des Gebietes der Stadt Neustadt-Glewe oder aus einem Ökokonto der Landschaftszone „Vorland der mecklenburgischen Seenplatte“ kompensiert.

## **TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**

---

Die Stadt Neustadt-Glewe plant den Neubau der feuerwehrtechnischen Zentrale/ des Feuerwehrservicezentrums für den Landkreis Ludwigslust-Parchim auf der Grundlage des Ergebnisses einer Ausschreibung am östlichen Stadtrand unmittelbar an der K38 und an der Straße zum Flugplatz mit sehr guter verkehrlicher Anbindung über die B191 innerhalb des Landkreises Ludwigslust-Parchim und an die Autobahn A24.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche für die Landwirtschaft, die sowohl von Siedlungsflächen als auch von Waldflächen sowie dem Denkmal umgeben ist. Die Fläche selbst weist keine maßgeblich unter Schutz stehende naturräumliche Ausstattung auf. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche (Sonstiges Sondergebiet für das Thermalbad) dargestellt.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht darzustellen, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, bewertet und beschreibt.

Der Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB.

### **1. Anlass und Aufgabenstellung**

Die Stadt Neustadt-Glewe plant auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 die Feuerwehrtechnische Zentrale für den Landkreis Ludwigslust-Parchim. Vorausgegangen ist der Standortwahl eine Variantenuntersuchung, die für verschiedene Standorte innerhalb des Landkreises Ludwigslust-Parchim aber auch für verschiedene Standorte in der Stadt Neustadt-Glewe geführt wurde.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die im nördlichen Bereich und im östlichen Bereich von Wald umgeben ist. Westlich schließen sich mit der Liebssiedlung dem Wohnen dienende Flächen an. Im südlichen Anschluss befindet sich die Gedenkstätte "Außenlager Neustadt-Glewe des Frauenkonzentrationslagers Ravensbrück" und das Bodendenkmal „Dornier-Werke und Konzentrationslager für Frauen, Außenlager Ravensbrück“ (Neustadt-Glewe, Fpl. 58). Weiter südlich befindet sich der Flugplatz von Neustadt-Glewe. Die Fläche selbst weist keine maßgeblich unter Schutz stehende naturräumliche Ausstattung auf. Nach derzeitigem Stand der Erkenntnisse können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden neben den naturschutzfachlichen Belangen maßgeblich die Anforderungen an das Schutzgut Mensch und die Wohnumgebung (insbesondere der Liebssiedlung) berücksichtigt. Die Auswirkungen der durch das Planvorhaben induzierten Verkehre und durch die Nutzung zu berücksichtigenden Schallschutzanforderungen werden untersucht. Die Anforderungen an eine geordnete Ver- und Entsorgung, die auf nachhaltige Ansätze orientiert ist, werden überprüft. Die Ansätze für die Realisierung des

Plankonzeptes berücksichtigen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse. Zufahrten von den übergeordneten Verkehrsflächen werden so gewählt, dass diese abseits der Wohnumgebung entstehen. Das innere Konzept ist so vorgesehen, dass die Abschirmwirkung von Gebäuden zu entsprechendem Schallschutz für die westlich angrenzende Wohnbebauung geeignet ist. Durch Anpflanzungen im westlichen Bereich des Plangebietes, die ggf. mit Anforderungen an den Schallschutz zu kombinieren sind, wird eine weiche Umsäumung des Plangebietes vorbereitet. Durch die Anpflanzungen im westlichen Plangebiet sollen auch die Sichtbeziehungen von der Liebssiedlung auf für die feuerwehrtechnische Zentrale erforderliche Bebauung minimiert werden.

## **2. Kurzdarstellung der Ziele und der Inhalte des Bebauungsplanes**

Das Ziel besteht in der Errichtung der feuerwehrtechnischen Zentrale des Landkreises Ludwigslust-Parchim innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 41. Vorausgegangen ist der Standortwahl eine Variantenuntersuchung, die für den Landkreis Ludwigslust-Parchim aber auch für verschiedene Standorte in der Stadt Neustadt-Glewe geführt wurde. Das Planungsziel der Stadt Neustadt-Glewe ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erschließung und Bebauung der aktuell landwirtschaftlich genutzten Fläche zu schaffen, um hier einen zentralen Standort für kommunale Feuerwehren und den Katastrophenschutz im Landkreis Ludwigslust-Parchim zu errichten.

Weitere Planungsziele bestehen in der Sicherung der verkehrlichen Anbindung, der Regelung der Schutzansprüche für die angrenzenden bebauten/unbebauten Flächen und Waldflächen, sowie der Bewertung der Umgebungssituation um das Denkmal und Regelung und Bewertung zur Abgrenzung des Denkmals.

Der Bebauungsplan Nr. 41 wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Neubekanntmachung der Stadt Neustadt-Glewe aufgestellt. Damit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB - Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln - entsprochen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ursprünglich für 2 Teilbereiche gefasst. Die Stadtvertretung der Stadt Neustadt-Glewe hat am 14.03.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 für den Teilbereich 1 der Stadt Neustadt-Glewe gebilligt und für das frühzeitige Beteiligungsverfahren bestimmt. Der räumliche Geltungsbereich Teil 1 (Teil Nord) des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Neustadt-Glewe ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen. Der folgende Umweltbericht bezieht sich auf den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41. Der ursprünglich vorgesehene und abgebildete Teilbereich 1 in der Änderung des Flächennutzungsplanes bildete diesen Bereich ab. Die Aufstellung von 2 Teilbereichen ist mittlerweile nicht mehr vorgesehen.

Der für bauliche Entwicklungen vorgesehene Bereich, der mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung betrachtet wird, ist im Flächennutzungsplan als sonstiges Sondergebiet Thermalbad dargestellt. Die Anforderungen an den Waldschutz sind beachtlich. Zusätzlich zur Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes, des

Bebauungsplanes, ist der Flächennutzungsplan für diesen Teilbereich anzupassen und zu ändern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der nachfolgenden Übersicht auf der Liegenschaftskarte rot umgrenzt dargestellt.

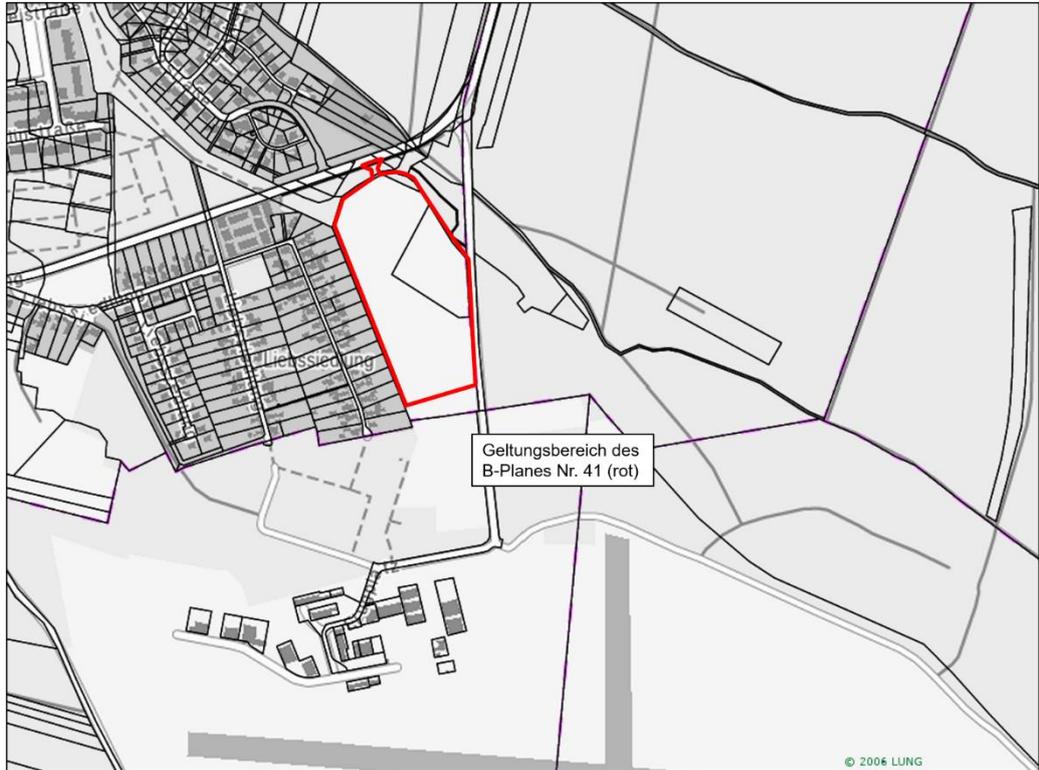


Abb. 5: Übersichtskarte Geltungsbereich, rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: Mai 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

### **3. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

#### Charakteristik des Plangebietes

Die Stadt Neustadt-Glewe liegt in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ und in der Großlandschaft „Südwestliche Niederungen“.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 41 befindet sich am südöstlichen bebauten Ortsrand der Stadt Neustadt-Glewe.

Der hier betrachtete räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Waldflächen und Grünflächen südlich der Kreisstraße 38,
- im Osten durch die Anbindungsstraße für den Flugplatz,
- im Süden durch die Gedenkstätte und den Ehrenpark des Denkmals,
- im Westen durch die angrenzende Wohnbebauung der Liebsiedlung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 ist der folgenden Abbildung auf der topographischen Karte zu entnehmen.

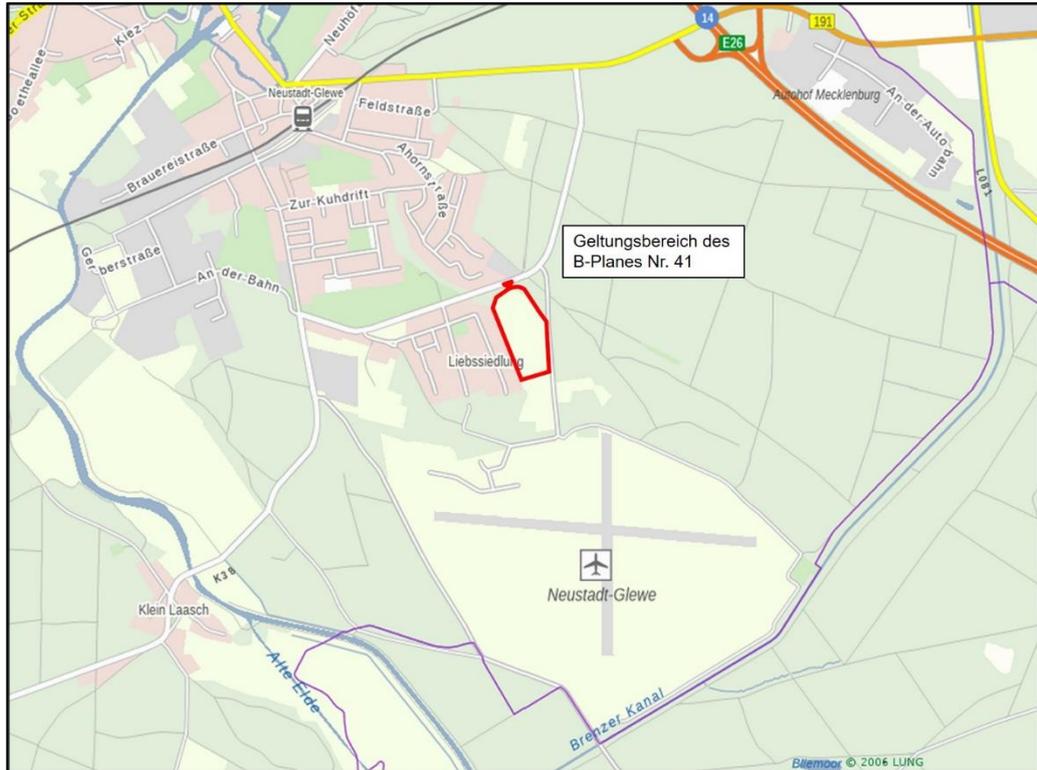


Abb. 6: Lage des Geltungsbereiches, rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: Mai 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Der Standort befindet sich am südöstlichen Rand der Stadt Neustadt-Glewe (Liebssiedlung) und umfasst hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiese). Außerdem befinden sich ein kleiner Anteil Wald am östlichen Rand innerhalb des Plangebietes. Ein Bereich, der als Grünfläche festgesetzt war und das Bodendenkmal des ehemaligen KZ berücksichtigte, war ursprünglich Teil des südlichen Bereiches des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 41. Diese Fläche wurde mangels Planungserfordernisses nicht mehr im Plangebiet berücksichtigt und liegt nun angrenzend und außerhalb an das Plangebiet.

Innerhalb des Plangebietes liegt das Bodendenkmal „Wolfsgarten“ und der Umgebungsschutzbereich des südlich an das Plangebiet angrenzende Bodendenkmal (ehemaliges KZ, siehe oben). Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB der Stadt Neustadt-Glewe. Die Trinkwasserschutzzone und deren Lage wurde im Rahmen der Planaufstellung mehrfach abgestimmt. Nunmehr wird die Darstellung aus dem Geodatenportal genutzt. Die im Flächennutzungsplan enthaltene Grenze für die Trinkwasserschutzzone (TWZ IIIB) wurde als nachrichtliche Übernahme aus dem Geodatenportal präzisiert. Die nicht mehr zu berücksichtigende Darstellung der Trinkwasserschutzzone IIIB gemäß Zielsetzung des Flächennutzungsplanes wird ausgekreuzt dargestellt. Im Laufe des Planverfahrens wurde das Plangebiet im nordöstlichen Bereich mit Anpassung einer kleinen Waldfläche erweitert.

Der Standort ist verkehrsgünstig und zentral im Landkreis Ludwigslust-Parchim gelegen und über die Kreisstraße K38 an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Bundesautobahn A24 und die Bundesstraße

B191 sind gut erreichbar. Der Plangeltungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe des Flugplatzes Neustadt-Glewe. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,0 ha. Vor der Reduzierung des Plangebietes wurde der Plangeltungsbereich in einer Größe von 6,5 ha bemessen.

Das Plangebiet befindet sich anteilig auf folgenden Flurstücken:

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>
Neustadt-Glewe	24	36/3 (neu), 36/1 (alt)
Neustadt-Glewe	24	35/2
Neustadt-Glewe	24	35/3
Neustadt-Glewe	24	32/8
Neustadt-Glewe	24	217/1 (K38, öffentliche Straße)
Neustadt-Glewe	24	217/4 (Zufahrt auf K38)
Neustadt-Glewe	24	217/7 (neu), 217/5 (alt)
Neustadt-Glewe	24	218/6 (neu), 218/4 (alt)
Neustadt-Glewe	24	219/1 (K38)

Die maßgeblichen Änderungen des Entwurfs gegenüber dem Vorentwurf lassen sich in Bezug auf den Geltungsbereich mit 3 Anpassungen zusammenfassen:

- Die Zufahrtsvariante 1 (nordwestliche Zufahrt) gegenüber der Zufahrt zum Gebiet „Kuhdrift“ entfällt.
- Der Geltungsbereich im Nordosten wird um eine kleine Waldfläche erweitert.
- Der Geltungsbereich im Süden wird um die Grünfläche mit dem Bodendenkmal reduziert.

Die Flurstücke 217/5 sowie 218/4 erhalten im Zuge der Waldumwandlung eine neue Flurstücknummer.

#### Vorbelastungen

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind durch anthropogene Nutzungen bereits stark vorgeprägt. Vorbelastungen innerhalb des Plangebietes bestehen insbesondere durch die landwirtschaftliche Nutzung, sowie die verschiedenen Nutzungen des angrenzenden Siedlungsgebietes, des anschließenden Flugplatzes und der umliegenden Verkehrswege. Eine besondere Vorbelastung besteht durch die Auswirkungen des jährlichen Musik-Festivals Airbeat One auf den Flächen des Flugplatzgeländes mit einer hohen Anzahl von Besuchern<sup>3</sup> und der Nutzung der Flächen des Plangebietes für Stellplätze für die Besucher.

#### Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Stadt Neustadt-Glewe geht davon aus, dass die Errichtung der feuerwehrtechnischen Zentrale einvernehmlich mit den Anforderungen des Umgebungsschutzbereiches und der Begrenzung des KZ-Denkmal, sowie des Bodendenkmals „Wolfsgarten“ hergestellt werden kann. Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 ist die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Schaffung von Baurecht für die Feuerwehrtechnische

---

<sup>3</sup> Die Besucherzahl für 2024 wurde in dem Artikel, Stand 15.07.2024, „Polizeibilanz zur Airbeat One: „Friedlich und nahezu störungsfrei“ des NDR (Quelle: Polizeibilanz zur Airbeat One: "Friedlich und nahezu störungsfrei" | NDR.de - Kultur - Musik - pop) mit 200.000 Besuchern für das Jahr 2024 und 210.000 für 2023 angegeben.

Zentrale vorgesehen. Es erfolgen Festsetzungen zu Art und Weise der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grün- und Verkehrsflächen sowie den Infrastruktureinrichtungen des Plangeltungsbereiches. Die Bewertung der Auswirkungen auf naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Belange wird innerhalb des Bauleitverfahrens mit diesem Umweltbericht überprüft.

#### Bedarf an Grund und Boden

Die Stadt hat sich mit dem Flächenbedarf auseinandergesetzt. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,0 ha. Für die geplanten Flächennutzungen werden im Wesentlichen landwirtschaftlich/ackerbaulich genutzte Flächen überplant, die im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt-Glewe bereits hauptsächlich als Bauflächen ausgewiesen sind. Eine oberirdische Bebauung existiert im Untersuchungsgebiet nicht. Die Gemeinde hat den Flächenbedarf entsprechend begründet. Es wird hier auf die entsprechenden Ausführungen im Teil 1 dieser Begründung verwiesen. Im Rahmen des Planverfahrens wurde der Plangeltungsbereich auf diejenigen Flächen angepasst, die zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Voraussetzungen für die feuerwehrtechnische Zentrale erforderlich sind. Für die Zufahrtsfläche und die nordöstlich einbezogene Fläche wird die Waldumwandlung durchgeführt. Im südlichen Bereich wurde das Plangebiet mangels Planungserfordernis für die ursprünglich im Vorentwurf festgesetzten Grünflächen reduziert.

#### Baugrundbeurteilung

Das Geländerelevier ist relativ eben. Die durch die bisherigen Bodensondierungen festgestellten Höhen liegen zwischen 33,75 m – 34,10 m NHN. Lediglich nordöstlichen Bereich des Plangebietes steigt das Gelände leicht auf 34,80 m NHN an.<sup>4</sup> Geologisch sind im Untersuchungsgebiet glazigene Ablagerungen der letzten Eiszeit, überlagert von holozänen Sandablagerungen, zu erwarten. Die durch das Baugutachten festgestellten Anforderungen an bautechnische Maßnahmen ergeben sich aus der Tragfähigkeit und Wiederverwendungsmöglichkeit der angetroffenen Baugrundsichten, sowie des oberflächennah anstehenden Grundwassers. Der Oberboden ist nicht tragfähig. Durch Bodenauftrag und Verdichtung ist ein tragfähiger Baugrund herzustellen. Auf Grund des hohen Grundwasserstandes sind für die Durchführung der Bauarbeiten geeignete Baustraßen herzustellen. Durch Realisierung der erforderlichen Aufschüttungen ist die Versickerung des Oberflächenwassers zu gewährleisten.

#### **4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von

---

<sup>4</sup> IGU INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GRUNDBAU UND UMWELTTECHNIK MBH (2024) Geotechnischer Bericht, Neustadt-Glewe, Neubau Feuerwehrservicezentrum (FSZ), 24001.

Natur und Landschaft (Verursacherpflichten) gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen relevanten Gesetze beachtet.

#### 4.1 Fachgesetze

##### Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und ggf. auszugleichen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

##### Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Nach § 1 Abs. 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen der wildlebenden Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten sowie ihre Austauschbeziehungen zu erhalten und es sind Gefährdungen von natürlichen Ökosystemen, Biotopen und Arten

entgegenzuwirken. Die Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten sind in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten.

Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (§ 30 BNatSchG und § 20 NatSchAG M-V).

Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 12 NatSchAG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

#### Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können. Die Auswirkungen eines geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BNatSchG zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

#### Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)

##### Baumschutz

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert. Nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V kann die Naturschutzbehörde vom Verbot der Beseitigung geschützter Bäume Ausnahmen zulassen.

Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung,

Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind nach § 19 NatSchAG M-V verboten. Dies gilt nicht für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht.

#### Gesetzlich geschützte Biotop

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind unzulässig.

#### Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Verb. mit Bodenschutzgesetz M-V (LBodSchG M-V).

Im Sinne des Bodenschutzes gem. BBodSchG sowie LBodSchG M-V ist die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Entsprechend § 7 BBodSchG sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

#### Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sollen die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

#### Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV)

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind schädliche Umwelteinwirkungen, vor allem Lärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen, zu begrenzen. Hierbei sind für Verkehrslärm DIN 18005 und für Lärm gewerblicher Einrichtungen die TA-Lärm zu berücksichtigen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte sind keine Grenzwerte, haben aber vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen sowie von Vorhaben, von denen Geräuschimmissionen auf schutzbedürftige Gebiete einwirken. Sie sind als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigende Ziele des Schallschutzes zu nutzen. Lärmeinwirkung auf die Betroffenen soll soweit wie möglich vermieden werden.

#### Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)

Das Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern trifft Regelungen für die Pflege und den Schutz von Denkmalen. Zweck dieses

Gesetzes ist es, die Denkmale als Quellen der Geschichte und Tradition zu schützen, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und auf eine sinnvolle Nutzung hinzuwirken. Denkmale sind gemäß § 5 DSchG M-V in eine Denkmalliste einzutragen, die von der unteren Denkmalschutzbehörde geführt wird. Die für den Denkmalschutz und die Denkmalpflege zuständigen Behörden sind frühzeitig zu beteiligen.

#### Landeswaldgesetz (LWaldG)

Gemäß § 20 ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Die oberste Forstbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

Wald wird gemäß § 2 Abs. 1 im Sinne des Gesetzes als mit Waldgehölzen bestockte Fläche definiert. § 2 Abs. 4 legt fest, dass von der Forstbehörde auf Antrag durch Verwaltungsakt festgestellt werden kann, ob eine Grundfläche Wald im Sinne dieses Gesetzes ist.

Der § 15 regelt die Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten. Wald darf nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörden gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Umwandlung). Einer Genehmigung bedarf es nicht, soweit Regelungen in einem Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung eine andere Nutzung vorsehen, zum Zeitpunkt der Satzung kein Wald nach § 2 bestand und seit dem Satzungsbeschluss weniger als 10 Jahre vergangen ist.

#### Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Nach § 1 WHG sind Gewässer allgemein als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Im Geltungsbereich bestehen keine oberirdischen Gewässer. Hinsichtlich des Grundwassers gibt § 47 WHG das Erreichen und Erhalten eines guten mengenmäßigen Zustands sowie eines guten chemischen Zustands vor.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur unter bestimmten Voraussetzungen nach § 57 Abs. 1 WHG erteilt werden.

## **4.2 Fachpläne**

Das geplante planerische Vorhaben wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg geprüft. Der Bebauungsplan Nr. 41 sowie die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung der Stadt Neustadt-Glewe sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung laut Stellungnahme vom 28.06.2024 vereinbar.

### **4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Die Stadt Neustadt-Glewe befindet sich in der Planungsregion Westmecklenburg. Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben gemäß des Landesraumentwicklungsprogrammes M-V (LEP M-V) vom 27. Mai

2016 und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011. Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V wird die Stadt Neustadt-Glewe als Grundzentrum ausgewiesen (vgl. LEP M-V 3.2 (4) Z). Die Stadt befindet sich in zentraler Lage zwischen den Mittelzentren Parchim und Ludwigslust. Der Standort hat eine gute Anbindung an das großräumige und regionale Verkehrsnetz. Neustadt-Glewe ist an der Müritz-Elde-Wasserstraße gelegen.

- Zentrale Lage zwischen den Mittelzentren Ludwigslust und Parchim
- Anschluss an das großräumige und internationale Straßennetz
- Lage in der Nähe der Müritz-Elde-Wasserstraße
- Lage im Vorbehaltsgebiet Tourismus

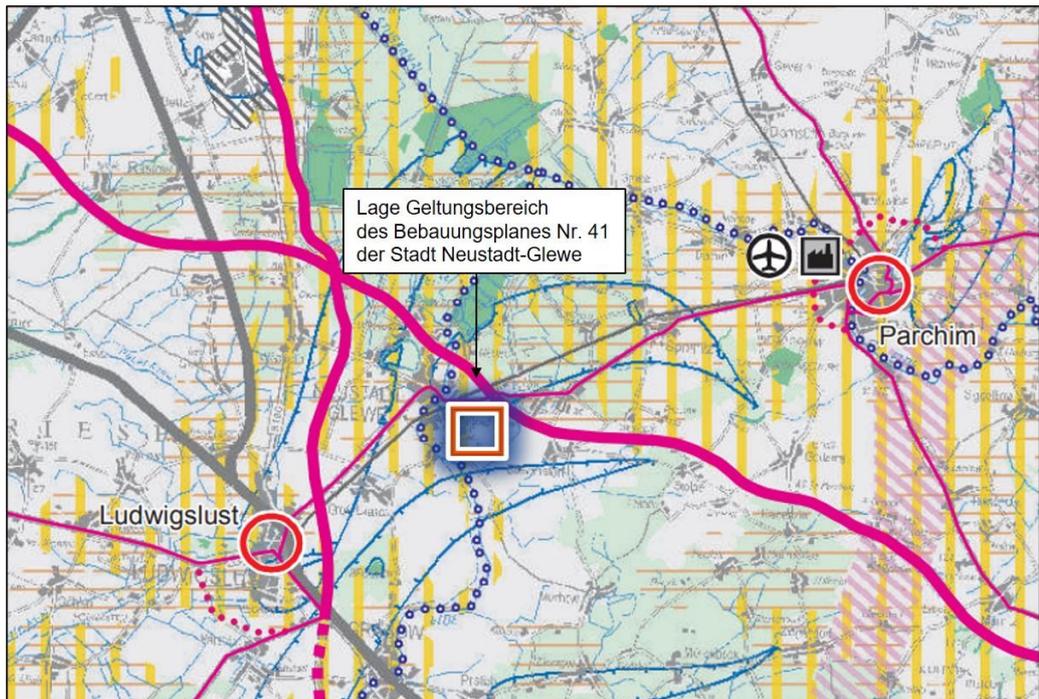


Abb. 7: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016) mit Kennzeichnung der Lage des Bebauungsplanes Nr. 41 (Quelle: Karte Landesraumentwicklungsprogramm (2016), mit eigener Darstellung)

#### 4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Für das Untersuchungsgebiet werden folgende Aussagen getroffen:

- Die Stadt Neustadt-Glewe ist Grundzentrum in Westmecklenburg.
- Der zu untersuchende Plangeltungsbereich wird umgrenzt vom Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Das Plangebiet befindet sich in einem Tourismusraum/ Tourismuserwicklungsraum.
- Neustadt-Glewe ist an ein großräumiges Verkehrsnetz angeschlossen.
- Der Plangeltungsbereich liegt nahe eines bedeutsamen Entwicklungsstandortes für Gewerbe und Industrie.

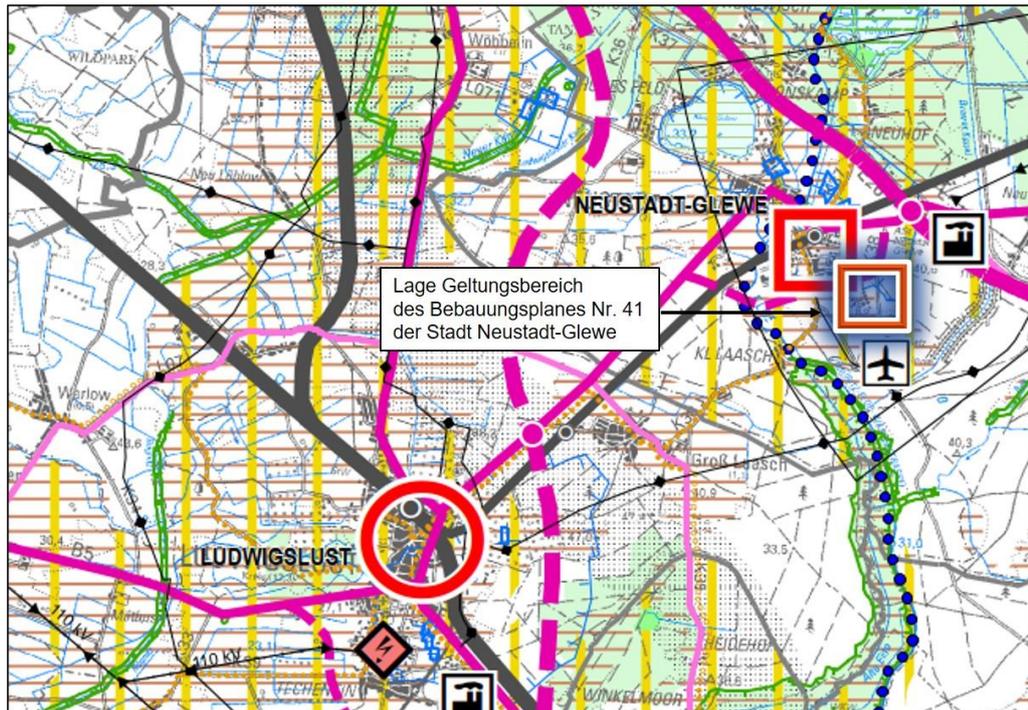


Abb. 8: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP 2011) mit Darstellung Lage des Bebauungsplanes Nr. 41 (Quelle: Karte Regionales Raumentwicklungsprogramm (2011), mit eigener Darstellung)

Laut Stellungnahme und Raumordnerischer Bewertung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) vom 28.06.2024<sup>5</sup> wird der Stadt Neustadt-Glewe gemäß Programmsatz 3.2.2 (1) RREP WM die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.

Laut Stellungnahme sollen gemäß der Programmsätze 6.1 (1, 2) RREP WM Einrichtungen und Versorgungsstrukturen der technischen und sozialen Infrastrukturen bedarfsorientiert, gut erreichbar und in guter Qualität vorgehalten werden. Überörtliche Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge sollen insbesondere in den Zentralen Orten konzentriert werden.

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 41 kommt die Stadt Neustadt -Glewe dieser Funktion laut raumordnerischer Bewertung nach.

Mit der am 07.06.2024. erfolgten Bekanntmachung liegt laut Stellungnahme eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächen vor. Der Siedlungsflächenbedarf ist demnach vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen abzudecken. Außerhalb sind Bauflächen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind, ein Flächenzugriff nicht möglich ist oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen (vgl.

<sup>5</sup> Stellungnahme Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM), nachrichtlich: LK LUP (FD Bauordnung und Planung), WM V 550, 28.06.2024.

Programmsatz 4.1 (5) **Z TF SE**). Die vorliegende Planung sieht laut Stellungnahme die Entwicklung in einer Außenbereichslage vor. Aufgrund der besonderen Anforderungen (u. a. Größe, Erreichbarkeit) und der Notwendigkeit einer zentralen Serviceeinrichtung für den Brand- und Katastrophenschutz kann das Vorhaben laut Stellungnahme raumordnerisch mitgetragen werden.

Laut AfRL WM ist der Bebauungsplan Nr. 41 „Feuerwehrtechnische Zentrale nördliche des Flugplatzes“ mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Das AfRL WM weist darauf hin, dass die landesplanerische Stellungnahme der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vorgreift und nur solange gilt, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern. Die feuerwehrtechnische Zentrale ist von großer Bedeutung für den Landkreis Ludwigslust-Parchim. Die Beurteilungsgrundlagen hierzu haben sich nicht geändert.

Weitergehende Anforderungen, die sich aus dem Verfahren ergeben, werden unter dem Gliederungspunkt für das Planverfahren entsprechend ergänzt, soweit dies erforderlich wird.

#### 4.2.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 41 ist das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg- Vorpommern vom August 2003 beachtlich.

Gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP, 2003) sind für das Plangebiet selbst keine Ziele benannt.

Für die Umgebung des Plangebietes erfolgen folgende Darstellungen:

- **Karte II:** Das Plangebiet befindet sich auf grundwasserbestimmten Sanden mit einer geringen bis mittleren Bewertung (Bewertungsstufe 1) der Bodenpotentiale.
- **Karte III:** Die Grundwasserneubildung wird mit der Klasse 3 (sehr hohe Bedeutung [Durchschnitt: 20 – 25 %]) bewertet, das nutzbare Grundwasserdargebot mit der Klasse 4 (sehr hohe Bedeutung > 10.000 m<sup>3</sup>/d).
- **Karte IV:** Das Landschaftsbildpotential wird als hoch bis sehr hoch eingestuft. Das Plangebiet ist von Wald/ Forst/ Feldgehölzen umgeben.
- **Karte V:** Das Plangebiet grenzt an einen Bereich zur Verbesserung der Waldstruktur und einen Bereich zur pflegenden Nutzung von Offenlandschaften, Trocken- und Magerstandorten, sowie der Sicherung landschaftlicher Freiräume.
- **Karte VI:** Das Plangebiet befindet sich im Bereich „Naturräumliche Eignung für das Natur- und Landschaftserleben“, sowie „Gleichrangige Bedeutung Erholung/Naturschutz“.
- **Karte VII:** Das betrachtete Gebiet befindet sich außerhalb eines Bereiches mit besonderer Bedeutung (Biotopverbund landesweiter Bedeutung).
- **Karte VIII:** Das Plangebiet liegt großlandschaftlich in den Südwestlichen Niederungen der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“, in der Landschaftseinheit „Südwestliche Talsandniederungen mit Elde, Sude und Rögnitz“.
- **Textkarte 2:** Die heutige potentielle natürliche Vegetation besteht aus grundwasserbedingten Birken-Stieleichen- und Stieleichen-Buchenwäldern.

- **Textkarte 6:** Der mittlere Jahresniederschlag ist größer als 625-650 mm, die mittlere Dauer der Vegetationsperiode liegt zwischen 223,5 und 227 Tagen.
- **Textkarte 7a und 7b:** Das Plangebiet befindet sich im Bereich landschaftlicher Freiräume mit hoher Bewertung, liegt selbst aber in einem Gebiet von Zerschneidungsachsen und Siedlungen.

Das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 kann in Vereinbarung mit den Grundsätzen und Zielen des Gutachtlichen Landschaftsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern gebracht werden. Detaillierte Zielsetzungen für das Plangebiet sind auch aufgrund der Maßstabsebene bedingt im Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern nicht enthalten. Die allgemeinen Zielsetzungen können umgesetzt werden.

#### **4.2.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg**

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze des Gutachterlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommerns (GLP, 2003) werden durch den Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 1. Fortschreibung, 2008) ausgeformt.

Gemäß dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 1. Fortschreibung, 2008) werden für den Geltungsbereich folgende Aussagen getroffen:

##### **Karte I - Arten und Lebensräume**

Die Flächen des Plangebietes liegen selbst z. T. im Waldbereich, hauptsächlich in „Wald mit durchschnittlichen Strukturmerkmalen“. Westlich angrenzend liegt ein Bereich mit „Wäldern mit strukturellem Defizit“. Südlich des Plangeltungsbereiches liegt ein offener Trockenstandort mit typischen Lebensgemeinschaften. Hier befindet sich eine Fläche des Florenschutzkonzepts M-V mit hohem Handlungsbedarf.

##### **Karte II – Biotopverbund**

Das Plangebiet selbst ist hinsichtlich eines Biotopverbunds ohne Belang. Es befindet sich außerhalb von Biotopverbundsystemen im weiteren Sinne. Weiter nördlich und östlich sind Biotopverbunde im engeren Sinne dargestellt. Es handelt sich hier gemäß Liste im VI Anhang – VI.4 Flächen des Biotopverbundes im engeren Sinne“ um Nr. 45 – Neustädter See und Nr. 49 – Alte Elde südlich Neustadt-Glewe und Meynbachniederung.

##### **Karte III – Maßnahmen**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Maßnahmen vorgesehen. Südlich des Geltungsbereiches liegt ein Maßnahmengebiet offener Trockenstandorte.

##### **Karte IV - Ziele der Raumentwicklung/Anforderungen an die Raumordnung**

Das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 41 liegt nördlich eines Bereiches mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen. Für das Plangebiet selbst sind diesbezüglich keine Ziele festgelegt.

##### **Karte V - Anforderungen an die Landwirtschaft**

Für das Plangebiet selbst sind keine Anforderungen an die Landwirtschaft dargestellt. Die Umgebung des Plangebietes wird nachrichtlich als Wald dargestellt.

### **Karte VI – Bewertung der potenziellen Wassererosionsgefährdung**

Zur potenziellen Wassererosionsgefährdung im Offenland erfolgen für das Plangebiet keine Angaben. Die Umgebung und ein kleiner Bereich des Plangebietes werden als Wald dargestellt. Auf der Fläche wurde landwirtschaftliche Nutzung betrieben, so dass einer Wassererosion entgegengewirkt wurde. Weitere Maßnahmen ergeben sich nicht. Die Anforderungen an die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden im Rahmen des laufenden Planverfahrens abgestimmt und bestimmt.

#### **4.2.5 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Neustadt-Glewe verfügt über den Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung von 2021. Die Flächen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 41 befinden sich im Flächennutzungsplan auf maßgeblich bereits als Sonstiges Sondergebiet für das Thermalbad ausgewiesenen Flächen. Es erfolgt eine Änderung zugunsten von Flächen für die feuerwehrtechnische Zentrale auf der Ebene der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes. Das heißt, Flächen die bereits für eine Art der baulichen Nutzung vorgesehen waren, werden für eine andere Art der baulichen Nutzung vorbereitet. Maßgebliche Änderungen der Ziele des Flächennutzungsplanes erfolgen nicht. Es bleibt weiterhin bei einer Fläche für bauliche Nutzung. Die Übereinstimmung zwischen den Zielen der verbindlichen Bauleitplanung und dem vorbereitenden Bauleitplan wird durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt-Glewe in der Fassung der Neubekanntmachung hergestellt.

#### **4.2.6 Landschaftsplan**

Für die Stadt Neustadt-Glewe gibt es einen Landschaftsplan mit der Ordnungsnummer A/1-48, Fertigstellung Oktober 1997 (Landschaftsplanverzeichnis Mecklenburg-Vorpommern, 21. Fassung, Stand Dezember 2018). Der Landschaftsplan hat keine Verbindlichkeit erlangt. Somit liegt kein als Selbstbindungsinstrument beschlossener Landschaftsplan für die Stadt Neustadt-Glewe vor.

Die Planung steht den übergeordneten Planungszielen nicht entgegen.

Es werden Karten aus dem LUNG – Portal mit Bearbeitungsstand zumeist 1996 genutzt. Erforderlichenfalls wird auf die Änderungen eingegangen.

### **4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

#### Natura 2000-Gebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Neustadt-Glewe befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten.

Die dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich mit

- dem „Neustädter See“, DE\_2635-304, als Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung und als Teil des europäischen Vogelschutzgebietes, DE\_2535-402, in ca. 2,2 km Entfernung,
- dem europäischen Vogelschutzgebiet „Lewitz“, DE\_2535-402, ca. 1,5 km entfernt (siehe nachfolgende Abbildung).

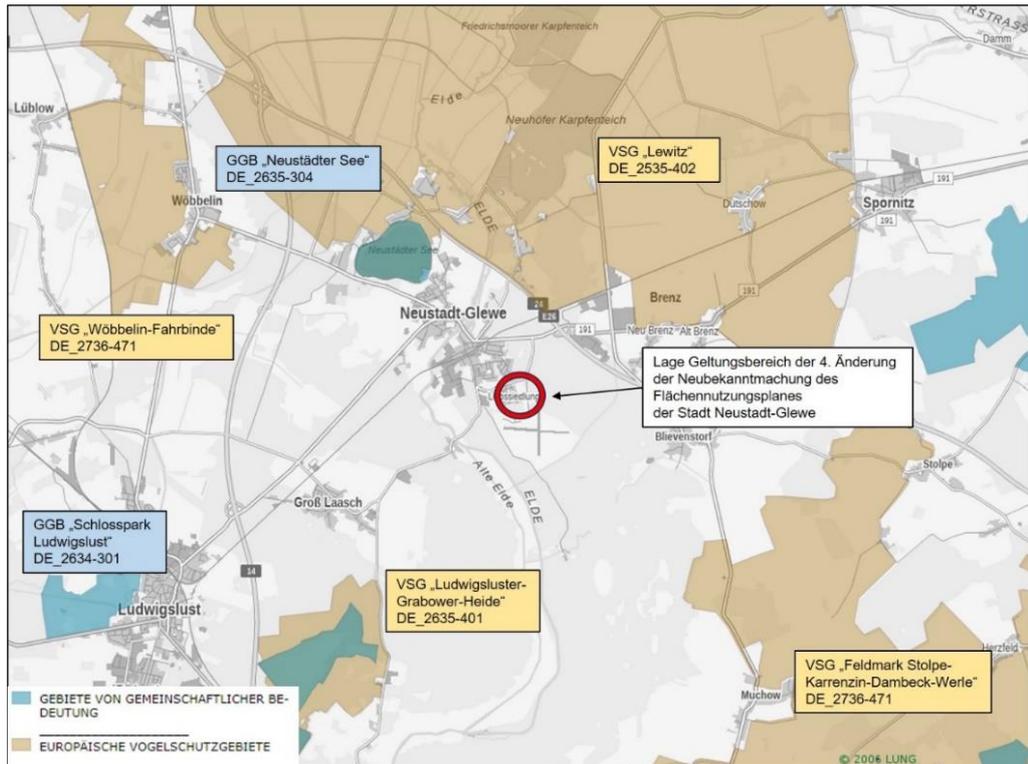


Abb. 9: Lage und Ausdehnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und europäische Vogelschutzgebiete (VSG), Lage des Plangebietes rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Mai 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

### Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Neustadt-Glewe liegen in keinem Landschafts- oder Naturschutzgebiet.

Die nächstgelegenen Naturschutz- und Landschaftsgebiete in der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 41 sind (siehe nachfolgende Abbildung):

- „Unteres Elde- und Meynbachtal“ (LSG 131), ca. 0,8 km östlich des Plangebietes,
- „Lewitz“ (LSG 22), ca. 1,5 km nördlich des Plangebietes,
- „Fischteiche in der Lewitz“ (NSG 059) ca. 3,2 km nördlich des Geltungsbereiches.

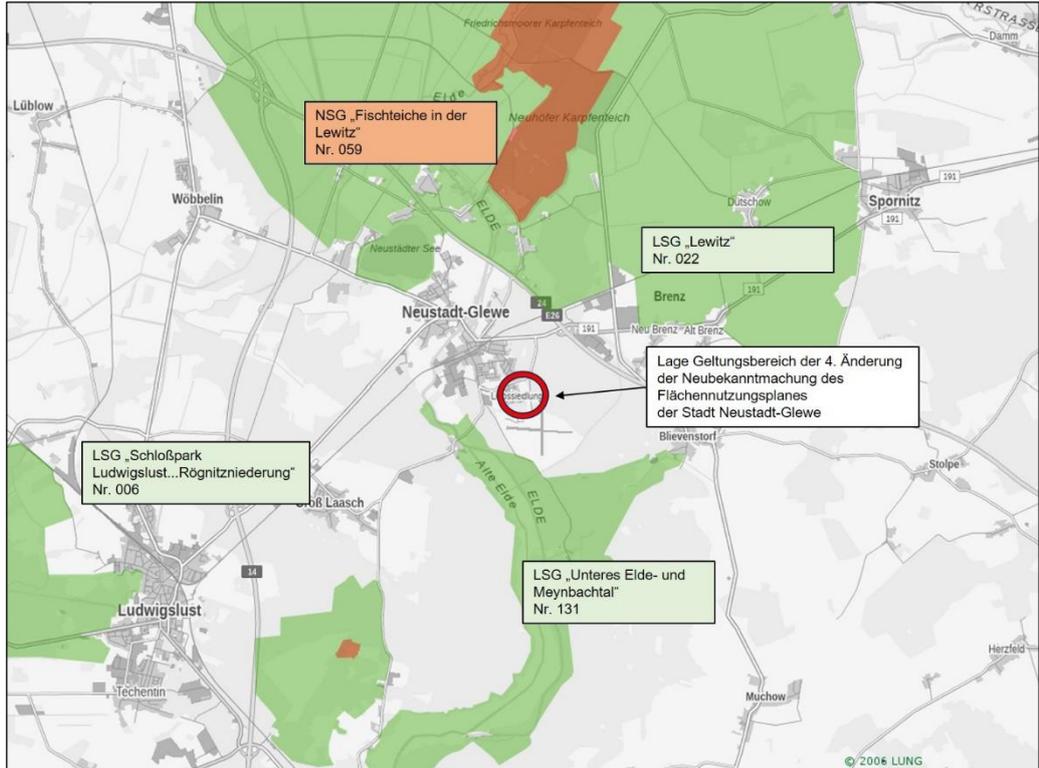


Abb. 10: Lage der Landschaftsschutzgebiete und des Naturschutzgebietes, Lage des Plangebietes rot dargestellt  
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Mai 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

### Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 liegen keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 20 NatSchAG. Nördlich der geplanten Zufahrt liegt ein geschütztes Feldgehölz (LWL11134) und im Süden das Biotop des Flugplatzes (LWL11133). Ein geschütztes Kleingewässer befindet sich südwestlich des Geltungsbereiches.

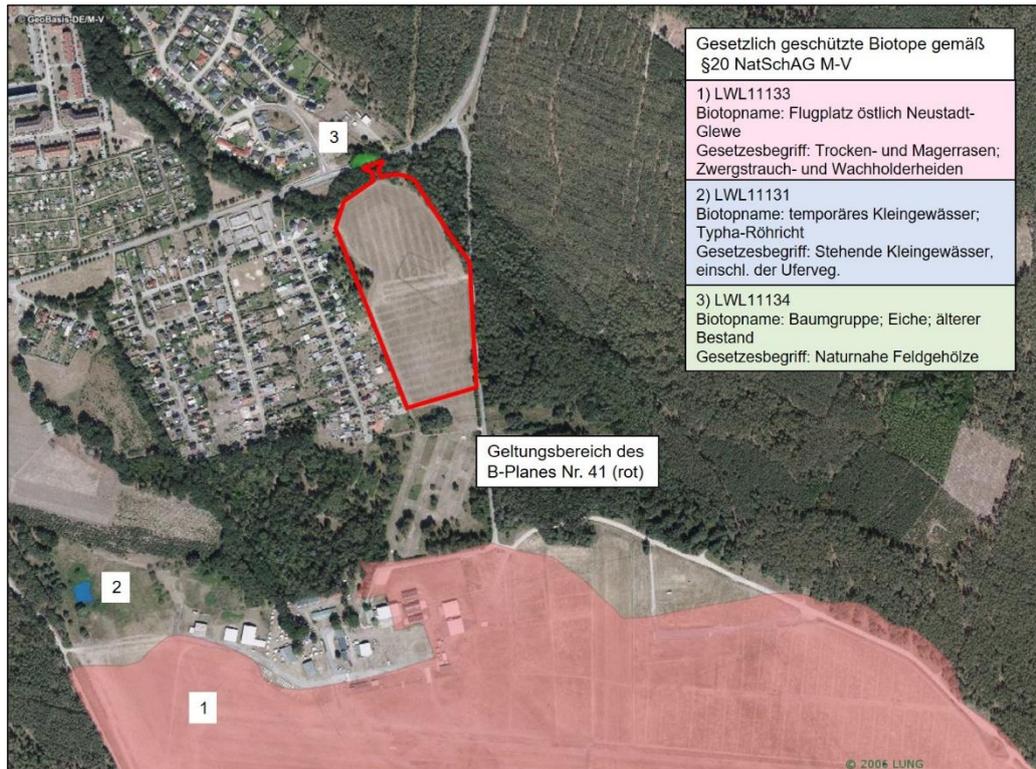


Abb. 11: Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Mai 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

#### Hochwasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 liegt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (LUNG M-V, Zugriff 2024).

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überflutungsgebieten (LUNG M-V, Zugriff 2024).

#### Gewässerschutz

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Oberflächengewässer vor.

#### Trinkwasserschutzgebiete

Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wassererfassung von Neustadt-Glewe. Die Abgrenzung der Trinkwasserschutzzone wurde im laufenden Planverfahren abgestimmt. Da der Verlauf der Trinkwasserschutzzone IIIB in den Darstellungen des Geodatenportals von den bisherigen Darstellungen der Stadt Neustadt-Glewe im Flächennutzungsplan abwich, ist eine Klarstellung erfolgt. Nach Mitteilung des Landkreises Ludwigslust-Parchim im Rahmen einer Stellungnahme wurde die Abgrenzung der Trinkwasserschutzzone entsprechend Vorgabe des Geodatenportals und des Landkreises Ludwigslust-Parchim übernommen. Der südliche Bereich des Plangebietes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

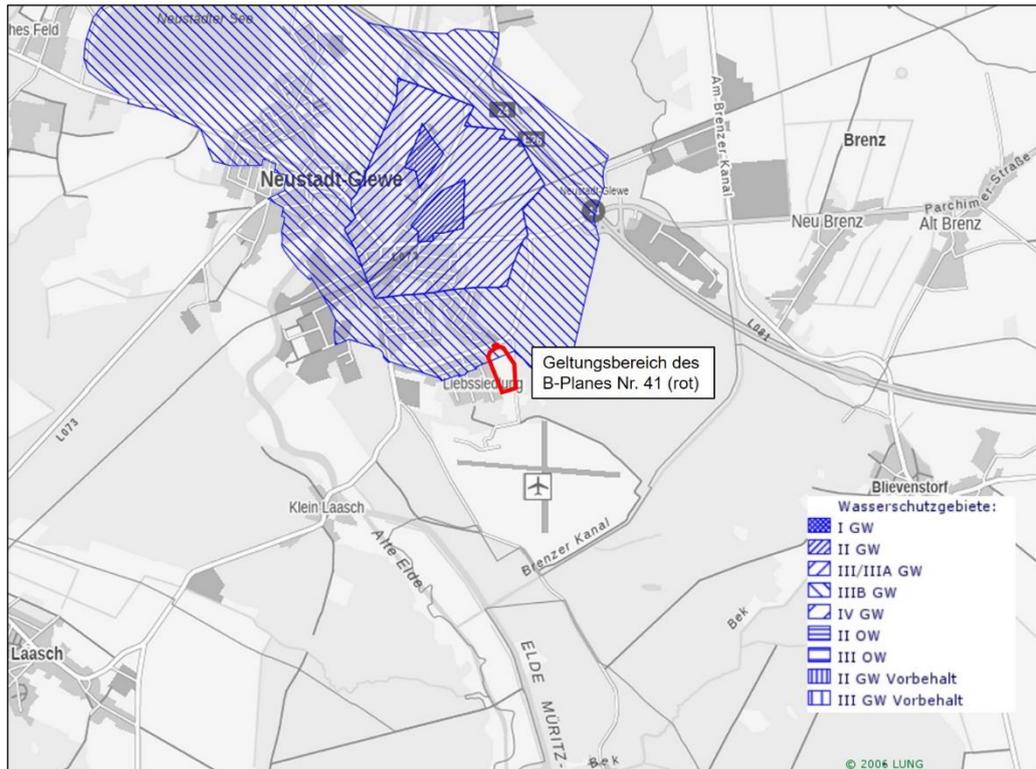


Abb. 12: Wasserschutzgebiete, Plangebiet rot dargestellt  
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab.

### Bau- und Bodendenkmale

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Baudenkmale im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 41 und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich zwei Bodendenkmale. Das Bodendenkmal „Dornier-Werke und Konzentrationslager für Frauen, Außenlager Ravensbrück“ (Neustadt-Glewe, Fpl. 58) umfasst sowohl einen Teil der südlich an den Plangebietsbereich angrenzenden Grünfläche, als auch weitere Bereiche außerhalb des Plangebietes. Das Bodendenkmal ist nicht direkt durch die Planung betroffen. Der Schutzbereich um das Bodendenkmal ist von der Planung und damit verbundenen Auswirkungen betroffen. Eine Zufahrtsstraße führt durch den Umgebungsbereich. Flächen werden aufgeschüttet. Eine Regelung der Straße und eventueller baulicher Anlagen erfolgt im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan.

Das Bodendenkmal „Wolfsgarten“ (Neustadt-Glewe, Fpl. 73) liegt innerhalb des Plangebietes. Die Einteilung der Zulässigkeit von Änderungen an Denkmälern und den Schutzbereichen erfolgt in zwei Bereiche. Für rot gekennzeichnete Bereiche ist keine Änderung zulässig. Das mit Rot gekennzeichnete Bodendenkmal ist von den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 nicht berührt. Der Bereich des Bodendenkmals „Wolfsgarten“ befindet sich innerhalb des Plangebietes und ist im Rahmen der Stellungnahme der Denkmalschutzbehörden blau gekennzeichnet. Für blau gekennzeichnete Bereiche und Bodendenkmale ist eine Änderung unter Einhaltung der erforderlichen Maßnahmen zulässig. Die mit Blau gekennzeichneten Bereiche werden im Flächennutzungs- und Bebauungsplan mit BD2 gekennzeichnet. Der

Bereich des roten Bodendenkmals ist mit BD1 gekennzeichnet und befindet sich außerhalb des Plangebietes bzw. am südlichen Rand des Plangebietes. Die Umgebung des angrenzenden KZ-Bodendenkmals ist durch einen durch das LAKD festgelegten Denkmalschutzbereich von 40 m gesichert. In der folgenden Abbildung ist das Bodendenkmal „Wolfsgarten“ dargestellt. In diesem Bereich sind Änderungen unter Beachtung der Vorgaben der Denkmalschutzbehörden zulässig.

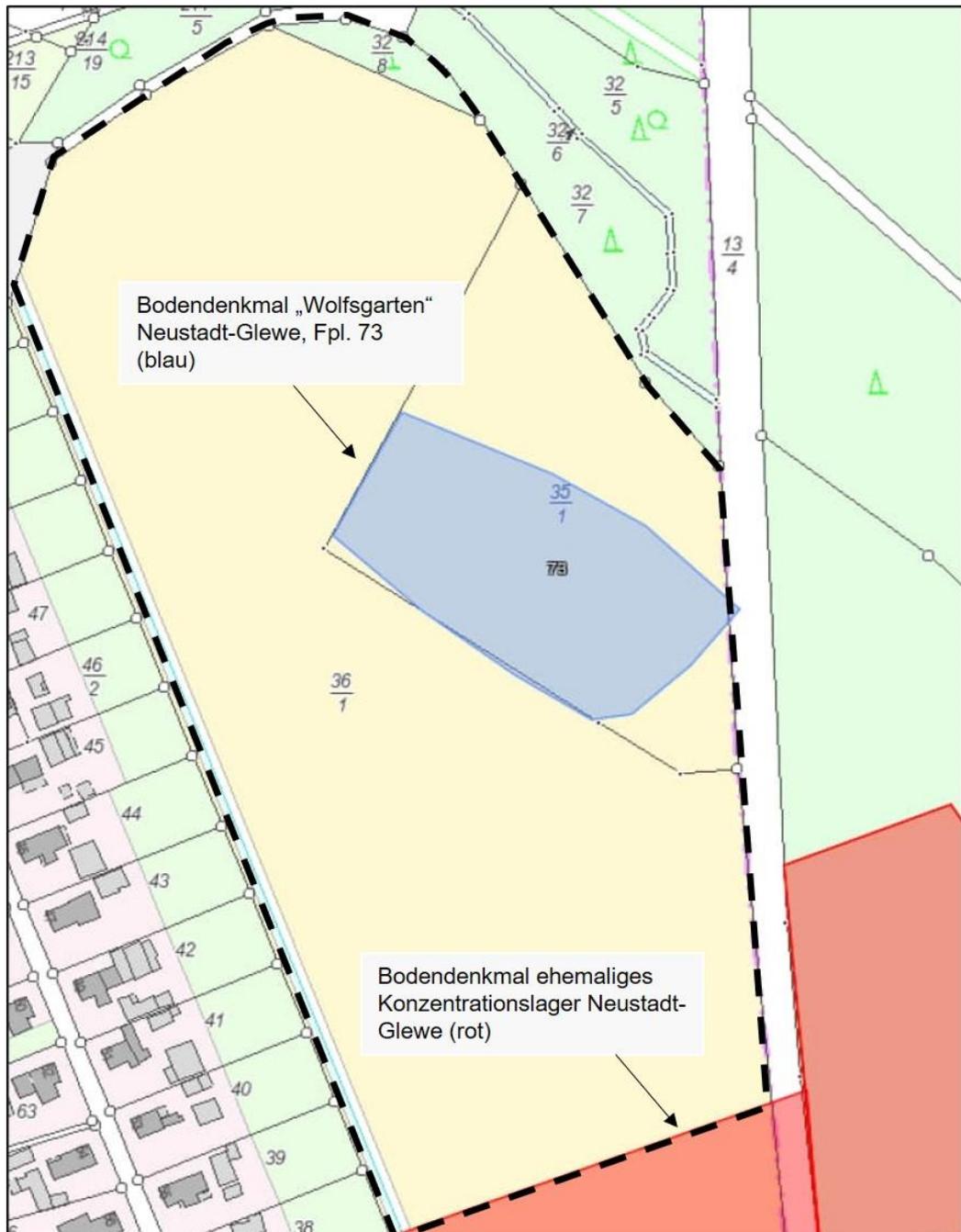


Abb. 13: Auszug Karte „Neustadt-Glewe“ des LAKD M-V (Datengrundlage) mit Lage des Bodendenkmals  
(Quelle: © LAIV M-V, VKB M-V 2023, Stand 27.11.2023, ohne Maßstab) mit eigener Bearbeitung

Laut Stellungnahme des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege ist bei Bodendenkmalen, bei denen eine Änderung erlaubt ist, vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sicherzustellen. Für Bereiche, in denen eine Bergung nicht möglich ist, ist eine konservatorische Überdeckung baubegleitend durchzuführen. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Fachbereich Archäologie, rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Angrenzend an die Flächen des überbaubaren Sondergebietes liegen die rot gekennzeichneten Bereiche des Bodendenkmals des ehemaligen Konzentrationslagers. Hier sind Änderungen und somit Bebauung nicht zulässig. Im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan werden diese Flächen mit BD1 gekennzeichnet. Die mit BD1 kartierten Bodendenkmale und ihre Umgebung dürfen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1 Pkt. 2 DSchG M-V) sowie gemäß § 7 Abs. 4 DSchG M-V grundsätzlich nicht verändert werden. Angegebene Schutzbereiche sind einzuhalten.

Innerhalb des gesondert umgrenzten Denkmalschutzbereiches (blaue Schraffur auf Planzeichnung) für das Bodendenkmal BD 1 bedürfen die vorgenannten baulichen Anlagen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

## **5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Die Stadt Neustadt-Glewe legt hierzu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Für den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden die umweltbezogenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, die im Rahmen der durchgeführten Verfahrensschritte zur Beteiligung mit dem Vorentwurf vorgebracht wurden, zugrunde gelegt.

Im Ergebnis der Festlegung des Untersuchungsrahmens wurden zur vertiefenden Untersuchung Fachgutachten erstellt. Wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden neben den Erkenntnissen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB, der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden sowie den benannten fachgesetzlichen Zielsetzungen die Fachgutachten und fachliche Untersuchungen zu diesem Bebauungsplan.

Der Umweltprüfung lagen die unter Punkt 11.1 und 11.4 des Umweltberichtes aufgeführten Fachgutachten und fachliche Untersuchungen zu diesem Bebauungsplan zugrunde.

Bestandteil der Umweltprüfung des Entwurfs des Bebauungsplanes wird die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018.

Es erfolgte bereits eine Naturschutzrechtliche Vorprüfung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim:

Stellungnahme UNB Landkreis Ludwigslust-Parchim (Stand 16.11.2023)

Die Stellungnahme enthält Hinweise zur Eingriffsregelung/Gehölzschutz. Laut Stellungnahme ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) M-V 2018 durchzuführen und eine Biotopkartierung vorzunehmen.

Vorhandene Bäume sind zu bewerten, in der Planzeichnung darzustellen und gemäß NatSchAG einzustufen. Die Entnahmen und Rodungen von Bäumen sind gemäß Baumschutzkompensationserlass auszugleichen und Ersatzpflanzungen durchzuführen.

Die Stellungnahme gibt Hinweise zum Artenschutz und der Durchführung der artenschutzrechtlichen Prüfung. Laut Stellungnahme sind die Anforderungen des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Die Betrachtung der Arten bzw. Artengruppen in der Naturschutzrechtlichen Vorprüfung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim wird hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Anforderungen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz auf die erforderlichen Betrachtungen der relevanten Arten verwiesen. Darüber hinaus betroffene Artengruppen werden üblicherweise anhand der vom LUNG M-V zusammengestellten Artenlisten vorgenommen.

Die Betrachtung der Zauneidechse, Brutvögel und Fledermäuse (insbesondere bei Verlust von Gehölzen und baubedingten Auswirkungen) ist laut Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde<sup>6</sup> zur Einschätzung des Eintretens der Verbotsbestände unbedingt erforderlich. Für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse sowie ggf. weiterer Arten aus der Relevanzprüfung ist eine Potenzialabschätzung anhand der natürlichen Ausstattung auf den Flächen ausreichend. Die genauen Kartier- und gegebenenfalls Umsiedlungsmaßnahmen auf geeignete Flächen für Zauneidechsen wurden durch die UNB vorgegeben. Auf die artenschutzrechtliche Prüfung der Zauneidechse wurde hingewiesen.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden folgende umweltbezogene Informationen bzw. Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes bekanntgegeben:

FD 68 Umwelt, Landkreis Ludwigslust-Parchim (31.07.2024)

Naturschutz

Ein Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist der Unteren Naturschutzbehörde zur Abgabe einer Stellungnahme vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen der R SSB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen - Ausgabe 2023) sowie die H ArtB (Hinweise zum Artenschutz beim Bau von Straßen – Ausgabe 2017) als verbindliche Arbeitsgrundlage zu verwenden ist.

---

<sup>6</sup> LUP - Landkreis Ludwigslust-Parchim (2023): Stellungnahme FTZ untere Naturschutzbehörde

Eine Stellungnahme zum speziellen Artenschutz kann erst nach Vorlage des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erfolgen. Dieser ist notwendig, damit von der Unteren Naturschutzbehörde eine Stellungnahme erfolgen kann.

#### Wasser und Bodenschutz

Laut Stellungnahme und Vorprüfung der Unteren Wasserbehörde bezüglich des Oberflächenwassers sind die Vorgaben zur Versickerung, Rückhaltung und Einleitung zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass die wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen ist.

Das nördliche Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB der Stadt Neustadt-Glewe. Für die Einleitung von Oberflächenwasser innerhalb von Schutzgebieten gelten zur nachhaltigen Sicherung der Trinkwasserqualität besondere Vorschriften. In der weiteren Planung ist darzustellen, wie das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen (z. B. Dachflächen, Verkehrsflächen) abgeleitet bzw. wie es örtlich in das Grundwasser eingeleitet werden soll. Bei der Konzipierung der Entwässerungsanlagen sind Regelungen der RiStWag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) anzuwenden.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer oder in das Grundwasser stellt eine Benutzung dar und bedarf der behördlichen Erlaubnis.

Die Entwässerung der Flächen ist im Entwässerungsplan darzustellen.

Es sind auf die in der Stellungnahme des Fachdienstes hingewiesenen Grundsätze zu berücksichtigen und planerisch umzusetzen. Hier ist insbesondere die Versickerung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers, die Bemessung geplanter Versickerungsanlagen nach DWA-A 138 und der Behandlung und Reinigung von Abwasser zu berücksichtigen.

Auswirkungen und Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und des Bodens sind in der konkreten Planung zu beschreiben. Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird eine gesonderte Planung vorbereitet, die zum Gegenstand der abschließenden Beurteilung und Bewertung der Behörde zu machen ist.

#### Fachdienst 63 – Bauordnung, Landkreis Ludwigslust-Parchim (31.07.2022)

#### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Neustadt-Glewe befinden sich keine Baudenkmale.

Zum derzeitigen Kenntnisstand liegen zwei Bodendenkmale im Plangebiet und dessen Umgebung. Die in der Stellungnahme dargelegten Hinweise sind als Festsetzungen in der Planzeichnung und Textteil einschließlich Begründung zu ergänzen und nachrichtlich zu übernehmen soweit sie den Plangebietsbereich des Bebauungsplanes betreffen. Ansonsten sind die Hinweise in der Begründung aufzunehmen. Die Bodendenkmale sind rot und blau zu kennzeichnen. Geregelt werden im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens mit den Behörden die fachgerechte Bergung und Dokumentation des blau gekennzeichneten Bodendenkmals. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V ist zu unterrichten und zur Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen heranzuziehen.

Für Bereiche, in denen keine Bergung und Dokumentation erfolgen kann oder erfolgen muss, ist eine konservatorische Überdeckung als baubegleitende Maßnahme durchzuführen. Die genaue Lage und Ausführung sind mit dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege M-V, Fachbereich Archäologie, spätestens 4 Wochen vor Ausführung abzustimmen und bestätigen zu lassen. Die konservatorische Überdeckung ist fachgerecht, wie in der Stellungnahme dargelegt, auszuführen. Die baubegleitende Überwachung ist durch eine archäologische Fachkraft zu erfolgen. Eine digitale Einmessung ist ebenfalls notwendig. Eine Abschlussdokumentation ist spätestens zwei Wochen nach Ausführung der Arbeiten zu übergeben.

Für das rot gekennzeichnete Bodendenkmal „Dornier-Werke und Konzentrationslager für Frauen, Außenlager Ravensbrück“ (Neustadt-Glewe, Fpl. 58) wird die Art der geplanten Einfriedung und die zusätzliche Bepflanzung festgelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass in den oben genannten Bereichen gemäß § 7 Abs. 1 ff. DSchG M-V eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist, solange nicht das Erfordernis / Genehmigungspflicht der Maßnahme nach § 7 Abs. 6 DSchG M-V besteht.

#### Immissionsschutz

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Liebssiedlung. Es handelt sich um eine Innenbereichslage, die als allgemeines Wohngebiet eingestuft wird. Die nördlich gelegene Wohnbebauung des Gebietes „Kuhdrift“ ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die schalltechnische Verträglichkeit des Planvorhabens ist zu überprüfen. Ein Schallgutachten ist zu erstellen.

Die Immissionsrichtwerte sind durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten. Allgemeine Hinweise aus der Stellungnahme sind zu beachten und umzusetzen.

#### Abfallwirtschaft

Aus Sicht der öffentlichen Abfallentsorgung bestehen keine Einwände oder Bedenken.

#### Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern und Forstamt Grabow 22.03.2024

Der Wald und die Waldgrenze wurden forstbehördlich festgesetzt. Die festgestellte forstliche Waldabstandslinie vom 10.08.2023 wird bestätigt und ist im weiteren Planverfahren darzustellen. Der Waldabstand von 30 m ist bezüglich der baulichen Vorhaben, insbesondere im Hinblick auf bauliche Anlagen zum dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen, zu berücksichtigen. Die Stadt Neustadt-Glewe hat die forstlich festgestellte Waldabstandslinie berücksichtigt und als Grundlage für die Entscheidungen in der Planzeichnung-Teil A beachtet.

#### Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg, 20.06.2024

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des

Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Die Anlage des Schießstandes in der Umgebung des Plangebietes genießt Bestandsschutz und ist bei allen Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

## **6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens**

Die Umweltprüfung betrachtet das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf die umliegenden Flächen und die Umgebungsbebauung. Bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ergeben sich unterschiedliche Stärken und Reichweiten der Auswirkungen. Der Untersuchungsschwerpunkt liegt auf dem Plangebiet selbst und den dort betroffenen Schutzgütern.

Der Untersuchungsrahmen beschränkt sich für das Schutzgut Boden auf das Plangebiet, da erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Flächen nicht zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden Auswirkungen über das Plangebiet hinaus betrachtet.

Folgende Umweltaspekte /Schutzgüter sind im Allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB sind des Weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Schutzgütern, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden zudem örtliche Erfassungen.

## 6.2 Bewertungsmethodik

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung basiert auf folgenden Grundlagen:

- Vorortbegehungen durch den Entwurfsverfasser und beteiligter Gutachter z.B. zum Artenschutz, in den Bearbeitungszeiträumen 2023 und 2024,
- (LUNG M-V) (2024): Luftgüteinformationssystem: [www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn23.htm](http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn23.htm),
- CLIMATE-DATA.ORG (2024): Klimadaten der Städte weltweit.
- LUNG M-V (2024): Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG M-V.

Die Biotop des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern, der HzE 2018, in fünf Wertstufen. Die abiotischen Faktoren sowie das Orts-/ Landschaftsbild werden in zwei Wertstufen (allgemeine und besondere Bedeutung) differenziert. Als Grundlage hierfür dient die Anlage 1 der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HzE).

Die Wirkungsprognose beinhaltet die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung. Die Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung erfolgt entsprechend dem Grad der Erheblichkeit. Hierbei ist eine Einzelbewertung für jedes Schutzgut vorzunehmen, da nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung führt.

Bei der Ermittlung und Beschreibung der Wirkfaktoren ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie auf deren Wechselwirkungen zu unterscheiden. Dabei handelt es sich um:

- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastrukturen aufgrund der entsprechenden Baustellentätigkeiten (temporär),
- anlagebedingte Wirkungen durch die Errichtung der baulichen Anlagen und Infrastrukturanlagen (dauerhaft),
- betriebsbedingte Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlagen und den damit verbundenen Verkehr entstehen oder verstärkt werden. (dauerhaft).

Die Darstellung der Erheblichkeit erfolgt mittels einer 5-stufigen Bewertungsskala:

- nicht betroffen,
- unerheblich bzw. nicht erheblich,
- gering erheblich,
- mäßig erheblich,
- stark erheblich.

## **6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)**

### **6.3.1 Schutzgut Tiere**

Die Planung bzw. deren Umsetzung hat möglicherweise Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde daher von dem Gutachterbüro Bauer ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der Grundlage für die artenschutzrechtliche Bewertung ist und der Verfahrensdokumentation beigelegt wird.

Laut Gutachten ist das Vorhabengebiet anthropogen stark vorbelastet. Es handelt sich bis auf die Randzonen um einen Acker-Feldblock, der mit Ackergras bestellt ist.

Das Untersuchungsgebiet ist größer als der Plangeltungsbereich. Artbezogen wurden die Waldflächen im Nordosten (Brutvögel) und das Gelände der KZ-Gedenkstätte (Reptilien) im Süden mit einbezogen.

Im Norden und Nordosten grenzen Waldflächen an. Im Westen liegt die Liebssiedlung (Wohngebiet). Im Süden grenzt eine Gedenkstätte des ehemaligen KZ Ravensbrück, Außenlager Neustadt-Glewe, an den Plangeltungsbereich. Das Areal wird als Stellplatzanlage des Festivals Airbeat One genutzt. Diese maßgeblichen Vorbelastungen sind bei der Bewertung der Umweltbelange und auch im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu berücksichtigen.

Es erfolgten aktuelle Kartierungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der relevanten Tierartengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen und Arten kann im Vorfeld im Zuge der Relevanzprüfung in Verbindung mit Tabelle 2 der Hinweise zur Eingriffsregelung HzE M-V (2018) laut Gutachten ausgeschlossen werden. Bei der Erfassungsmethodik wurde sich an der HzE M-V (2018) orientiert. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die Anforderungen gemäß HzE beachtet. Die geforderten Punkte sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich beschrieben. Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgten Kartierungen in den Jahren 2023 und 2024.

#### Brutvögel

Es erfolgte eine aktuelle Erfassung der Brutvögel. Alle revieranzeigenden und junge führenden Vögel wurden registriert. Die Begehungen erfolgten auch in den frühen Abendstunden für die Kartierung der Abendsänger und dämmerungsaktiver Arten. Zusätzlich erfolgte eine Suche nach Horsten von störungsempfindlichen Großvögeln im Waldbereich an der Westgrenze des Plangeltungsbereiches (100 – 300 m).

Es konnten insgesamt 27 Brutvogelarten nachgewiesen werden (siehe nachfolgende Tabelle). Das festgestellte Arteninventar weist nur die Wertarten Baumpieper, Gimpel, Star und Waldlaubsänger auf. Bei den Wertarten handelt es sich um die Arten, die nach BArtSchVO „streng geschützt“ bzw. in der EU-Vogelschutzrichtlinie im Anhang I aufgeführt sind (vgl. Tabelle 3). Weiterhin sind Wertarten, die Arten, die in der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste

der gefährdeten Brutvogelarten Deutschlands (RYS LAVY ET AL. 2020) in den Gefährdungskategorien 0 bis 3 geführt werden.

Tab. 1: Artenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet (Bauer)

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2015)	Brutpaare
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-	1-2
2	Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>	X	Bg	3	3	1
3	Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	X	Bg	-	-	2
4	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	X	Bg	-	-	3
5	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	X	Bg	-	-	1
6	Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	X	Bg	-	-	1
7	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	X	Bg	-	-	2
8	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	X	Bg	-	-	1
9	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	X	Bg	-	V	1
10	Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	X	Bg	3	-	1
11	Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	X	Bg	-	V	1
12	Haubenmeise	<i>Lophophanes cristatus</i>	X	Bg	-	-	1
13	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	X	Bg	-	-	2
14	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-	2
15	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-	3
16	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-	2
17	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg	-	-	1
18	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	X	Bg	-	-	2
19	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	X	Bg	-	3	1
20	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-	1
21	Tannenmeise	<i>Periparus ater</i>	X	Bg	-	-	1
22	Waldbaumläufer	<i>Certhia familiaris</i>	X	Bg	-	-	1
23	Waldlaubsänger	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	X	Bg	3	-	2
24	Weidenmeise	<i>Poecile montanus</i>	X	Bg	V	-	1
25	Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</i>	X	Bg	-	-	1
26	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg	-	-	2
27	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	X	Bg	-	-	3

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (RYS LAVY ET AL. 2020) angegeben.

#### Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 1 Vom Aussterben bedroht
- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

#### Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

- X Art gemäß Artikel 1
- I Art gemäß Anhang I

#### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Art

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Der Plangeltungsbereich bzw. das Untersuchungsgebiet umfasst nur Ackerflächen und Waldstrukturen. Es wurden im Untersuchungsgebiet nur Arten der Gehölze und Wälder festgestellt. Horste von Großvogelarten wurden im erweiterten Untersuchungsbereich nicht festgestellt. Im Plangeltungsbereich kommen aufgrund der Vorbelastungen und im Ergebnis der aktuellen Erfassung keine Bodenbrüter vor.

Von allen in der Tabelle 3 aufgeführten Arten erfolgten Nachweise an mindestens zwei Begehungsdaten, bei denen Verhalten festgestellt wurde, das auf Revierbindung schließen lässt (Gesang, Brutfleck, Jungtiere, Füttern). Es handelt sich ausnahmslos um Brutnachweise. Die Brutreviere erstrecken sich auch auf die Waldbereiche außerhalb des Untersuchungsgebietes. Auf die kartographische Darstellung wird daher verzichtet. Die in der Tabelle 1 (Tabelle 3 des AFB) dargestellten Angaben zu den Brutpaaren sind ungefähre Angaben. Die genauen Brutplätze sind im Wald kaum zu ermitteln.

Es wurden gefährdete Brutvogelarten festgestellt, bei denen es sich ausnahmslos um Waldarten handelt.

#### Reptilien

Es erfolgte im Zeitraum von März bis Juli 2023 eine Erfassung der Artengruppe der Reptilien mittels siebenmaliger Begehung bzw. der Kontrolle natürlicher Versteckmöglichkeiten. Aufgrund der Siedlungslage und des angrenzenden Festivalgeländes wurden keine Reptilienpappen ausgelegt. Zielstellung war es, insbesondere die Zauneidechse zu erfassen bzw. ihr Vorkommen auszuschließen.

Die Zauneidechse ist im Anhang IV der FFH-RL aufgeführt und somit artenschutzrechtlich relevant. Zu Vergleichszwecken wurde die Gedenkstätte des ehemaligen KZ ebenfalls untersucht, da dort eine Nutzung durch des Airbeat One Festival auszuschließen war.

Bei den Kartierungen wurden im Jahre 2023 keine Zauneidechsen auf den Untersuchungsflächen (Plangeltungsbereich und KZ-Gedenkstätte) bzw. auf dem gesamten Flugplatz mehr festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass die Teilpopulation auf dem Flugplatz Neustadt Glewe erloschen ist. Ursache ist offenbar die Nutzung des Flugplatzes als Open-Air-Gelände. Die Zauneidechse benötigt strukturreiche, sandige Offenbereiche. Das Substrat muss grabbar sein und Deckungen aufweisen. Der Plangeltungsbereich weist überwiegend stark genutzte Saatgrasland-Flächen ohne Strukturvielfalt und keine Höhlungen, wie Mauselöcher auf.

Die Zauneidechse kommt aufgrund der nicht geeigneten Habitatrequisiten auf dem gesamten Bereich des Flugplatzes nicht mehr vor.

Das Open-Air-Festival findet in der Zeit statt, in der die Eier der Zauneidechse im Boden liegen. Somit ist eine Vermehrung seit über 20 Jahren auf den Offenflächen des Flugplatzes nicht möglich. Andere Reptilienarten wurden bei den Untersuchungen 2023 nicht nachgewiesen, waren auch aufgrund der Biotopausstattung und der Vorbelastungen nicht zu erwarten gewesen.

Laut erstelltem AFB und dem Sachstandsbericht des Gutachterbüros<sup>7</sup> sind im Plangebiet keine Habitate von Zauneidechsen vorhanden.

Der Plangeltungsbereich stellt laut Gutachten keinen maßgeblichen Habitatbestandteil für Reptilien dar. Ein zufälliges Frequentieren der wanderungsaktiven Arten kann gelegentlich erfolgen. Insbesondere baubedingt kann es potenziell zu Beeinträchtigungen bzw. zu Tatbeständen nach § 44 Absatz 1 BNatSchG kommen.

Diese Beeinträchtigungen können durch die Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien.

### Amphibien

Laut Gutachten befinden sich im Plangeltungsbereich keine Biotope, die im weiteren Sinne als Gewässer und damit als potenzielle Vermehrungshabitate für Amphibien geeignet wären. Das Untersuchungsgebiet besitzt aufgrund seiner Biotopstruktur eine potenziell geringe Bedeutung als Migrationskorridor.

Es befinden sich im Umfeld von über 500 m keine Standgewässer, die eine Habitatfunktion als Laichhabitat für Amphibien haben. Im Plangeltungsbereich wurden laut Gutachten im Jahre 2023 keine Amphibien nachgewiesen. Bei den bisherigen Untersuchungen (Bauer 2001, 2008 und 2015) wurden lediglich Erdkröte, Teichfrosch und Grasfrosch in einzelnen Tieren nachgewiesen. Diese Arten kommen u.a. auch in künstlichen Gartenteichen vor. Können also im Siedlungsbereich ihren Ursprung haben. Diese möglichen Vorkommen sind nicht artenschutzrechtlich relevant.

Dass einzige ehemalige Kleingewässer liegt etwa 600 m in südwestlicher Richtung. Aufgrund der Entfernung zum Plangeltungsbereich und der Vorbelastung der angrenzenden Flächen besteht keine artenschutzrechtliche Bedeutung des temporären Gewässers.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die UNB keine weiteren Hinweise, als die der Stellungnahme von November 2023, ausgegeben hat.

### **6.3.2 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt**

Der größte Teil des Plangebietes liegt als landwirtschaftlich genutzte Fläche Sandacker (ACS) vor. Der Acker liegt laut Geoportal M-V 2024 größtenteils auf einem ausgewiesenen Feldblock (DEMVL1096CC40080). Die Fläche ist laut Gutachten (Bauer) stark anthropogen überprägt und vorbelastet. Die Ackerwertzahl liegt unter 50.

Das Plangebiet ist nördlich und östlich umgeben von Wald. Hier handelt es sich im nordöstlichen Bereich um Kiefernmischwald (WKX), im nordwestlichen Bereich um Eichen- und Eichenmischwald (WEX).

---

<sup>7</sup> BAUER (2024): Bebauungspläne Nr. 41 und 26 der Stadt Neustadt Glewe - Sachstandsbericht bezüglich der Zauneidechse

Laut landesforstlicher Stellungnahme<sup>8</sup> liegt im östlichen Bereich eine Fläche mit Wald (WKX) im Sinne § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommerns (LWaldG) innerhalb des Plangebietes. Es handelt sich dabei um einen flurstückübergreifenden Waldbestand, der sich ausgehend vom Nachbarflurstück 32/7 mit geringen Flächenanteilen auch auf das Flurstück 35/2 erstreckt und dort die Waldgrenze definiert. In der forstlichen Stellungnahme wird das Flurstück mit 35/1 bezeichnet. In den hier verwendeten Karten des ALKIS MV<sup>9</sup> ist das Flurstück 35/1 unterteilt in die neuen Flurstücknummern 35/2 und 35/3, der bewertete Bereich liegt auf Flurstück 35/2.

Der vorhandene Waldbestand wird mit der Darstellung im Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung der realen Vorgaben berücksichtigt und angepasst. Wald und Gehölzinseln innerhalb und angrenzend an das Plangebiet wurden gemäß § 20 LWaldG M-V durch das Forstamt Grabow bewertet. Laut nachrichtlicher Übernahme gemäß Mitteilung des Landesforst M-V sind die Gehölzinseln (westlicher und angrenzender südlicher Bereich) kein Wald im Sinne des § 20 LWaldG MV. Grundsätzlich ist der Mindestwaldabstand von 30 m vorgeschrieben und einzuhalten. Mit Einhaltung der festgesetzten Waldabstandslinie wird den forstbehördlichen Vorgaben entsprochen. Laut forstlicher Stellungnahme sind marginale Abweichungen zwischen der forstbehördlich festgelegten Waldabstandslinie und der Vermessungslinie zu vernachlässigen. Bei einem Eingriff (hier im Bereich nördliche Zufahrt sowie Anpassung nördliches Plangebiet) sind die behördlichen Genehmigungen einzuholen und gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Für die Umsetzung der Waldumwandlung für Flächen für das Sondergebiet und die Zufahrt im Norden werden geringfügig Flächen des Plangeltungsbereiches angepasst (Waldumwandlung). Der Gehölzbestand dort wird sowohl als Kiefern-mischwald (WKX) als auch Eichen- und Eichenmischwald (WEX) eingeordnet.

Einhergehend mit der Waldumwandlung sind Waldpunkte als Kompensationsmaßnahmen zu erbringen und dauerhaft zu sichern. Die für die Waldumwandlung zu erbringenden Waldpunkte betragen 2.452. Die Waldpunkte wurden durch eine Reservierungsbestätigung bei der Landesforstanstalt im Waldkompensationspool Nr. 223 „Jarchow“ gesichert. Die Waldpunkte sind zum Abschluss des Verfahrens der Verfahrensdokumentation beizufügen.

Der Antrag für die Waldumwandlungen im Nordosten und Norden wurde durch das Amt Neustadt-Glewe gestellt und die Genehmigung durch die zuständige Forstbehörde entsprechend in Aussicht gestellt. Eine endgültige Genehmigung der Waldumwandlung mit Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde steht noch aus. Die als Ausgleich zu leistenden Waldpunkte in Höhe von 2.452 sind im Wald reserviert. Der vorgeschriebene Mindestwaldabstand zu baulichen Anlagen ist einzuhalten. Es sind keine baulichen Anlagen der Hauptnutzung außerhalb des festgelegten Waldabstandes vorgesehen. Die für die

---

<sup>8</sup> LFOA M-V, NADLER (2024): Abschließende Feststellung des Landesforstamtes zur Waldabstandsgrenze vom 22.03.2024, nachrichtlich übermittelt durch Forstamt Grabow (10.08.2023)

<sup>9</sup> Flurstückskarte, Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS), © GeoPortalMV, Zugriff Mai 2024

Waldumwandlung vorgesehenen Flächen betragen insgesamt 838 m<sup>2</sup>. Hier entfallen ca. 167 m<sup>2</sup> Fläche auf die Zufahrt und ca. 671 m<sup>2</sup> Waldfläche auf das nördliche Plangebiet.

Die innerhalb des von der Waldumwandlung betroffenen Bereiches gelegenen Bäume werden im Plan als entfallend dargestellt aber nicht gesondert bilanziert, da dies bereits durch die Waldumwandlung berücksichtigt ist. Der Ausgleich ergibt sich durch die Kompensation der Waldumwandlung.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes befinden sich Bäume einer Baumreihe mit gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen auf einem Grünstreifen (PSJ). Die östliche Zufahrt wurde so vom ursprünglich geplanten Verlauf verlegt, dass die zusammenhängende Baumreihe südlich der Zufahrt erhalten wird. Nördlich der geplanten Zufahrt befinden sich drei weitere nach § 19 geschützte Einzelbäume und ein nach § 18 geschützter Einzelbaum.

Bei Bäumen, die zum Erhalt festgesetzt sind, wird der Wurzelschutzbereich beachtet und dargestellt.

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Gehölzinsel mit Kriechrasen (RHK) und einem Siedlungsgehölz (PWX). Im südlichen Denkmalschutzbereich außerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Gehölzinsel, ein Laubgebüsch (BLM), und Kriechrasen. Es handelt sich bei den Gehölzinseln laut landesforstlicher Stellungnahme nicht um Wald im Sinne des LWaldG.

Die Gehölzinsel im westlichen Bereich ist von 18 Gehölzen bestanden. Zehn Bäume sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Dieser Bereich wird durch einen unbefestigten Weg (OVU) durchschnitten. Acht der Bäume haben keinen Schutzstatus gemäß §§ 18 und 19 NatSchAG und sind nicht vom Biototyp erfasst. Die Bäume werden dennoch bilanziert und im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Nach Baumschutzkompensationserlass wäre dies nicht zwingend erforderlich, wird jedoch unter Berücksichtigung der nahegelegenen Nachbarschaft der Wohnbebauung „Liebssiedlung“ realisiert.

Im Westen verläuft ein Wirtschaftsweg entlang des anschließenden Siedlungsgebietes der „Liebssiedlung“. Östlich des Plangebietes liegen ebenfalls begrenzende Verkehrswege (OVL). Die Wege sind zum Teil begleitet durch Grünanlagen ohne Altbäume (PSJ). Im südwestlichen Wegebereich grenzt ein artenarmer Zierrasen (PER) an das Siedlungsgebiet (OER).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Nördlich des Plangebietes liegt ein Gehölzbiotop (PWX) das nach § 20 NatSchAG M-V geschützt ist. Das Biotop ist durch die Lage an der Straße und in Nähe des Siedlungsgebietes (innerhalb von 50 m von Störquellen) bereits stark vorbelastet. Von zusätzlichen Beeinträchtigungen im Ergebnis der Planungsabsicht ist nicht auszugehen.

Südlich des Plangebietes liegt das nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Trockenbiotop „Flugplatz südöstlich Neustadt-Glewe“ (Biotopname). Es handelt sich hier um „Trocken- und Magerrasen; Zwergstrauch und Wacholderheiden“ (Gesetzesbegriff). Das Biotop wird nicht durch das Vorhaben direkt betroffen. Die bestehenden Nutzungen des Flugplatzgeländes sowie der umgebenden

Verkehrswege und Siedlungsflächen (Störquellen) wirken bereits auf das Biotop ein.

#### *Bewertung*

Im nördlichen Bereich der Zufahrt und nordöstlichen Bereich soll geringfügig Waldfläche durch Waldumwandlung zu Fläche des Sondergebietes angepasst werden. Der Waldabstand in diesem Bereich ist in Bezug auf die Bebauung zu beachten. Die Waldumwandlung umfasst eine kleinere Fläche von ca. 838 m<sup>2</sup>. Es werden zum jetzigen Kenntnisstand Ausgleichsmaßnahmen in Form von Waldpunkten in Höhe von 2.452 Waldpunkten erforderlich.

Von einer hohen Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt ist derzeit nicht auszugehen, da bereits starke Vorbelastungen durch die anthropogene Nutzung des Acker-Feldblocks, sowie durch umgebende Nutzungen der Liebssiedlung, des Flugplatzes und der umliegenden Verkehrswege bestehen. Die Nutzung des Geländes für Stellplätze stellt ebenfalls eine Beeinträchtigung dar.

### **6.3.3 Schutzgut Fläche**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 umfasst nach Reduzierung des Plangebietes um die Bereiche des Bodendenkmals und die nördlichen Anpassungen der einbezogenen Waldflächen rund 6 ha. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche des Geltungsbereiches bereits als Baufläche für das Sonstige Sondergebiet Thermalbad dargestellt und geregelt.

Der Geltungsbereich insgesamt hat eine Größe von ca. 6 ha.

Für den Standort wird eine Fläche in Anspruch genommen, die hauptsächlich einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt und unbebaut ist. Im östlichen Randbereich des Plangebietes liegt ein kleiner Anteil an Waldfläche. Die Fläche des Geltungsbereiches ist im Norden und Osten umgeben von Waldfläche und Verkehrstrassen. Westlich schließen sich die dem Wohnen dienenden Flächen der Liebssiedlung an. Im südlichen Anschluss befindet sich die Gedenkstätte des Bodendenkmals „Dornier-Werke und Konzentrationslager für Frauen, Außenlager Ravensbrück“ (Neustadt-Glewe, Fpl. 58) und der Ehrenpark. Weiter südlich befindet sich der Flugplatz von Neustadt-Glewe. Die umgebenden Nutzungen gelten als Vorbelastung und wirken sich bereits auf die Flächen des Plangebietes aus.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wurde der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 in der Bearbeitungsphase des Entwurfs angepasst. Im Randbereich wurden zur Arrondierung der Fläche zusätzliche Flächen in den Plangeltungsbereich einbezogen.

Die Flächen des südlich gelegenen Bodendenkmals werden nicht in das Plangebiet einbezogen. Die Teilfläche des Flurstücks Neustadt-Glewe, Flur 24, Flurstück 36/1, welche zum Bodendenkmal gehört, wird nicht in den Plangeltungsbereich einbezogen. Somit werden keine Flächenanteile des Bodendenkmals beplant, bebaut oder verändert.

### *Bewertung*

In der 4. Änderung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes sind die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 41 bereits als Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes für das Thermalbad berücksichtigt. Nunmehr werden die Flächen für die Feuerwehrtechnische Zentrale vorbereitet. Das Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt-Glewe in der Fassung der Neubekanntmachung wird parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 41 durchgeführt. Die Flächen sind vor und nach der Änderung des Flächennutzungsplanes als Bauflächen zu bewerten. Im Bebauungsplan Nr. 41 erfolgt eine optimale Nutzung der Flächen. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird innerhalb des Plangebietes geregelt, so dass eine schadlose und nachhaltige Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt.

### **6.3.4 Schutzgut Boden**

#### *Bestand*

Im Plangebiet herrschen grundwasserbestimmte Sande mit einer geringen bis mittleren Bewertung (Bewertungsstufe 1) der Bodenpotentiale (GLP M-V 2003) vor. Die Naturmäßigkeit des Bodenzustands wird vorwiegend mit einer mittleren Wertigkeit angesehen. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist gering. Die Ackerwertzahl wird mit 22 und 24 gemäß der Themenkarte „Bodenschätzung“ des GeoPortal.MV (Zugriff: Mai 2024) bewertet.

Im Plangebiet befindet sich hauptsächlich der Biotop- und Nutzungstyp Acker, sowie ein geringer Anteil an Waldflächen.

Für Böden im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche wird die Bodenfunktion mit einer hohen Schutzwürdigkeit bewertet, die vor baulicher Nutzung zu schützen ist. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird gering und der natürliche Bodenzustand mittel eingeschätzt. Die Naturböden sind auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen bereits beeinflusst.

Der Baugrund wurde gutachterlich beurteilt. Der Oberboden ist nicht tragfähig und muss im Gründungsbereich der Bauwerke, Behälter und Verkehrsflächen abgetragen werden. Die unteren Bodenschichten stellen für das geplante Bauvorhaben einen tragfähigen Baugrund dar.

Das Gelände ist eben und ohne erkennbares Gefälle. Die Geländehöhen liegen zwischen 33,75 m – 34,10 m NHN. Im nordöstlichen Plangebiet im Bereich der Zufahrt steigt das Gelände auf 34,80 m an.<sup>10</sup>

Das Untersuchungsgebiet liegt maßgeblich auf einer landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche und ist nicht oberirdisch bebaut.

Durch die anthropogene Vornutzung der landwirtschaftlichen Fläche ist eine Überprägung des natürlichen Bodengefüges zu erwarten, ebenso durch die Nutzung für Stellplätze.

---

<sup>10</sup> Lage- und Höhenplan, Maßstab 1 : 350, 2 Blatt, Vermessung vom Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust - Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin, August 2023, Höhenbezug DHHN 2016, Lagebezug ETRS89 UTM 33.

Im Plangebiet ist hauptsächlich der Biotop- und Nutzungstyp Acker anzutreffen. Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Boden gemäß Anlage 1 der HzE sind nicht vorhanden. Die Böden, die durch die geplante Nutzung in Anspruch genommen werden, besitzen somit nur eine allgemeine Bedeutung.

Im Geltungsbereich ist ein zusammenhängender, oberflächennaher Grundwasserspiegel zu erwarten. Die angetroffenen Grundwasserstände lagen bei der Wasserstandmessung der gutachterlichen Untersuchung bei 0,90 bis 2,10 m unter Geländeoberkante (entspricht etwa dem mittleren Wasserstand).

Gemäß dem Umweltkartenportal des LUNG M-V (Zugriff: 2024) beträgt der Grundwasserflurabstand  $\leq 2$  m. Der Grundwasserneubildung wird eine hohe Bedeutung zugeschrieben. Das Grundwasserdargebot ist im westlichen Bereich nicht nutzbar. Im östlichen Bereich wird es als potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen bewertet.

Der nördliche Bereich des Plangebietes liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Stadt Neustadt-Glewe. Für die TWSZ IIIB ist zu beachten, dass hier die Grundwasserqualität besonders vor weitreichenden Verunreinigungen und Beeinträchtigungen zu schützen ist. Durch Aufschüttungen ist hier ein genügend mächtiger Horizont zu schaffen, damit das Grundwasser ausreichend geschützt und eine Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet ist. Die Abgrenzung des Bereiches für Aufschüttungen wird innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 41 festgesetzt. Mit den Aufschüttungen werden in diesem Bereich besondere Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers getroffen. Besondere bautechnische Maßnahmen ergeben sich auch aus dem hohen Grundwasserspiegel. Die Aufschüttungen sind erforderlich, um den entsprechenden Abstand zwischen den herzustellenden Mulden und dem Grundwasserleiter herzustellen. Eine schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück ist möglich, wenn das Oberflächenwasser in südöstliche Richtung abgeleitet wird. Aufgrund des geringen Abstandes der grundwasserführenden Schichten bzw. des Grundwasserstandes sind Aufschüttungen auf dem Gelände zur Sicherung der schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers und zur Wahrung des Grundwasserleiters vorzunehmen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangeltungsbereich selbst nicht bekannt.

#### *Bewertung*

Im Plangeltungsbereich handelt es sich vorwiegend um anthropogen überprägte Böden. Die Funktionsausprägungen des Schutzgutes Boden gemäß Anlage 1 der HzE sind als allgemein zu bewerten.

### **6.3.5 Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Oberflächengewässer I. oder II. Ordnung vor.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überflutungsgebieten (Umweltkartenportal des LUNG M-V, Zugriff 2024).

Der Grundwasserflurabstand beträgt  $\leq 2$  m und steht oberflächennah an. In Abhängigkeit der Niederschlagstätigkeit und überjährigen Schwankungen sind auch höhere Wasserstände möglich.

Das Plangebiet kann in zwei Bereiche eingeteilt werden:

Der nördliche Bereich des Plangebietes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung von Neustadt-Glewe. Der südliche Bereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Laut baugutachterlicher Bewertung<sup>11</sup> ist im Plangebiet ein zusammenhängender, oberflächennaher Grundwasserspiegel zu erwarten mit einer schwachen Grundwasserströmung in südwestlicher Richtung<sup>12</sup>.

Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten ist  $< 5$  m, der Grundwasserleiter ist unbedeckt und es besteht ein geringer Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen. Die Grundwasserneubildungsrate mit Berücksichtigung eines Direktabflusses liegt im Plangebiet bei 257,4 mm/a (LUNG M-V, Zugriff Mai 2024). In größeren Bereichen des Geltungsbereiches ist das Dargebot der Grundwasserressourcen nicht nutzbar.

Laut Erläuterungsbericht von INROS LACKNER SE (IL) vom 16.08.2024 erfolgte eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim für eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück.

Durch IL wurde eine Voruntersuchung zur Sicherung der schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers durchgeführt. Die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist so möglich, dass auch keine Beeinträchtigung der Liebssiedlung erfolgt. Maßnahmen zur Beweissicherung werden unabhängig vorgenommen.

Durch IL erfolgt die Planung der Versickerungsanlagen, Rückhalteanlagen und des Kanalsystems.

Als Vorgabe der Unteren Wasserbehörde sind die Anforderungen gemäß DWA-M153, DWA-A 138 u. RiStWag einzuhalten.

Der mittlere höchste Grundwasserstand liegt bei 33,50 m NHN und ist als Bemessungsgrundwasser anzusetzen. Das Gelände des Geltungsbereichs hat eine mittlere Höhe von ca. 34,0 m NHN.

Laut Erläuterungsbericht von INROS LACKNER wurde durch die untere Wasserbehörde festgelegt, dass innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB der Grundwasserflurabstand von  $\geq 1$  m zwingend einzuhalten ist. Außerhalb der Trinkwasserschutzzone ist eine Verringerung des Abstandes auf  $> 0,50$  m zulässig. Um die Mindestanforderungen an den Grundwasserflurabstand einzuhalten, sind daher Aufschüttungen notwendig.

---

<sup>11</sup> IGU – INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GRUNDBAU UND UMWELTECHNIK MBH (2024) Geotechnischer Bericht Neustadt-Glewe Neubau Feuerwehrservicezentrum (FSZ) Landkreis Ludwigslust-Parchim 24 001

<sup>12</sup> Hier wird die Quelle: Hydrologische Karte der DDR, 1 : 50000, Blatt 0505-3/4 im Geotechnischen Bericht Nr. 24001 der IGU angegeben.

Der Boden weist nach der DWA-A 138 eine gute Versickerungsfähigkeit auf mit Durchlässigkeitsbeiwerten im Bereich von  $2,4$  bis  $5,3 \times 10^{-5}$  m/s.

Auf dem Gelände befinden sich noch keine Ver- und Entsorgungsanlagen des Zweckverbandes kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (ZkWAL).

#### *Bewertung*

Das Plangebiet hat in Bezug auf das Schutzgut Wasser im Bereich des Trinkwasserschutzgebietes IIIB eine erhöhte Bedeutung. Die nördlichen Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB.

Die Lage des nördlichen Bereichs des Plangebietes innerhalb einer Trinkwasserschutzzone IIIB ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt und im Bestand für die Nutzung als Sondergebiet berücksichtigt. Eine Anpassung des Verlaufs der Trinkwasserschutzzone IIIB im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Vergleich zu bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der neuesten Stellungnahme der zuständigen Behörde vorzunehmen. Für Flächen innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB sind insbesondere Schutzmaßnahmen in Bezug auf die Versickerung und Ableitung des Oberflächenwassers notwendig.

Der geringe Grundwasserflurabstand und die geringe Überdeckung des Grundwassers sind ebenfalls zu beachten.

Es sind daher Aufschüttungen und ein entsprechend geeignetes Entwässerungskonzept im Plangelungsbereich erforderlich.

Im südlichen Plangebiet, außerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB, wird den Funktionsausprägungen des Wassers eine allgemeine Bedeutung gemäß Anlage 1 HzE beigemessen.

### **6.3.6 Schutzgut Luft und Klima**

#### *Bestand*

Die landwirtschaftlich genutzte und bereits anthropogen überprägte Freifläche ist als Kaltluftentstehungsgebiet allenfalls für das lokale Klima relevant. Die zulässige Versiegelung von Teilen der derzeitigen Wiesenfläche durch das geplante Bauvorhaben wirkt sich lediglich im Bereich Mikroklima aus. Der den Plangelungsbereich umgebende Wald stellt ein weitaus größeres Gebiet mit luftverbessernder Wirkung dar. Insgesamt besitzt die Fläche des Plangebietes keine großräumige klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion.

In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG M-V). Für die Stadt Neustadt-Glewe selbst liegen keine aktuellen Informationen vor. In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2023 für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigen keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte (Quelle: [www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergeb23.htm](http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergeb23.htm)).

Die nachfolgenden Ausführungen basieren im Wesentlichen auf Klimadaten der Städte weltweit, [climate-data.org](http://climate-data.org). Mecklenburg-Vorpommern befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima.

Das Klima in Neustadt-Glewe ist mild sowie allgemein warm und gemäßigt. Neustadt-Glewe hat während des Jahres eine erhebliche Menge an Niederschlägen zu verzeichnen. Das gilt auch für den trockensten Monat. Die Klassifikation des Klimas lautet Cfb (Warmgemäßigte Klimazone, Feuchttemperiertes Klima mit warmem Sommer) entsprechend der Klima-Klassen nach Köppen-Geiger. Die Temperatur liegt in Neustadt-Glewe im Jahresdurchschnitt bei 9.7 °C. 732 mm Niederschlag fallen innerhalb eines Jahres. (Quelle: Klimadaten der Städte weltweit, climate-data.org).

Die Waldumwandlung in den nördlichen und nordöstlichen Teilen im Plangebiet ist geringfügig. Die Auswirkungen auf den Wald sind somit auch geringfügig in Bezug auf dessen Leistungsfähigkeit. Der Wald als bedeutendes Kaltluftentstehungsgebiet bleibt in der Umgebung des Plangebietes auch weiterhin bestehen. Die Freifläche des anschließenden Flugplatzes besitzt aufgrund ihrer Größe eine höhere Wirkung für die Kaltluftentstehung als das Plangebiet selbst. Die dauerhafte Sicherung des Flugplatzes ist nach Planfeststellungsbeschluss gegeben.

Es ist somit auch von keiner hohen großräumigen Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Luft und Klima auszugehen.

*Bewertung*

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes, sind Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Luft und Klima gemäß Anlage 1 der HzE im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

**6.3.7 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft**

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungen sind ebenfalls zu beurteilen. Es sind die Wechselwirkungen zu erfassen und zu bewerten, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und im Rahmen der Umweltprüfung als entscheidungserheblich eingeschätzt werden.

Folgende Wechselwirkungen sind dabei zu beachten:

Tab. 2: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bestandteil/ Strukturelement des Landschaftsbildes</li> <li>– Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Relief, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer)</li> <li>– Pflanzen als Schadstoffakzeptor, Stoffein- und -austrag, Einfluss auf das Kleinklima</li> <li>– Vegetation als Erosionsschutz</li> </ul>
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima, Bestandsklima, Wasserhaushalt)</li> <li>– spezifische Tierarten/-artengruppen als Indikator für</li> </ul>

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
	Lebensraumfunktionen von Biotopkomplexen
Fläche/ Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> <li>– bedeutend für Landschaftshaushalt (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik, Retentionsfunktion)</li> <li>– Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen</li> <li>– Boden als Schadstoffsenker u./o. -quelle, Filterfunktion, Stoffeintrag, Staubbildung</li> <li>– Boden als historische Struktur / Bodendenkmal (natur- und kulturhistorisches Archivfunktion)</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der der Grundwasserneubildung</li> <li>– Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen, nutzungsbezogenen Faktoren</li> <li>– Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens</li> <li>– Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften, als Faktor der Bodenentwicklung</li> <li>– Grundwasser als Schadstofftransportmedium,</li> <li>– Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> <li>– Beeinflussung des Kleinklimas</li> </ul>
Klima/ Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen, als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt</li> <li>– Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation/Nutzung, größeren Wasserflächen</li> <li>– lufthygienische Situation</li> <li>– Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion</li> <li>– Luft als Schadstofftransportmedium</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Relief, Vegetation, Gewässer und Klima</li> <li>– Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere</li> </ul>

Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Plangebiet wird dieses Wirkungsgeflecht in besonders durch die Inanspruchnahme von Freiflächen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Die Veränderungen durch die Realisierung des geplanten Vorhabens ergeben sich insbesondere für das Schutzgut Mensch durch die beabsichtigte Bebauung des Sondergebietes, den Auswirkungen der Nutzungen und der Veränderung des Landschaftsbildes.

Der gewählte Standort des Bebauungsplanes auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, die umgeben von Wald und Siedlungsgebieten sowie dem Gelände des Flugplatzes ist, ist bereits durch die bisherigen Nutzungen des Umfelds geprägt.

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die zusätzliche geplante Nutzung des Vorhabens nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild.

Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, da bisher vorhandene Freiräume verloren gehen.

### **6.3.8 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild**

Die Stadt Neustadt-Glewe liegt naturräumlich in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“, in der Großlandschaft „Südwestliche Niederungen“ in der Landschaftseinheit „Südwestliche Talsandniederungen mit Elde, Sude und Rögnitz“.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Kernbereiche landschaftlicher Freiräume. Südlich und unmittelbar östlich des Plangebietes liegen Waldgebiete, die eine hohe Funktion als Kernbereiche landschaftlicher Freiräume besitzen (Stufe 3, GeoPortal.MV, Zugriff. Mai 2024.).

Das westliche Plangebiet befindet sich im Landschaftsbildraum „Neustädter See“. Die Fläche liegt innerhalb eines Bereichs, das als Landschaftsbildraum mit sehr hoch bewertet wird. Der östliche Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Neustädter Wald“. In der Landschaftsbildbewertung ist die Fläche mit hoch bis sehr hoch und sehr hoch eingeschätzt.

Das Landschaftsbildpotential der Fläche des Plangebietes ist sowohl durch die westliche Siedlung als auch durch den östlich und nördlich angrenzenden Wald bereits vorgeprägt. Aus Richtung der Liebssiedlung wird die bisherige Blickwirkung durch das östlich und nördlich vorhandene Waldgebiet und die im Süden vorhandene Gehölzgruppe geprägt.

Da die Fläche größtenteils als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird und an eine Siedlung mit Wohnbebauung angrenzt, ist das Landschaftsbild im Plangebiet selbst bereits durch die anthropogene Vorprägung in Richtung Siedlungsfläche beeinträchtigt.

Östlich und nördlich wird das Plangebiet von Wald umrahmt und abgeschirmt. Zwischen östlichem Waldgebiet und der Ackerfläche liegt die Zufahrtsstraße, die von der K38 Richtung Flugplatz Neustadt-Glewe führt. Das Plangebiet

befindet sich im Bereich von Zerschneidungsachsen u. a. der Kreisstraße 38 und der Bebauung der städtischen Siedlungsgebiete.

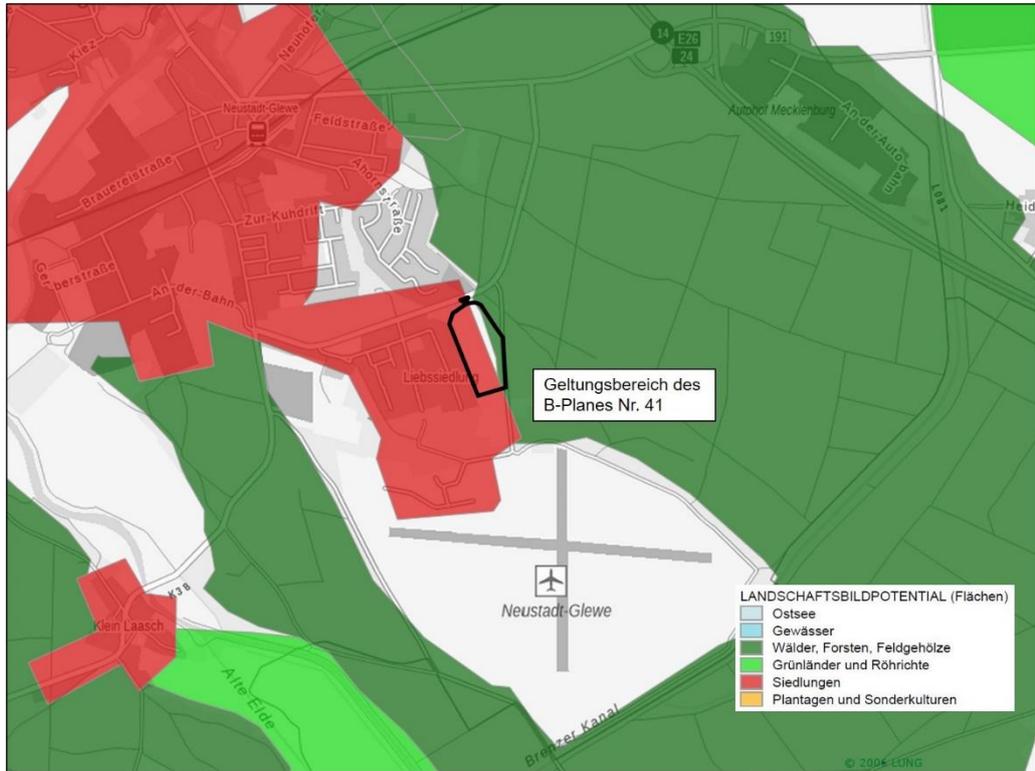


Abb. 14: Lage des Plangebietes und Landschaftsbildpotential  
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 2024, mit eigener Bearbeitung)

In Abb. 14 werden die Siedlungsgebiete und Waldgebiete dargestellt, die für die Bewertung des Landschaftsbildpotentials des Plangebietes maßgeblich sind. Die Bewertung der Landschaftsbildpotentiale erfolgte in der letzten Änderung 1996 (LUNG M-V). Daher ist die nördlich der Liebssiedlung gelegene Fläche der Siedlung „Kuhdrift“ in der Karte „Landschaftsbildpotential“ des LUNG M-V (Zugriff 2024) noch nicht mit roter Farbe dargestellt.

Das Geländere relief ist relativ eben. Die Geländehöhe liegt bei rund 34 m. Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung in Bezug auf das Landschaftsbild gemäß Anlage 1 der HzE sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### *Bewertung*

Durch die Lage am Siedlungsrand und an Verkehrsstrassen ist der Plangeltungsbereich und das umgebende Gebiet, zu der auch die Bebauungen an der „Kuhdrift“ und an der Liebssiedlung gehören, bereits stark anthropogen vorgeprägt. Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild gemäß Anlage 1 der HzE sind für das Plangebiet selbst und die unmittelbare Umgebung nicht vorhanden.

### **6.3.9 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Für die Erholung besitzt die Fläche des Plangebietes selbst aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere Bedeutung. Allenfalls kann von einer geringen Bedeutung für die Erholung (Ausführen von Hunden,

Spaziergänge u. ä.) ausgegangen werden. Westlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 grenzen die Gärten der Wohnbebauung der Liebssiedlung an, die eine maßgebliche Erholungsfunktion haben. Die Minderung der Auswirkungen durch die Feuerwehrtechnische Zentrale im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 41 ist daher eine maßgebliche planerische Zielsetzung.

Die Nutzungen des südlichen Flugplatzes u. a. als Sportflugplatz und Festivalgelände wirken bereits durch Emissionen wie Lärm, Licht, Abgase und Bewegungen auf das Plangebiet und die nahegelegenen Wohngebiete ein. Ebenso besteht eine Vorbelastung durch Verkehr auf den angrenzenden Straßen insbesondere der K38 und der Zufahrtsstraße zum Flugplatzgelände.

Eine besondere Vorbelastung durch Immissionen auf die Siedlungsgebiete und schutzwürdigen Nutzungen besteht durch das jährliche Musik-Festival Airbeat One, das auf dem Flugplatzgelände stattfindet.

Die Fläche des Plangebietes wird als Stellplatzfläche für das Festival genutzt.

Das Landschaftsbild wird von der Liebssiedlung aus betrachtet in östliche Richtung durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen und den angrenzenden Wald geprägt. Die landwirtschaftlich genutzte Freifläche ermöglicht die Sichtbeziehung über unbebaute landwirtschaftliche Flächen auf das Waldgebiet. Die K38, Fliegerchaussee und die Zufahrtsstraße zum Flugplatz zwischen der landwirtschaftlich genutzten Fläche und dem Wald gelten als Vorbelastung. Es besteht bereits eine Vorbelastung durch Verkehrsaufkommen besonders bei Veranstaltungen auf dem Flugplatzgelände.

Von Osten nach Westen gesehen wird eine Sichtbeziehung durch das Siedlungsgebiet und die Straße in Richtung Flugplatz geprägt. Im Norden und Osten wird das Gebiet von Wald umrahmt. Im Süden grenzt unmittelbar das KZ-Bodendenkmal, sowie der Ehrenpark an das Gelände.

#### *Bewertung*

Für das Schutzgut Mensch hat das Plangebiet selbst aufgrund der Vorbelastungen keine besondere Bedeutung. Es kann von einer geringen Bedeutung für die Erholung aufgrund der Freifläche ausgegangen werden.

#### **6.3.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Es befinden sich keine Baudenkmale im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 41.

Innerhalb des Plangebietes liegt das Bodendenkmal „Wolfsgarten“. Das Bodendenkmal darf gemäß Darstellung des LAKD M-V im Planverfahren verändert werden (BD 2). Die Sicherung des Denkmals erfolgt durch entsprechende Maßnahmen zur Dokumentation und Bergung. Für Bereiche, die nicht geborgen werden, sind besondere Konservierungs- und Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das Bodendenkmal „Dornier-Werke und Konzentrationslager für Frauen, Außenlager Ravensbrück“ mit der KZ-Gedenkstätte grenzt im Süden an den Plangeltungsbereich an. Das KZ-Bodendenkmal liegt außerhalb des Plangebietes und ist nicht von dem baulichen Vorhaben betroffen.

Der Denkmalschutzbereich (Umgebungsschutz) von 40 m in Bezug auf die Grenze des Bodendenkmals ist laut Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege (LAKD) im Bereich des südlichen Plangebietes einzuhalten. Eine Zuwegung zum Katastrophenschutzlager über die südliche Zufahrt ist in diesem Bereich geplant, die hauptsächlich im Katastrophenfall genutzt wird. Hier sind auch Stellplätze, die nur im Katastrophenfall genutzt werden, beabsichtigt. Zur Sicherung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind in diesem Bereich Aufschüttungen vorgesehen. Hochbauliche Anlagen befinden sich außerhalb des Denkmal- bzw. Denkmalschutzbereiches von 40 m.

Zum Schutz des Grundwassers sowie der Liebssiedlung vor Auswirkungen durch Grund- und Oberflächenwasser sind die Aufschüttungen innerhalb des Plangebietes und auch im Umgebungsschutzbereich des angrenzenden Bodendenkmals vorgesehen. Innerhalb des gesondert umgrenzten Denkmalschutzbereiches (blaue Schraffur) für das angrenzende Bodendenkmal (BD 1) bedürfen Bodenauffüllungen/Aufschüttungen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Das Bodendenkmal selbst liegt außerhalb des Plangebietes und ist durch die Aufschüttungen nicht betroffen. Die Grenzen des Bereiches für Aufschüttungen sind im Bebauungsplan festgesetzt, so dass hier die Auswirkungen klar abgebildet sind.

Im Schutzbereich kommt es zu einer leichten Überschneidung mit der südwestlichen Bebauungsgrenze. Von einer Vereinbarkeit des Vorhabens mit den denkmalrechtlichen Anforderungen ist nach bisherigen Abstimmungen mit der Behörde auszugehen. Eine abschließende Bestätigung der Sachverhalte in Bezug auf den Umgebungsschutzbereich des Bodendenkmals wird im Verfahren eingeholt und der Verfahrensdokumentation beigelegt. Die Überschneidung der Baugrenze mit dem Umgebungsschutzbereich ist marginal, so dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den Hochbau auch versucht werden kann, die Grenze konkret einzuhalten. Für den Entwurf wird die Baugrenze auf die Grenze des Umgebungsschutzes zurückgenommen.

#### Bewertung

Bodendenkmale besitzen eine hohe Bedeutung als Kulturgut. Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens werden Bereiche des Bodendenkmals „Wolfsgarten“ überbaut. Laut LAKD sind daher geeignete Maßnahmen zur Dokumentation und Bergung sowie zur Überdeckung und Sicherung des Denkmals notwendig. Die entsprechenden Maßnahmen werden unter Teil 2, Punkt 9 detailliert dargestellt.

Im Rahmen des Vorentwurfs waren noch Teile des Bodendenkmals im Plangebiet enthalten. Mit dem Entwurf wurde gesichert, dass das Bodendenkmal außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 41 liegt. Somit wird das Bodendenkmal nicht von den Maßnahmen berührt.

Eine Bebauung wird ausgeschlossen und eine nachhaltige Sicherung des Denkmals gewährleistet. Eine Betroffenheit des angrenzenden Bodendenkmals ist daher nicht zu erwarten. Eine geringfügige Überlappung der Bebauungsgrenze ist lediglich mit dem außerhalb des Bodendenkmals gelegenen Schutzbereich gegeben und wird noch mit dem LAKD abgestimmt.

Die abschließende Beurteilung der Anforderungen an die Belange des Bodendenkmals erfolgt im weiteren Planverfahren:

- Die Zufahrtsvariante 1 (nordwestliche Zufahrt) gegenüber der Zufahrt zum Gebiet „Kuhdrift“ entfällt.
- Der Geltungsbereich im Nordosten wird um eine kleine Waldfläche erweitert.
- Der Geltungsbereich im Süden wird um die Grünfläche mit dem Bodendenkmal reduziert.

#### **6.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die zu betrachtende sogenannte Nullvariante stellt die Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dar.

Eine Bebauung des Grundstücks findet nicht statt. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der Fläche des Plangebietes wird fortgesetzt. Es ist von einer Nutzung der Wiesenfläche als Stellflächen bei Großveranstaltungen wie Airbeat One auszugehen. Die Fläche wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Eine zentral gelegene und gut an das Verkehrsnetz angebundene Feuerwehrtechnische Zentrale wird nicht erbaut. Wenn das Bauvorhaben nicht durchgeführt wird, wäre am Flugplatz keine Katastrophenschutzeinrichtung vorhanden. Für den Fall des Katastrophenschutzes, würde die sinnvolle Synergie zwischen dem Flugplatz und einer Einrichtung für den Katastrophenschutz nicht gegeben sein.

#### **6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

##### **6.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere**

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde durch das Gutachterbüro Bauer erstellt. Hier werden auch Auswirkungen auf relevante Arten betrachtet und bewertet.

##### Baubedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Bauphase sind folgende maßgebliche baubedingte Auswirkungen sind zu erwarten:

- Akustische und visuelle Wirkungen durch den Betrieb von Baumaschinen
- Akustische und visuelle Wirkungen durch Fahrzeugbewegungen
- Geringfügiger Rückschnitt von Gehölzen und Entfernung von Gehölzen im Bereich der Einfahrt und in der Randzone

Die Baumaßnahmen selbst beschränken sich ausschließlich auf den Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Zum Schutz der Brutvögel soll eine eventuelle Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

Der Plangeltungsbereich stellt keinen maßgeblichen Habitatbestandteil für Reptilien dar. Ein zufälliges Frequentieren der wanderungsaktiven Arten kann gelegentlich erfolgen. Insbesondere baubedingt kann es potenziell zu Beeinträchtigungen bzw. zu Tatbeständen nach § 44 Absatz 1 BNatSchG kommen.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind üblicherweise Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Beim Vorhabengebiet handelt es sich um einen stark vorbelasteten Acker-Standort, umgeben von Straßentrassen und Siedlungsflächen. Laut Gutachten kann es in Bezug auf Amphibien lediglich baubedingt zu temporären geringen Beeinträchtigungen kommen. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen.

Um Störungen der vorhandenen Tierarten während der Baumaßnahmen zu vermeiden und zu minimieren, sind Bauzeitenregelungen zu treffen sowie Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Amphibien und Reptilien umzusetzen.

**Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere als unerheblich eingestuft.**

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Durch den Bau der Feuerwehrtechnischen Zentrale auf dem intensiv genutzten Weidelgras-Grasland (Acker) kommt es nicht zum Verlust von maßgeblichen Habitatbestandteilen von Brutvogelarten, Reptilien und Amphibien.

Derartige bis zu 5-mal im Jahr gemähte Standorte besitzen im Gegensatz zum Acker keine Bedeutung für Brutvogelarten wie der Feldlerche und anderen bodenbrütenden Arten. Die Feldlerche meidet waldnahe Bereiche ohnehin als Bruthabitat.

Es wurden die gefährdeten Brutvogelarten Baumpieper, Gimpel, Star und Waldlaubsänger festgestellt. Bei den Arten handelt es sich aber ausnahmslos um Waldarten. Der Waldbestand wird erhalten und liegt überwiegend außerhalb des Plangeltungsbereiches.

Die Umsetzung des Vorhabens hat keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf den Brutvogelbestand.

Der Plangeltungsbereich stellt keinen maßgeblichen Habitatbestandteil für Reptilien dar. Ein zufälliges Frequentieren der wanderungsaktiven Arten kann gelegentlich erfolgen.

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Biotope die im weiteren Sinne als Gewässer und damit als potenzielle Vermehrungshabitate für Amphibien geeignet wären. Das Gebiet besitzt allenfalls eine geringe Bedeutung als Migrationskorridor. Es befinden sich keine maßgeblichen Habitatbestandteile bzw. Laichgewässer in Bezug auf Amphibien im planungsrelevanten Umfeld.

Laut gutachterlicher Bewertung sind kumulative Wirkungen auf Schutzgüter nicht zu erwarten, da vom Vorhaben keine nachhaltigen Wirkungen ausgehen.

Ähnlich gelagerte Baumaßnahmen im näheren Umfeld, die auf die maßgeblichen Habitatbestandteile der Arten einwirken können, sind nicht bekannt bzw. der artenschutzrechtlich relevante Funktionsverlust ist im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen bereits ausgeglichen.

**Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere werden als gering erheblich eingestuft, da die Habitatfunktion, auch durch entsprechende Maßnahmen, erhalten bzw. im Umfeld weiterhin erfüllt ist.**

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb der Feuerwehrtechnischen Zentrale und dem entsprechend erhöhten Verkehrsaufkommen durch Lärm, Licht, Abgase und Bewegungen kann es zu Vergrämungen auf vorhandene Arten kommen.

Allerdings ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Tierarten bereits durch die starken Vorbelastungen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der Nutzungen des Flugplatzes, der Verkehrswege sowie der angrenzenden Siedlung beeinflusst sind.

Zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Beleuchtungen wird darauf hingewiesen, dass neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und der Grundstücksfreiflächen sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben sind, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes, §41a Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen).

**Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind als gering erheblich einzustufen.**

#### Fazit

Mit der Umsetzung von potentiell notwendigen Maßnahmen sowie Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere als gering erheblich einzustufen sind. Vorsorgemaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind laut AFB nicht erforderlich.

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungsbestand besteht für die Realisierung des Vorhabens bei Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Brutvögel nicht.

### **6.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen kann es durch die Inanspruchnahme unversiegelter Vegetationsstrukturen durch Befahren mit Baufahrzeugen sowie die Nutzung als Nebenflächen für Baustelleneinrichtung sowie Material- und Lagerflächen zu Beeinträchtigungen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen. Durch die Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden.

**Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt als gering erheblich eingestuft.**

Anlagebedingte Auswirkungen

Der Eingriff (Versiegelungen und Nutzungsänderungen) in Vegetationsstrukturen wurde im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt und wird über geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. Laut Darstellung des LUNG M-V liegt nördlich des Plangebiets ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Gehölz-Biotop. Dieses ist durch die Nutzungen der direkt angrenzenden Straße K38 und den umliegenden Siedlungsgebieten bereits stark vorbelastet und daher beeinträchtigt. Das Gehölz-Biotop selbst wird durch das Vorhaben nicht berührt. Eine ggf. zusätzliche Beeinträchtigung des Gehölzbiotops durch das geplante Vorhaben wird durch die starke Vorbelastung als nicht erheblich bewertet.

Der Eingriff durch Versiegelungen und Rodungen in Vegetationsstrukturen ist im Zuge der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung unter Punkt 8 des Umweltberichtes ermittelt worden. Der Eingriff ist über Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzkompensationserlass auszugleichen (siehe Punkt 8.5 des Umweltberichtes).

Durch die Umsetzung des Planvorhabens im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 41 kommt es mit derzeitigem Kenntnisstand zur Rodung von insgesamt 21 Einzelbäumen. Zehn dieser Bäume sind gemäß § 18 (westliche Gehölzinsel) und drei Einzelbäume gemäß § 19 NatSchAG M-V (Bereich südliche Zufahrt) geschützt. Die Rodung und der Ersatz der Bäume wurden mit einem Fällantrag beantragt und durch eine Naturschutzgenehmigung<sup>13</sup> des Landkreises LUP bewilligt.

Für die Rodungen der Gehölze mit Schutzstatus sind Ausgleichspflanzungen zur Kompensation nach dem Baumschutzkompensationserlass (BKE) M-V vom 15. Oktober 2007 erforderlich. Als Ausgleich sind 20 Einzelbäume als standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen. Elf Bäume sind vorzugsweise innerhalb des Plangebietes als Ersatz zu pflanzen. Neun Pflanzungen sind für die Fällung der Alleebäume zur Auffüllung von Alleen und Baumreihen im Bereich von Neustadt-Glewe vorgesehen. Dabei ist beachtlich, dass die Baumreihe im westlichen Plangebiet auch geeignet ist, diese Anpflanzungen zu realisieren. Die Stadt Neustadt-Glewe hat keine eigene Baumschutzsatzung.

Für die zur Rodung festgesetzten Bäume der westlichen Gehölzgruppe ohne Schutzstatus und ohne zwingendes Erfordernis zur Anpflanzung werden Ausgleichspflanzungen im Verhältnis 1:1 durchgeführt.

An der Grenze des Plangebietes hin zur Liebssiedlung ist die Pflanzung einer Baumreihe von ca. 22 Bäumen entlang des Zaunes vorgesehen. Einheimische Laubgehölze sind zu verwenden. Die Baumreihe soll zusätzlich durch eine

---

<sup>13</sup> Der Fällantrag wurde genehmigt durch die Naturschutzgenehmigung, Landkreis Ludwigslust-Parchim FD Umwelt; vom 14.06.2024.

Heckenpflanzung als Sichtschutz unterpflanzt werden. Auch die Unterpflanzung ist mit einheimischen Arten durchzuführen.

Im südlichen Bereich wird eine Baumreihe als Abgrenzung des Geltungsbereiches hin zum KZ-Bodendenkmal mit ca. 7 Bäumen gepflanzt. Einheimische Laubgehölze sind auch in diesem Bereich für die Pflanzungen zu verwenden. Eine Unterpflanzung ist hier mit derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen.

Eingriffe in den Wurzelschutzbereich sind gemäß Baumschutzkompensationserlass auszugleichen. An der südlichen Zufahrt sind Bäume zum Erhalt festgesetzt. Eingriffe in den Wurzelschutzbereich wurden bilanziert. Es ist ein Baum als Ersatz zur Kompensation innerhalb des Plangebietes zu pflanzen (siehe Eingriffs- / Ausgleichsermittlung, Teil 2, Punkt 8).

Innerhalb des Plangebietes sind Anpflanzungen von 29 Einzelbäumen festgesetzt. Es sind heimische standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Weiterhin sind geeignete Pflegemaßnahmen durchzuführen. Diese sind in den Festsetzungen im Text, Teil B dargestellt, sowie als Nebenbestimmungen in der Naturschutzgenehmigung enthalten

Der Ausgleich der Waldumwandlung von insgesamt ca. 838 m<sup>2</sup> ist durch die entsprechende Anzahl von 2.452 Waldpunkten zu kompensieren. Im nordöstlichen Randbereich werden ca. 4 Bäume für die Errichtung eines Zaunes als Abgrenzung zum Wald gerodet. Für den Bau der nördlichen Zufahrt werden ca. 11 Bäume im Zuge der Waldumwandlung gerodet. Die von der Waldumwandlung betroffenen Bäume werden im Plan als entfallend dargestellt aber nicht gesondert bilanziert. Die Rodungen durch die Waldumwandlung werden über die Waldpunkte kompensiert.

Die Flächen des Geltungsbereiches wurden bisher landwirtschaftlich genutzt und sind anthropogen vorbelastet. Durch die starke Vorbelastung ist von einer geringen Bedeutung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen für die biologische Vielfalt auszugehen. Die Auswirkungen durch den Verlust von Vegetation und Habitaten werden daher als gering eingestuft.

Die Festsetzungen der Maßnahmen finden sich im Text, Teil B - Text (II.1 – 3).

**Insgesamt werden die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt bei Umsetzung geeigneter Erhaltungs- und Kompensationsmaßnahmen als gering erheblich bewertet.**

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt sind die mit der Überplanung des Gebietes zulässigen Nutzungen zu beachten. Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb der neuen Baugebiete kann es zu Vergrämungen durch Lärm, Licht und Abgase der Arten kommen. Da teilweise innerhalb des Plangebietes sowie in der Umgebung des Plangebietes bereits Vorbelastungen durch die Siedlungs- und Verkehrsstrukturen bestehen und die in dem Bereich vorkommenden Arten entsprechend an Störquellen gewöhnt sind, sind die betriebsbedingten Auswirkungen nicht als erheblich einzustufen. Einer weiteren Artenverarmung soll im Rahmen von grünordnerischen Maßnahmen entgegengewirkt werden.

Zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Beleuchtungen sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und der Grundstücksfreiflächen sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben sind, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes, § 41a Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen).

**Insgesamt werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt als gering erheblich bewertet.**

#### Fazit

Mit der Umsetzung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

### **6.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

#### Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen werden mit den betriebsbedingten Auswirkungen und anlagebedingten Auswirkungen überlagert. Baubedingt wird das Schutzgut Fläche über das vorgesehene Baufenster und Zufahrtsbereich hinaus beansprucht. Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und auf ein Minimum zu beschränken.

**Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden daher als gering erheblich eingeschätzt.**

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Die Bauflächen des Sondergebietes umfassen ein Areal von 59.719,20 m<sup>2</sup>, die Straßenverkehrsflächen 210,10 m<sup>2</sup> und die Waldflächen 433,10 m<sup>2</sup>. Die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl GRZ bestimmt und begrenzt das Maß der Versiegelung und der baulichen Nutzung. Eine Teil-/ Vollversiegelung der Fläche von 47.775,36 m<sup>2</sup> ist möglich. Die Fläche für Bebauung mit Gebäuden und Gebäudeteilen beträgt max. 35.831,52 m<sup>2</sup>. Für sonstige bauliche Anlagen wie Zufahrten, Stellplätze usw. sind bis zu 11.943,84 m<sup>2</sup> Fläche für die Versiegelung möglich.

Das Gelände des Plangeltungsbereiches hat eine Größe von 60.362,40 m<sup>2</sup> (städtebauliche Kennziffern). Die Abweichung der Fläche von der Endabrechnung der Fläche der Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung im Vergleich zu dem in der Flächenbilanz ermittelten Geltungsbereich beträgt 277,99 m<sup>2</sup>. Das ergibt eine Abweichung der Flächen von rund 0,47 % und ist vernachlässigbar.

Mit der Errichtung der Feuerwehrtechnischen Zentrale wird bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche dauerhaft umgewandelt. Es kommt zu einer nachhaltigen Versiegelung und Teilversiegelung von bisher un bebauten Flächen. Daraus ergibt sich ein Eingriffsflächenäquivalent für die Versiegelung und Bebauung von 20.617,60 m<sup>2</sup> EFÄ. Die Kompensation der versiegelten Fläche ist erforderlich. Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches hinaus sollen nicht beansprucht werden.

Für den multifunktionalen Kompensationseingriff unter Einbeziehung von Funktionsverlusten der Biotoptypen und dem Eingriff der Versiegelung und Bebauung ergibt sich ein Eingriffsflächenäquivalent von insgesamt 32.672,06 m<sup>2</sup> EFÄ.

Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs bilanziert (Teil 2, Punkt 8) und wird über geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Auswirkungen durch den Betrieb der Feuerwehrtechnischen Zentrale überlagern sich mit den anlagebedingten Auswirkungen.

Die anlagen- / betriebsbedingten Auswirkungen sind multifunktional auszugleichen.

**Die anlagebedingten/betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden als erheblich bewertet. Sie bedingen maßgeblich die Ausgleichsmaßnahme, die für die flächenhaften Eingriffe zum Ausgleich erforderlich wird.**

#### **6.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Auch wenn der Boden aufgrund der Überformung durch insbesondere die landwirtschaftliche Nutzung nur eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft aufweist, so ist mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben. Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind im Sinne des Naturschutzrechts erheblich.

Der Bodenschutz ist in der weiteren Bauvorbereitung zu beachten. Es ist ein Bodenschutzkonzept einschließlich Bodenschutzplan von einem Boden-Fachkundigen für die erforderliche bodenkundliche Baubegleitung zu erarbeiten. Dies wird auf das Baugenehmigungs- und BImSCH-Genehmigungsverfahren verlagert.

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zur Verdichtung des Bodens kommen. Baubedingte Auswirkungen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion

hervorrufen können, vermieden werden, so dass **die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als gering erheblich bewertet werden.**

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Ein Oberbodenabtrag und Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung sind in jedem Fall erheblich. In diesem konkreten Fall sind Aufschüttungen zur Schaffung der Voraussetzungen für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erforderlich.

Damit wird bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche dauerhaft umgewandelt. Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch Aufschüttung, Verdichtung und Versiegelung. Die Versiegelung ist erheblich und es werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die landwirtschaftliche Nutzung weist der Boden nur eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft auf. Mit der nachhaltigen Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen ist ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben.

Im baugrundtechnischen Gutachten<sup>14</sup> wurde der Standort hinsichtlich seiner Tragfähigkeit untersucht und beurteilt. Der Oberboden ist nicht tragfähig und muss im Gründungsbereich der Bauwerke, Behälter und Verkehrsflächen abgetragen werden. Die unteren Bodenschichten stellen für das geplante Bauvorhaben einen tragfähigen Baugrund dar.

Laut Bodensondierungen ist der Oberboden vorzugsweise für das Auf- und Einbringen auf oder in durchwurzelbare Bodenschichten bzw. deren Herstellung geeignet. Die sich unter dem Oberboden befindenden schluffigen Sande können vor Ort zur Bauwerkshinterfüllung / Planierung eingesetzt werden. Die Aushubsole ist durch Bodenauftrag nachzuverdichten.

Ein temporärer Aufstau und eine verzögerte Versickerung sind zu verhindern. Unterhalb der Sickeranlagen ist der Oberboden daher vollständig zu entfernen, da er eine geringere Durchlässigkeit als die darunterliegenden Schichten aufweist (Sande). Die Versickerung ist dezentral auf dem gesamten Grundstück vorgesehen.

Das Gelände wird aufgeschüttet, um genügend große Sickerräume für das Oberflächenwasser zu schaffen. Empfohlen werden durch IGU (Kommentar zur Versickerung von Niederschlagswasser) eng gestufte Sande als Auffüllmaterial.

Die Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Gelände wirkt sich positiv auf die Grundwasserneubildungsrate aus.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder

---

<sup>14</sup> IGU – INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GRUNDBAU UND UMWELTTECHNIK MBH (2024) Geotechnischer Bericht Neustadt-Glewe Neubau Feuerwehrservicezentrum (FSZ) Landkreis Ludwigslust-Parchim 24 001.

Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Vernässung, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Die Inanspruchnahme von Boden wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und über geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Detaillierte Angaben finden sich in der Eingriffs- / Ausgleichsermittlung im Teil 2, Punkt 8.

**Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als erheblich bewertet. Um die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugleichen, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen an anderen Standorten erforderlich.**

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Böden können durch Unfälle oder Havarien entstehen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Vernässung, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Bei Umsetzung der Anforderungen können die Auswirkungen auf den Boden minimiert werden.

**Für das Schutzgut Boden besteht eine geringe Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.**

### **6.5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

#### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Vorübergehend kommt es durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel ausgeschlossen sind. Insbesondere im Bereich der Trinkwasserschutzzone IIIB (dies betrifft den nördlichen Teil des Plangebietes, der südliche Teil des Plangebietes befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzone) sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu treffen und die Qualität des Trinkwassers nachhaltig sicherzustellen.

Bei sachgerechter Durchführung der Baumaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen der Gewässer nicht zu erwarten.

**Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich bewertet.**

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben sich hauptsächlich durch die Überbauung des Geländes mit den baulichen Anlagen und den Zuwegungen für die Feuerwehrtechnische Zentrale und der damit einhergehenden Versiegelung.

Der Standort für die feuerwehrtechnische Zentrale wird an die vorhandenen Infrastrukturanlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung der Umgebung

angebunden. Vor Baubeginn ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser zu beantragen.

Für die bebauten und unbebauten Flächen ist die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu sichern. Das anfallende Oberflächenwasser ist zurückzuhalten und über Mulden oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung innerhalb des sonstigen Sondergebietes zu versickern.

Die sachgerechte Versickerung und schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers kann zum derzeitigen Kenntnisstand gewährleistet werden, ebenso der Schutz des Grundwassers, insbesondere im Bereich der Trinkwasserschutzzone IIIB. Das betrifft den nördlichen Planbereich. Im südlichen Planbereich befinden sich die Flächen außerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB.

Für das Planvorhaben wurde daher auf Ebene der Bauleitplanung ein Regenwasserentwässerungskonzept durch INROS LACKNER SE vom 16.08.2024 gemäß der Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erstellt<sup>15</sup>. Im Rahmen der technischen Planung werden die Aussagen noch präzisiert.

Laut Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde sind die Versickerungsanlagen (z. B. Sickermulden) gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ herzustellen und so anzulegen, dass benachbarte Flurstücke nicht durch das anfallende Niederschlagswasser beeinträchtigt werden.

Der nördliche Teil des Baugrundstückes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung von Neustadt-Glewe. Die RISTWAG ist für die Planung heranzuziehen.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass Vorreinigungsanlagen gemäß des Merkblattes DWA M-153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu planen sind.

Laut Erläuterungen zum Entwässerungskonzept von INROS LACKNER SE soll das anfallende Regenwasser auf den bebauten Flächen teilweise oberirdisch und teilweise unterirdisch aufgefangen und abgeleitet werden. Als Vorfluter ist die Versickerung gewählt worden, da kein anderer Vorfluter (Kanal oder Gewässer) in der unmittelbaren Umgebung vorhanden ist.

Die äußeren Bereiche des Gebiets (Straßen u. Gebäude) sollen hierbei direkt in Mulden entwässern. Die Muldentiefe beträgt hierbei max. 30 cm. Gemäß DWA-M 153 und RISTWAG erfolgt die Versickerung in der Mulde über eine 30 cm mächtige und bewachsene Oberbodenpassage. Hierdurch kann der erforderliche Nachweis zur Regenwasserbehandlung erfolgen.

---

<sup>15</sup> Entwässerungsplan erstellt durch Ingenieurplaner INROS LACKNER SE, Spieltordamm 9, 19055 Schwerin, 16.08.2024.

Ein Abstand zwischen Sohle der Mulde und dem Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) darf dabei nach DWA-A 138 im Bereich außerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB 0,5 m nicht unterschreiten. Innerhalb der TWSZ muss der Abstand mindestens 1,0 m betragen. Dies ist in der Planung und Ausführung zu berücksichtigen.

Im westlichen Bereich wird die Mulde entlang der Straße mit ca. 3 m Breite ausgelegt, im südlichen Bereich mit ca. 5 m. Die Anpflanzung der geplanten Gehölze kann im Bereich der Mulde erfolgen. Im nördlichen Bereich wird keine einheitliche Breite für die Mulde geplant. Die Breite schwankt zwischen 5 m bis 30 m, die Mulden sind hier flächig ausgelegt. Die konkrete Beplanung erfolgt im Rahmen der technischen Detailplanung und wird im Zuge des Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens überprüft.

Ein Regenwasserrückhaltebecken ist im östlichen Bereich unter dem Übungshof II geplant. Eine Festsetzung innerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgt mangels konkreter und detaillierter Vorgabe durch den beauftragten technischen Planer IL nicht. Die weitere Bearbeitung wird auf die Ebene der technischen Planung im Zuge des Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens verlagert.

Nach eingehender Erörterung und Prüfung wurde für das Plangebiet die Erhöhung des Geländes durch Aufschüttungen festgesetzt. Die Aufschüttungen sind aufgrund des hohen Grundwasserstandes notwendig, um einen genügend hohen Sickerraum für das Oberflächenwasser zu schaffen. Die genaue Lage der Aufschüttungen und Abgrenzungen der Aufschüttungsflächen werden dargestellt. Für den nördlichen Bereich des Plangebietes wurde die Bezugshöhe der Geländeoberkante von 35,25 m NHN berechnet.

Durch die geplanten Aufschüttungen entsteht hier ein ausreichend hoher Horizont und somit Sickerraum über dem Grundwasser. Eine genügende Überdeckung und Geschütztheit des Grundwasserleiters wird hergestellt und den Schutzanforderungen, insbesondere in der Trinkwasserschutzzone IIIB, Rechnung getragen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird die Bezugshöhe auf 34,75 m NHN festgelegt. Auch hier wird ein genügend großer Sickerraum hin zum Grundwasser durch Aufschüttungen hergestellt. Die Differenz ergibt sich aus den unterschiedlichen Anforderungen der Flächen innerhalb bzw. außerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB.

Ein Gefälle vom nördlichen Vorhabenbereich mit einer Höhe von max. 35,25 m wird in Richtung Südosten durch langsame Abnahme der Bezugshöhe auf max. 34,75 m im südlichen Bereich durch die Aufschüttungen erreicht. Die Fließrichtung des Oberflächenwassers erfolgt durch diese Geländemodellierung in Richtung Südosten des Gebietes (weg von der Wohnbebauung der Liebssiedlung).

Die erforderliche Versickerung, Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers können demnach im Geltungsbereich sichergestellt werden. Die detaillierten Anforderungen an die technischen Anlagen werden im Genehmigungsverfahren noch ergänzt. Die Größe der Mulden ergibt sich laut

INROS LACKNER SE aus dem Rückhalt des Regenwassers im Überflutungsfall.

Die Auswirkungen im Zusammenhang mit der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf die Liebssiedlung sind mit jetzigem Kenntnisstand durch die Ableitung des Wassers in südöstliche Richtung und der Vermeidung einer Abstromwelle mit einer dezentralen Versickerung auf dem Plangebiet selbst als gering erheblich einzuschätzen.

**Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch Umsetzung geeigneter Maßnahmen als gering erheblich eingeschätzt.**

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Nach Prüfung der Lage des Grundstückes durch die untere Wasserbehörde wurde festgestellt, dass kein Regenwasserkanal vorhanden ist, so dass anfallendes Niederschlagswasser normgerecht auf dem Grundstück zu versickern ist.

Gemäß § 9 WHG stellt die Versickerung/ Einleitung von Niederschlagswasser einen Benutzungstatbestand dar, der gemäß § 8 WHG erlaubnispflichtig ist.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser zu beantragen.

Anfallendes Schmutzwasser ist über den Schmutzwasserkanal des ZkWAL zu beseitigen. Sollte auf dem Gelände behandlungsbedürftiges Schmutzwasser, z.B. aus der Fahrzeugwäsche anfallen ist dies über eine Vorreinigungsanlage in Abstimmung mit dem ZkWAL auch dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

**Auf das Schutzgut Wasser besteht bei Einhaltung entsprechender Maßnahmen keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.**

### **6.5.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima**

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich. Es sind keine baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

**Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima werden als unerheblich bewertet.**

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung auf der bisherigen Freifläche ergeben sich aufgrund der Größe der Fläche Veränderungen und Auswirkungen lediglich auf die lokale Luftzirkulation. Durch die lokale Begrenzung des Vorhabenstandortes ergeben sich Veränderungen auf den Mikrostandort. Die Waldgebiete in der Umgebung sowie die Grünfläche mit der Gehölzinsel im Süden bleibt erhalten. Die Umwandlung der Waldflächen in den Randbereichen des Sondergebietes ist geringfügig und werden durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Auswirkungen und Beeinträchtigungen der Lufthygiene sind anlagebedingt nicht

zu erwarten. Die geplanten Ersatzpflanzungen aus Baumreihen und Hecken und die Begrünung der Dächer wirkt sich positiv auf die Lufthygiene aus. Im Umfeld sind ausreichend ausgleichende Frischluft- und Kaltluftgebiete vorhanden und es besteht eine günstige klimatische Ausgangssituation, sodass keine anlagebedingten Auswirkungen zu erwarten sind.

Mit der Realisierung des Vorhabens ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Auf den versiegelten Flächen sind eine stärkere Erwärmung und eine Reduzierung der Kaltluftentstehung zu erwarten, die jedoch aufgrund der Flächengröße nicht als erheblich zu bewerten sind. Es finden keine größeren Eingriffe in klimatisch bedeutsame Flächen statt. Die anlagebedingten Auswirkungen werden daher als gering erheblich eingeschätzt. Eine Verbesserung des lokalen Klimas kann durch die Anpflanzung von Gehölzen u. a. an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze sowie dem Erhalt von Gehölzen im Bereich der südlichen Zufahrt und dem nördlichen Randbereich erfolgen. Ausgleichspflanzungen beeinflussen das Lokalklima ebenfalls positiv. Dachbegrünungen können sich ebenfalls positiv auf das Lokalklima auswirken. Die Flächen des Denkmals außerhalb des Plangebietes bleiben unbebaut. Der Geltungsbereich wurde reduziert. Die Flächen des Denkmalschutzbereiches bleiben im Wesentlichen unbebaut. Umgewandelte Waldflächen werden durch Waldpunkte und Maßnahmen für Wald kompensiert. Gehölzbestände im nordöstlichen Teil der Waldfläche bleiben im Wesentlichen erhalten und werden durch Erhaltungsfestsetzungen berücksichtigt. Durch die Begrenzung der möglichen Versiegelungsfläche, der geeigneten Begrünung und der begrenzten Größe des Vorhabenstandorts ist eine erhebliche Auswirkung auf das regionale Klima nicht zu erwarten.

**Auf das Schutzgut Luft und Klima besteht unerhebliche Betroffenheit durch anlagebedingte Auswirkungen.**

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist von einer geringfügigen und auf die Betriebszeiten begrenzten Erhöhung der Luftschadstoffe auszugehen.

Es erfolgt keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung. Durch die vorliegende Planung ist eine Veränderung der Luftqualität nicht zu prognostizieren.

Mit Umsetzung der Planung wird sich die Lufttemperatur unmittelbar an den Anlagen und in Abhängigkeit von der Wetterlage stärker erwärmen als bisher. Diese Veränderungen beziehen sich jedoch auf den kleinklimatischen Bereich und sind nicht quantifizierbar bzw. nicht qualifizierbar. Es finden keine größeren Eingriffe in klimatisch bedeutsame Flächen statt. Insgesamt ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf regional-klimatischer Ebene.

Durch eine maßvolle Gestaltung des Bebauungsgebietes und bei Umsetzung der baulichen Anforderungen zur Vermeidung von Emissionen können negative Auswirkungen für das Schutzgut Klima minimiert werden.

**Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima werden bei Umsetzung der erforderlichen technischen Maßnahmen als gering erheblich bewertet.**

### 6.5.7 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb und auch nicht in der Nähe von Schutzgebieten (vgl. Punkt 3.3, Umweltbericht). Innerhalb des Plangeltungsbereiches liegen keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V.

**Für das Schutzgut Natura 2000-Gebiete besteht keine Betroffenheit durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen.**

### 6.5.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

#### Baubedingte Auswirkungen

Es ergeben sich störende Einflüsse durch Baustelleneinrichtungen, Baufahrzeuge und -maschinen sowie Transportvorgänge, die jedoch zeitlich befristet sind und als unerheblich betrachtet werden.

**Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild werden als unerheblich bewertet.**

#### Anlagebedingte/ Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung werden bisher unbebaute Flächen überprägt und es ergeben sich Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild. Die Gebäude und Verkehrswege auf dem Gelände werden das Landschaftsbild verändern und die Sichtbeziehungen insbesondere aus Richtung der Liebssiedlung beeinflussen.

Im Norden und Osten wird das Plangebiet durch Wald abgeschirmt. Der östliche, das Plangebiet umgebende Wald bleibt unberührt und wird von der Planung nicht in Anspruch genommen. Im nordöstlichen Bereich werden einzelne Bäume im Zuge der Waldumwandlung gerodet, um einen Zaun als Abgrenzung zum Wald zu errichten. Im Bereich der nördlichen Zufahrt zur K 38 wird eine Gehölzrodung durch Waldumwandlung durchgeführt. Die Waldumwandlung und einhergehend die Rodung von Bäumen wird durch Waldpunkte ausgeglichen. Es erfolgt keine Bilanzierung und Kompensation von Einzelbäumen in diesen Bereichen. Die Abschirmung einsehbarer Bereiche durch die Waldgebiete nach Norden und nach Osten wirkt sich mildernd auf die Sichtwirkung aus.

Die südliche Zufahrt von der Straße zum Flughafen auf das Grundstück der FTZ wurde so geplant, dass die südlich gelegene Baumreihe mit nach § 19 NatSchAG geschützten Bäumen erhalten bleibt. Nördlich der Zufahrt wird ein nach § 18 NatSchAG geschützter Einzelbaum erhalten und drei der Bäume, die nach § 19 NatSchAG M-V beurteilt wurden, gerodet.

Die Rodung der drei Alleebäume nördlich dieser Zufahrt sowie Rodungen von Einzelbäumen im westlichen Plangebiet (18 Bäume) werden durch 28 Ersatzpflanzungen gemäß Bilanzierung und BKE ausgeglichen. Für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich von 2 Bäumen wird zusätzlich 1 Baum als Kompensation angepflanzt. Die Kompensation durch Ersatzpflanzung soll maßgeblich im Plangebiet durchgeführt werden. Die Auswirkung der Gehölzrodung auf das Landschaftsbild kann somit durch neue Anpflanzungen abgemildert werden. Die Pflanzungen bilden eine weiche Umsäumung des westlichen und südlichen Vorhabengebietes.

Insbesondere wird die Blickbeziehung von der Liebssiedlung zum Wald durch die mit der Planung vorbereitete Bebauung verändert. Um eine Abschirmwirkung zur westlich gelegenen Liebssiedlung zu erreichen und einen Sichtschutz für die Bewohner zu errichten, wird eine Baumreihe aus ca. 22 Einzelbäumen entlang der Grenze zwischen den privaten Grundstücken und dem Plangebiet gepflanzt. Es sind vorzugsweise einheimische Gehölze zu verwenden. Die Anpflanzung soll in einem Abstand der Bäume von max. 15 m voneinander erfolgen. Mit einer einreihigen und freiwachsenden Hecke als Unterpflanzung sowie der Abschirmung durch die Baumkronen wird ein weicher Übergang hin von den privaten Grundstücken zur Bebauung der FTZ gestaltet und die Sichtwirkung verbessert. Eine Dachbegrünung der Gebäude kann den Eindruck der Bebauung ebenfalls abmildern.

Die zulässigen Bauhöhen für die Gebäude sind einzuhalten. Die absolute Gebäudehöhe im Bereich der Feuerwehrtechnischen Zentrale wird mit maximal 10,00/ 10,50 m über dem Bezugspunkt im nördlichen Bereich festgesetzt. Eine Ausnahme für die Gebäudehöhe besteht lediglich für den Übungsturm. Hier ist die Gebäudehöhe von max. 20,00 m einzuhalten. Der Abstand zur westlichen Geltungsbereichsgrenze liegt hier bei ca. 70 m.

Im südlichen Bereich sind innerhalb der Baugrenzen Gebäudehöhen von 10,00 m im westlichen Bereich und von 7,00 m im östlichen Bereich festgesetzt. Die Wohngebäude der Liebssiedlung haben Abstände von ca. 30 m – 35 m zum Plangebiet und sind durch die hinteren Grundstücksfreiflächen und Grünflächen geprägt.

Der Erhalt von Gehölzen, die festgesetzten Ersatz- und Neupflanzungen sowie die Dachbegrünung der geplanten Gebäude wirkt sich mildernd auf die Veränderung der Landschaft und des Landschaftsbildes aus. Durch die Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlagen wird eine rechtsverbindliche Vorgabe für die Höhen getroffen. Die Umsäumung des Grundstücks der FTZ insbesondere nach Westen durch festgesetzte Anpflanzungen hat eine abschirmende Wirkung. Die Verbesserung der Sichtwirkung bzw. ein Sichtschutz kann für die Bewohner der Liebssiedlung anhand einer angemessenen grünordnerischen Planung gestaltet werden.

Der nördlich und westlich des Plangebietes angrenzende Wald sowie die Baumreihe entlang der Straße als landschaftsprägende Elemente bleiben erhalten. Der Wald schirmt das Gebiet zur Verkehrsstraße der K38 hin ab. Die südliche Baumreihe schirmt die Bebauung von der KZ-Gedenkstätte und dem Ehrenpark ab. Die südlich an das Plangebiet angrenzende Grünanlage mit der Gehölzgruppe im Bereich des Bodendenkmals bleibt durch den Bebauungsplan Nr. 41 ebenfalls unberührt. Die Anpflanzung der Einzelbäume entlang der Südgrenze des Plangebietes wirkt sich positiv auf den Gesamteindruck aus.

Ein Kernbereich landschaftlicher Freiräume wird durch die geplante Bebauung nicht zerschnitten.

**Insgesamt wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft/ Landschaftsbild durch anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen als mäßig eingeschätzt. Dies wird insbesondere auch dadurch bewirkt, dass umsäumende Pflanzungen im westlichen Bereich des Plangebietes vorgenommen werden und erfolgen.**

### **6.5.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Die Errichtung der Feuerwehrtechnischen Zentrale führt zu einer veränderten Emissions- und Immissionssituation für die von den vorbereiteten zulässigen Nutzungen ausgehenden Auswirkungen im Sondergebiet „Feuerwehrtechnische Zentrale“ auf die bauliche Umgebung. Anstelle der Freifläche entsteht eine mit Gebäuden und technischen Anlagen bebaute Fläche. Die anlagebedingten Auswirkungen ergeben sich hauptsächlich durch Überbauung und Versiegelung.

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen können bedingt durch die Baufahrzeuge Emissionen durch Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigungen auftreten. Hierzu zählen Störungen der Erholungsfunktion, Verkehrslärm, Schadstoffeinträge, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen, Staubentwicklung und erschwerte Zugänglichkeit.

**Durch die zeitliche Begrenzung der baubedingten Auswirkungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.**

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung können bisher unbebaute Flächen baulich in Anspruch genommen werden und es ergeben sich Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild. Durch die Bebauung wird die Blickbeziehung von der westlichen Liebssiedlung in Richtung des Waldes erheblich verändert. Die mögliche maximale Bebauungsfläche und Gebäudehöhe ist daher festgesetzt worden und ist einzuhalten. Durch die Pflanzung einer Baumreihe entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches und deren Unterpflanzung mit einer einreihigen freiwachsenden Hecke entsteht ein Sichtschutz. Eine Blickbeziehung auf die für das FTZ erforderlichen Gebäude wird durch die Bepflanzung gebrochen. Die Bepflanzungen als Sichtschutz entlang des Zaunes und eine Begrünung der Dachflächen können die visuelle Wirkung aus Richtung Siedlung auf die Bebauung positiv verändern. Die zukünftig verwachsenden Baumkronen und die geeignete freiwachsende Unterpflanzung entlang des Zauns mildern als grüner Saum die Wirkung durch die Gebäude ab. Die im Süden des Geltungsbereichs geplante Baumreihe bildet eine begrünte Abgrenzung zwischen KZ-Denkmal und Plangebiet. Auch hier wird die Sichtwirkung auf das Plangebiet durch die Baumbepflanzung positiv beeinflusst und ein begrünter Übergang in Richtung Bodendenkmal geschaffen.

Die geplante Bepflanzung und Dachbegrünung wirken sich positiv auf das Mikroklima im Plangebiet und der lokalen Umgebung aus.

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu Bodenversiegelungen. Ein Entwässerungskonzept mit dezentraler Versickerung auf dem Grundstück selbst wurde auf der Ebene der Bauleitplanung erstellt. Im Rahmen der technischen Planung werden die Aussagen zur Entwässerung noch präzisiert. Das Grundkonzept für die Entwässerung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zunächst ausreichend und genügend.

Die notwendigen Aufschüttungen und die genaue Abgrenzung der Aufschüttungsflächen sind zu kennzeichnen. Durch Aufschüttungen ist die

Ableitung des Oberflächenwassers mit Gefällerrichtung weg von der Liebssiedlung in Richtung Südosten zu modellieren. Die Aufschüttungen gewährleisten einen genügend großen Sickerweg zum Grundwasser. Die geplanten Versickerungsmulden mit einer max. Tiefe von 30 cm werden außerdem als Puffer für den Überflutungsfall (Notüberlauf) ausgelegt.

Ein Wasserausstritt aus der Auffüllung oberhalb der Geländeoberkante soll durch die geplante Winkelstütze, Böschungen und Mulden entlang der Fläche bzw. des Weges parallel zur Liebssiedlung verhindert werden. Die straßenbegleitende Mulde ist als Notüberlauf vorgesehen. Die Wohngebäude der Liebssiedlung weisen Abstände von ca. 30 m – 35 m zum Plangebiet auf.

Eine mögliche Beeinflussung des hydraulischen Systems durch die geplante Versickerung wird insgesamt aus gutachterlicher Sicht als nicht erheblich eingeschätzt. Die Maßnahmen zur Rückhaltung, Ableitung und Versickerung des Oberflächenwassers werden u. a. zum Schutze der Bewohner der angrenzenden Siedlung festgesetzt. Ein Gefälle des Geländes in Richtung Südosten (weg von der Siedlung) und eine Ableitung des Wassers wird durch die Aufschüttungen erreicht.

**Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden insgesamt nach Durchführung der erforderlichen Maßnahmen als gering erheblich bewertet.**

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Das Bauvorhaben für die Feuerwehrtechnische Zentrale ist in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Wohngebiet geplant. Die Lage der Hauptzufahrt wurde im Laufe des Verfahrens nach Osten verschoben, um Schallimmissionen auf die Wohngebiete zu reduzieren. Zwei weitere Zufahrten liegen auf der östlichen Seite des Plangebietes und sind von den schutzbedürftigen Nutzungen abgewandt und durch die künftige Bebauung teilweise abgeschirmt.

Die zukünftigen Schallemissionen und daraus resultierenden Schallimmissionen auf diese nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen sind gemäß der TA Lärm [1] anhand eines digitalen Modells der Schallausbreitung zu untersuchen und zu bewerten.

Die Zunahme von Verkehrsgeräuschen außerhalb des Plangebietes ist ebenfalls gemäß TA Lärm [1] zu untersuchen und zu bewerten.

Falls erforderlich, sind geeignete Schutzmaßnahmen darzustellen und die Wirkung rechnerisch nachzuweisen.

Die Belange des Schallschutzes wurden gutachterlich bewertet<sup>16</sup>. Durch das schalltechnische Gutachten wurden durch das geplante Vorhaben zu erwartende Anlagenlärm und Verkehrslärm unter Einbeziehung bestehender Vorbelastungen untersucht und bewertet.

---

<sup>16</sup> WERNER GENEST UND PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2024) Gutachten Nr. 047P7 G1 Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 41 „Feuerwehrtechnische Zentrale“ in Neustadt-Glewe, Erstellungsdatum: 17.09.2024

In Bezug auf Anlagenlärm fallen die Schallquellen im Plangebiet laut schalltechnischem Gutachten in den Anwendungsbereich der TA Lärm [1]. Die Immissionsrichtwerte im Umfeld sind einzuhalten, damit der Betrieb der Feuerwehrtechnischen Zentrale zulässig ist.

Die schalltechnischen Ausgangsdaten wurden laut Gutachten in ein digitales Modell der Software SoundPlan 9.0 eingearbeitet und eine Schallausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613, Teil 2 [10] auf die Immissionsorte durchgeführt.

Wettbewerbsflächen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Im Gutachten Nr. 047P7 G1 erfolgten zusätzlich ergänzende schalltechnische Bewertungen u. a. für die Außenflächen, den zusätzlichen Immissionsstandort in der Liebssiedlung (Flurstück 346) sowie dem Schießplatz im östlichen Waldgebiet.

Die Gebäude der Feuerwehrtechnischen Zentrale wirken teilweise als zusätzliche Abschirmung in Richtung Schießplatz. Der Schießplatz ist nur tagsüber in Betrieb und es werden die Richtwerte der TA Lärm [1] unterschritten. Diese Sachverhalte wurden mit in die schalltechnische Untersuchung einbezogen.

Laut Gutachten ergeben sich die Einsätze der Feuerwehr und damit die Einsatzzeiten grundsätzlich durch äußere, nicht planbare Ereignisse. Der Betrieb der Feuerwehrtechnischen Zentrale erfolgt maßgeblich tagsüber. Seltene Ereignisse werden gemäß TA Lärm [1] beurteilt und im Gutachten gegebenenfalls berücksichtigt.

Der Anlagenlärm wurde für die zu beurteilenden Immissionsorte und Anlagenschallquellen der Immissionen bewertet. In der folgenden Karte (Anlage 1 zum Gutachten Nr.: 047P7 G1) wird die Lage der Immissionsorte und Schallquellen dargestellt.

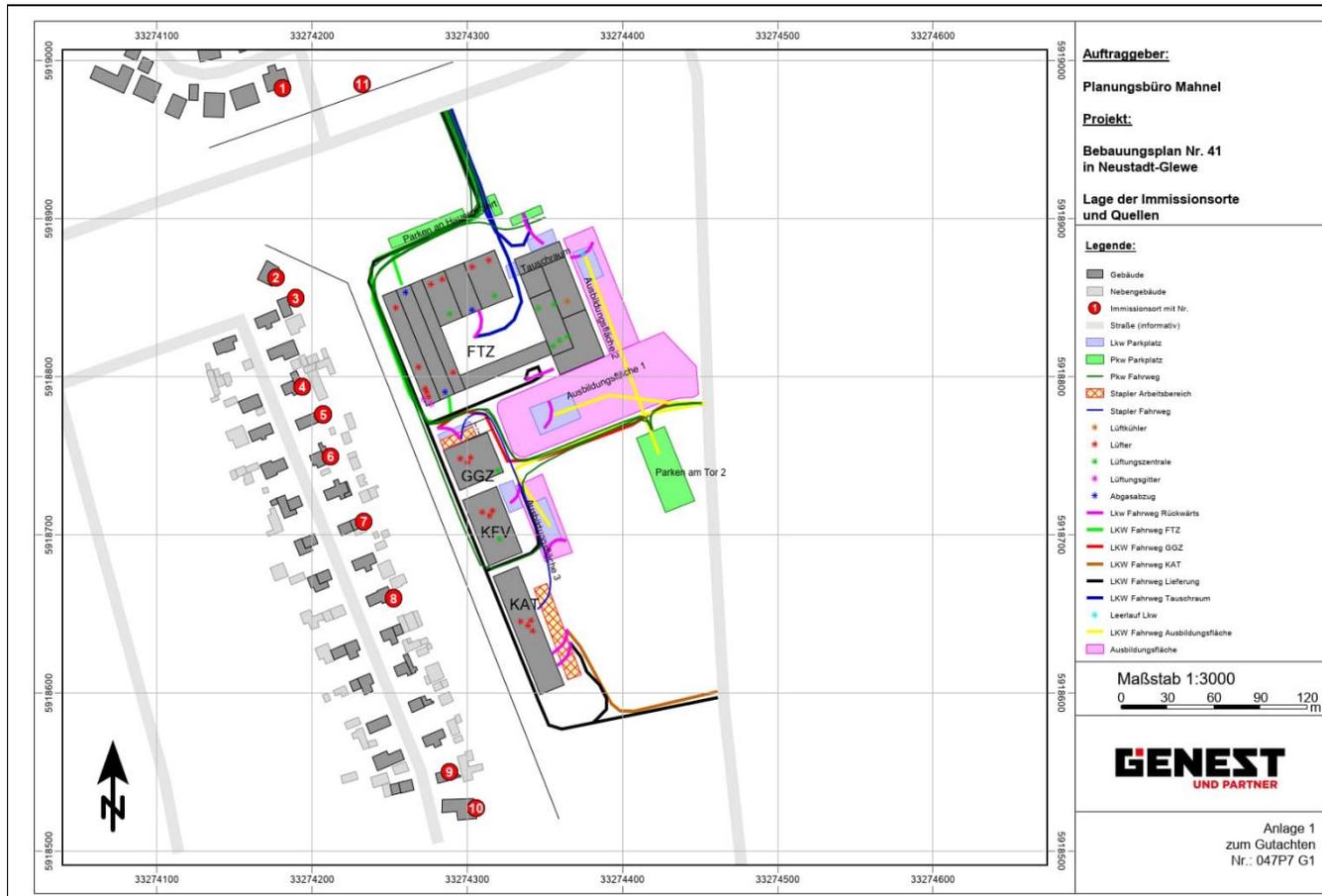


Abb. 15: Auszug aus dem Schalltechnischen Gutachten – Lageplan der Anlagenschallquellen und Immissionsorte (Quelle: WERNER GENEST UND PARTNER (2024) Gutachten Nr. 047P7 G1, Anlage 1 zum Gutachten Nr.: 047P7 G1)

Für den Regelbetrieb werden laut Gutachten die Immissionsrichtwerte der zu beurteilenden Anlagen unter Berücksichtigung der Vorbelastung tagsüber eingehalten und nachts um mindestens 4dB unterschritten. Auch die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden laut Gutachten eingehalten.

Für seltene Ereignisse werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 15 dB am Tag und um mindestens 8 dB in der Nacht unterschritten.

Für den Verkehrslärm wurden Schallausbreitungsrechnungen nach RLS-19 [9] durchgeführt. Es galt, die mögliche Zunahme von Verkehrsgeräuschen der Straße K38 zu ermitteln und zu beurteilen. Für die Immissionsorte ergeben sich verschiedene Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche für den Tag und die Nacht:

Immissionsort			L <sub>T</sub> in dB(A)			L <sub>N</sub> in dB(A)		
Nr.	Name	Etage	Nullfall	Planfall	Δ	Nullfall	Planfall	Δ
A	Kastanienweg 10	1. OG	54,4	55,2	0,8	45,7	46,0	0,3
B	Liebssiedlung 34 b	1. OG	51,4	52,1	0,7	42,7	42,9	0,2
C	Liebssiedlung 9	1. OG	54,0	54,7	0,7	45,1	45,3	0,2
D	Kleingarten	EG	65,3	66,0	0,7	56,4	56,6	0,2

Abb. 16: Auszug aus dem Schalltechnischen Gutachten – Tabelle 10: Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche im Bestand und Planfall  
(Quelle: WERNER GENEST UND PARTNER (2024) Gutachten Nr. 047P7 G1)

Tagsüber kommt es laut Gutachten zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche um max. 0,8 dB, in der Nacht um 0,3 dB. Die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche dürfen sich gemäß Punkt 7.4 der TA Lärm [1] rechnerisch bis zu 3 dB(A) erhöhen. Die Anforderungen der TA Lärm [1] werden erfüllt. Daher sind organisatorische Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf den Verkehrslärm nicht erforderlich.

Die Lage der Verkehrsanlagen und Immissionsorte wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

Zusammenfassend wurde durch den Gutachter festgestellt: dass die schalltechnische Verträglichkeit durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 41 gegeben ist und die Anforderungen der TA Lärm [1] erfüllt werden.

**Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden daher als gering erheblich bewertet.**

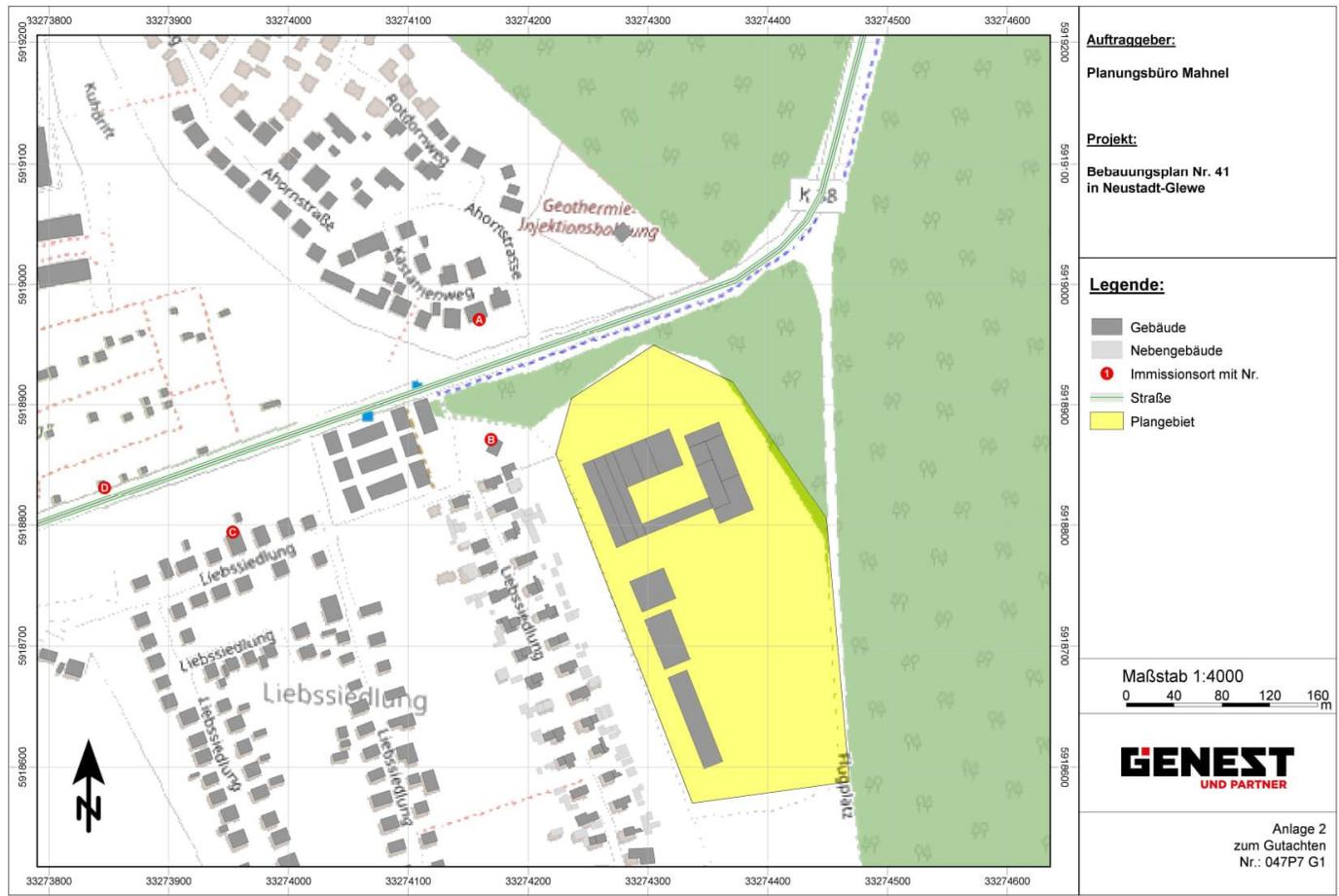


Abb. 17: Auszug aus dem Schalltechnischen Gutachten – Lageplan der Verkehrsanlagen und Immissionsorte  
(Quelle: WERNER GENEST UND PARTNER (2024) Gutachten Nr. 047P7 G1, Anlage 2 zum Gutachten Nr.: 047P7 G1)

### **6.5.10 Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

#### Bau-, Anlage-, Betriebsbedingte Auswirkungen

Das geplante Bauvorhaben berührt Bereiche des Bodendenkmals „Wolfsgarten“. Für das Bodendenkmal „Wolfsgarten“ ist gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege<sup>17</sup> die fachgerechte Bergung und Dokumentation bzw. baubegleitend die konservatorische Überdeckung der nicht geborgenen Bereiche sicherzustellen. Das Bodendenkmal wurde durch das LAKD mit der Farbe Blau kartiert. Veränderungen in diesem Bereich sind möglich. Die spezifischen Maßnahmen, die bei der Überbauung des Bodendenkmals durchgeführt werden, sind baubegleitend durch eine archäologische Fachkraft zu überwachen und zu dokumentieren. Im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan werden mit Blau markierte Bodendenkmale mit BD2 gekennzeichnet.

Innerhalb des Plangebietes liegt ein Teil des 40 m breiten Umgebungstreifens um das KZ-Bodendenkmal. Im Zuge der Entwässerungsplanung wurde das Erfordernis eröffnet, die Erhöhung des Geländes innerhalb des Plangebietes im Bebauungsplan festzusetzen. Der Bereich des Umgebungsschutzes im südlichen Plangebiet soll daher durch Aufschüttungen erhöht werden. Durch die Aufschüttung wird ein genügend mächtiger Horizont für die Versickerung des Oberflächenwassers und Überdeckung des Grundwassers geschaffen. Die Zulässigkeit der geplanten baulichen Anlagen für die Verkehrsfläche und für Stellplätze innerhalb des Umgebungsbereiches um das Bodendenkmal wird abschließend im Planverfahren geregelt.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Das Bodendenkmal „Dornier-Werke und Konzentrationslager für Frauen, Außenlager von Ravensbrück (Neustadt-Glewe, LUP, Fpl. 58) liegt außerhalb des Plangebietes und wurde größtenteils mit der Farbe Rot (BD 1) kartiert. Im Rahmen des Vorentwurfs waren noch Teile des Bodendenkmals im Plangebiet enthalten. Mit dem Entwurf wurde gesichert, dass das Bodendenkmal außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Die als BD 1 dargestellten Bereiche und ihre Umgebung dürfen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1 Pkt. 2 DSchG M-V) sowie gemäß § 7 Abs. 4

---

<sup>17</sup> Stellungnahme Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Dr. Saalow, Schwerin, 28.05.2024.

DSchG M-V grundsätzlich nicht verändert werden. Angegebene Schutzbereiche sind einzuhalten.

Innerhalb des Plangebietes liegt ein Teil des 40 m breiten Schutzbereichs (Umgebungsschutz) um das Bodendenkmal des ehemaligen Konzentrationslagers. Eine Zuwegung zum Katastrophenschutzlager ist in diesem Bereich geplant, die hauptsächlich im Katastrophenfall benutzt wird.

Die Vereinbarkeit mit den Anforderungen des Denkmalschutzes, der Gedenkstätte und den vorhandenen Bodendenkmalen ist nach jetzigem Kenntnisstand und nach erfolgten Abstimmungen gegeben. Die Verfahrensdokumentation wird entsprechend ergänzt.

**Für Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht eine Betroffenheit durch bau- / anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen. Die Hinweise der Denkmalbehörde sind zu beachten und die entsprechenden Maßnahmen durchzuführen.**

#### **6.5.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Plangebiet wird dieses Wirkungsgeflecht in starkem Maße durch die Inanspruchnahme von Freiflächen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Die Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist detailliert unter den entsprechenden Schutzgütern bereits betrachtet und beschrieben worden.

Die Veränderungen durch die Realisierung des geplanten Vorhabens ergeben sich durch die baulichen Anlagen der Feuerwehrtechnischen Zentrale, Versiegelungen, den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und den Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Schutzgut Mensch.

Der gewählte Standort des Bebauungsplanes ist bereits durch die bisherige anthropogene Nutzung des Umfelds geprägt.

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die geplante Nutzung des Vorhabens nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild.

Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Nachteilige Auswirkungen durch die Entwässerung auf die Liebssiedlung sind zu vermeiden und können nach dem derzeit vorliegenden Entwässerungskonzept auch ausgeschlossen werden. Zusätzlich sind Maßnahmen zur Beweissicherung vorgesehen. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, da bisher vorhandene Freiräume verloren gehen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung von kompensationsmindernden Maßnahmen und Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet nicht zu erwarten. **Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch das geplante Nutzungskonzept keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen entwickeln werden.**

#### **6.6 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Mit der Umsetzung des Vorhabens kann es in der Umgebung der geplanten Feuerwehrtechnischen Zentrale zur Erhöhung von Staub- und Abgasemissionen bedingt durch das erhöhte Verkehrsaufkommen kommen.

Auswirkungen werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.

Im Planungsgebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten jedoch nicht übernommen werden kann.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

#### **6.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Das Vorhaben unterstützt u.a. das Ziel des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburgs den Anteil an regenerativen Energien zu erhöhen (Photovoltaik).

#### **6.8 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes**

Ein Landschaftsplan sowie sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen in der Stadt Neustadt-Glewe für das Plangebiet nicht vor.

#### **6.9 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die Staaten der Europäischen Union beurteilen die Luftqualität nach einheitlichen Regelungen auf Grundlage der Richtlinie 2008/50/EG über Luftqualität und saubere Luft für Europa vom 21. Mai 2008. Diese Richtlinie ist mit der 39. BImSchV, der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010, in nationales Recht umgesetzt worden. In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG). Im Jahr 2023 wurden an den Messstationen in Mecklenburg-Vorpommern für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentrationen für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigten keine Auffälligkeiten und liegen unterhalb der Grenzwerte. Für

die Stadt Neustadt-Glewe lassen sich somit erkennbar keine Betroffenheiten ableiten.

**6.10 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind**

Durch die Ausweisung eines Vorhabengebietes „Feuerwehrtechnische Zentrale“ sind keine Vorhaben begründet, wo schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Das FTZ wird errichtet, um im Eintrittsfall von Katastrophen schnelle Hilfe von einem zentralen Standort aus leisten zu können. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich nach dem Kenntnisstand der Stadt Neustadt-Glewe keine Störfallbetriebe. Solche wurden auch im Rahmen des Planverfahrens bisher nicht bekanntgegeben. Insgesamt sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch schwere Unfälle und Katastrophen nicht zu erwarten.

**6.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Anlagen von denen Gefahren oder Katastrophen ausgehen können.

Zwischen schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen und den Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG ist ein angemessener Abstand einzuhalten. Die abschließende Beurteilung hinsichtlich der einzuhaltenden Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Nutzungen erfolgt im nachgelagerten Genehmigungsverfahren.

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung liegen keine Baudenkmale. Unter Einhaltung der Maßnahmen zum Schutze und der Sicherung der vorhandenen Bodendenkmale ist nicht von einer Gefährdung oder Beeinträchtigung des kulturellen Erbes auszugehen.

Es besteht keine potenzielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse, da sich das Plangebiet in keinem Überschwemmungsgebiet oder Risikogebiet im Sinne der Hochwasserrisikomanagementplanung befindet.

Risiken für die menschliche Gesundheit durch die geplanten Nutzungen sind nicht erkennbar. Hinsichtlich der Verkehrslärmemissionen wird es zu einer Erhöhung kommen. Unter Einhaltung der Festsetzungen ist jedoch nicht mit Risiken für die menschliche Gesundheit auszugehen.

**6.12 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebiet**

Es sind keine unmittelbar angrenzenden Vorhaben bekannt, die sich kumulierend auswirken können.

**6.13 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar.

#### **6.14 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zu eingesetzten Techniken und Stoffen nicht möglich. Im Zuge der entsprechenden Genehmigungsverfahren für die Anlagen wäre dies entsprechend zu ergänzen.

#### **7. Aussagen zum Artenschutz**

Auf europarechtlicher Ebene ergeben sich aus den Artikeln 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und dem Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL) artenschutzrechtliche Verbote.

Auf bundesrechtlicher Ebene sind die artenschutzrechtlichen Verbote in dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Im Bundesnaturschutzgesetz werden die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) unterteilt.

Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG relevant.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Einzelnen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und das Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Die in der FFH-RL und der Vogelschutz-RL vorgegebenen artenschutzrechtlichen Verbote wurden im § 44 BNatSchG aufgenommen, sodass bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Anforderungen das BNatSchG maßgeblich ist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch Bebauungspläne ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt es erst durch die Realisierung einzelner Bauvorhaben.

Daher ist es Aufgabe der Stadt bereits auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen, ob vorgesehene Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, da es sich hierbei um gesetzliche Anforderungen handelt.

Laut Unterer Naturschutzbehörde sind insbesondere die Arten und Artengruppen Zauneidechse, Brutvögel und Fledermäuse zu betrachten.

Die Grundlage für die Aussagen zum Artenschutz ist die Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) für den Bebauungsplan Nr. 41 „FTZ“ der Stadt Neustadt-Glewe, der durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Stand 28.08.2024, erstellt wurde. Es liegt außerdem ein Sachstandsbericht des Gutachters Bauer bezüglich der Zauneidechse vor<sup>18</sup>.

---

<sup>18</sup> Bauer (2024) Bebauungspläne Nr. 41 und 26 der Stadt Neustadt Glewe – Sachstandsbericht bezüglich der Zauneidechse

Es wurden nur die Artengruppen der Brutvögel, Reptilien und Amphibien ausführlich betrachtet, da nur diese Artengruppen potenziell betroffen sein können.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ergeben sich folgende Maßnahmen:

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind üblicherweise Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

Diese Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich, da weder vom Arteninventar noch von der beabsichtigten Bauausführung von einer Betroffenheit der Brutvögel, Reptilien und Amphibien auszugehen ist.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Vorsorgemaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.

#### Fazit

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Beachtung der Empfehlungen und des vorsorglichen Hinweises für die Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Reptilien und Amphibien nicht.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag und der Sachstandsbericht wurden für die Bewertung der Umweltbelange der Begründung genutzt. Sie sind selbstständige Dokumente, die der Verfahrensdokumentation beigelegt werden.

## **8. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Neustadt-Glewe werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der feuerwehrtechnischen Zentrale des Landkreises Ludwigslust-Parchim im Plangeltungsbereich geschaffen. Hierfür wird hauptsächlich eine ackerbaulich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen und der Umnutzung von Flächen zur Errichtung der

feuerwehrtechnischen Zentrale ist von einem Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen, der durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist. Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

## **8.1 Gesetzliche Grundlagen**

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Es gilt die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist“ (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

Mit den 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ wird die 1999 eingeführte erste Fassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit den Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt vollständig ersetzt. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden.

Die Hinweise zur HzE bestehen aus einem Textteil und einen Anlagenteil (Anlagen 1 bis 6). Während im Anlagenteil in den Anlagen 1 bis 5 zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage und in der Anlage 6 die Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden, wird im Textteil die Anleitung zur Eingriffsregelung schrittweise erläutert.

## **8.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen**

### Bestandsbeschreibung

Eine Bestandsbeschreibung ist unter Gliederungspunkt 6.3.2 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt im Teil 2 der Begründung dargestellt. Die Bestandsbeschreibung basiert auf den Vorortbegehungen in den Jahren 2023 und 2024. Zusätzlich werden die Ausführungen des Sachstandsberichtes bezüglich der Zauneidechse vom 02. Juni 2024 genutzt. Weiterhin wurden Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG M-V herangezogen. Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen. Die im

Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotoptypen werden entsprechend berücksichtigt.

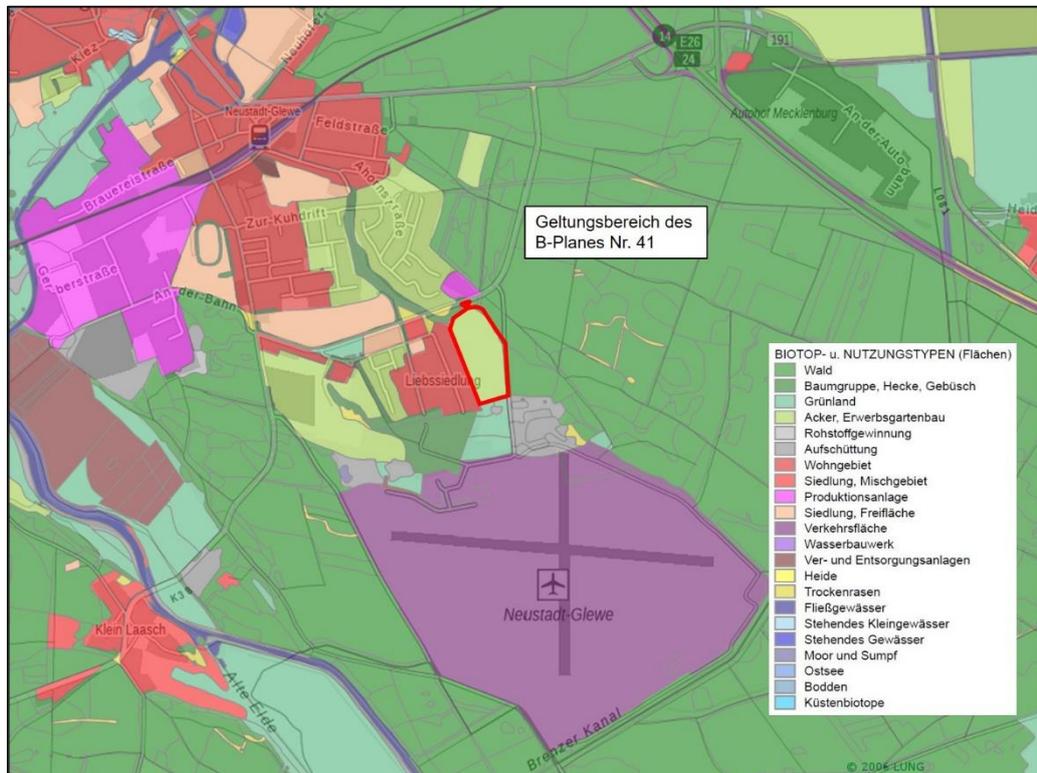


Abb. 18: Biotop- und Nutzungstypen mit Darstellung Lage des Plangebietes (rot umrandet) (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 01.02.2024, mit eigener Bearbeitung)

### Bilanzierungsgrundlagen

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den 2018 neugefassten Hinweise zur Eingriffsregelung.

Für die Berechnung der Eingriffsfläche ist der Lage- und Höhenplan von INROS LACKNER SE (2023) maßgebend.

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 6,0 ha.

Der Siedlungsbereich ist in der vorherigen Abbildung der Biotop- und Nutzungstypen nicht vollständig dargestellt. Die Abbildung der Wohn- und Siedlungsgebiete entspricht hier nicht dem aktuellen Stand. Die „Kuhdrift“ ist heute schon Siedlungsgebiet.

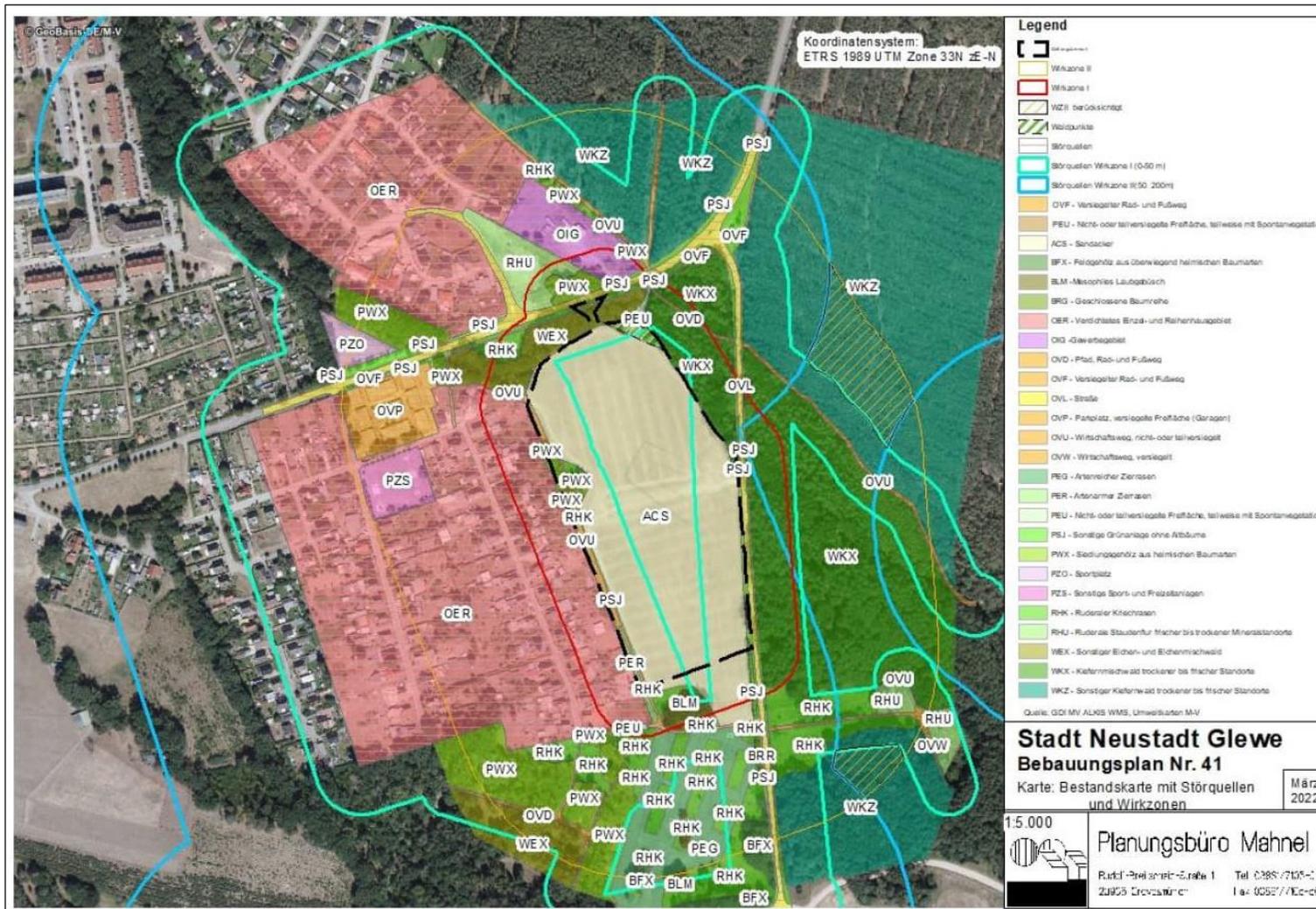


Abb. 19: Bestandskarte mit Störquellen und Wirkzonen, Planungsbüro Mahnel  
(Quelle: © GeoBasis-DE/MV 2024, GDI MV (DOP 2022), ALKIS WMS, DOP M-V WMS, mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

### 8.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes erfolgt unter Berücksichtigung der Kenntnisse zum Projekt und den im Rahmen des Planverfahrens eingegangenen Stellungnahmen. Der multifunktionale Kompensationsbedarf wird ermittelt:

- für Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust
- für Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen
- für Versiegelung und Bebauung.

#### Ermittlung des Biotopwertes

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt (naturschutzfachliche Wertstufe). Die naturschutzfachliche Wertstufe für den vom Eingriff betroffenen Biotoptyp wird entsprechend der Anlage 3 der HzE ermittelt. Die Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der Gefährdung in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006<sup>19</sup>). Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Einstufung herangezogen. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der untere Biotopwert ermittelt.

Tab. 3: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Unterer Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1
2	2
3	4
4	8

\*Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).

Bei direkter Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope ist über eine differenzierte floristische und faunistische Kartierung die tatsächliche Ausprägung des Biotops zu bestimmen. Anhand der Kartiererergebnisse und faunistischer Erfassung gemäß Anlagen 2 und 2a erfolgt nach den Vorgaben der Anlagen 4 die Festlegung des Biotoptyps. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der differenzierte Biotopwert ermittelt.

Tab. 4: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Unterer Biotopwert <sup>a</sup>	Durchschnittlicher Biotopwert <sup>b</sup>	Oberer Biotopwert <sup>c</sup>
1	1	1,5	2
2	2	3	4
3	4	6	8

<sup>19</sup> Riecken, U., Finck, P., Rath, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Unterer Biotopwert <sup>a</sup>	Durchschnittlicher Biotopwert <sup>b</sup>	Oberer Biotopwert <sup>c</sup>
4	8	10	12
<p><u>a: Unterer Biotopwert</u>                      - weniger als 50 % der in der Kartieranleitung (LUNG 2013) genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V</p> <p><u>b: Durchschnittlicher Biotopwert</u>                      - mind. 50 % der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2, oder 3 der Roten Listen M-V</p> <p><u>c: Oberer Biotopwert</u>                      - mind. 75% der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden oder Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V</p>			

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Geltungsbereich und Wirkzonenbereich) liegenden Biotope bewertet (siehe nachfolgende Tabelle). Die Festlegung des unteren Biotopwertes für die Biotoptypen mit einer Wertstufe von 0 sowie die Festlegung des Biotopwertes für die geschützten Biotope wird im Anschluss begründet.

Aufgrund der starken Vorbelastung und der Beeinträchtigung der Biotope sowie der bestehenden Ausstattung des Untersuchungsgebietes ist für die Festlegung des Biotopwertes und der Wertstufe nach gutachterlicher Einschätzung (BAUER) der untere Biotopwert gemäß HZE zur Bewertung heranzuziehen. Stark beeinträchtigte und veränderte Biotope werden daher auf die Wertstufe „0“ gesetzt. Das bedeutet bei einer GRZ von max. 0,8 ist der Biotopwert von 0,2 zu berücksichtigen.

Tab. 5: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotoptypen (geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der Gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-Status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung			
1.6.8	WEX	Sonstiger Eichen- und Eichenmischwald	1-3	2	-	3	4
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	1-2	1	(§20)	2	2

1.8.5	WKX	Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte	1-2	1	-	2	2
2.1.2	BLM	Mesophiles Laubgebüsch	2	2	§20	2	2
2.2.1	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	1-3	2	§20	3	4
10.1.3	RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	1	-	2	2
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen	2	1	-	2	2
12.1.1	ACS	Sandacker	0	0	-	0	0,2
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2	1		2	2
13.3.1	PEG	Artenreicher Zierrasen	0	1	-	1	1
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	0	0	-	0	1
13.3.4	PEU	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	0	1	-	1	1
13.9.1	PZO	Sportplatz	0	0	-	0	0,2
13.9.8	PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlagen	0	0	-	0	0,2
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	0	1	-	1	1
14.4.3	OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausbau	0	0	-	0	0,2
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	0	0	-	0	0,2
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0	-	0	0,2
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	0	0	-	0	0,2
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	0	-	0	0,2
14.7.5	OVL	Straße	0	0	-	0	0,2

14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	0	0	-	0	0,2
14.8.2	OIG	Gewerbegebiet	0	0	-	0	0,2

Ermittlung des Lagefaktors

Über den Lagefaktor wird der Abstand der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen zu vorhandenen Störquellen berücksichtigt. Der Lagefaktor wird entsprechend nachfolgender Tabelle ermittelt.

Tab. 6: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 – 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
* Als Störquellen sind zu beachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

In der Bestandskarte zur Begründung sind innerhalb des Bestandsplanes die Störquellen und die Wirkzonen dargestellt.

Für den Plangeltungsbereich sind folgende Störquellen ermittelt worden. Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Wirtschaftsweg sowie das Siedlungsgebiet der Liebssiedlung. Im Norden verläuft die Kreisstraße K38. Daran anschließend befinden sich mit der „Kuhdrift“ weitere Siedlungsgebiete und ein Gewerbegebiet. Im Osten verläuft die Asphaltstraße in Richtung Flugplatz. Im Süden befindet sich ein Wirtschaftsweg, der von der Zufahrtsstraße (zum Flugplatz) in Richtung Liebssiedlung verläuft. Es befinden sich außerdem weitere Rad- und Fußwege sowie Wirtschaftswege innerhalb des Untersuchungsraumes. Weiter südlich liegt der Gebäudebestand des Flugplatzes. Eine Schießanlage befindet sich im östlichen Waldgebiet.

In Abb. 19 sind innerhalb des Bestandsplanes die Störquellen und die Wirkzonen dargestellt.

Bereiche, die in einem Abstand von weniger als 100 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 0,75. Bereiche, die in einem Abstand von 100 m bis 625 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 1,0.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten und landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 3 und 4. Die Flächen im nördlichen Plangebiet befinden sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

In nachfolgender Tabelle sind die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte.

Eine Veränderung des Biotoptyps wird nur als Eingriff gewertet, wenn die Funktionsfähigkeit des Biotoptyps beeinträchtigt wird und durch den Zielbiototyp ein geringwertiger Biotyp entsteht.

Bleibt dagegen die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiototyp erhalten bzw. sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder wird die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiototyp verbessert, sodass ein höherwertiger Biotyp entsteht, wird dies nicht als Eingriff gewertet und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Die Straßen (OVU) in der folgenden Tabelle liegen außerhalb der Aufschüttungsflächen und umgeben diese. Da diese Flächen nicht Teil des Eingriffsbereiches sind, werden sie nicht betrachtet und als Flächenanteil im Eingriffsbereich nicht angerechnet. Auch die Waldflächen und sonstige Flächen außerhalb der Aufschüttungsflächen wurden nicht angerechnet.

Tab. 7: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)

Biotoptyp [§20 = gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop]	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps (F)	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
<b>&lt; 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*</b>				
WEX	317,68	4,00	0,75	953,04
WKX	47,40	2,00	0,75	71,10
RHK	315,97	2,00	0,75	473,96
ACS	54.010,76	0,20	0,75	8.101,61
PWX	919,10	2,00	0,75	1.378,65
PER	234,87	0,20	0,75	35,23
PEU	9,69	1,00	0,75	7,27
PSJ	1.071,98	1,00	0,75	803,99
OER	151,20	0,20	0,75	22,68
OVF	45,31	0,20	0,75	6,80
OVU	1.666,53	-	-	-
<b>100 m bis 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*</b>				
ACS	1.000,69	0,20	1,00	200,14
<b>Fläche der Waldumwandlung</b>				
WKX	270,99	-	-	-
PEU	206,23	-	-	-

Biotoptyp [§20 = gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop]	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps (F)	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
WEX	197,16	-	-	-
<i>Zwischensumme</i>	674,38			0,00
<b>Außerhalb der Aufschüttungsfläche</b>				
WKX	174,83	-	-	-
<b>Summe Funktionsverlust</b>	60,640			12.054,46
<b>Davon Summe § 20</b>	0,00			0,00

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotoptypen (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

Durch Eingriffe können auch in der Nähe des Eingriffsortes gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Für gesetzlich geschützte Biotope und für Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 ist die Funktionsbeeinträchtigung zu ermitteln.

Die Funktionsbeeinträchtigung nimmt mit der Entfernung vom Eingriffsort ab, sodass zwei Wirkzonen unterschieden werden. Jeder Wirkzone wird als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 8: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,5
II	0,15

Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen ist abhängig vom Vorhabentyp. Für die Bestimmung des Wirkbereiches wurde auf die Anlage 5 der HzE zurückgegriffen.

Die geplante Nutzung des Sondergebietes für eine Feuerwehrtechnische Zentrale wird dem Vorhabentyp „Industrie- und Gewerbegebiet“ zugeordnet. Die Straßenverkehrsflächen werden dem Vorhabentyp „Kreis-/ Gemeindestraßen“ zugeordnet. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Tab. 9: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen“

Vorhabentyp	Wirkbereiche (m)	
Kreis-/ Gemeindestraßen	50	
ländliche Straßen / Wege (Neubau und Ausbau)	30	
Radwege (nicht straßenparallel)		
Wohnbebauung	50	200
Sport- und Freizeitanlage	50	200
Industrie- und Gewerbegebiete	50	200

Bei der Ermittlung der mittelbaren Beeinträchtigungen werden vorhandene Störquellen wie Straßenverkehrsflächen und ihre Störzonen berücksichtigt. Nur die über die bereits vorhandenen Störzonen hinausgehenden mittelbaren Beeinträchtigungen, die durch die Neubebauung verursacht werden, werden in der Eingriffsbilanzierung als Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Beeinträchtigungen) dargestellt.

Innerhalb der Wirkzone I und II unterliegen die gesetzlich geschützten Biotope und die Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 bereits erheblichen Beeinträchtigungen durch die direkt angrenzenden Nutzungen (Störquellen). In der nachfolgenden Tabelle wird die Funktionsbeeinträchtigung des nach NatSchAG § 20 geschützten Biotops WKZ (Kiefernwald trockener bis frischer Standorte) betrachtet.

Tab. 10: Eingriffsflächenäquivalent für beeinträchtigte Biotope (§ 20 NatSchAG)

Biotoptyp [§20 = gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop]	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps (F)	Biotopewert des betroffenen Biotoptyps (B)	Wirkfaktor (W)	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFA] (EFA = F x B x W)
WKZ (§ 20)	12.326,57	2,00	0,15	3.697,97
<i>Zwischensumme</i>	12.326,57			3.697,97
<b>davon Gesamtsumme § 20</b>	<b>12.326,57</b>			<b>3.697,97</b>

Bei der indirekten Betrachtung der Auswirkungen von Bauarbeiten auf Biotope, wird Bezug genommen auf Auswirkungen, die nicht unmittelbar sichtbar sind, aber dennoch in der Umgebung des Plangebiets Biotope erheblich beeinträchtigen können. Die Berechnungen gelten nur für Biotope mit einer Wertstufe von 3 oder höher sowie für geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V. Um diese Auswirkungen zu bewerten, werden die Flächen im Umfeld des Plangebietes in zwei Zonen eingeteilt: WKZ1, die innerhalb von 50 Metern liegt, und WKZ2, die innerhalb von 200 Metern liegt. Jede Zone hat einen bestimmten Wirkfaktor.

Zusätzlich sind Biotope innerhalb von 50 Metern (WKZ1) und 200 Metern (WKZ2) von bestehenden Erschließungsgebieten wie Eisenbahnen, Autobahnen, Landstraßen und jeder Art von Gebäuden, von Wohngebäuden bis hin zu Industriegebäuden, von den Ausgleichsberechnungen ausgeschlossen. Dieser Ausschluss ist darauf zurückzuführen, dass diese Biotope bereits durch die nahe gelegene Bebauung beeinflusst werden und ihre Einbeziehung nicht erforderlich ist.

Folglich werden nur zwei Flächen, die in der Abb. 19 durch gelbe Schraffuren gekennzeichnet sind, in die Berechnungen einbezogen, die innerhalb von 200 m zu Vorhabengebieten und außerhalb eines Abstands von 200 m zu bestehenden Straßen und Bebauungen liegen.

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Durch Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere der abiotischen Schutzgüter, für die zusätzlich Kompensationsverpflichtungen entstehen. Biotopunabhängig sind die teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Flächen zu ermitteln. Dabei erhalten teilversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,2 und vollversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,5.

In der nachfolgenden Tabelle sind die von Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung betroffenen Biotoptypen erfasst.

Tab. 11: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

versiegelte/überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup> (F)	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5 (Z)	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ] (EFÄ = F x Z)
<b>Sonstige Sondergebiete</b>			
60 % der Eingriffsfläche	36384,00	0,50	18192,00
20 % der Eingriffsfläche	12128,00	0,20	2425,60
<b>Summe Versiegelung</b>	<b>48512,00</b>	-	<b>20617,60</b>
<b>davon Summe § 20</b>	-	-	-

Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 60.640,39 m<sup>2</sup>. Der Eingriffsbereich für die sonstigen Sondergebiete umfasst eine Fläche von 59.790,20 m<sup>2</sup>. Entsprechend Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Neustadt-Glewe für die Feuerwehrtechnische Zentrale ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 zu berücksichtigen. Allerdings liegt gemäß BauNVO die GRZ für Sonstige Sondergebiete bei 0,8 (absolute Kappungsgrenze). Die zulässige Grundfläche kann im Regelfall für alle baulichen Angaben um bis zu 50 % überschritten werden, die Höchstgrenze einer Grundflächenzahl darf jedoch nicht größer 0,8 sein.

Laut städtebaulichen Kennziffern hat das Gelände des Plangeltungsbereiches eine Größe von 60.362,40 m<sup>2</sup> (städtebauliche Kennziffern). Die Abweichung der Fläche von der Endabrechnung der Fläche der Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung im Vergleich zu dem in der Flächenbilanz ermittelten Geltungsbereich beträgt 277,99 m<sup>2</sup>. Das ergibt eine Abweichung der Flächen von rund 0,47 % und ist vernachlässigbar.



Abb. 20: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41  
(Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2022, GDI WMS MV DOP 2022)

### Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust, für die Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen und für die Versiegelung und Überbauung ist ein multifunktionaler

Kompensationsbedarf von rund 32.672,06 m<sup>2</sup> Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) ermittelt worden (siehe folgende Tabelle).

Tab. 12: Multifunktionaler Kompensationseingriff

<b>Eingriff</b>	<b>EFÄ [m<sup>2</sup>]</b>
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	<b>12.054,46</b>
<i>davon Eingriffe in § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope</i>	<i>0</i>
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	<b>3.697,97</b>
<i>davon Eingriffe in § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope</i>	<i>3.697,97</i>
Versiegelung und Überbauung	<b>20.617,60</b>
<i>davon Eingriffe in § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope</i>	<i>0</i>
<b>Multifunktionaler Kompensationseingriff</b>	<b>32.672,06</b>
<i>davon Eingriffe in § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope</i>	<i>3.697,97</i>

#### 8.4 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes

Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.

In der folgenden Tabelle sind, getrennt nach Schutzgütern, die Funktionsausprägungen dargestellt, die von besonderer Bedeutung sind. Der additive Kompensationsbedarf ist verbal-argumentativ zu bestimmen und zu begründen.

Tab. 13: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

<p><b>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften</li> <li>• Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschl. der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen.)</li> <li>• Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt werden.</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Landschaftsbild</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten)</li> <li>• Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile (z. B. Binnendünen)</li> <li>• Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken)</li> <li>• Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten</li> <li>• Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen</li> <li>• Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Boden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z.B. Bereiche mit traditionell nur gering den Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen)</li> <li>• Vorkommen seltener Bodentypen</li> <li>• Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit</li> <li>• Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Wasser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschl. der Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiver Nutzung</li> <li>• Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit</li> <li>• Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet</li> <li>• Heilquellen und Mineralbrunnen</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Klima/ Luft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung</li> <li>• Luftaustauschbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen</li> <li>• Gebiete mit luftverbessernder Wirkung (z.B. Staubfilterung, Klimaausgleich)</li> </ul>

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien verbunden:

Bei Umsetzung der vorsorglich getroffenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen besteht hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften kein additiver Kompensationsbedarf.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild

Der Plangeltungsbereich umfasst landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und geringfügig Waldfläche sowie Bestände von Einzelbäumen. Im Plangebiet sind demnach überwiegend Biotop- und Nutzungstypen der landwirtschaftlichen Nutzung anzutreffen. In der Landschaftsbildraumbewertung, Kartendarstellungen des LUNG befindet sich der Bereich auf einer Fläche mit hoher bis sehr hoher Bewertung.

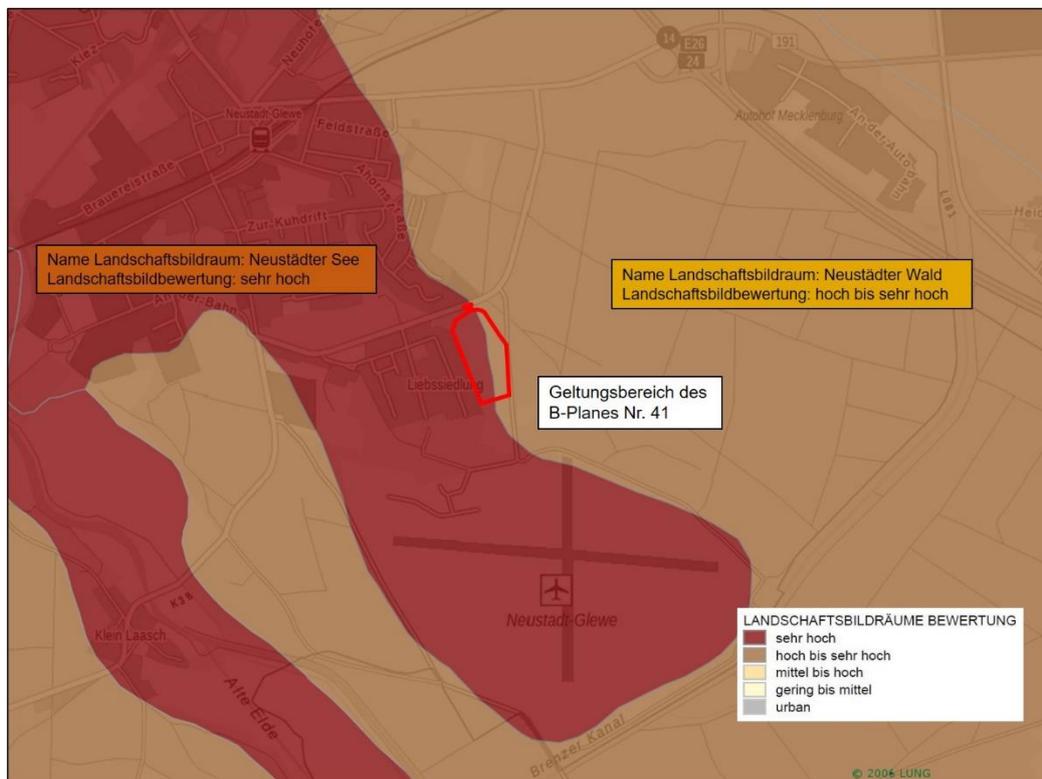


Abb. 21: Lage und Ausdehnung der Landschaftsbildräume mit Bewertung, Lage des Plangebietes rot dargestellt  
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Mai 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Der betroffene Bereich des Plangebietes nimmt eine kleine Teilfläche ein. Für das Plangebiet wird davon ausgegangen, dass sich unter Berücksichtigung der konkreten Lage des Gebietes – das Gebiet ist überwiegend von Waldflächen umgeben – keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben. Die technische Anlage wird im Westen und Süden durch eine Anpflanzungsfläche umsäumt, die die technische Anlage von der umgebenden Wohnbebauung und der Gedenkstätte abschirmen soll. Damit soll ein weitgehend weicher Übergang zur offenen Landschaft hergestellt werden. Unter

Berücksichtigung der Lage des Gebietes und der konkreten Standortanforderungen wird davon ausgegangen, dass additiver Kompensationsbedarf in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild nicht entsteht. Unter Bezug auf die Auswirkungen der Änderung der gesamtlandschaftlichen Situation auf die Wohnbebauung in der Liebssiedlung werden Anpflanzungen vorgenommen, die zur Minderung der Eingriffe führen. Die großräumige landschaftliche Situation wird nicht verändert.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Bodens sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Wasser in Bezug auf das Grundwasser sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen im Bereich der Trinkwasserschutzzone IIIB gegeben.

Das anfallende Niederschlagswasser soll dezentral auf dem Grundstück des Planvorhabens versickert werden. Es werden Aufschüttungen vorgenommen, um das Grundwasser zu schützen und einen genügend hohen Bodenhorizont für die Versickerung herzustellen. Es wird davon ausgegangen, dass das Oberflächenwasser breitflächig versickern kann und von dort schadlos in das Grundwasser gelangt.

Nach Durchführung dieser Maßnahmen zur Sicherung des Grundwassers ist ein additiver Kompensationsbedarf nicht anzunehmen.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Klima/ Luft sind vom Vorhaben nicht betroffen.

## **8.5 Ermittlung des Kompensationsumfanges für Eingriffe in den Baumbestand**

Mit Umsetzung der Planung sind Eingriffe in den Baumbestand zu erwarten. Die westlich im Plangebiet gelegene Fläche mit Gehölzinsel wird gerodet. Der Ausgleichsbedarf für zu rodende Bäume wird ermittelt. Bei Eingriffen in den Wurzelschutzbereich entfällt eine Ausgleichmaßnahme bei Rodung. Die Bäume sollen maßgeblich erhalten werden und nur bei zwingend erforderlichem Bedarf gerodet werden. Die Stadt Neustadt-Glewe hat keine eigene Baumschutzsatzung.

### **8.5.1 Baumbestand und Rodung**

Der Großteil des vorhandenen Baumbestandes innerhalb des Plangebietes beschränkt sich auf verschiedene Laubbäume der westlichen Gehölzinsel im Plangeltungsbereich. Es handelt sich hier teilweise um Bäume, welche nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Zudem stehen östlich entlang der Zufahrtsstraße nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume. Innerhalb des Plangebietes befinden sich auch Bäume, die nicht geschützt sind.

Der Ausgleichsumfang für zu rodende Bäume wurde ermittelt. Aus dem zugrundeliegenden Lage- und Höhenplan<sup>20</sup>, gehen die Stammdurchmesser sowie die Art der Bäume hervor. Ein örtlicher Abgleich ist erfolgt.

---

<sup>20</sup> Lage- und Höhenplan, Maßstab 1 : 350, 2 Blatt, Vermessung vom Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust - Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin, August 2023, Höhenbezug DHHN 2016, Lagebezug ETRS89 UTM 33.

Insgesamt wurde die Fällung von 21 Bäumen bei der zuständigen Behörde beantragt und genehmigt. 13 Bäumen unterliegen einem Schutzstatus, 8 Bäume sind ohne Schutzstatus. Die Genehmigung der Behörde ist der Verfahrensdokumentation beizufügen (Naturschutzgenehmigung)<sup>21</sup>.

Durch die untere Naturschutzbehörde erfolgten Nebenbestimmungen, die zu beachten sind.

Es werden auch Einzelbäume, die ohne Schutzstatus und nicht durch einen Biotoptyp erfasst sind, gerodet. Laut Baumschutzkompensationserlass müssen diese Rodungen nicht ausgeglichen werden. Für den Bebauungsplan Nr. 41 werden aber dennoch für die Rodung der Bäume ohne Schutzstatus Ausgleichspflanzungen im Verhältnis 1:1 innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Tab. 14: Ersatzbäume gemäß Baumschutzkompensationserlass

Gehölzrodung und Kompensation					
Nr. laut Lageplan	Baumart	Stammumfang (cm) in 1,30 m Höhe	Schutzstatus nach NatSchAG MV (Fällantrag)	ohne Schutzstatus	Anzahl Ersatzbäume (gemäß BKE)
1	Kiefer	130	1 (§ 18)		1
2	Kiefer	56		1	1*
3	Kiefer	80		1	1*
4	Kiefer	60		1	1*
5	Kiefer	86		1	1*
6	Kiefer	40		1	1*
7	Birke	190	1 (§ 18)		2
8	Douglasie	103	1 (§ 18)		1
9	Birke	100	1 (§ 18)		1
10	Birke	100	1 (§ 18)		1
11	Birke	40		1	1*
12	Birke	80		1	1*
13	Eiche	145	1 (§ 18)		1
14	Birke	93		1	1*
15	Birke	140	1 (§ 18)		1
16	Birke	110	1 (§ 18)		1
17	Birke	120	1 (§ 18)		1
18	Birke	130	1 (§ 18)		1
19	Esche	47	1 (§ 19)		3
20	Esche	96	1 (§ 19)		3
21	Esche	85	1 (§ 19)		3
				<b>Summe Ersatzbäume</b>	<b>28</b>
*Diese Bäume müssen lt. BKE nicht ersetzt werden, es werden aber Ersatzbäume im Plangebiet als Ausgleichspflanzung vorgesehen					

<sup>21</sup> Naturschutzgenehmigung des Landkreises Ludwigslust-Parchim, FD Umwelt, Datum: 14.06.2024.



Abb. 22: Baumbestand und Rodungen westliche Plangebietsgrenze  
(Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2022, GDI WMS MV DOP 2022), mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab



Abb. 23: Baumbestand und Rodungen südliche Zufahrt  
(Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2022, GDI WMS MV DOP 2022), mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab

### 8.5.2 Eingriffe in den Wurzelschutzbereich und deren Kompensation

An der südlichen Zufahrt bleiben nach §§ 18 und 19 geschützte Bäume erhalten. Es kommt bei zwei Bäumen zu Eingriffen in den Wurzelschutzbereich. Gemäß Baumschutzkompensationserlass sind Ausgleichspflanzungen notwendig. Um die Eingriffe in zwei Wurzelschutzbereiche auszugleichen, wird die Anpflanzung eines standortgerechten heimischen Laubgehölzes innerhalb des Plangebietes erforderlich (siehe folgende Tabelle). Notwendig laut Eingriffs- / Ausgleichsermittlung ist ein Ausgleich von 0,6 Bäumen. Daher ist der Eingriff in den Wurzelschutzbereich als vollständig kompensiert zu betrachten.

Tab. 15: Eingriffe im Wurzelschutzbereich und Kompensation

Baum Nr. Vorortbegehung	Art	Stammdurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] nach Vermessung	Schutz nach §19 NatschAG M-V	Kronendurchmesser [m] Vermessung	Wurzelschutzbereich [m <sup>2</sup> ]	Überbauter Wurzelschutzbereich [m <sup>2</sup> ]	Anteil des Überbauten Wurzelschutzbereiches in Bezug auf den gesamten Wurzelschutzbereich	Ausgleichspflanzung [Baum]
39	?	0,8	251,327	§18	16,00	283,529	14,23	5,02	0,100
38	?	0,3	94,248	-	6,00	63,6173	16,03	25,20	0,504
<b>Gesamtsumme</b>								<b>30,22</b>	<b>0,604</b>

Somit ist ein Baum anzupflanzen.

In der folgenden Abbildung wird die Lage der Bäume mit Eingriff in den Wurzelschutzbereich dargestellt.

Die hier noch dargestellte Stellplatzfläche ist nicht mehr Bestandteil des Konzeptes. Die Stellflächen werden außerhalb des Denkmalschutzbereiches vorgesehen.

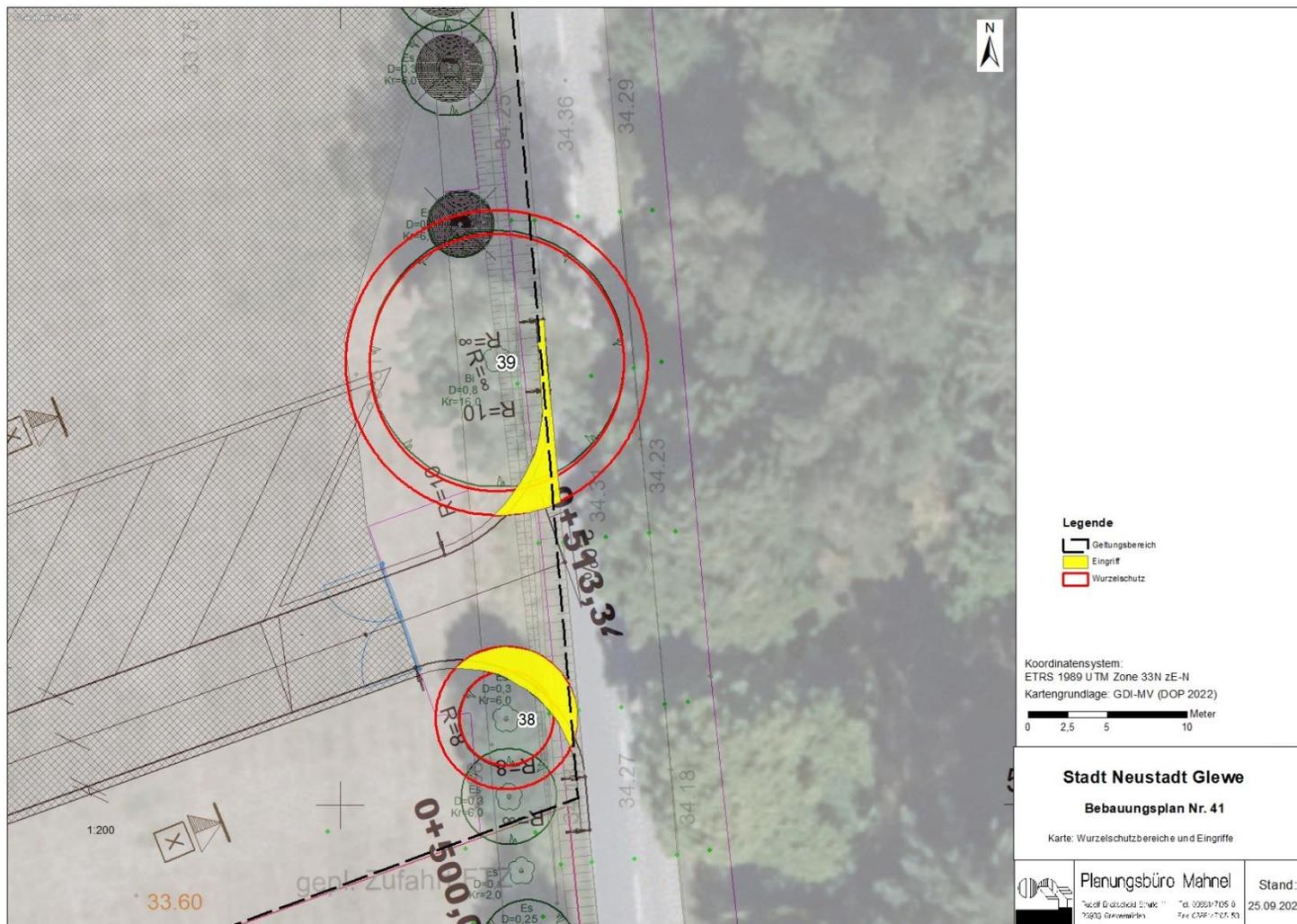


Abb. 24: Eingriffe in den Wurzelschutzbereich, südliche Zufahrt, Auszug aus dem Lageplan (Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2022, Lageplan Straßenbau INROS LACKNER SE, 14.08.2024), mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab

## **8.6 Externe Kompensationsmaßnahmen**

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Realisierung des Vorhabens, sollen externe Maßnahmen umgesetzt werden.

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von 32.672,06 m<sup>2</sup> EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent). Der erforderliche Kompensationsbedarf in Höhe von 32.672,06 m<sup>2</sup> KFÄ wird innerhalb des Gebietes der Stadt Neustadt-Glewe oder durch Erwerb von Ökopunkten aus einem Ökokonto aus der Landschaftszone „Vorland der mecklenburgischen Seenplatte“ kompensiert.

Das Kompensationsflächenäquivalent (m<sup>2</sup> KFÄ) berechnet sich aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der Maßnahme. Grundlage des Kompensationswertes der geplanten Kompensationsmaßnahme sowie die Maßnahmenbeschreibung ist das entsprechende Maßnahmenblatt der Anlage 6 der HZE.

Sofern die geplante Kompensationsmaßnahme in der Nähe zu Störquellen hergestellt wird, ist die daraus resultierende verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme bei der Ermittlung des Kompensationswertes über einen Leistungsfaktor zu berücksichtigen.

## **8.7 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)**

Durch das Vorhaben ergibt sich ein multifunktionaler Eingriffsumfang in Höhe von 32.672,06 m<sup>2</sup> EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent). Der erforderliche multifunktionale Kompensationsbedarf in Höhe von 32.672,06 m<sup>2</sup> KFÄ wird innerhalb des Gebietes der Stadt Neustadt-Glewe oder in der Landschaftszone „Vorland der mecklenburgischen Seenplatte“ kompensiert. Die konkreten Maßnahmen werden im Zuge des Planaufstellungsverfahrens entsprechend präzisiert und ergänzt.

## **9. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **9.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung**

Gemäß § 15 Absatz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Hierbei gelten Beeinträchtigungen als vermeidbar, wenn der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen ist.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung entsprochen wird.

#### **Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt**

- Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

- Die Eingrünung des Standortes nach Süden und nach Westen ist als Vorsorge- bzw. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zu betrachten. Die Pflanzvorgaben werden entsprechend festgesetzt.
- Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

#### Maßnahmen zum Schutzgut Wasser

Grundstücksbezogene Maßnahmen zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Das Oberflächenwasser ist schadlos durch Versickerung abzuleiten. Hierzu sind Aufschüttungen des Geländes vorzunehmen.

Anfallendes Schmutzwasser ist über den Schmutzwasserkanal des ZkWAL zu beseitigen. Sollte auf dem Gelände behandlungsbedürftiges Schmutzwasser, z.B. aus der Fahrzeugwäsche anfallen ist dies über eine Vorreinigungsanlage in Abstimmung mit dem ZkWAL auch dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

In der weiteren konkreten Planung sind für die Baumaßnahmen und den Betrieb Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers gemäß der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zu treffen.

#### Maßnahmen zum Schutzgut Fläche

Die Festsetzung der GRZ erfolgte für die Begrenzung der Versiegelung. Die Festsetzung der Baugrenzen begrenzt die zu bebauenden Flächen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind zu sichern.

#### Maßnahmen zum Schutzgut Boden

Zum Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen sollen schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, eine unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, den Verlust von Oberboden oder Verdichtung und Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

#### Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild

Die Bezugshöhe für das Gelände im nördlichen Plangebiet (Trinkwasserschutzzone und südliche Begrenzung der Bauteile 01 – 04) wird mit 35,25 m über NHN und die absolute Gebäudehöhe in diesem Bereich mit 10,50 m festgelegt.

Im südlichen Plangebiet wird die Bezugshöhe für die Geländeoberkante mit 34,75 m festgelegt, mit einer allmählichen Verringerung der Geländehöhen und einem abfallenden Gelände in südöstliche Richtung (von der Liebssiedlung weg) auf diese Bezugshöhe.

Die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) für jedes Baugebiet erfolgte und ist in der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung unter Punkt 8 mit in den Berechnungen berücksichtigt.

Regelungen zum Erhalt von Gehölzen und von Ausgleichspflanzungen werden getroffen.

Es sind Festsetzungen zur Dachbegrünung auf den geplanten Gebäuden zu treffen.

#### Maßnahmen zum Schutzgut Mensch

Mit dem Bebauungsplan werden die Auswirkungen in Bezug auf Lärm von der Feuerwehrtechnischen Zentrale zu schutzbedürftigen Nutzungen bewertet und die Verträglichkeit der Nutzungsbenachbarung aus schalltechnischer Sicht nachgewiesen. Der Beleg ergibt sich aus dem Schallgutachten, das die Anforderungen der Betriebsbeschreibung berücksichtigt.

#### Maßnahmen zu Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes und im umgebenden Bereich des Vorhabens mit der Farbe Rot und Blau gekennzeichnete Bodendenkmale.

Die rot kartierten Bodendenkmale und ihre Umgebung dürfen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1 Pkt. 2 DSchG M-V) sowie gemäß § 7 Abs. 4 DSchG M-V grundsätzlich nicht verändert werden. Angegebene Schutzbereiche sind einzuhalten.

Bei den mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmalen ist vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sicherzustellen. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Fachbereich Archäologie rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Prinzipiell muss der Vorhabenträger eine Fachfirma beauftragen, die ein Konzept zur Voruntersuchung erstellt.

### **9.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen**

Es sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich von innerhalb des Plangebietes nachteiligen Umweltauswirkungen vorgesehen und entsprechend festgesetzt worden:

#### Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Tiere

Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich. Hinweise für artenschutzrechtliche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden ohnedies berücksichtigt.

#### Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen

Die Rodung und der Ersatz der geschützten Bäume wurden mit einem Fällantrag beantragt und durch eine Naturschutzgenehmigung<sup>22</sup> des Landkreises LUP bewilligt. Die Summe der erforderlichen Ersatzbäume beträgt 20 Einzelbäume. 11 Bäume sind vorzugsweise innerhalb des Plangebietes als Ersatz zu pflanzen. 9 Bäume sind als Ausgleich für die Fällung der Alleebäume zur Auffüllung von Alleen und Baumreihen im Bereich von Neustadt-Glewe zu pflanzen. Zum Ausgleich von Eingriffen in den Wurzelschutzbereich ist ein Baum zu pflanzen.

---

<sup>22</sup> LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM FD UMWELT (2024) Naturschutzgenehmigung vom 14.06.2024.

#### Maßnahmen zu Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen

Laut Stellungnahme der unteren Wasserbehörde<sup>23</sup> in Bezug auf den Waschplatz ist die Einleitung des anfallenden Abwassers aus der Fahrzeugwäsche über einen ausreichend groß dimensionierten und zugelassenen Abscheider der Klasse 1 (Koaleszenzabscheider) mit Schlammfang und Probennahmeschacht bzw. -einrichtung gemäß DIN 1999-100 sowie DIN EN 858 Teil 1 und 2 – Abscheideranlagen für Leichtflüssigkeiten in das zentrale Schmutzwasserkanalnetz des ZkWAL zu erfolgen. Das Einleiten dieses Abwassers bedarf gem. § 58 Abs. 1 WHG der Genehmigung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

#### Maßnahmen zur Erhaltung und Sicherungen des Schutzgutes Kulturgüter und andere Sachgüter

Laut Stellungnahme<sup>24</sup> des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V sind für Bereiche des Bodendenkmals „Wolfsgarten“, die nicht geborgen werden können, folgende Maßnahmen erforderlich:

Die Geländeoberfläche ist mit Geotextil abzudecken und darüber eine Aufschüttung aus Sand bzw. Kies oder Recyclingmaterial aufzubringen, auf der die neue Planung umgesetzt wird. Der humose Oberboden (A-Horizont) sollte dabei nur so gering wie nötig abgetragen werden, damit so weit als möglich natürliche Überdeckung auf dem Bodendenkmal verbleibt. Muss der A-Horizont so weit abgetragen werden, dass archäologische Strukturen sichtbar werden, sind diese im Planum gemäß den Vorgaben des LAKD MV zu dokumentieren. Das Geotextil muss vollflächig und überlappend eingebracht werden. Die Auffüllung der Flächen muss über Kopf ohne eine Befahrung der Flächen erfolgen, bis die Schutzschicht ausreichend aufgebaut ist.

Der Aufbau der konservatorischen Überdeckung sollte dabei wie folgt erfolgen:

- Feinsandschicht (zur Nivellierung von Unebenheiten, bei vollständigem Abtrag des A-Horizonts vollflächig)
- Geotextil (mind. GRK 3)
- Schotter-/Kieskoffer (Aufbau von „fein zu grob“, Material und Stärke in Abhängigkeit von der weiteren Nutzung)

Alle Arbeitsschritte sind durch eine archäologische Fachkraft entsprechend der „Richtlinie für archäologische Maßnahmen in Mecklenburg-Vorpommern“ in der aktuell gültigen Fassung zu begleiten.<sup>25</sup> Ergänzend dazu muss die digitale Einmessung der überdeckten Flächen inklusive einer Beschreibung des zur Überdeckung verwendeten Schichtaufbaus erfolgen.

Die Maßnahmen zur konservatorischen Überdeckung sind baubegleitend durchzuführen.

---

<sup>23</sup> LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM FD WASSER (2023) Stellungnahme Oberflächenwasser vom 16.08.2023

<sup>24</sup> LANDESAMT FÜR KULTUR UND DENKMALPFLEGE (2024) Stellungnahme Bodendenkmal „Wolfsgarten“ vom 28.05.2024

<sup>25</sup> Vgl. Richtlinie zur Durchführung archäologischer Maßnahmen in Mecklenburg-Vorpommern, Stand November 2021, mit Anlagen

### **9.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

#### Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in die Schutzgüter Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt, Boden, Fläche

Für das Plangebiet ergibt sich der Bedarf an Eingriffsflächenäquivalent (gesamt) in Höhe von rund 32.672,06 m<sup>2</sup> EFÄ.

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Realisierung des Vorhabens, sollen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes in der Stadt Neustadt-Glewe umgesetzt werden. oder der Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Vorland der mecklenburgischen Seenplatte“ erworben werden.

Der erforderliche multifunktionale Kompensationsbedarf in Höhe von 32.672,06 m<sup>2</sup> KFÄ wird innerhalb des Gebietes der Stadt Neustadt-Glewe oder in der Landschaftszone „Vorland der mecklenburgischen Seenplatte“ kompensiert.

Der für die Waldumwandlung erforderliche Kompensationsumfang von 2.452 Waldpunkten wurde im Waldkompensationspool Nr. 223 „Jarchow“ gesichert<sup>26</sup>.

### **10. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Hierbei handelt es sich um anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Die Standortprüfung selbst ist unabhängig und außerhalb dieses B-Planverfahrens erfolgt.

### **11. Zusätzliche Angaben**

#### **11.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Neben den eigenen städtebaulichen und naturräumlichen Bestandsaufnahmen liegen zusätzlich folgende Fachgutachten vor:

##### Schutzgut Mensch

- WERNER GENEST UND PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2024) Gutachten Nr. 049O8 G1 Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 41 „Feuerwehrtechnische Zentrale“ in Neustadt-Glewe.
- WERNER GENEST UND PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2024) Gutachten Nr. 047P7 G1 Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 41 „Feuerwehrtechnische Zentrale“ in Neustadt-Glewe.

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen

- GUTACHTERBÜRO BAUER (2024) Bebauungspläne Nr. 41 und 26 der Stadt Neustadt-Glewe – Sachstandsbericht bezüglich der Zauneidechse.

---

<sup>26</sup> Reservierungsbestätigung der Landesforstanstalt MV, Dienstsitz: Forstamt Güstrow, vom 13.06.2024.

- GUTACHTERBÜRO BAUER (2024) Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Stand 28. August 2024, als Beitrag zum Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 41 „Feuerwehrtechnische Zentrale“ nördlich des Flugplatzes Neustadt-Glewe.

#### Schutzgut Boden/Wasser

- IGU – INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GRUNDBAU UND UMWELTTECHNIK MBH (2024) Geotechnischer Bericht Neustadt-Glewe Neubau Feuerwehrservicezentrum (FSZ) Landkreis Ludwigslust-Parchim 24 001.
- IGU INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GRUNDBAU UND UMWELTTECHNIK MBH (2024) Kommentar zur Versickerung von Niederschlagswasser (Protokoll Nr. 1).
- INROS LACKNER SE (2024) Feuerwehrtechnische Zentrale Neubau Standort Neustadt-Glewe, Bericht Entwässerung B-Plan.
- INROS LACKNER SE (2024) Feuerwehrtechnische Zentrale Neubau Standort Neustadt-Glewe, Bericht Erschließung für B-Plan.

Für die Schutzgüter Klima/ Luft und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Hierzu wurde auf die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zurückgegriffen (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>).

Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet. Auch durch genauere Erfassungen der Standortfaktoren im Bebauungsplangebiet würden voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

### **11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans**

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind gemäß Anlage 1 Nr. 3b zum BauGB im Umweltbericht zu beschreiben.

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zum vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

Gemäß dem Muster-Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau Mustererlass) vom 24.06.2004 sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg–Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und

Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen.

Folgende Maßnahmen des Monitorings werden vorgeschlagen:

Schutzgut Boden/ Wasser

Überwacht wird vor und während der Baumaßnahme die Gewährleistung der Anforderungen des Bodenschutzes und des Gewässerschutzes (Trinkwasserschutzzone IIIB) durch die Stadt Neustadt-Glewe in Zusammenarbeit mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde. Zusätzlich werden Maßnahmen der Beweissicherung durchgeführt.

Nach jetzigem Kenntnisstand sind nur allgemeine Anforderungen an die technischen Anlagen notwendig. Die genauen Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren bestimmt und festgelegt.

Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt

Überwacht wird der Vollzug der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch die Stadt Neustadt-Glewe in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld von artenschutzrelevanten Baumaßnahmen und nach Umsetzung von Maßnahmen.

Während der Baumaßnahmen erfolgt die Überwachung der Bauzeitenregelung und des Baumschutzes durch die Stadt Neustadt-Glewe in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde. Im Rahmen der Bauausführung sollen Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Die Realisierung des Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über multifunktionale Kompensationsmaßnahmen.

Nach Realisierung der Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen sowie Ausgleichspflanzungen erfolgt die Kontrolle dieser Maßnahmen sowie weitergehend deren Erhaltung durch die Stadt Neustadt-Glewe in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Maßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Nach Realisierung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt die Kontrolle dieser Maßnahmen sowie weitergehend deren Erhaltung durch die Stadt Neustadt-Glewe in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde. Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Maßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 5 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen. Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen der geplanten und festgesetzten Maßnahmen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

Sollten die beabsichtigten Maßnahmen wider Erwarten nicht greifen, sind zunächst andere geeignete Maßnahmen auf den Flächen vorzusehen. Sofern dies auf den Flächen nicht funktioniert, sind ggfs. andere Flächen, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden oder deren Verfügbarkeit vorbereitet wird, zu nutzen.

#### Schutzgut Mensch

Die Einhaltung der Lärmschutzmaßnahmen ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu überwachen.

#### Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Die Pflanzungen von Einzelbäumen und einer Hecke als Unterpflanzung an der westlichen Grenze hin zur Liebssiedlung und im südlichen Bereich als Abgrenzung zur KZ-Gedenkstätte sind im Bedarfsfall durch andere weitere geeignete landschaftsbildverbessernde Maßnahmen zu ergänzen.

#### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Alle Arbeitsschritte sind durch eine archäologische Fachkraft entsprechend der „Richtlinie für archäologische Maßnahmen in Mecklenburg-Vorpommern“ zu begleiten. Die Maßnahmen zur konservatorischen Bedeckung des Bodendenkmals sind baubegleitend durchzuführen. Die digitale Einmessung der überdeckten Flächen inklusive einer Beschreibung des zur Überdeckung verwendeten Schichtaufbaus ist durchzuführen.

#### Unvorhergesehene Umweltauswirkungen

Sollte es bei der Realisierung der Planung oder nach Umsetzung des Bauvorhabens und der Maßnahmen Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, sind zusätzliche geeignete Maßnahmen zu deren Kompensation vorzunehmen. Diese Maßnahmen kommen dann zur Anwendung, wenn unvorhergesehene Wirkungen eintreten. Die Stadt Neustadt-Glewe hat gewissenhaft die möglichen Auswirkungen überprüft und bewertet. Sie geht davon aus, dass das Eintreten von unvorhergesehenen Wirkungen unwahrscheinlich ist.

### **11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 beabsichtigt die Stadt Neustadt-Glewe die Errichtung einer Feuerwehrtechnischen Zentrums in zentraler Lage für den Landkreis Ludwigslust-Parchim.

Für den Bebauungsplan Nr. 41 „Feuerwehrtechnische Zentrale“ wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in dem vorliegenden Umweltbericht dargestellt wurden.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, eine Baugrundbeurteilung und eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Weiterhin wurden die Belange der Bodendenkmale Neustadt-Glewe Fpl. 73 und Fpl. 58 sowie die Denkmalschutzbereiche dargestellt und betrachtet.

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft basiert auf den 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V. Für die Ermittlung des Eingriffs wurde auf den vorliegenden Lage- und Höhenplan zurückgegriffen. Die durchgeführte Umweltprüfung ergab, dass aus der Umsetzung der Planung

unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter resultieren können.

#### Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Hierfür werden zum jetzigen u. a. externe Maßnahmen im Gebiet der Stadtgemeinde Neustadt-Glewe bzw. der Landschaft „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ erforderlich.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan ermittelt und beurteilt und sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind notwendig und diese zu berücksichtigen. Die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG können so vermieden werden.

Mit der Umsetzung der Planung kommt es durch Überbauung von bisher landwirtschaftlich genutzten und unbebauten/ unversiegelten Flächen zu einem Verlust von Biotopstrukturen und zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Mit der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und unter Beachtung der auf den Grundstücken zu erwartenden Anpflanzungen und Ersatzpflanzungen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 41 sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete betroffen.

#### Schutzgut Fläche

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu vermeiden, weil die Umsetzung der Planung eine Flächeninanspruchnahme zur Folge hat. Die Inanspruchnahme von Flächen wird insgesamt nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche haben. Durch externe Kompensationsmaßnahmen sind die Eingriffe in das Schutzgut Fläche auszugleichen.

Laut städtebaulichen Kennziffern wird durch den Bebauungsplan eine Neuversiegelung von ca. 47.775,36 m<sup>2</sup> ermöglicht. Ein Eingriffsäquivalent für Teil- / Vollversiegelungen bzw. Überbauung von 20.617,60 m<sup>2</sup> wurde in der Eingriffs- / Ausgleisermittlung ermittelt, dass es auszugleichen gilt.

#### Schutzgut Boden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu vermeiden, weil die Umsetzung der Planung Bodenversiegelungen zur Folge hat. Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Durch die Planung ergeben sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut, die es zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen gilt.

Das Geländere relief ist als eben zu bezeichnen, ohne erkennbares Gefälle. Zum Schutz des geländenah anstehenden Grundwassers und zur geeigneten Entwässerung des Geländes (weg von der Liebssiedlung) werden Aufschüttungen vorgenommen.

Das multifunktionale Kompensationsäquivalent von insgesamt 32.672,06 m<sup>2</sup> ist auszugleichen. Hier wurden die Eingriffe in Biotope und Versiegelungen berücksichtigt.

Der Eingriff ist durch externe Maßnahmen so auszugleichen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft als vollständig ausgeglichen angesehen werden kann.

#### Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der nördliche Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB. Das Oberflächenwasser ist mit geeigneten Anlagen fachgerecht zu sammeln, rückzuhalten zu versickern sowie schadlos abzuleiten. Ein spezifischer Entwässerungsplan unter besondere Beachtung der Trinkwasserschutzzone IIIB wurde für das Plangebiet als Arbeitsgrundlage durch INROS LACKNER SE (IL) erstellt. Im Rahmen der Genehmigungsplanung wird dieser Entwässerungsplan weiter präzisiert. Vom Grunde her kann bei Durchführung der Maßnahmen von einer geordneten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ausgegangen werden. Durch Aufschüttungen kann im Bereich der Trinkwasserschutzzone IIIB ein genügend großer Sickerraum für Niederschlagswasser geschaffen werden. Durch die Vorreinigung und fachgerechte Ableitung des Schmutzwassers und geeignete technische Maßnahmen sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten. Durch das Entwässerungskonzept wird der Schutz der Liebssiedlung vor erheblichen hydraulischen Auswirkungen gewährleistet. Maßnahmen der Beweissicherung sind vorgesehen.

#### Schutzgut Klima, Luft

Mit der Umsetzung der Planung wird es zu einem Verlust von unversiegelten Flächen kommen. Durch die Bebauung auf der bisherigen landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche ergeben sich Veränderungen und Auswirkungen auf die Luftzirkulation. Durch die lokale Begrenzung des Vorhabenstandortes ergeben sich Veränderungen auf den Mikrostandort. Nachteilige Auswirkungen können durch grünordnerische und bauliche Festsetzungen minimiert werden. Mit der Erhöhung des Verkehrsaufkommens sind lokale Veränderungen der Luftqualität anzunehmen, die voraussichtlich nicht zu erheblichen negativen lufthygienischen Belastungen führen werden.

#### Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Insgesamt wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft/Landschaftsbild durch anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen als mäßig eingeschätzt, wenn die beabsichtigten Maßnahmen durchgeführt werden (Baum- und Heckenpflanzungen). Sowohl die Lage am Siedlungsrand als auch nahegelegene Waldgebiete prägen die Landschaft und das Landschaftsbild. Der Erhalt von Gehölzen, die festgesetzten Ersatzpflanzungen und Dachbegrünung sowie eine Umsäumung des Plangebietes mit Gehölzen und Hecken wirkt sich mildernd auf die Veränderung der Landschaft und des Landschaftsbildes aus. Der Veränderung des Landschaftsbildes in der Wohnumgebung der Liebssiedlung kann insbesondere durch angemessene grünordnerische Gestaltung durch Baumpflanzungen und Heckenpflanzungen entgegengewirkt werden. Unzerschnittene Kernbereiche landschaftlicher Freiräume sind durch das planerische Vorhaben nicht betroffen.

#### Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Zum Schutz der nächstgelegenen Wohnbebauung wurde eine Schallimmissionsprognose für das Plangebiet erstellt. Im Ergebnis des erstellten Schallgutachtens wurde festgestellt, dass eine erhebliche

Beeinträchtigung durch Schall und Lärm aus der geplanten Feuerwehrtechnischen Zentrale und deren Betrieb auszuschließen ist.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, ob gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse aufgrund der Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm und Gewerbelärm gewährleistet werden können. Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch den anlagebezogenen Verkehrslärm wird gutachterlich zum derzeitigen Zeitpunkt ausgeschlossen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass Schallschutzmaßnahmen im Sinne des Punkts 7.4 der TA Lärm [1] nicht erforderlich sind

Ergänzend wurden die Ausbildungsflächen, ein zusätzlicher Immissionsstandort (fehlende Immissionsort, Flurstück 346) in der Liebssiedlung und der Schießplatz in einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung betrachtet. Im Ergebnis entspricht das Planvorhaben den Anforderungen der TA Lärm. Es sind keine organisatorischen Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Durch Gewährleistung der maximalen Nutzungszeit der Flächen, einer maximalen gleichzeitigen Teilnehmerzahl auf den Außenflächen für praktische Ausbildung und der Regelung der Nutzung von Fahrzeugen und Geräten während der Nutzungszeit kann eine Milderung der Störungen für die Anwohner insbesondere auch in Hinsicht auf die Erholungsfunktion der Gärten erreicht werden.

In Bezug auf Schallimmissionen auf die schutzwürdige Nutzung der Wohnbebauung haben die Gebäude der Feuerwehrtechnischen Zentrale eine abschirmende Wirkung in Richtung der Ausbildungsflächen, der östlichen Verkehrsflächen und des Schießplatzes.

#### Fazit

Die unterschiedlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können durch die im Bebauungsplan festgesetzten Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden, gemindert oder kompensiert werden. Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich ausschließen. Der Erfolg der Maßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.

### **11.4 Referenzliste der Quellen, die im Umweltbericht herangezogen wurden**

#### Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt 4.1 Fachgesetze dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

#### Fachpläne

Die Fachpläne sind unter dem Punkt 4.2 Fachpläne dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

#### Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Schutzgebiete und Schutzobjekte sind unter dem Punkt 4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

### Gutachten und sonstige Quellen

- GUTACHTERBÜRO BAUER (2024) Bebauungspläne Nr. 41 und 26 der Stadt Neustadt-Glewe – Sachstandsbericht bezüglich der Zauneidechse.
- GUTACHTERBÜRO BAUER (2024) Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Stand 28. August 2024, als Beitrag zum Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 41 „Feuerwehrtechnische Zentrale“ nördlich des Flugplatzes Neustadt-Glewe.
- INROS LACKNER SE (2024) Feuerwehrtechnische Zentrale Neubau Standort Neustadt-Glewe, Bericht Entwässerung B-Plan.
- INROS LACKNER SE (2024) Feuerwehrtechnische Zentrale Neubau Standort Neustadt-Glewe, Bericht Erschließung für B-Plan.
- IGU – INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GRUNDBAU UND UMWELTTECHNIK MBH (2024) Geotechnischer Bericht Neustadt-Glewe Neubau Feuerwehrservicezentrum (FSZ) Landkreis Ludwigslust-Parchim 24 001.
- IGU INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GRUNDBAU UND UMWELTTECHNIK MBH (2024) Kommentar zur Versickerung von Niederschlagswasser (Protokoll Nr. 1).
- WERNER GENEST UND PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2024) Gutachten Nr. 049O8 G1 Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 41 „Feuerwehrtechnische Zentrale“ in Neustadt-Glewe.
- WERNER GENEST UND PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2024) Gutachten Nr. 047P7 G1 Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 41 „Feuerwehrtechnische Zentrale“ in Neustadt-Glewe

### Literatur und Arbeitshilfen

- LUNG (1999) Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE), Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern Heft 3/1999.
- LUNG (2013) Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.
- MLUV - Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V Baumschutzkompensationserlass, Verwaltungsvorschrift vom 15.10.2007.
- RIECKEN, U., FINCK, P., RATHS, U., SCHRÖDER, E. & SSYMANSK, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.
- RICHTLINIE 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).
- RICHTLINIE 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).
- RICHTLINIE zur Durchführung archäologischer Maßnahmen in Mecklenburg-Vorpommern, Stand: November 2021, mit Anlagen.

### Geodaten und Karten

- LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie [www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/) (Zugriff 2024).
- Bewertung der Luftgütedaten des Jahres 2023, [www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn23.htm](http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn23.htm)
- <https://www.ndr.de/kultur/musik/po/Polizeibilanz-zur-Airbeat-One-Friedlich-und-nahezu-stoerungsfrei.mvregioschwerin446.html>

### Gesetze, Verordnungen, Normen

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- DIN 18005, Schallschutz im Städtebau. Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung sowie das dazugehörige Beiblatt 1 Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.
- DIN 4109-1 - Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. Januar 2018.
- DIN 4109-2. Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen. Deutsches Institut für Normung. Januar 2018.
- DIN 4150, Teil 2, „Erschütterungen im Bauwesen - Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“
- 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 S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S.2240).
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).
- 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 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung – WAbstVO M-V) vom 20.04.2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 805), zuletzt geändert durch Verordnung vom 01.12.2019 (GVOBl. M-V S. 808).
- Verordnung über den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 709/2010 vom 12.08.2010).
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), letzte Änderung durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)

### **TEIL 3                    Ausfertigung**

---

#### **1.        Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung der Stadt Neustadt-Glewe über den Bebauungsplan Nr. 41 für Feuerwehrtechnische Zentrale wurde am \_\_\_\_\_ gebilligt.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt-Glewe aufgestellt.

Bebauungspläne, die nicht aus dem Flächennutzungsplan nach § 10 Abs. 2 BauGB entwickelt sind, bedürfen der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, somit des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

Neustadt-Glewe, den

(Siegel)

.....  
Klieme  
Bürgermeister  
der Stadt Neustadt-Glewe

#### **2.        Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Abstimmung mit der Stadt Neustadt-Glewe durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)