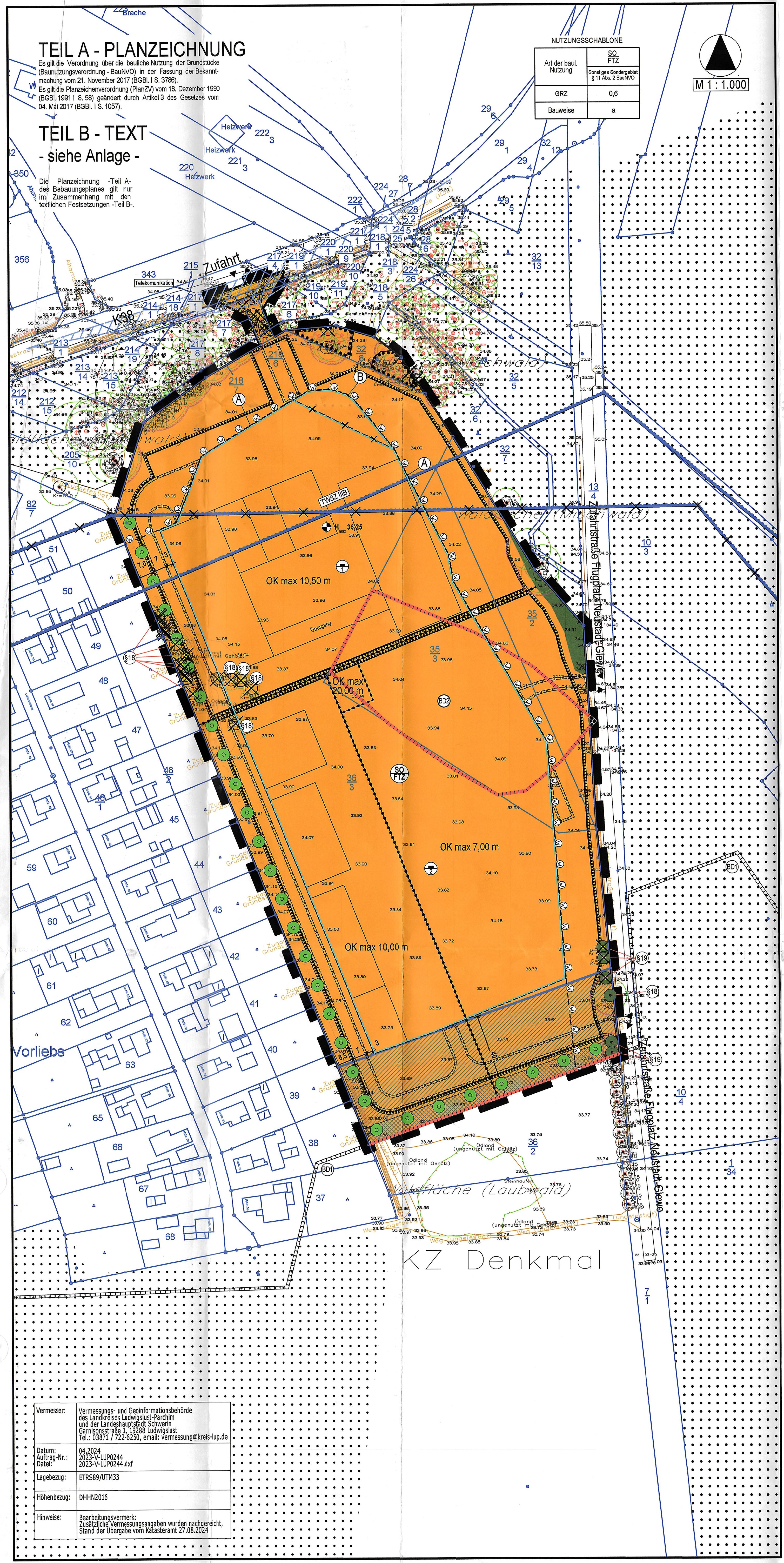
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 DER STADT NEUSTADT-GLEWE FÜR DIE FEUERWEHRTECHNISCHE ZENTRALE NÖRDLICH DES FLUGPLATZES IN NEUSTADT-GLEWE



TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

TEIL B - TEXT

- siehe Anlage -

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B.

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baul. Nutzung	SO FTZ Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO
GRZ	0,6
Bauweise	a

Vermesser:	Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin Garnisonsstraße 1, 19288 Ludwigslust Tel.: 03871 / 722-6250, email: vermessung@kreis-lup.de
Datum: Auftrag-Nr.: Datei:	04.2024 2023-V-LUP0244 2023-V-LUP0244.dxf
Lagebezug:	ETRS89/UTM33
Höhenbezug:	DHHN2016
Hinweise:	Bearbeitungsvermerk: Zusätzliche Vermessungsangaben wurden nachgereicht, Stand der Übergabe vom Katasteramt 27.08.2024

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
SO FTZ	Sonstige Sondergebiete (Par. 11 Abs. 2 BauNVO) - Feuerwehrtechnische Zentrale	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 bis 20 BauNVO
0,60	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, hier: 0,60	
OK max 10,00m	Oberkante baulicher Anlagen, als Mindest- und als Höchstmaß über Bezugspunkt, hier: 10,00 m	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und Par. 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
🟧	Straßenverkehrsfläche, öffentlich	
	Straßenbegrenzungslinie	
▼▲	Ein- und Ausfahrt	
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
	Flächen für Aufschüttung, nach lfd. Nr. z.B. 1	
	FLÄCHEN FÜR WALD	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
🟩	Flächen für Wald	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STREUCHERN, SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
●	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
●	Erhaltungsbebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
● §18	Erhaltungsbebot für Bäume, geschützt nach Par. 18 NatSchAG M-V	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
● §19	Erhaltungsbebot für Bäume, geschützt nach Par. 19 NatSchAG M-V	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
GFL-R zug. L-R zug.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
1,5 WS	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Neustadt-Glewe	§ 9 Abs. 7 BauGB
35,25	Höhenbezugspunkt - grundstücksbezogen, hier: 35,25 m über NHN DHHN2016	§ 9 Abs. 3 BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
BD1	Bodendenkmale, für die keine Änderung zulässig ist	§ 9 Abs. 6 BauGB
BD2	Bodendenkmale, für die eine Änderung zulässig ist	
BD	Bodendenkmal ausserhalb des Geltungsbereiches	
W W	Waldabstand, nachträgliche Übernahme Landesforst M-V vom 10.08.2023 (A)	§ 20 LWaldG M-V
W W	30m Waldabstand Ergänzung im Verfahren (B)	
TWSZ IIIB	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Trinkwasserschutzzone, TWSZ IIIB	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 136 Abs. 1 LWaG M-V
▨	Denkmalschutzbereich / davon Grünfläche, bebauungsfreie Fläche	§ 9 Abs. 6 BauGB

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
36/1	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
7	Bemaßung in Metern
33,67	Höhenangabe in Meter ü NHN DHHN2016
⊗	entfallende Darstellung, z.B. Rodung von Gehölzen
	Wald außerhalb des Plangebietes
	Sichtdreieck
TWSZ IIIB	Entfallende Darstellung hier: alte Trinkwasserschutzzone, TWSZ IIIB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch - Telekom (Tele)

TEIL B - TEXT

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET FEUERWEHRTECHNISCHE ZENTRALE (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1 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.

1.1.2 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.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 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.

2.2 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.

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.

4. NEBENANLAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

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

4.2 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 Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind innerhalb des Denkmalschutzstreifens keine Nebenanlagen, Anlagen für Ver- und Entsorgung, Übungsflächen oder Stellplätze zulässig, die nicht im Zusammenhang mit dem Straßenbau stehen (Böschungen/Versickerungsflächen).

Innerhalb des Denkmalschutzstreifens von 40 m sind nur Erschließungswege und die dafür erforderlichen Nebenanlagen (zur Versickerung und für Aufschüttungen) zulässig. Unzulässig sind Nebenanlagen, Anlagen für Ver- und Entsorgung, Übungsflächen und Stellplätze innerhalb des nachrichtlich dargestellten Denkmalschutzstreifens. Innerhalb des Denkmalschutzbereiches ist an der südlichen Grenze eine Fläche von 8 m über die gesamte Breite als Grünfläche auszubilden. Innerhalb dieses Grünstreifens ist jede weitere Bebauung, außer einer Zaunanlage, unzulässig. Maßnahmen innerhalb des Grünstreifens, sind durch eine archäologische Grabungsfirma zu begleiten.

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

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

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.

6. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

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

6.2 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.

6.3 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.

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 Entsorgungsunternehmen unterirdische Versorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten. Eine Bepflanzung der Flächen mit Bäumen und Sträuchern ist unzulässig.

II. 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)

1. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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 Gefällerichtungen in Richtung Südost zu modellieren und zu sichern.

1.1 Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in den Baumbestand

1.1.1 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 min. 6 m und maximal 15 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Der Abstand zum Fahrbahnrand beträgt 1,5 m. 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 m² Grundfläche und einer Tiefe von 0,80 m (12,8 m³) zu berücksichtigen. Für die Baumscheibe ist mindestens eine 12 m² 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.

1.2.2 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 min. 6 m und maximal 15 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Der Abstand zum Fahrbahnrand beträgt 1,5 m. Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind bei nachgewiesenem Erfordernis um bis zu 5,00 m zulässig.

1.2.3 Als Ausgleich für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich eines nach § 19 NatSchAG M-V und eines nach 18 NatSchAG M-V geschützten Baumes ist 1 Ausgleichspflanzung innerhalb des Plangebietes als standortgerechtes Laubgehölz gemäß Pflanzliste unter II.3.1 innerhalb des Plangebietes an den festgesetzten Standorten anzupflanzen. Der Baum ist in einem Pflanzabstand von min. 6 m und maximal 15 m zu den anderen Bäumen mit Anpflanzgebot zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Der Abstand zum Fahrbahnrand beträgt 1,5 m . Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind bei nachgewiesenem Erfordernis um bis zu 5,00 m zulässig.

1.2.4 Für Anpflanzungen sind die Vorgaben für eine dauerhafte Erhaltung zu beachten.
Für eine Durchwurzelung ist ein unterirdisch verfügbarer Raum von mindestens 16 m² Grundfläche und einer Tiefe von 0,80 m (12,8 m³) zu berücksichtigen. Für die Baumscheibe ist mindestens eine 12 m² 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.

2. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 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).

2.2 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),
Eingriffliger 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),
Schneebeere	(Symphoricarpos racemosus),
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus),
Fingerstrauch	(Potentilla fruticosa),
Spiersträucher	(Spiraea).

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

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.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. BAU- UND BODENDENKMALE

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich des Vorhabens Bodendenkmale.

Bodendenkmal 1 Gemarkung Neustadt-Glewe Fundplatz 58 “Dornier-Werke und Konzentrationslager für Frauen, Außenlager von Ravensbrück“:
Das Bodendenkmal **BD1** und dessen Umgebung dürfen angesichts seiner wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung gemäß § 7 Abs. 4 DSchG M-V sowie gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1 Pkt. 2 DSchG M-V) grundsätzlich nicht verändert werden. Angegebene Schutzbereiche sind einzuhalten.

Bodendenkmal 2 Gemarkung Neustadt-Glewe Fundplatz 73 Doppelgrabenanlage „Wolfsgarten“:
Bei dem Bodendenkmal **BD2** 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 und zu einer Beratung heranzuziehen.

In den Bereichen, in denen keine Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals **BD2** erfolgt, ist das Bodendenkmal baubegleitend durch eine konservatorische Überdeckung nach Vorgabe des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V, Fachbereich Archäologie, in situ zu belassen und zu schützen.

Die Voruntersuchungen haben den zukünftigen Aufwand weiterer archäologischer Arbeiten und daraus resultierenden Notwendigkeiten für den Planungsverlauf bestimmt. Der Vorhabenträger muss eine Fachfirma beauftragen, die eine Hauptuntersuchung vor jeglichen weiteren Tiefbauarbeiten durchführt.

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 an die Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals/ der Bodendenkmale sind in der aktuell gültigen Grabungsrichtlinie definiert

https://www.kulturwerte-mv.de/Landesarchaeologie/Archäologisches-Kulturerbe/Ausgrabungen/downloads-ausgrabung.

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.

Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen, insbesondere zur Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale erfolgt beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Dr. Lars Saalow Telefon: 0385-58879647 E-Mail: l.saalow@lakd-mv.de).

Denkmalschutzstreifen
Der Denkmalschutzstreifen ist eine nachrichtlich übernommene und gekennzeichnete Fläche, die sich über die gesamte Breite des Bebauungsplans und 40 m in der Tiefe erstreckt. Für den Schutzstreifen wird im südlichen Bereich eine nachrichtliche Kennzeichnung eines vorzusehenden Grünstreifens von 8,00 m Tiefe gekennzeichnet. Innerhalb des Denkmalschutzstreifens sind Erschließungswege zulässig. Weitere bauliche Anlage, auch Nebenanlagen, Anlagen für Ver- und Entsorgung, Stellplätze und Übungsflächen, sind unzulässig. Im Zuge der Realisierung von zulässigen Maßnahmen ist eine archäologische Begleitung der Bautätigkeiten abzusichern und nachzuweisen. Präzisierend wird für die Erschließungswege dargestellt, dass hierzu die erforderlichen Unterbauten und die Entwässerungsflächen gehören, die mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind. Die Grundzüge der Herstellung der baulichen Anlagen wurden durch die Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege am 27. Februar 2025 auf der Grundlage der gereichten Planungsunterlagen von INROS LACKNER bestätigt.

Grünsteifen im Denkmalschutzstreifen
Innerhalb des Denkmalschutzstreifens ist an der südlichen Grenze ein 8,00 m breiter Streifen über die gesamte Breite des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen und gekennzeichnet. Innerhalb des nachrichtlich übernommenen Grünstreifens ist jede weitere Bebauung, außer einer Zaunanlage, unzulässig.
Maßnahmen innerhalb des Grünstreifens, sind durch eine archäologische Grabungsfirma zu begleiten.

Weitere Flächen ohne Bodendenkmal
Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten zufällig Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, 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).

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 Lage der Waldkante wurde in Vorbereitung des Planverfahrens mit der Forstbehörde auch aufgrund der Vermessungsunterlagen abgestimmt und definiert. Die Waldfeststellung ist erfolgt. 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.

3. LAGE IN DER TRINKWASSERSCHUTZZONE

Das nördliche Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Neustadt-Glewe. Die bestehenden Verbote und Nutzungs-beschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind einzuhalten. Die Qualität des Trinkwassers ist in diesen Gebieten durch Einhaltung der geltenden Vorschriften nachhaltig zu sichern.

IV. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

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, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen 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.

Parallel zum Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren ist ein baubegleitendes Bodenschutzgutachten zu fertigen. Dies ist im Zuge der Abschichtung auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zu verlagern.

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.

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 ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

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.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE – ALLGEMEINE HINWEISE

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind zu dokumentieren und ihre Akzeptanz mit der unteren Naturschutzbehörde bei Erfordernis abzustimmen. Erforderliche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen, um Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 unter Berücksichtigung von § 44 Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden. Die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die einzelnen Artengruppen sind nachfolgend dargestellt.

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 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.
Derzeit ergeben sich keine Anforderungen; siehe § 44 Abs. 5 BNatSchG, Satz 1, Nr. 2. Parallel zu den Baumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen und ggf. Erfordernisse abzustimmen.
Alle zur Beseitigung vorgesehenen Bäume ab 20 cm Durchmesser sind hinsichtlich Höhlungen und potentiellen Quartieren durch eine sachkundige Person zu untersuchen, unabhängig vom Zeitpunkt der Gehölzabnahme. Eine Rodung von Gehölzen erfolgt erst, wenn die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachgewiesen ist. Können Quartiere für Fledermäuse oder Niststätten von Höhlenbrütern nicht ausgeschlossen werden, sind diese in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu ersetzen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt vor Gehölzabnahme, auch außerhalb der Brutzeit.

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. Um die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachzuweisen, ist eine Kontrolle der Gehölze vor Fällung durchzuführen. 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.
Baugruben sind regelmäßig zu kontrollieren. Vorgefundene Tiere (insbesondere Amphibien, Reptilien oder Säugetiere) in den Baugruben/ Baufeld sind zu bergen und so in geeignete Habitate zu verbringen, dass ein Einwandern in das Baufeld und somit eine Tötung der Tiere ausgeschlossen wird. Baugruben sind abends so abzudecken, dass keine Tiere hineinfallen können. Alternativ sind Ausstiegshilfen (breite Bretter o.ä.) über Nacht in den Baugruben anzubringen.
Bei Feststellung möglicher artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen streng geschützter Arten sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen, die zuständige untere Naturschutzbehörde ist zu informieren und die weiteren Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Fledermäuse/ Insekten - Beleuchtung
Zum Schutz für Fledermäuse/ 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. Das Konzept und die Maßnahmen werden im nachgelagerten Genehmigungsverfahren mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Ausführungen zu Fledermäusen sind in https://www.fledermausschutz.de/2019/01/04/fledermaeuse-und-licht-leitfaden-fuer-die-beruecksichtigung-von-fledermaeusen-in-beleuchtungsprojekten/ enthalten.

Ökologische Baubegleitung (ÖBB) - Reptilien/Amphibien
Im Rahmen der Bautätigkeiten ist eine ÖBB vorzusehen, die die Umsetzung und Einhaltung der entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen insbesondere in der Aktivitätszeit der Reptilien und Amphibien (März bis Ende Oktober) regelmäßig kontrolliert und dokumentiert. Die Dokumentation ist der zuständigen unteren Naturschutzbehörde auf Verlangen vorzuzeigen.

6. BRANDSCHUTZKONZEPT

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

7. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZGEBOTEN

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

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.
Vor Beginn der Bauzeit sind zum Schutz und zur Schadensbegrenzung vor mechanischen Beschädigungen im Bereich der Zufahrt an Einzelbäumen und Gehölzbeständen geeignete Schutzmaßnahmen (z. B. Stammschutz, Bauzaun) anzubringen. Der Stammschutz ist nicht auf die Wurzelanläufe aufzusetzen. Jegliche Baustelleneinrichtungen, Materiallagerplätze, das Abstellen von Baufahrzeugen usw. sind nicht in den Wurzelbereichen der Gehölze festzulegen.

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.

Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde am 09.12.2024 durch die untere Wasserschutzbehörde erteilt. Den gesetzlichen Vorgaben wird durch die wasserrechtliche Erlaubnis entsprochen.

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 zu den technischen und organisatorischen Maßnahmen, die für die Sicherheit der Anlage bedeutsam sind enthalten.

Die Einleitung des anfallenden Abwassers aus der Fahrzeugwäsche hat über einen ausreichend groß dimensionierten und zugelassenen Abscheider der Klasse 1 (Koaleszenzabscheider) mit Schlammfang und Probenahmeschacht 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. Daher sind mit der nächsten Beteiligung ein formloser Antrag auf Indirekteinleitergenehmigung mit Angabe der Abwassermenge in m³/d und nachfolgend aufgeführte Unterlagen einzureichen
- Stellungnahme des ZkWAL zu der geplanten Einleitung,
- allgemeine bauaufsichtliche Zulassung der Abscheideranlage vom DIBt bzw. Leistungserklärung des Herstellers,
- Angabe zur Nenngröße und zum Schlammfangvolumen (Typenblatt des Abscheiders),
- Bemessung der Abscheideranlage,
- Entwässerungsplan, Angabe der Flurstücke des Waschplatzes und der Einleitstelle.

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.

11. VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMASSNAHMEN DES NATURSCHUTZES

Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu dokumentieren und auf ihre Akzeptanz mit den jeweils zuständigen Behörden (untere Bodenschutz-, untere Wasser- und untere Naturschutzbehörde) abzustimmen.

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 R SBB) 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. Die Anforderungen an die Beleuchtung sind gemäß den Vorgaben von Gesetzen und Verordnungen zu beachten.
Zum Schutz der Tiere und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen sind geeignete Beleuchtungskonzepte und Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

12. FESTPUNKTE DES AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZES

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes 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.

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.

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. Die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer oder in das Grundwasser stellt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung dar, die nach § 8 Abs. 1 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde am 09.12.2024 durch die untere Wasserschutzbehörde erteilt. Den gesetzlichen Vorgaben wird durch die wasserrechtliche Erlaubnis entsprochen.
Die Anforderungen an die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden gemäß Entwässerungskonzept unbefristet bestätigt.

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. 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 915 m² und entfallen auf die Zufahrt mit ca. 241 m² und auf den nordöstlichen Planbereich mit ca. 674 m² Waldfläche. Für die Waldumwandlung sind 2.452 Waldpunkte als Ausgleich erforderlich. Die Waldpunkte wurden durch eine Reservierungsbestätigung bei der Landesforstanstalt im Waldkompensationspool Nr. 223 „Jarchow“ gesichert. Die Genehmigung vom 10.10.2024 zu erforderlichen Waldumwandlungen liegt vor.

17. EXTERNER AUSGLEICH FÜR FLÄCHENHAFTE EINGRIFFE

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von 32.672,06 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent). Der erforderliche Kompensationsbedarf in Höhe von 32.672,06 m² KFÄ wird mit Ökopunkten aus dem Ökokonto LUP-010 „Naturwald Gallin“ innerhalb der Landschaftszone „Vorland der mecklenburgischen Seenplatte“ kompensiert.

18. HINWEISE ZUR BELEUCHTUNG

Für den Schutz der Beleuchtung werden Hinweise auf die Licht-Richtlinie verbindlich aufgenommen.
Zum Schutz der Nachbarschaft ist sicherzustellen, dass die geforderten Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke in der Fensterebene in einem allgemeinen Wohngebiet nach der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Licht-Richtlinie) in der Fassung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LA) mit Beschluss vom 13.09.2012

- tags	(06:00 – 22:00 Uhr) 3 lx
- nachts	(22:00 – 06:00 Uhr) 1 lx

eingehalten werden.
Anforderungen sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 13.07.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt „Neustädter Anzeiger“ am 21.05.2024 erfolgt.

2. Die Stadtvertretung hat am 14.03.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 „Feuerwehrtechnische Zentrale“ gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 04.06.2024 bis zum 09.07.2024 mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 „Feuerwehrtechnische Zentrale“ durch öffentliche Auslegung in der Stadt Neustadt-Glewe, Bauamt, Markt 1, 19306 Neustadt-Glewe durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtlichen Bekanntmachungsblatt „Neustädter Anzeiger“ am 21.05.2024 ortsüblich erfolgt. Zusätzlich erfolgte die Einstellung der Planunterlagen in das Internet. Die Wiederholung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 18.07.2024 bis zum 19.08.2024 mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 "Feuerwehrtechnische Zentrale" durch öffentliche Auslegung in der Stadt Neustadt-Glewe, Bauamt, Markt 1 19306 Neustadt-Glewe durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtlichen Bekanntmachungsblatt "Neustädter Anzeiger" am 16.07.2024 ortsüblich erfolgt. Zusätzlich erfolgte die Einstellung der Planunterlagen in das Internet.

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 11.06.2024 zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert worden.

6. Die Stadtvertretung hat am 10.10.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 „Feuerwehrtechnische Zentrale“ und den Entwurf der Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 „Feuerwehrtechnische Zentrale“ sowie der Entwurf der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 29.10.2024 bis einschließlich 29.11.2024 im Internet unter www.neustadt-glewe.de/Verwaltung-Politik/Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die vorgenannten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist während der in der Bekanntmachung angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der Stadt Neustadt-Glewe, Bauamt, Markt 1, 19306 Neustadt-Glewe öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und die Internetadresse dazu sowie die Angaben welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit veröffentlicht werden, wurde im Amtlichen Bekanntmachungsblatt „Neustädter Anzeiger“ am 21.10.2024 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können (auf elektronischem Wege per E-Mail, schriftlich per Post oder Fax sowie zur Niederschrift); dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Neustadt-Glewe deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes Nr. 41 „Feuerwehrtechnische Zentrale“ nicht von Bedeutung ist und das die Unterlagen zusätzlich durch öffentliche Auslegung während der Veröffentlichungsfrist zur Verfügung stehen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet unter der Adresse www.neustadt-glewe.de eingestellt. Zudem wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen in das zentrale Internetportal des Landes M-V (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse https://www.bauportal-mv.de für den Zeitraum der Veröffentlichung eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt.

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB elektronisch per E-Mail vom 30.10.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

9. Die Stadtvertretung der Stadt Neustadt-Glewe hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in der Sitzung der Stadtvertretung am 25.03.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neustadt-Glewe, den 31.03.2025 (Siegel) .... Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

........................, den.............. (Stempel) .... Unterschrift

11. Der Bebauungsplan Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B), wurde am 25.03.2025 von der Stadtvertretung der Stadt Neustadt-Glewe als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 25.03.2025 gebilligt.

Neustadt-Glewe, den 11.04.2025 (Siegel) .... Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Neustadt-Glewe, den 11.04.2025 (Siegel) .... Bürgermeister

13. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 durch die Stadtvertretung der Stadt Neustadt-Glewe sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt „Neustädter Anzeiger“, am .... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Neustadt-Glewe, den .... (Siegel) .... Bürgermeister

SATZUNG

DER STADT NEUSTADT-GLEWE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 FÜR DIE „FEUERWEHRTECHNISCHE ZENTRALE“ NÖRDLICH DES FLUGPLATZES IN NEUSTADT-GLEWE GEMÄSS § 10 BauGB

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) 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) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustadt-Glewe vom 25.03.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 für die Feuerwehrtechnische Zentrale nördlich des Flugplatzes in Neustadt-Glewe, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG

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

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Neustadt-Glewe
NEUSTADT-GLEWE
Neustädter See
HOHES FELD
KRONSKAMP
NEUHOF
Neu Brenz
Autohof Mecklenburg
LIEBSSIEDLUNG
Flugplatz Neustadt-Glewe
Brenzer Kanal
KLEIN LAASCH
Groß Laasch
ELDE MÜRITZ
Blievenstorf
L073
Ludwigslust

Übersicht M 1 : 50.000
Quelle:©GeoBasis-DE/M-V 2024

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

Planungsstand: 25. März 2025

SATZUNG