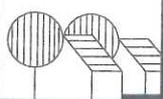
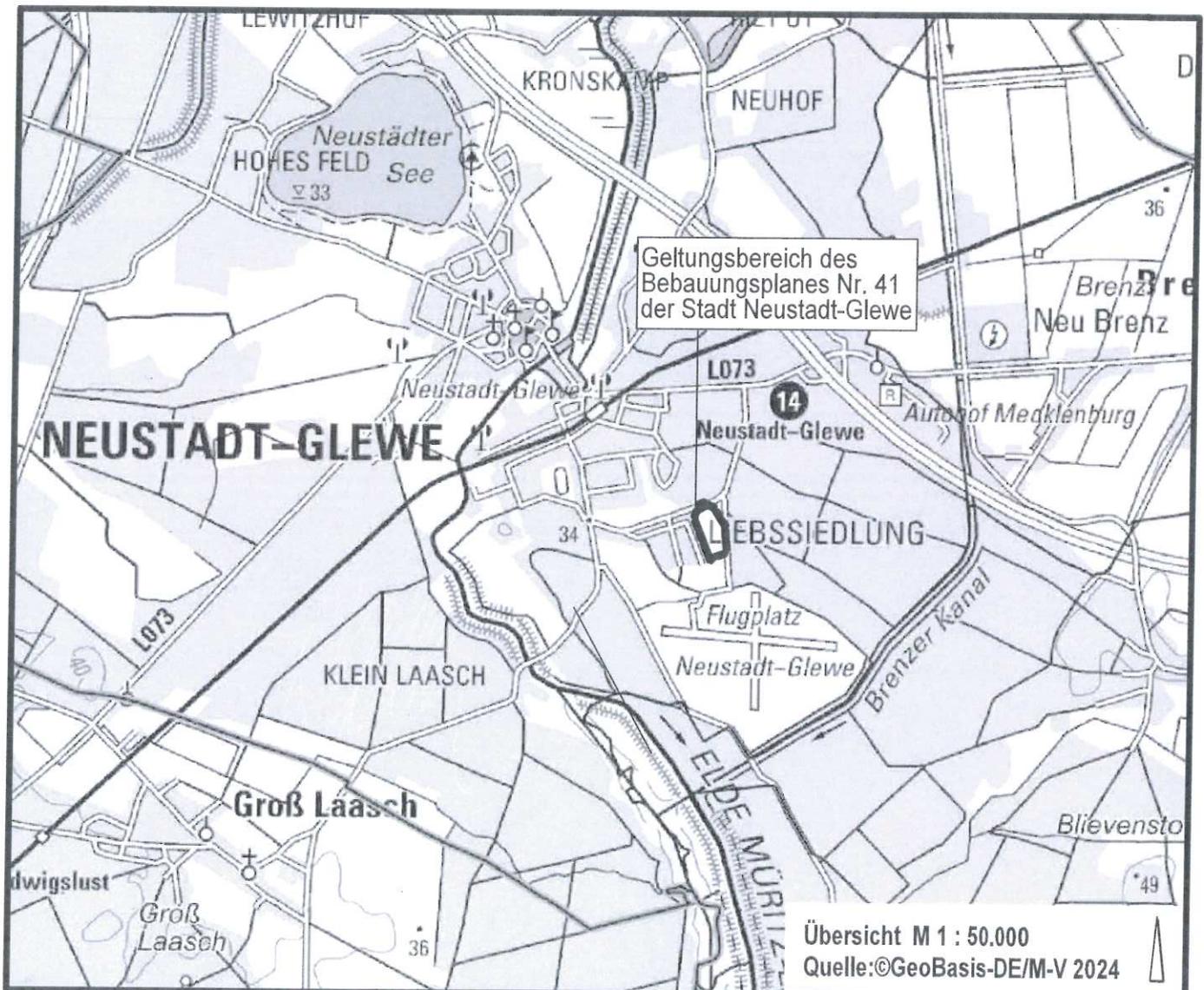


BEGRÜNDUNG

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: 25. März 2025

SATZUNG

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
TEIL 1	Städtebaulicher Teil	7
1.	Anlass / Vorbemerkung	7
1.1	Allgemeine Darlegungen / Gesamtvorhaben	7
2.	Allgemeines	7
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	7
2.2	Planungsziel	10
2.2.1	Die Feuerwehrtechnische Zentrale des Landkreises LUP (FTZ)	11
2.2.2	Das Ausbildungszentrum Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises LUP (AZBK)	12
2.2.3	Sitz des Kreisfeuerwehrverbandes	14
2.2.4	Stützpunkt der Gefahrgutzüge und der Sondertechnik	14
2.2.5	Katastrophenschutzlager des Landkreises Ludwigslust-Parchim	15
2.2.6	Zentraler Bereitstellungsraum für Einsatzkräfte im Zuge der Bewältigung von Großschadeneignissen und Katastrophen	16
2.3	Plangrundlage	16
2.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	16
2.5	Rechtsgrundlagen	16
2.6	Sonstige Grundlagen	17
2.7	Fachgutachten	17
2.8	Verfahrensdurchführung	18
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	20
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm (LEP 2016)	20
3.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm (2011)	21
3.3	Flächennutzungsplan	23
3.4	Landschaftsplan	23
4.	Gebiets- und Bestandssituation	23
4.1	Planungsrechtliche Situation	23
4.2	Naturräumlicher Bestand	23
4.3	Baugrund	24
4.4	Schutzgebiet und Schutzobjekte	24
5.	Planungsrechtliche Regelungen	24
6.	Städtebauliche Planungsziele und Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	25

7.	Inhalt des Bebauungsplanes	25
7.1	Art der baulichen Nutzung	26
7.1.1	Sonstiges Sondergebiet feuerwehrtechnische Zentrale	26
7.2	Maß der baulichen Nutzung	26
7.3	Bauweise	27
7.4	Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen	27
7.5	Von der Bebauung freizuhalten Flächen - Sichtflächen	28
7.6	Flächen für Aufschüttungen	29
7.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	29
8.	Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	30
8.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	30
8.1.1	Regelungen zum anfallenden Oberflächenwasser	30
8.1.2	Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in den Baumbestand	30
8.2	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	32
8.3	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	33
9.	Verkehrliche Anbindung und Verkehrstrassen	33
9.1	Übergeordnete Verkehrstrassen	33
9.2	Verkehrliche Anbindung des Plangebietes	34
10.	Schallschutz	34
11.	Ver- und Entsorgung	41
12.	Immissions- und Klimaschutz	46
13.	Flächenbilanz	48
14.	Auswirkungen der Planung	48
14.1	Flächeninanspruchnahme	49
14.2	Verkehrliche Anbindung	49
14.3	Wohnumgebung	49
14.4	Bodendenkmal	50
14.5	Waldschutz	50
14.6	Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	50
14.7	Kurzbeschreibung der Umweltauswirkungen	51
14.8	Belange der Öffentlichkeit	54
15.	Nachrichtliche Übernahmen	60
15.1	Bau- und Bodendenkmale	60
15.2	Waldabstand	62
15.3	Lage in der Trinkwasserschutzzone	63

16.	Hinweise ohne Normcharakter	63
16.1	Bodenschutz	63
16.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	64
16.3	Munitionsfunde	64
16.4	Hinweise zu Versorgungsleitungen	64
16.5	Artenschutzrechtliche Belange – Allgemeine Hinweise	64
16.6	Brandschutzkonzept	66
16.7	Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten	66
16.8	Gehölzschutzmaßnahmen	66
16.9	Gewässerschutz	66
16.10	Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial	68
16.11	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen des Naturschutzes	68
16.12	Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagentetzes	68
16.13	Aufschüttungen	69
16.14	Niederschlagswasserbeseitigung	69
16.15	Beweissicherung	69
16.16	Waldumwandlungen	70
16.17	Externer Ausgleich für flächenhafte Eingriffe	70
16.18	Hinweise zur Beleuchtung	70
TEIL 2		
	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	71
1.	Anlass und Aufgabenstellung	71
2.	Kurzdarstellung der Ziele und der Inhalte des Bebauungsplanes	72
3.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	73
4.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	77
4.1	Fachgesetze	77
4.2	Fachpläne	81
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm	81
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	82
4.2.3	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	83
4.2.4	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	84
4.2.5	Flächennutzungsplan	85
4.2.6	Landschaftsplan	85
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	86
5.	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	92
6.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	99
6.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	99
6.2	Bewertungsmethodik	100
6.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	101
6.3.1	Schutzgut Tiere	101
6.3.2	Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	106
6.3.3	Schutzgut Fläche	108
6.3.4	Schutzgut Boden	109

6.3.5	Schutzgut Wasser	111
6.3.6	Schutzgut Luft und Klima	113
6.3.7	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft	114
6.3.8	Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	115
6.3.9	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	117
6.3.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	118
6.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	120
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	120
6.5.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	120
6.5.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	123
6.5.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	125
6.5.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	127
6.5.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	129
6.5.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	132
6.5.7	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	134
6.5.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	134
6.5.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	136
6.5.10	Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter	143
6.5.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	145
6.6	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	146
6.7	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	146
6.8	Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	146
6.9	Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität	146
6.10	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	147
6.11	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	147
6.12	Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten	147
6.13	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	147
6.14	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	148
7.	Aussagen zum Artenschutz	148
8.	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	150
8.1	Gesetzliche Grundlagen	150
8.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	151
8.3	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes	154
8.4	Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes	163
8.5	Ermittlung des Kompensationsumfanges für Eingriffe in den Baumbestand	166
8.5.1	Baumbestand und Rodung	166

8.5.2	Eingriffe in den Wurzelschutzbereich und deren Kompensation	170
8.6	Externe Kompensationsmaßnahmen	172
8.7	Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)	173
9.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	173
9.1	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	173
9.2	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	176
9.3	Externe Ausgleichsmaßnahmen	177
10.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	177
11.	Zusätzliche Angaben	178
11.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	178
11.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	179
11.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	181
11.4	Referenzliste der Quellen, die im Umweltbericht herangezogen wurden	184
TEIL 3		
	Ausfertigung	188
1.	Beschluss über die Begründung	188
2.	Arbeitsvermerke	188
ABBILDUNGSVERZEICHNIS		SEITE
Abb. 1:	Karte 1 auf Luftbild – Aufstellungsbeschluss – Abgrenzung des Geltungsbereiches für 2 Teilbereiche	8
Abb. 2:	Karte auf topographischer Karte - Aufstellungsbeschluss – Abgrenzung des Geltungsbereiches für 2 Teilbereiche	8
Abb. 3:	Plangeltungsbereich des B-Plan Nr. 41	10
Abb. 4:	Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016) mit Kennzeichnung der Lage des Bebauungsplanes Nr. 41	21
Abb. 5:	Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP 2011) mit Darstellung Lage des Bebauungsplanes Nr. 41	22
Abb. 6:	Übersichtskarte Geltungsbereich, rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: Mai 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab	73
Abb. 7:	Lage des Geltungsbereiches, rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: Mai 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab	74
Abb. 8:	Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016) mit Kennzeichnung der Lage des Bebauungsplanes Nr. 41	81
Abb. 9:	Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP 2011) mit Darstellung Lage des Bebauungsplanes Nr. 41	82

Abb. 10: Lage und Ausdehnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und europäische Vogelschutzgebiete (VSG), Lage des Plangebietes rot dargestellt	86
Abb. 11: Lage der Landschaftsschutzgebiete und des Naturschutzgebietes, Lage des Plangebietes rot dargestellt	87
Abb. 12: Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot dargestellt	88
Abb. 13: Wasserschutzgebiete, Plangebiet rot dargestellt	89
Abb. 14: Auszug Karte „Neustadt-Glewe“ des LAKD M-V (Datengrundlage) mit Lage des Bodendenkmals	91
Abb. 15: Lage des Plangebietes und Landschaftsbildpotential	116
Abb. 16: Auszug aus dem Schalltechnischen Gutachten – Lageplan der Anlagenschallquellen und Immissionsorte	139
Abb. 17: Auszug aus dem Schalltechnischen Gutachten – Tabelle 10: Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche im Bestand und Planfall	140
Abb. 18: Auszug aus dem Schalltechnischen Gutachten – Lageplan der Verkehrsanlagen und Immissionsorte	141
Abb. 19: Biotop- und Nutzungstypen mit Darstellung Lage des Plangebietes (rot umrandet)	152
Abb. 20: Bestandskarte mit Störquellen und Wirkzonen, Planungsbüro Mahnel	153
Abb. 21: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41	162
Abb. 22: Lage und Ausdehnung der Landschaftsbildräume mit Bewertung, Lage des Plangebietes rot dargestellt	165
Abb. 23: Baumbestand und Rodungen westliche Plangebietsgrenze	168
Abb. 24: Baumbestand und Rodungen südliche Zufahrt	169
Abb. 25: Eingriffe in den Wurzelschutzbereich, südliche Zufahrt, Auszug aus dem Lageplan	171
Abb. 26: Externe Kompensationsmaßnahme – LUP 010 Naturwald Gallin	172

TABELLENVERZEICHNIS	SEITE
Tab. 1: Artenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet (Bauer)	103
Tab. 2: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	114
Tab. 3: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	154
Tab. 4: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	154
Tab. 5: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotoptypen (geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)	155
Tab. 6: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“	157
Tab. 7: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)	158
Tab. 8: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“	159
Tab. 9: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen“	159
Tab. 10: Eingriffsflächenäquivalent für beeinträchtigte Biotope (§ 20 NatSchAG)	160
Tab. 11: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung	161
Tab. 12: Multifunktionaler Kompensationseingriff	163
Tab. 13: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	164
Tab. 14: Ersatzbäume gemäß Baumschutzkompensationserlass	167
Tab. 15: Eingriffe im Wurzelschutzbereich und Kompensation	170

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.

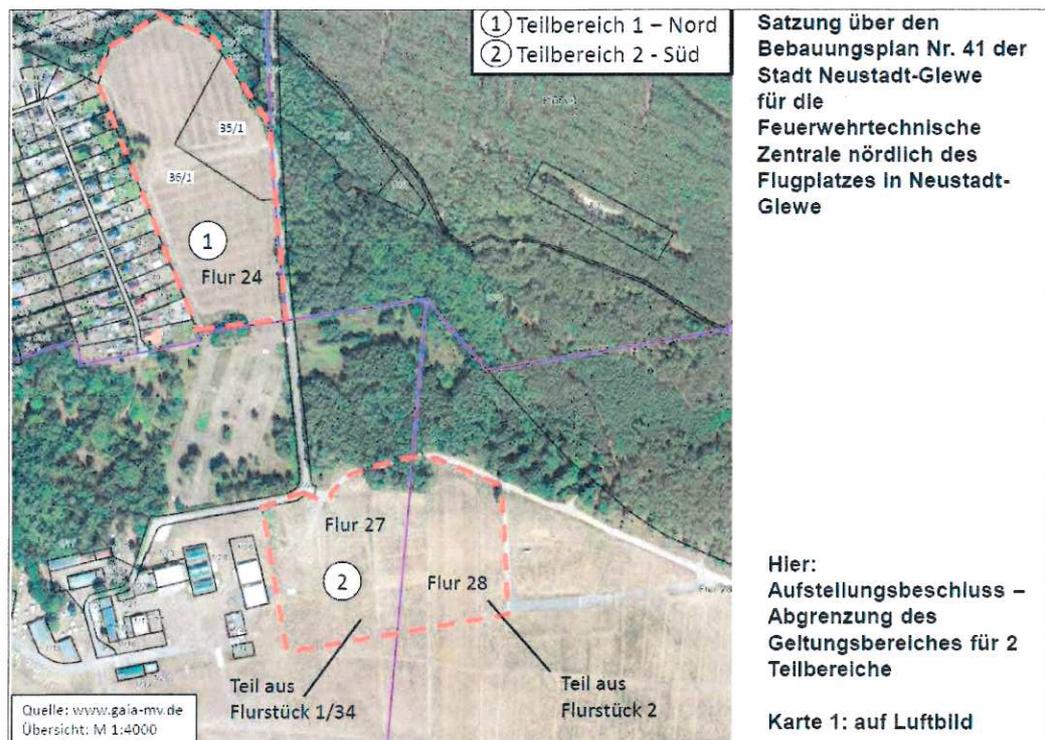


Abb. 1: Karte 1 auf Luftbild – Aufstellungsbeschluss – Abgrenzung des Geltungsbereiches für 2 Teilbereiche

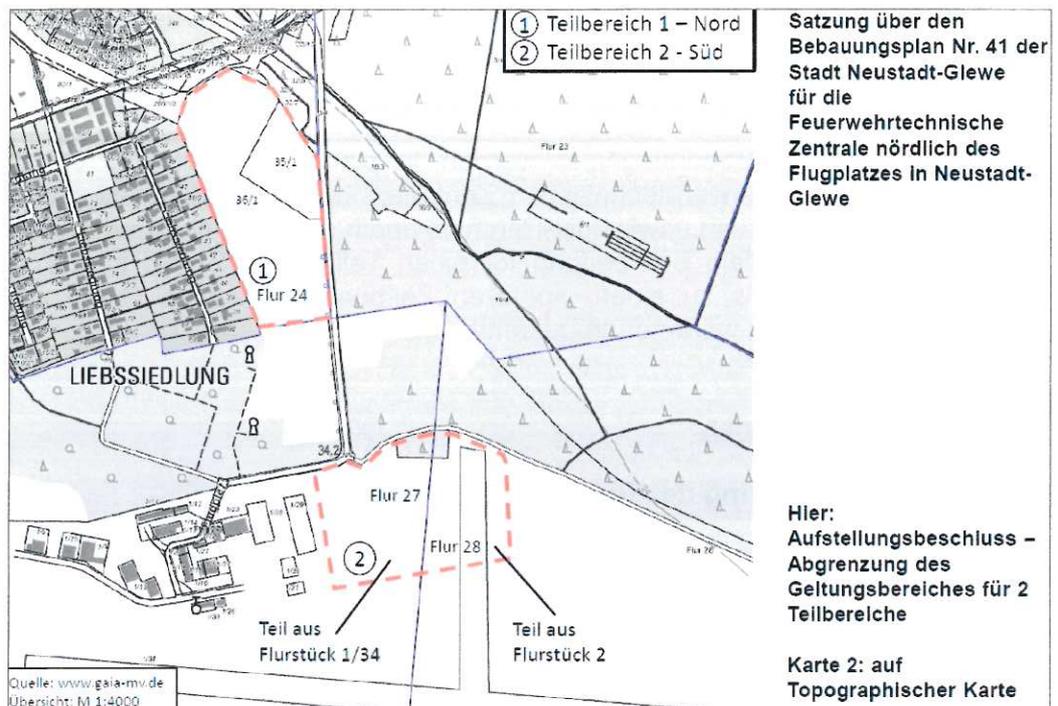


Abb. 2: Karte auf topographischer Karte - Aufstellungsbeschluss – Abgrenzung des Geltungsbereiches für 2 Teilbereiche

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.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde der Plangeltungsbereich unter Berücksichtigung der Umgebungssituation durch die Beschlüsse im laufenden Planverfahren angepasst. Mit dem Entwurfsverfahren wurde der Geltungsbereich wie folgt berücksichtigt.

Der Bebauungsplan wird für den Geltungsbereich, der in der Übersicht nachfolgend dargestellt ist, betrachtet und durchgeführt. Die umgebende Situation wird betrachtet. Folgende Flurstücke sind berührt und sind Gegenstand der Satzung.

Das Plangebiet befindet sich anteilig bzw. vollständig 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	217/6 und 217/8 (neu), 217/5 (alt)
Neustadt-Glewe	24	218/6 (neu), 218/4 (alt)
Neustadt-Glewe	24	219/1 (K38)



Abb. 3: Plangeltungsbereich des B-Plan Nr. 41

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 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)

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
<u>Lehrgänge und Seminare</u>						
Anzahl Lehrgänge	50	49	46	43	92	152
Anzahl Teilnehmer	1214	1240	1190	694	1163	2067
<u>Atemschutzübung</u>						
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.

Innerhalb des Konzeptes sind Gefahrgutzüge im Betrieb und Standorte zum Unterstellen vorhanden. Die Anforderungen an die Sicherheit sind zu beachten. Gefahren sind auszuschließen. Die Gesetze und Verordnungen sind einzuhalten. Dann können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Die Unterbringung Gefahrgutzug heißt nicht gleichzeitig Unterbringung oder Lagerung von Gefahrstoffen. Die im Landkreis existierenden CBRN-Einheiten (Sprachgebrauch Gefahrstoff-Einheiten) sind Spezialeinheiten der überörtlichen Gefahrenabwehr des Landkreises. Sie sind also mit spezieller Technik ausgerüstet und speziell ausgebildet, um im Landkreis bei Unglücks- und Zwischenfällen in Verbindung mit gefährlichen Stoffen und Gütern tätig zu werden und Gefahren für Menschen, Umwelt und Sachgüter abzuwenden bzw. einzudämmen. Kontaminierte Ausrüstungen o.ä. werden dabei immer direkt am Einsatzort belassen oder aber stoffdicht verpackt einer Dekontamination i.d.R. durch Fachfirmen zugeführt.

Diese Einheiten setzen sich aus Teileinheiten zusammen, die zum überwiegenden Teil in den Feuerwehren des Landkreises stationiert sind.

Am zukünftigen Standort des Feuerwehr-Service-Zentrums werden hierfür ergänzende Ausrüstungen und Fahrzeuge stationiert, sowie ein zentraler Anlaufpunkt für die Einheiten geschaffen. Es werden somit Gefahrgutzüge untergebracht, eine Unterbringung oder Lagerung von Gefahrstoffen ist damit nicht verbunden und vorgesehen.

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 Großschadensereignissen 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:

- 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.
- GUTACHTERBÜRO BAUER (2024) Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Stand 17. November 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, Stand 05.03.2024.
- 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 (Entwurf) und 10.10.2024 (Final)
- WERNER GENEST UND PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2025) B-Plan Nr. 41 „Feuerwehrtechnische Zentrale“ in Neustadt-Glewe Stellungnahme Nr. 047P7 St1 zum Gutachten, Stand 27.02.2025.

Die Gutachten und gutachterlichen Bewertungen wurden 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 26.09.2024 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 10.10.2024 die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der gutachterlichen Erkenntnisse gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 29. Oktober 2024 bis einschließlich 29. November 2024 durchgeführt. Durch Veröffentlichung auf den Internetseiten der Stadt Neustadt-Glewe standen die Unterlagen zur Verfügung. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit während der Veröffentlichungsfrist die Unterlagen in der Stadt Neustadt-Glewe, Fachdienst III Bauen, Umwelt, und Liegenschaften, Markt 7, 19306 Neustadt-Glewe während der Öffnungszeiten und außerhalb des 01.11.2024 einzusehen. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit die Stellungnahmen entsprechend abzugeben oder Termine gesondert zu vereinbaren.

Die entsprechenden Sachpunkte die im Vorentwurfsverfahren vorgetragen wurden, wurden um einzelne Sachpunkte ergänzt. Die Inhalte hierzu befinden sich in dem gesondert eingefügten Gliederungspunkt für die Belange der Öffentlichkeit unter 14.8 der Begründung. Siehe hierzu den entsprechenden Gliederungspunkt.

Es wurden Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit, von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und von Nachbargemeinden vorgetragen. Maßgeblich wurden bewertet und ausgewertet gemäß Beschluss zur Behandlung eingegangener Anregungen und Stellungnahmen

- die Belange des Denkmalschutzes
- naturschutzfachliche und forstrechtliche Belange,
- immissionsschutzrechtliche Belange und Schutzansprüche der berührten Öffentlichkeit. Die Belange der Ver- und Entsorgung können geregelt werden. Die Kosten für die Herstellung sämtlicher Anlagen der Ver- und Entsorgung und der Verkehrsanlagen übernimmt der Landkreis Ludwigslust-Parchim.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auf einen „Ausnahmезustand“ hingewiesen. Dieser Punkt wurde maßgeblich durch die Stadt Neustadt-Glewe mit folgendem Ergebnis behandelt.

Der Standort wurde zur Regelung des Katastrophenschutzes und für die öffentliche Aufgabe des Katastrophenschutzes im Landkreis Ludwigslust-Parchim gewählt. Er ist für die alltägliche Übernahme von Aufgaben des Katastrophenschutzes vorgesehen und dient als Basis.

Der „Ausnahmезustand“ wie hier dargestellt, wird damit nicht abgedeckt.

Unter Berücksichtigung der Alltagsaufgaben und der Anforderung des öffentlichen Interesses wird der Standort hier an diesem Standort weiterhin für vorteilig angesehen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse werden gewährleistet. Auf eine weitere Bewertung des Standortes, die Lage an der Autobahn, die Lage am Flugplatz und die Lage am Industrie- und Gewerbegebiet der Stadt Neustadt-Glewe sowie dem Standort der Thermalenergie wird auch ohne Wertung nicht mehr eingegangen. Die Stadt Neustadt-Glewe sieht unter Berücksichtigung der Wahrung der öffentlichen Belange den Standort als geeignet an. Die Standortuntersuchung wurde geführt.

Die Stadt Neustadt-Glewe hatte sich unter Berücksichtigung der Anregungen aus der Öffentlichkeit nochmals mit dem Erfordernis zusätzlicher Gutachten zu beschäftigen. Durch die Öffentlichkeit wurde auf völlig veränderte Beurteilungen im Rahmen der Gutachten verwiesen. Hinsichtlich Lichtimmission, Entwässerung, Gebäudehöhen und Grundwasser war die Stadt bereits beim Entwurf von den konkreten Annahmen und Festsetzungen des Entwurfs ausgegangen. Nicht zuletzt war die Anhöhung des Geländes zur schadlosen

Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers notwendig. In Bezug auf die Schallimmissionen war davon ausgegangen worden, dass sich die Grundzüge durch die Anhöhung des Geländes nicht ändern. Dies hat sich dadurch bestätigt, dass die Abschirmung des maßgeblich vorbelastenden Schießplatzes durch die zusätzliche Bebauung eingeschränkt und reduziert werden. Die Ergebnisse finden sich entsprechend in dem Schallgutachten und der schalltechnischen Stellungnahme. Die Anforderungen der TA Lärm und der DIN18005 in Bezug auf den Schallschutz werden für WA Gebiete eingehalten.

Im Ergebnis der Beteiligungsverfahren ist die Stadt Neustadt-Glewe zu dem Ergebnis gekommen, dass die Präzisierung der Unterlagen nicht zu einer Veränderung der Grundzüge der Planung führt.

Die Stadtvertretung der Stadt Neustadt-Glewe hat durch Beschluss vom 25.03.2025 die Bewertung und Abwägung der zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 25.03.2025 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 beschlossen und die Begründung gebilligt. Die Abwägungsergebnisse hatte sich die Stadt Neustadt-Glewe vorher zu eigen gemacht.

Nach Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wird die Satzung bekannt gemacht.

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

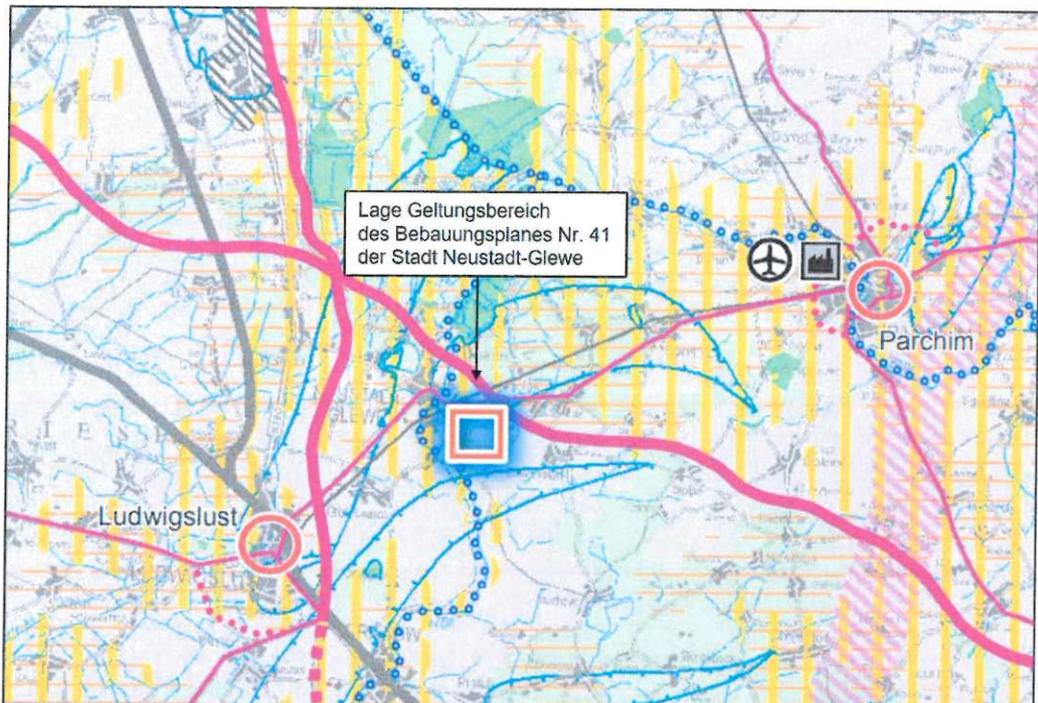


Abb. 4: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016) mit Kennzeichnung der Lage des Bebauungsplanes Nr. 41 (Quelle: Karte Landesraumentwicklungsprogramm (2016) mit eigener Darstellung)

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/ Tourismusedentwicklungsraum.
- Neustadt-Glewe ist an ein großräumiges Verkehrsnetz angeschlossen.
- Der Plangeltungsbereich liegt nahe eines bedeutsamen Entwicklungsstandortes für Gewerbe und Industrie.

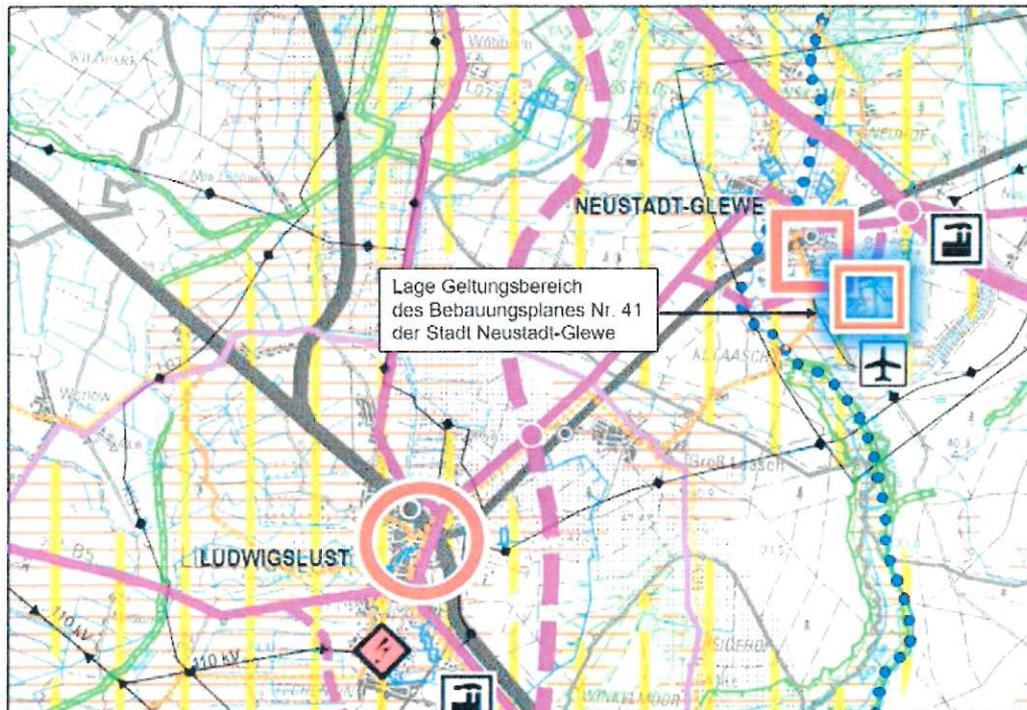


Abb. 5: Auszug aus dem Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP 2011) mit Darstellung Lage des Bebauungsplanes Nr. 41
(Quelle: Karte Regionales Raumentwicklungsprogramm (2011) mit eigener Darstellung)

Laut Stellungnahme und Raumordnerischer Bewertung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) vom 28.06.2024¹ 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.

¹ 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 vorgeht und nur solange gilt, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Zusätzlich hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung die Zielsetzungen der Stadt Neustadt-Glewe im Rahmen ihrer Stellungnahme vom 19.11.2024 bestätigt. Damit geht die Stadt Neustadt-Glewe von der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung aus.

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-Vorpommern, 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 „Liebssiedlung“ 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 m² 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. Die Flächen zur Realisierung des Vorhabens stehen der Stadt Neustadt-Glewe zur Verfügung. Die Abstimmungen mit dem Landwirt bezüglich der Bereitstellung der Flächen erfolgen. Darüber hinaus sind die Zielsetzungen unter Gliederungspunkt 2.2, Teil 1 dieser Begründung dargestellt.

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. Im Zuge der Beteiligung mit dem Entwurf wurde durch die Behörde vorgetragen, dass aufgrund der Nachweisführung auf die Reduzierung der Überschreitung auf 5 % der Baufläche des Baugebietes verzichtet werden sollte. Die Stadt Neustadt-Glewe hält die Festsetzung aufrecht. Eine Zuordnung auf Gebäude ist nicht beabsichtigt. Es ist eine Entscheidung im Einzelfall und im konkreten Antragsverfahren zu treffen.

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. 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.

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. Innerhalb des Plangebietes werden durch Baugrenzen überbaubare Flächen umgrenzt und es verbleiben Flächen, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Flächen liegen. Für letztere ergeben sich unterschiedliche Anforderungen für Flächen die innerhalb und/oder außerhalb des Denkmalschutzbereiches liegen. Für den Denkmalschutzbereich werden umfassendere Festsetzungen und Ausschlüsse getroffen. Für den Bereich der Straße liegt die abschließende Stellungnahme und Bewertung der unteren Denkmalschutzbehörde vom 27. Februar 2025 vor. Danach darf die Straße mit ihren Nebenanlagen innerhalb des umgrenzten Denkmalschutzbereiches für das Bodendenkmal BD1 gemäß abgestimmter Planvorgabe vom 18.09.2024, Lageplan, und vom 07.10.2024 Schnittdarstellung, gemäß der Fachstellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 27.02.2025 und der Zustimmung der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde vom 27.02.2025 errichtet werden. Anforderungen an die Ver- und Entsorgung werden gesondert hervorgehoben und werden durch die nachfolgenden Regelungen in den entsprechenden Gliederungspunkten der Begründung dargelegt. Dabei sind die Anforderungen innerhalb der Flächen im Denkmalschutzbereich höher und wurden mit der abschließenden Stellungnahme zum Straßenbau geregelt. Die Vorbehalte innerhalb des Waldabstandes und innerhalb des Denkmalschutzbereiches um das außerhalb des Plangebietes gelegene Denkmal werden gesondert und auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens abschließend geregelt. Die erforderlichen Zustimmungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werde eingeholt. Die jeweils erforderlichen Genehmigungen sind auf der Ebene der Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren anhand der detaillierten Planunterlagen erforderlichenfalls noch zusätzlich einzuholen. Im Planverfahren erfolgt vorsorglich eine allgemeine Regelung und für die Verbindlichkeit der getroffenen Festsetzungen ausreichende Regelung, die der spezifischen Untersetzung im Genehmigungsverfahren/ Bauantragsverfahren 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 Entsorgungsunternehmen 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 schadloose 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 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.

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 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.

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.

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.

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).

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),
Schneebeere	(Symphoricarpos racemosus),
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. Im Zusammenhang mit der dauerhaften Erhaltung von Gehölzen hat die Stadt Neustadt-Glewe allgemein verbindliche Vorgaben unter den Hinweisen im Text-Teil B, IV.8 berücksichtigt. Da es sich um allgemein gültige Anforderungen handelt, wird hier der Katalog der Festsetzungen unter I Nr. 25 b nicht ergänzt. Die für den dauerhaften Erhalt festgesetzten Gehölze und Wald sind dauerhaft zu erhalten. Sinngemäß sind alle Maßnahmen dafür notwendig und abzusichern.

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 Verkehr 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.“

Die Stadt Neustadt-Glewe hat die Anforderungen an den Schallschutz und die ausreichende Bewertung der Umgebung durch Auswirkungen von der feuerwehrtechnischen Zentrale auf der Grundlage des Konzeptes bewertet und zusätzlich eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 41, Gutachten Nr. 047P7 G1, mit Datum vom 17.09.2024 (Entwurf) und vom 10.10.2024 (Final) durch GENEST erstellen lassen. Im Zuge der Planbearbeitung sind Anregungen und Anforderungen durch die zuständigen

Behörden und auch die Öffentlichkeit vorgetragen worden. Dies führte zu zusätzlichen Bewertungen wie zu den Auswirkungen einer Aufschüttung des Geländes, zu Auswirkungen der Unterstrahlung des Gebäudeteils FTZ BT-04 und zur Beurteilung der Außenwohnbereiche nach DIN18005.

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme ergänzend zum Gutachten 047P7 G1 wurde die Stellungnahme 047P7 St1 zum Gutachten mit Datum vom 27.02.2025 gefertigt und zum Gegenstand der Abwägung gemacht.

Unter Berücksichtigung des zugrunde gelegten Betriebsregimes werden die schalltechnischen Anforderungen nach TA Lärm entsprechend eingehalten und nachgewiesen. Zusätzlich wurden die Aussagen zur Beurteilung der Außenwohnbereiche ergänzt. Die Beurteilung erfolgt nach DIN18005. Außenwohnbereiche sind gemäß TA Lärm nicht schutzbedürftig. Die DIN18005 berücksichtigt allerdings keine Lärmlästigkeitszuschläge für Impuls-, Ton- und Informationshaltigkeit sowie für Geräusche in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit; dies gilt als Unterschied zur TA Lärm. Daher kommt es zu Abweichungen von Ergebnissen. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN18005 für allgemeine Wohngebiete in den Außenwohnbereichen werden eingehalten.

Zusätzlich wurde die Aufschüttung des Geländes bewertet. Hiermit ist eine Anhebung der Gebäudeoberkanten verbunden. Dies ist im Vergleich der schalltechnischen Stellungnahme vom 27.02.2025, Stellungnahme 047P7 St1 zum Gutachten dargestellt worden. Eine Aufschüttung des Geländes, welche eine entsprechende Anhebung der Gebäudeoberkanten zur Folge hat hätte einen positiven Effekt auf die Beurteilungspegel im Wohngebiet, da die von Osten kommenden Geräusche stärker abgeschirmt werden würden. Der Schießplatz (Vorbelastung) ist an allen Immissionsorten am Tag als maßgebliche Schallquelle anzusehen. Durch die Aufschüttung des Geländes kommt es insbesondere zu einer verbesserten Abschirmung des Schießplatzes.

Somit wurden die Ergebnisse des Gutachtens, das Gegenstand des Planverfahrens und der Beteiligung war zusätzlich um die schalltechnische Stellungnahme vom 27.02.2025 ergänzt. Änderungen und Ergänzungen für die Planungsabsicht ergeben sich nicht. Es erfolgen Klarstellungen in Bezug auf die im Beteiligungsverfahren angeführten Fragen.

Die Stadt Neustadt-Glewe hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens die Stellungnahmen der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde eingeholt. Die untere Immissionsschutzbehörde hat das Landesamt für Gesundheit und Soziales einbezogen. Mit der ergänzend abgeforderten Stellungnahme am 21. Januar 2025 kann festgestellt werden, dass die Belange mit der Behörde abschließend abgestimmt wurden.

Die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde, die Bestandteil der Gesamtstellungnahme des Landkreises ist, Stand 29.11.2024 sowie die separate Stellungnahme gleichen Inhalts vom 11.12.2024 und die Stellungnahme vom 21.01.2024 wurden durch die Stadt Neustadt-Glewe behandelt und bewertet.

Durch die Stadt Neustadt-Glewe wird der Schutzanspruch des allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt. Der Bereich selbst wird als Gemengelage bewertet, der sich aus dem Bestand des größeren Garagenkomplexes begründet sowie dem Vorhandensein von nicht störenden Gewerbebetrieben bzw. nicht störenden Handwerksbetrieben. Letztere wirken über das Gebiet hinaus. Dadurch ist der Schutzanspruch des allgemeinen Wohngebietes begründet. Die vorhandenen nicht störenden Handwerksbetriebe und nicht

störenden Gewerbebetriebe, die über das Gebiet hinauswirken, bedingen wenigstens eines allgemeinen Wohngebietes und sind neben dem vorhandenen Garagenkomplex gebietsprägend.

Nachweise zur Einhaltung der TA Lärm

Die Stadt Neustadt-Glewe hat den Schutzstatus des allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt. Dies wurde bereits bei früheren Genehmigungsverfahren wie z.B. für den Schießplatz als auch für andere Genehmigungsverfahren zugrunde gelegt und entspricht der örtlichen Situation. Der Schutzanspruch des allgemeinen Wohngebietes ist zu berücksichtigen und gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse für das allgemeine Wohngebiet sind nachzuweisen. Hierzu wurde exemplarisch Einsicht genommen in Gutachten für den Schießplatz. Das Gutachten wurde durch das StALU M-V für die Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

Durch das vorliegende Gutachten von GENEST und nachfolgende Prüfungen im Zusammenhang mit der Bewertung der Auswirkungen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 41 der Stadt Neustadt-Glewe ist belegt, dass die Schutzanforderungen für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können. Aufgrund der in der Liebssiedlung vorhandenen Garagen, die nicht dem Bedarf des Gebietes dienen sowie der Zahl der ansässigen oder gemeldeten nicht störenden Gewerbebetriebe im Bereich der Liebssiedlung ist für die ansonsten zu beurteilende Gemengelage, auf die auch die Auswirkungen des Flugbetriebes und des Schießplatzes wirken, der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch des Gebietes als allgemeines Wohngebiet begründet. Die Stadt Neustadt-Glewe hat neben dem Genehmigungsverfahren für den Schießplatz auch die vorliegenden Bauleitpläne überprüft. So wurde für den Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Neustadt-Glewe für die „Neue Liebssiedlung“ auch der Schutzanspruch des allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt. Unter diesem Gesichtspunkt wurden die Nachweise für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Zusammenhang mit dem benachbarten Flugplatz betrachtet und erbracht.

Zusätzlich zum Nachweis der Einhaltung der Anforderungen nach TA Lärm wurden die Nachweise zur Einhaltung des Schutzes der Außenwohnbereiche nach DIN18005, Schallschutz im Städtebau erbracht.

Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit

Die Behörde hat bestätigt, dass unter Berücksichtigung der Annahmen des Gutachtens die schalltechnische Verträglichkeit gegeben ist.

Die Stadt Neustadt-Glewe legt das Gutachten für die Beurteilungen im Rahmen der Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung zugrunde. Das Szenario, das dort dargestellt ist, führt zu keinen Beeinträchtigungen. Es ist im Zuge der Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren weiter zu prüfen und zu beachten und die Nachweise sind entsprechend zu erbringen. Die Annahmen unter 6.1.2 und 6.1.3 betreffen die vorliegende Bauleitplanung. Eine weitere detailliertere Prüfung ist im Rahmen der Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Die Anforderungen an Schallschutz ergeben sich aus den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen. Weitere Optimierungen können erreicht werden, wenn z.B. eine Ampelanlage hergestellt oder errichtet wird. In der korrigierten Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 21. Januar 2025 (siehe II. 1e) wird bestätigt, dass keine Sportstätten vorgesehen sind. Der Hinweis zu Sportstätten wurde durch die UIB entfernt. Der Hinweis zu Sportstätten ist daher nicht mehr zu berücksichtigen.

Unter 6.1.2 sind die Anforderungen für den Regelbetrieb der Nutzung dargestellt. Dies ist differenziert für Gebäude technischer Anlagen, für LKW Erschließung/ Be- und Entladung, für PKW Erschließung und für Ausbildungsflächen.

Unter 6.1.3 sind die seltenen Ereignisse dargestellt. Hier geht es insbesondere um seltene Ereignisse in der Nacht und für Staplerfahrer. Dies wird letztlich für die Beurteilung zugrunde gelegt.

Sonstige Hinweise durch die Behörde

Die Behörde hat auf die Abnahme der Feuerungsanlagen hingewiesen. Die Sonderregelungen nach TA Lärm Ziffer 7.1 für plötzlich eintretende Ereignisse oder für seltene Ereignisse nach TA Lärm Ziffer 7.2 wurden vorgetragen. Die Stadt Neustadt-Glewe hat sich hierzu verständigt und sich damit auseinandergesetzt.

Die Anforderungen zu den Feuerungsanlagen zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes und Ausnahmeregelungen für den Katastrophenfall und für seltene Ereignisse werden zur Kenntnis genommen. Sie gelten ohnehin.

Sportstätten

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde klargestellt, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine Sportstätten vorgesehen sind und somit nicht beachtlich sind.

Auswirkungen einer Lichtsignalanlage

Im Zusammenhang mit dem Betrieb der FTZ kann überprüft werden, ob sich durch die Herrichtung einer Ampelanlage für das Ausrücken der Feuerwehr im Notfall bzw. Katastrophenfall die schalltechnischen Auswirkungen reduzieren können.

Gesetze und Verordnungen

Die Anforderungen der Verordnungen und Gesetze sind einzuhalten.

Hierzu gehören

- die 1. BImSchV Verordnung
- die Anforderungen der 23. BImSchG
- die Anforderungen an den Baulärm und an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse
- die 32. Verordnung zur Durchführung des BImSchG, die sogenannte Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung.

Die Stadt Neustadt-Glewe geht somit davon aus, dass die Belange der unteren Immissionsschutzbehörde hinreichend beachtet sind.

Zusätzlich hat die Stadt die Bewertungen des Landesamtes für Gesundheit und Soziales in die Überlegungen einbezogen.

Mit einzelnen Punkten hat sich die Stadt nochmals auseinandergesetzt.

Auf einzelne Belange des Landesamtes für Gesundheit und Soziales aus den Stellungnahmeverfahren und dessen Bewertung wird eingegangen.

Bewertung der Lücken zwischen den Gebäuden durch die Behörde dahingehend, dass die Abschirmwirkung durch durchgehende Gebäudekörper erhöht werden könnte.

Die Berechnungen im Gutachten haben ergeben, dass sich an den Immissionsorten die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete tags und nachts ergibt. Die Nachweise wurden erbracht. Klarstellend wird hier auf die Abweichung zwischen den Rasterlärnkarten und den Berechnungsergebnissen eingegangen. Der Gutachter hat hierzu folgendes ausgeführt:

„Die Beurteilungspegel in den Rasterlärnkarten scheinen teilweise höher zu sein als in den Tabellen angegeben. Diese Diskrepanz ist dadurch zu erklären, dass bei der richtlinienkonformen Berechnung des Beurteilungspegels die Schallreflexion an der eigenen Fassade ignoriert wird. Dies begründet sich dadurch, dass die Schallreflexion an der eigenen Fassade nicht in den Wohnraum eindringt und für den Bewohner nicht mehr relevant ist. Bei der Berechnung der Lärnkarten wird diese Reflexion allerdings dargestellt, sodass es in der Kartendarstellung zu höheren Beurteilungspegel vor den Fassaden kommt.“

Die Werte wie für allgemeine Wohngebiete werden hier jedoch nachgewiesen und eingehalten. Unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des Standortes und der maßgeblichen Aktivität auf der schallabgewandten Seite der Gebäude wird das Konzept aufrechterhalten. Die Lücken zwischen den Gebäuden werden nicht zusätzlich geschlossen. Die Einhaltung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse ist nachgewiesen. Von einem optimierten Betrieb innerhalb des Gebietes wird ausgegangen. Dabei sind auch gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu sichern. Ein Lückenschluss wurde überprüft, ist jedoch konzeptionell nicht mit den Anforderungen an das Feuerwehr-Service-Zentrum in Vereinbarung zu bringen. Die Gründe liegen in der erforderlichen Manövrierbarkeit und der Nutzung der Verkehrsflächen im Regelfall und im Katastrophenfall. Die Lärminderung durch Wände ist gering. Beachtlich ist auch, dass die Verkehrsaufkommen auf Straßen und Wegen innerhalb des Gebietes nach Süden immer weiter abnehmen. In Richtung Süden wird die Pegelminderung durch Maßnahmen immer geringer.

Die konkrete und detaillierte Betrachtung ist im Zuge der zukünftigen und nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Begründungen zum Gebäudekonzept.

Aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Gesundheit und Soziales wurde eine Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung vorgenommen, in dem anstelle des Gebäuderiegels ein Übergang berücksichtigt wurde, so dass die darunterliegende Freifläche auch für Regenwasser genutzt werden kann.

Die Anmerkungen zu der Gebäudeplanung und -nutzung werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hier um einen Bebauungsplan, um einen Angebotsplan, der die rechtsverbindlichen Vorgaben für die zukünftige bauliche Nutzung gibt. Die Anforderungen an die konkrete Ausbildung sind dem konkreten und detaillierten Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren zu entnehmen. Dort ist nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme und Bewertung der konkreten baulichen Anlagen gegeben. Dem Hinweis und der Anregung wurde nochmals nachgegangen. Es wurde nochmal überprüft, inwiefern sich Änderungen ergeben, wenn kein Gebäude errichtet wird. Für den Fall, dass kein Gebäude errichtet wird, werden die Anforderungen weiterhin eingehalten. Dies ist in tabellarischer Form zusammengestellt. In Rasterkarten sind die Auswirkungen dargestellt (Regelbetrieb/ seltenes Ereignis; Tag/ Nacht; in 2 und 5 m Höhe. Danach können gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gesichert werden.

Die ergänzenden Karten werden der Verfahrensdokumentation beigelegt.

Empfehlungen für die Ausbildungsfläche 3 wurden vorgetragen.

Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung. Deshalb wird auf nachfolgende Verfahren verwiesen.

Die Aufteilung der Ausbildungsflächen wurde vorgegeben. Aus gutachterlicher Sicht ist eine Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes gegeben. Der Hinweis auf eine Nebenbestimmung ist zu berücksichtigen. Durch die Stadt Neustadt-Glewe wird darauf orientiert, dies im Zuge von Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren zu regeln. An Sonntagen findet ein sehr reduzierter Betrieb statt. Ausbildungen sind nicht am Sonntag geplant. Daher ist der Werktag als maßgeblich zu betrachten. Eine konkrete Regelung der erlaubten Tätigkeiten und Betriebszeiten erfolgt im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens. Im Zuge der Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren sind die konkreten Nutzungen festzulegen und zu beschreiben. Weitere detailliertere Prüfungen erfolgen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Klarstellung zu Annahmen des Gutachtens in Bezug auf die Gebäudehöhen.

Ergänzend zu den Darlegungen der Begründung werden Ausführungen der Bewertung durch die Stadt Neustadt-Glewe eingefügt.

Die Wohngebäude wurden alle zweistöckig geplant und die Nebengebäude wurden mit einer Höhe von maximal 3 m berücksichtigt. Eine relevante Abschirmung bezogen auf die Obergeschosse erfolgt daher aus gutachterlicher Sicht nicht. Die Begründung wird klarstellend mitaufgenommen. Die Begründung wird um die Passage ergänzt. Die Immissionsorte sind dargestellt. Die Karten stellen die Beurteilungspegel in 2 m über Grund dar. Die Werte von 55 dB(A) werden gesichert eingehalten. Die abschirmende Wirkung der Nebengebäude wirkt sich im Obergeschoss nicht aus. Dies ist zusätzlich in den Nachweisen für die Außenwohnbereiche nach DIN18005 Schallschutz im Städtebau zu ersehen.

In Anwendung kommende gebäudetechnische Geräte

Es sind nur solche Geräte einzusetzen, die den Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse rechtfertigen. Hingegen kann im Unterschied zur Bauleitplanung bei entsprechender Nachweisführung die Verwendung anderer Geräte zum Einsatz kommen.

Die Anforderungen an die zur Anwendung kommenden gebäudetechnischen Geräte bezüglich Emissionswerte sind zu beachten. Die konkrete Planung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Der Hinweis zu Maßnahmen ist zu berücksichtigen. Sollten sich andere Anforderungen an die Schutzansprüche ergeben und andere Geräte verwendet werden, so sind diese zu berücksichtigen und der Nachweis der gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse und der Einhaltung der Grenzwerte ist nachzuweisen.

Trennschleifer und Geräte

Die Stadt Neustadt-Glewe hat sich im Rahmen ihrer Abwägung auch mit Trennschleifern und Geräten und deren Anwendung beschäftigt. Die Ausführungen werden hier beigefügt.

Nach gutachterlicher Einschätzung weist das Schneiden von Metall keine grundsätzlich andere Geräuschcharakteristik auf als das Schneiden von Stein. Belastbare Literaturangaben bezüglich des Schalleistungspegels für das Freischneiden von Personen in Autos oder Ähnliches sind dem Gutachter nicht bekannt.

Informationshaltigkeiten für menschliche Stimmen

Aufgrund der Entfernungen zwischen den Ausbildungsflächen (mind. 110 m) und den zu erwartenden Fremdgeräusche, kann aus gutachterlicher Sicht davon ausgegangen werden, dass die Sprache am Immissionsort nicht mehr verständlich ist.

Bewertungen des Schießplatzes und Auswirkungen für das Konzept durch den Lückenschluss von Gebäuden.

Grundsätzlich wirkt sich in Bezug auf den Schießplatzlärm die Bebauung als schallschützend aus.

Die Stadt Neustadt-Glewe hat sich nochmals mit den Belangen beschäftigt.

Vorherrschend für die Gesamtsituation sind die Auswirkungen des Schießplatzes, der bereits jetzt auf die Liebssiedlung wirkt. Der Bereich der Liebssiedlung wird als Gemengelage bewertet. Die Gemengelage wird gebildet aus den Wohnnutzungen, dem vorhandenen Garagenkomplex, der nicht allein aus dem Gebiet heraus begründet ist sowie gewerblichen Anmeldungen. Der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch wird für die Gemengelage als Schutzanspruch wie für WA-Gebiete bewertet. Auswirkungen ergeben sich durch den Betrieb des Flugplatzes Neustadt-Glewe. Unter Berücksichtigung der Manövrierbarkeit und der Logistik zwischen den Gebäuden wird für den Bereich der feuerwehrtechnischen Zentrale auf den Lückenschluss auch weiterhin verzichtet. Ein Lückenschluss ist zwischen den Gebäuden nicht vorgesehen. Zumindest auf der Ebene der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird darauf verzichtet. Gegebenenfalls ergeben sich bei der detaillierten Planung erhöhte Anforderungen oder Notwendigkeiten. Dann sind Optimierungen möglich. Verbindungen der Gebäude sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen. Da der Betriebsprozess noch weiterhin bestimmt oder variabel gestaltet wird, ist der Schutzanspruch entsprechend den jeweiligen Nutzungsbegehren festzulegen und zu bestimmen. Die Begründung ist zu ergänzen. Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind hier die Anforderungen zu überprüfen und ggf. Vorkehrungen zu treffen. Nach Prüfung der Anforderungen der DIN18005 können auf allen Grundstücken die Werte wie für Außenwohnbereiche von 55 dB(A) wie für WA-Gebiete eingehalten werden.

Seltene Ereignisse – Einhaltung der Anforderungen für seltene Ereignisse

Die Bewertung im Gutachten stellt klar, dass die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse tags um mindestens 15 dB(A) und nachts um mindestens 8 dB(A) unterschritten werden. Das ist die Grundvoraussetzung für die Bewertung der Auswirkungen durch die Stadt Neustadt-Glewe. Zusätzlich wird der Hinweis für seltene Ereignisse zur Kenntnis genommen. Die seltenen Ereignisse sind unter 6.1.3 definiert. Es ist darauf zu achten, dass diese Ereignisse nicht mehr als an 10 Tagen bzw. 9 Tagen stattfinden (letzteres wegen des Nachtbetriebes auf dem Schießplatz). Die Begründung wird ergänzt. Weitergehender Regelungen bedarf es aus Sicht der Stadt Neustadt-Glewe zu seltenen Ereignissen nicht, weil diese ohnehin durch die gesetzlichen Anforderungen geregelt sind.

Plausibilität des Gutachtens und Vorgehensweise im Genehmigungsverfahren

Das Gutachten ist gewissenhaft zustande gekommen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird das Gutachten als hinreichend angesehen, weil es die Betriebsszenarien darstellt. Die Stadt Neustadt-Glewe sieht auch

nach Bewertung der Stellungnahmen der unteren Immissionsschutzbehörde und des Landesamtes für Gesundheit und Soziales keine fraglichen Punkte oder Anforderungen zur Änderung der Berechnung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Gebietserschließung wurde bereits optimiert. Durch betriebsorganisatorische Maßnahmen kann auf die Nachbarschaften weiter reagiert werden. Auf eine Schließung der Lücken wird nicht reagiert. Festsetzungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht getroffen. Gegebenenfalls wird es erforderlich, dies im Zuge der Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren im Zuge der Abschichtung nochmals zu überprüfen. Die Anforderungen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden erfüllt. Aus Sicht der Stadt Neustadt-Glewe können gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse nachgewiesen werden. Es wird auf die Abschichtung in den Verfahren verwiesen; Abschichtung und Differenzierung der Anforderungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und Präzisierung im Baugenehmigungs- und Bauantragsverfahren.

Nach Wertung und Einschätzung der Belange kann die Stadt Neustadt-Glewe davon ausgehen, dass sie im Rahmen der Vorsorge im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Voraussetzungen für den späteren Vollzug der Maßnahme geschaffen hat, die gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sichern. Eine weitergehende Prüfung erfolgt im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren.

Die Stadt Neustadt-Glewe hat sich mit den Belangen des Landesamtes hinreichend beschäftigt und geht davon aus, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gesichert werden können.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wurde auch durch die Öffentlichkeit Bezug genommen auf die Differenzierung der Wohnbebauung und der Grundstücksfreiflächen. Im Ergebnis werden die Anforderungen des Gutachtens bestätigt und um eine Aussage zu den Außenwohnbereichen ergänzt.

Die Anforderungen wie für allgemeine Wohngebiete werden eingehalten. Die Anforderungen an den Schallschutz wurden nochmals zusätzlich überprüft. Die Werte für Außenwohnbereiche nach der DIN18005 von 55 dB(A) werden eingehalten. Die TA Lärm kennt den Immissionsort 50 cm vor dem geöffneten Fenster. Das ist der Immissionsort „außerhalb von Gebäuden“. Der Garten als Immissionsort nach TA Lärm existiert nicht. Im Zuge der Abwägung nach DIN18005 wurde eine Bewertung und Berechnung vorgenommen. Danach kann festgestellt werden, dass die Anforderungen der DIN18005 Schallschutz im Städtebau für die Außenwohnbereiche beachtet sind.

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 abzusichern. 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 Hauanschlussleitung 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.

Im Zusammenhang mit der Versorgung zum Trinkwasser wurden Hinweise unterbreitet die im Folgenden dargestellt werden.

Der Hinweis auf die Lage eines Teilbereichs innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB wird in den Planunterlagen bereits berücksichtigt. Die Unterlagen wurden im Zuge des Planaufstellungsverfahrens dahingehend nochmals überprüft und es wurde klargestellt, dass es sich nicht um die Trinkwasserschutzzone III, sondern um die Trinkwasserschutzzone IIIB handelt. Die Stadt Neustadt-Glewe geht davon aus, dass es sich hier um die Trinkwasserschutzzone IIIB handelt. Die Klarstellung erfolgte bereits in der Stellungnahme des Landkreises LUP vom 31.07.2024 zum Vorentwurf durch den Fachdienst 68 – Umwelt, Fachgebiet Wasser und Boden. Hier wurde klargestellt, dass die Trinkwasserschutzzone IIIB betroffen ist.

Es ergeben sich keine weiteren Anforderungen, die beachtlich sind.

Der Hinweis auf Einhaltung der rechtlichen Vorschriften in der Stellungnahme vom 11.12.2024 sind zu beachten. Die Belange sind im Genehmigungsverfahren so zu beachten, dass es zu keinen Beeinträchtigungen kommt und die Gesundheitshygiene gewährleistet ist. Maßgeblich sind die Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim, der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und dem Landesamt für Gesundheit und Soziales zu führen. Der Hinweis auf die gesetzliche Grundlage wird zur Kenntnis genommen. Die gesetzliche Grundlage gilt ohnehin.

Die Anträge für die Trinkwasser- bzw. Schmutzwasserhausanschlüsse des o.g. Grundstücks oder des Plangeltungsbereiches liegen bereits dem ZKWAL vor und sind in Bearbeitung. Die Planung wurde in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro INROS LACKNER abgestimmt. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch den ZKWAL.

Somit ist die Wasserversorgung gesichert.

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.

Die Anträge für die Trinkwasser- bzw. Schmutzwasserhausanschlüsse des o.g. Grundstücks oder des Plangeltungsbereiches liegen bereits dem ZkWAL vor und sind in Bearbeitung. Die Planung wurde in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro INROS LACKNER abgestimmt. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch den ZkWAL.

Somit ist die Schmutzwasserentsorgung gesichert.

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 Liebsiedlung 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 $5,3 \times 10^{-5}$ 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 0,3 m tief sind, wird eine Fläche von ca. 1.170 m² 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 m³ 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 m³

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. 1,0 m im Bereich der Trinkwasserschutzzone IIIB und außerhalb der Trinkwasserschutzzone von mind. 0,5 m. Im Westlichen Bereich angrenzend zur Straße wird die Mulde durchgehend mit ca. 3 m ausgebildet, im südlichen Bereich soll sie mindestens 5 m betragen. Im nördlichen Bereich (Einfahrtsstraße) wird die Mulde in der Fläche wie ein Becken ausgebildet, sprich keiner einheitlichen Breite (diese schwankt zwischen 5 m bis ca.30 m) 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.

Die wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreises Ludwigslust-Parchim liegt mit Bescheid vom 09.12.2024 vor. Darin werden die Anforderungen an die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gemäß Entwässerungskonzept unbefristet erteilt. Für die zu entwässernde Gesamtfläche von 25.948 m² ist eine Jahreseinleitmenge von ca. 18.164 m³ bewertet worden. Damit beträgt die Gesamteinleitmenge in das Grundwasser somit bis zu 116,26 l/s. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist somit gesichert.

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.

Die erforderlichen Löschwasserbrunnen werden durch den Landkreis hergestellt. Die entsprechenden Nachweise erfolgen im Bauantrags- bzw. Baugenehmigungsverfahren. Als Voraussetzung für den Satzungsbeschluss hat sich die Stadt Neustadt-Glewe überzeugt, dass die Löschwasserbrunnen hergestellt werden und dies in den vertraglichen Regelungen berücksichtigt.

Die Löschwasserbrunnen sind vorab bei der unteren Wasserbehörde entsprechend Vorgabe der zuständigen Behörde anzuzeigen.

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.

Die Stadt Neustadt-Glewe hat die Stellungnahme der Telekom im Planverfahren erhalten. Die gereichten Bestandspläne werden den Verfahrensunterlagen beigelegt. Es werden keine öffentlichen Flächen für die Versorgung der Telekom festgesetzt. Die Abstimmungen zur Versorgung sind im Zuge des Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens zwischen den Beteiligten zu führen. Dabei sind die Belange des Eigentums und die Sicherung des Eigentums wahrzunehmen.

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

Schallschutz

Gutachterlich wurde der Nachweis der schallschutztechnischen Verträglichkeit erbracht (siehe hierzu Gliederungspunkt 10. Begründung).

Lichtimmissionen

Die Behörde hat auch zu Anforderungen der Lichtimmissionen vorgetragen. Die Lichtimmissionen werden aufgrund von Vorschriften geregelt. 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 (LAI) mit Beschluss vom 13.09.2012

- Tags (06.00 bis 22.00 Uhr) - 3 lx
- Nachts(22.00 bis 06.00 Uhr) - 1 lx

eingehalten werden.

Die Anforderungen von Gesetzen und Verordnungen sind einzuhalten. Innerhalb des Gebietes wird davon ausgegangen, dass gebietsverträgliche Nutzungen vorhanden sind und gegenseitige Rücksichtnahme beachtet wird. Der Hinweis auf die Richtlinie zu Lichtimmissionen wird in den Unterlagen ergänzt.

In Bezug auf Lichtimmissionen hatte sich die Stadt Neustadt-Glewe zusätzlich im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens damit beschäftigt.

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem Abstand von wenigstens 18 m zur Grundstücksgrenze. Eine Abschirmung von Gebäuden findet zusätzlich statt. Es finden Nutzungen in Nutzungszeiten wie sie auch für allgemeine Wohngebiete typisch sind statt. Die Aktivitäten finden maßgeblich abseits oder auf der abgewandten Gebäudeseite statt.

Die Auswirkungen durch Licht in den Fenstern werden als hinnehmbar angesehen, weil sie denen in allgemeinen Wohngebieten entsprechen. Unabhängig davon ist zu beachten, dass Beleuchtung aus den Zimmern vorzugsweise auf der abgewandten Seite der Wohnbebauung vorgesehen ist.

Die Beleuchtung wird als Bedarfsbeleuchtung vorgesehen.

Hier ist davon auszugehen, dass die Beleuchtung auf die bedarfsgerechte Beleuchtung ausgerichtet ist. Ein Ausstrahlen der Umgebung ist nicht vorgesehen. Es ist bereits jetzt enthalten: „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.“ Somit wird auf die Ausstrahlung und auf die bedarfsgerechte Beleuchtung Rücksicht genommen. Die Anforderungen an die Beleuchtung sind gemäß den Vorgaben von Gesetzen und Verordnungen zu beachten.

Im Gliederungspunkt 14.3 sind die Anforderungen an die Wohnumgebung dargestellt. Ein Gutachten zur Lichtemission und zum Lichtverhalten wird nicht als erforderlich angesehen.

Klimaschutz

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.

Für die Stadt Neustadt-Glewe ist selbstredend, dass die Errichtung von PV-Anlagen so vorzusehen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnbebauung kommt.

Die gegenseitigen nachbarschaftlichen Schutzanforderungen sind zu beachten. Auch bei der Errichtung von PV-Anlagen ist zu sichern, dass es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke kommt. Dies ist im Genehmigungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurden des Weiteren Hinweise zum Betrieb von Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wasserwärmepumpen etc. gegeben. Die Stadt Neustadt-Glewe nimmt die Hinweise zum Betrieb von gebäudetechnischen Anlagen und Geräten zur Kenntnis. Die Empfehlungen zur Aufstellweise werden zur Kenntnis genommen. Die Belange sind aus Sicht der Stadt Neustadt-Glewe auf der Ebene des

nachfolgenden Genehmigungsverfahrens zu konkretisieren und zu beachten. Für die Bauleitplanung gilt, dass die gegenseitige Nachbarschaft ohnehin zu berücksichtigen ist. Aufgrund der nachfolgenden detaillierten Planung wird dies auf die Folgeplanung verlegt und die Nachweise sind in dem entsprechenden Verfahren zu erbringen. Dabei wäre auch zu klären, wie die Aufstellung erfolgt und ob eine von allen Oberflächen, einschließlich dem Boden, entkoppelte Aufstellungsweise vorzusehen ist. Körperschallübertragungen sind auszuschließen. Dies ist die Aufgabe im nachfolgenden Genehmigungsverfahren.

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.

Baufläche		qm
SO FTZ		59.719,20
Summe =		59.719,20

Waldfläche		qm
Waldfläche		433,10
Summe =		433,10

Straßenverkehrsfläche		qm
Straße Bestand		210,10
Summe =		210,10

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

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

Planaufstellungsverfahren 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 nach derzeitigem 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 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.

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 setzte ursprünglich 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). Im Rahmen der weiteren Erkenntnisse und unter Berücksichtigung des Stellungnahmeverfahrens und der Bekanntgabe der Trinkwasserschutzzone IIIB wurden die Anforderungen verändert. Die konkreten Regelungen und Regelungen der Sachverhalte erfolgten bei der weiteren Vorbereitung des Vorhabens und eine Klarstellung erfolgte mit dem Entwurf.

Der Höhenbezug wird für Aufschüttungen mit maximal 35,25 m im Norden und im Süden mit 34,75 m festgesetzt. Die Aufschüttungsflächen sind im Plan entsprechend festgesetzt und umgrenzt. Damit kann die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gesichert werden.

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 Biotop gemäß § 20 NatSchAG. Potenzielle Auswirkungen der Planung auf umgebende Biotop und der daraus resultierende Kompensationsbedarf wurden 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. Nach Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde durch den Gutachter ein überarbeiteter Artenschutzfachbericht (Stand 17.11.2024) bereitgestellt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten bei Umsetzung der empfohlenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht ein.

Der erforderliche multifunktionale Kompensationsbedarf in Höhe von 32.672,06 m² KFÄ wird mit Ökopunkten aus dem Ökokonto „Naturwald Gallin“ in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ kompensiert.

Eine Bestätigung der Forstbehörde liegt bisher mit Datum vom 18.11.2024 vor. Die abschließende Bestätigung wurde der Stadt Neustadt-Glewe in Aussicht gestellt. Diese abschließende Bestätigung wird der Verfahrensdokumentation beigefügt.

Die Rodungen der Einzelbäume und Eingriffe in den Wurzelschutzbereich werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Die erforderlichen Waldpunkte in Höhe von 2.452 wurden im Waldkompensationspool Nr. 223 „Jarchow“ gesichert. Die Genehmigung vom 10.10.2024 zu erforderlichen Waldumwandlungen liegt vor.

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. 59.719,20 m². 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 Grundwassers². Die künftige Geländehöhe entsteht durch Bodenauftrag und ist im nördlichen Bereich mit 35,25 m NHN und im südlichen Bereich mit 34,75 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 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.

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

Mit der fachlichen Zustimmung des Landesamtes für Kultur und Denkmalschutz M-V hat die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde am 27.02.2025 den beabsichtigten Straßenbau mit Planungsstand v. 18.09.2024 bestätigt. Dies gilt zusätzlich zu der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 21.11.2024.

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. Die wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor. Grundlage war die beabsichtigte Regelung zur Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers.

Gesetzliche Vorgaben sind insbesondere in Bezug auf das Trinkwasserschutzgebiet einzuhalten und die Vorgaben der Unteren Wasserbehörde zu beachten.

Die wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreises Ludwigslust-Parchim liegt mit Bescheid vom 09.12.2024 vor. Die Umsetzung der Anforderungen gemäß wasserrechtliche Erlaubnis ist auch im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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.

Die Belange des Schallschutzes wurden gutachterlich bewertet. Der Nachweis gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse wurde erbracht. Wenn von dem Konzept abgewichen wird, ist erneut der Nachweis zur Bewahrung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse zu erbringen. Die modellhafte Darstellung im Gutachten bestätigt die Vereinbarkeit mit dem allgemeinen Wohngebiet. Durch das vorliegende Gutachten im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 41 der Stadt Neustadt-Glewe ist belegt, dass die Schutzanforderungen unter Berücksichtigung des entsprechenden Szenarios für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können.

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. Durch das geplante Nutzungskonzept entwickeln sich keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen.

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 der Bebauung in der „Liebssiedlung“, für die nächstgelegene Bebauung zum FTZ, wird in der Regel mit 6 m für die nächstgelegene Bebauung der „Liebssiedlung“ für die vorhandenen Hauptgebäude bewertet. Die maximale Gebäudehöhe innerhalb des Plangebietes beträgt etwa 10,50 m (ursprünglich war von etwa 10,00 m ausgegangen worden). In der Entwurfsphase sind 10,50 m als maximale Höhe über den Bezugspunkt festgelegt worden. Die Gebäudehöhen innerhalb des Bereiches schwanken maßgeblich zwischen 7 m und 10,50 m.

Entsprechend sind die Festsetzungsvorgaben enthalten. Im nördlichen Teil ist maßgeblich von 10,50 m auszugehen. Im südlichen Bereich schwanken die Höhen zwischen 7 m und 10 m. Ziemlich zentral ist auf eine untergeordnete Fläche begrenzt der Übungsturm mit maximaler Ausnutzung von 20 m vorgesehen. 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. Diese Festsetzungsmethodik wird aufrechterhalten.

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. Vorteilhaft 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.

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 zulässig.

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.

Die Gesamtregenwassermenge, die im Baugebiet versickert, verändert sich durch die Baumaßnahme nicht. Der Regen ist früher auf die Fläche auch niedergegangen. Aus der Versickerung ist keine Schädigung der Bausubstanz

zu befürchten. Beeinträchtigungen durch abfließendes Regenwasser und Oberflächenwasser werden nicht befürchtet. Die dezentrale Versickerung ist als positiv zu bewerten. Hierzu werden entsprechende Vorkehrungen auf dem Grundstück in Bezug auf Versickerungsflächen, Mulden etc. geschaffen. Die einzelnen Sickeranlagen besitzen laut gutachterlicher Feststellung überwiegend, und z. T. deutliche, Reserven im möglichen Speichervolumen. Der HGW ist ein Bemessungswasserstand, der unabhängig von der Baumaßnahme gilt, also auch für die Gebäude der „Liebssiedlung“. Der Wasserstand HGW (etwa Höhe jetzige GOK) ist bereits in der Vergangenheit im Rahmen natürlicher Wasserstandschwankungen eingetreten (Schutz/Abdichtung von Kellern ist Sache des Bauherrn). Laut Aussagen des Büros IGU sind Setzungen aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht möglich. Auswaschungen sind nicht zu erwarten, da durch die dezentrale Versickerung die Strömungsgeschwindigkeit des Grundwassers nicht signifikant beeinflusst wird. Setzungen an Gebäuden infolge hoher Grundwasserstände sind nicht möglich, maßgeblich wären Niedrigwasserstände (Sackung durch Grundwasserentzug), die in der Vergangenheit ebenfalls schon eingetreten sind.

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. Die Höhe wurde in der Entwurfsphase entsprechend unter Berücksichtigung des Kenntnisstandes vorgesehen. Der Übungsturm befindet sich in einer Entfernung von 70 m zu den Grundstücken 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. Die geplante Aufhöhung des Geländes ermöglicht es, den Straßenoberbau wasserfrei zu halten.

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 1990er 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. Die Abstände der Einzelbäume dürfen zwischen 6 m und 15 m untereinanderliegen, so dass eine abschirmende Wirkung erreicht wird. 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.

Sachpunkt K: Denkmalpflege

Die Stadt Neustadt-Glewe hat sich im Zusammenhang mit den Anforderungen der Öffentlichkeit mit den Belangen der Denkmalpflege nochmals beschäftigt. Die Anforderungen an die Denkmalpflege wurden abgestimmt. Durch umsäumende Anpflanzungen wird ein Übergang von der Errichtung der Feuerwehrtechnischen Zentrale zu den angrenzenden Wohngrundstücken und zum Bereich des Denkmals erreicht. Der Übergangsbereich von 40 m wird entsprechend Abstimmung mit dem für Denkmalschutz zuständigen Behörden und Stellen geregelt. Die Regelung erfolgt auch für einen Grünstreifen von 8 m, der den Übergangsbereich unterteilt. Es wird nicht gesondert eine Grünfläche festgesetzt. Es handelt sich hier um die Darlegung in der nachrichtlichen Übernahme. Dies ist entsprechend dargelegt. Außerhalb der Baugrenzen werden im Denkmalschutzbereich die zulässigen Nutzungen geregelt. Hier ist die Straße entsprechend vorgesehen. Die Abstimmungen wurden mit der Denkmalschutzbehörde geführt. Innerhalb des Denkmalschutzbereiches befindet sich an der südlichen Grenze des Bebauungsplanes der 8 m Schutzstreifen, der in der Stellungnahme genannt wird. Hier sind die Anforderungen an Schutzmaßnahmen zusätzlich erhöht. Die Umgebungssituation wird gewahrt und gewährleistet. Optisch erfolgt eine Abschirmung durch die Anpflanzungen. Eine Distanz wird durch die Einhaltung des 40 m Denkmalschutzbereiches gewährleistet. Die Belange der Denkmalpflege werden im Text, Teil B nachhaltig und umfassend dargelegt. Hier ist der Schutzbereich entsprechend dargestellt. Weitergehende Bewertungen erfolgen im Rahmen der technischen Planung und unter Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

Sachpunkt L: erdrückende Wirkung/Beleuchtung

Die erdrückende Wirkung wurde angemahnt. Eine erdrückende Wirkung ist nicht zu verzeichnen. Die erdrückende Wirkung wird dadurch ausgeschlossen, dass der Abstand von Bebauung mindestens 18,50 m zum Grundstück beträgt und die absolute Gebäudehöhe entsprechend

begrenzt wird. Innerhalb des Abstandstreifens ist eine Bewegungsfläche vorgesehen. Aufschüttungen werden durch Anpflanzungen minimiert.

Eine grundstücksbegleitende Baumanpflanzung mit Hecken und seitiger Unterpflanzung wird zukünftig zu einer Minimierung der Auswirkungen führen. Abstandsflächen können eingehalten werden. Belichtung, Belüftung und Besonnung werden gewährleistet. Die Anforderungen an die Beleuchtung werden in den Planunterlagen und der Dokumentation bewertet. Hier ist zu beachten, dass die Außenbeleuchtung von Fenstern auf ein Minimum reduziert werden kann, da maßgeblich zu den Innenräumen oder auf den abgewandten Seiten die Büroräume und Schulungsräume entstehen. Ansonsten ist hinsichtlich der Beleuchtung von den Gebäuden eine untergeordnete Auswirkung zu erwarten, da diese auch entsprechend gedimmt werden können und es sich um siedlungstypische Beleuchtung handelt. Die sonstige Beleuchtung ist als Orientierungsbeleuchtung vorgesehen. Hier können auch betriebsorganisatorische Maßnahmen genutzt werden, um die Auswirkungen weiter zu reduzieren.

Sachpunkt M: Planungsrechtliche und immissionsschutzrechtliche Bewertung

Die Anforderungen an den Schallschutz wurden zusätzlich bewertet. Für die Stadt Neustadt-Glewe war unter Berücksichtigung des Stellungnahmeverfahrens klar, dass es sich um den Schutzanspruch des allgemeinen Wohngebietes handelt. Unter Berücksichtigung von Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit hat sich die Stadt Neustadt-Glewe nochmal mit den Belangen der planungsrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Bewertung auseinandergesetzt:

Ausgangssituation - Die Stadt Neustadt-Glewe stellt den Bebauungsplan Nr. 41 für die Feuerwehrtechnische Zentrale (FTZ) auf. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens ist frühzeitig der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch für die Bebauung in der „Liebssiedlung“ bewertet worden. Unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 wurde auch für die bestehende „Liebssiedlung“ der Schutzanspruch des allgemeinen Wohngebietes herangezogen. Zusätzlich fand eine Bestandsaufnahme statt. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden gewerbliche Ansiedlungen innerhalb des Wohngebietes aufgenommen, die den Schutzanspruch des allgemeinen Wohngebietes rechtfertigten. Die Umgebungssituation ist geprägt durch Einflüsse von den umsäumenden Straßen, vom Flugplatz und vom Schießplatz. Für letztere wurde jeweils in den Plan- oder Genehmigungsverfahren der Schutzanspruch wie für allgemeine Wohngebiete zugrunde gelegt.

Problemsituation - Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde eine „Schalltechnische Untersuchung“ erstellt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden Anregungen und Stellungnahmen vorgetragen. Der Schutzanspruch des allgemeinen Wohngebietes wurde von Behörden und TÖB nicht in Frage gestellt. Von einzelnen Anwohnern wurden im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens die Schutzansprüche wie für reine Wohngebiete angesprochen. Im Rahmen des Abwägungsprozesses setzt sich die Stadt Neustadt-Glewe nochmals damit auseinander. Die Bewertung unter Berücksichtigung des Schutzanspruches für allgemeine Wohngebiete wird nochmals überprüft.

Ergebnis - Im Rahmen der Erörterung zum Standort wurde eine nochmalige Bestandsaufnahme durchgeführt. Innerhalb des Gebietes ist die Wohnnutzung vorherrschend. Es sind gewerbliche Einrichtungen und Betriebe angemeldet. Produzierende Aktivitäten sind im Wesentlichen nicht zu verzeichnen. Insofern wurde der Bereich noch großräumiger betrachtet und gesamtheitlich bewertet. Innerhalb des Gebietes sind am nördlichen Rand Garagen vorhanden, die nicht ausschließlich dem Gebiet dienen. Sie stehen somit dem Gebietsanspruch entgegen und empfehlen die Bewertung als Gemengelage. Die Garagen wurden hinsichtlich der Bewertung nochmals überprüft und dienen nicht ausschließlich den Einwohnern der „Liebssiedlung“, sondern auch darüber hinaus. Die Garagen dienen privaten Zwecken für das Abstellen von Autos, Motorbooten, Sportgerät etc. Insofern entsprechen sie nicht dem Gebietsanspruch eines reinen Wohngebietes und auch nicht eines allgemeinen Wohngebietes; letztere sind dort nicht zulässig. Deshalb wird für die Beurteilungen im Rahmen der Auswirkungsprognose für das FTZ und auch für weitere Entscheidungen der Stadt Neustadt-Glewe eine Gemengelage bewertet.

Der immissionsschutzrechtliche Anspruch für die Gemengelage wird unter Berücksichtigung der Gesamtsituation mit dem Schutzanspruch wie für allgemeine Wohngebiete bewertet. Hierzu werden die vorhandenen Nutzungen - wie Garagen und von ihnen ausgehende „Störungen“, die gewerblichen Anmeldungen, die Lage zum Außenbereich hin - in die Beurteilung einbezogen. Unter Berücksichtigung der gesamtheitlichen Bewertungen und Situation wird für diese Gemengelage nicht der Schutzanspruch wie für den Außenbereich zugrunde gelegt, sondern der Schutzanspruch wie für ein allgemeines Wohngebiet. Ggf. beabsichtigt die Stadt Neustadt-Glewe diesen Anspruch auch für die Eindeutigkeit zukünftiger Ansiedlungen über einen Bebauungsplan zu regeln. Hierzu bedürfte es eines gesonderten Planaufstellungsverfahrens.

Schlussbemerkung - Unter Berücksichtigung der Abstimmungen und nochmaligen örtlichen Erhebungen wird diese Bewertung für den Schutzanspruch allgemeiner Wohngebiete berücksichtigt. In zukünftigen Entscheidungsverfahren zur Baugenehmigung wird innerhalb der „Liebssiedlung“ der Schutzanspruch des allgemeinen Wohngebietes für die Beurteilungen großräumig zugrunde gelegt. Bei der gesamtheitlichen Bewertung des Bereiches zwischen der K38 und dem Flugplatz und der „Liebssiedlung“ finden die vorhandenen Auswirkungen durch den Schießplatz und dem Flugplatz entsprechend Bewertung. Diese Vorgehensweise entspricht auch den bisherigen gutachterlichen Empfehlungen im Rahmen der Bewertung des Bebauungsplanes Nr. 10 und der Bewertung des Schießplatzes. Im Rahmen eines Planaufstellungsverfahrens für die bestehende „Liebssiedlung“ wären auch die Bewertungen des Flugplatzes und der Auswirkungen des Flugplatzes heranzuziehen.

15. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

15.1 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.

Grünstreifen 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).

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 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.

15.3 Lage in der Trinkwasserschutzzone

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

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, 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.

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 Auskunftersuchen 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.

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

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind zu dokumentieren und ihre Akzeptanz mit der unteren Naturschutzbehörde bei Erfordernis abzustimmen. Erforderliche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen, um Verbotstatbestände 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.

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.

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.

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.

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.

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

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.

16.12 Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagentetzes

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

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. Vorteilhaft 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 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.

16.17 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.

16.18 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.

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.

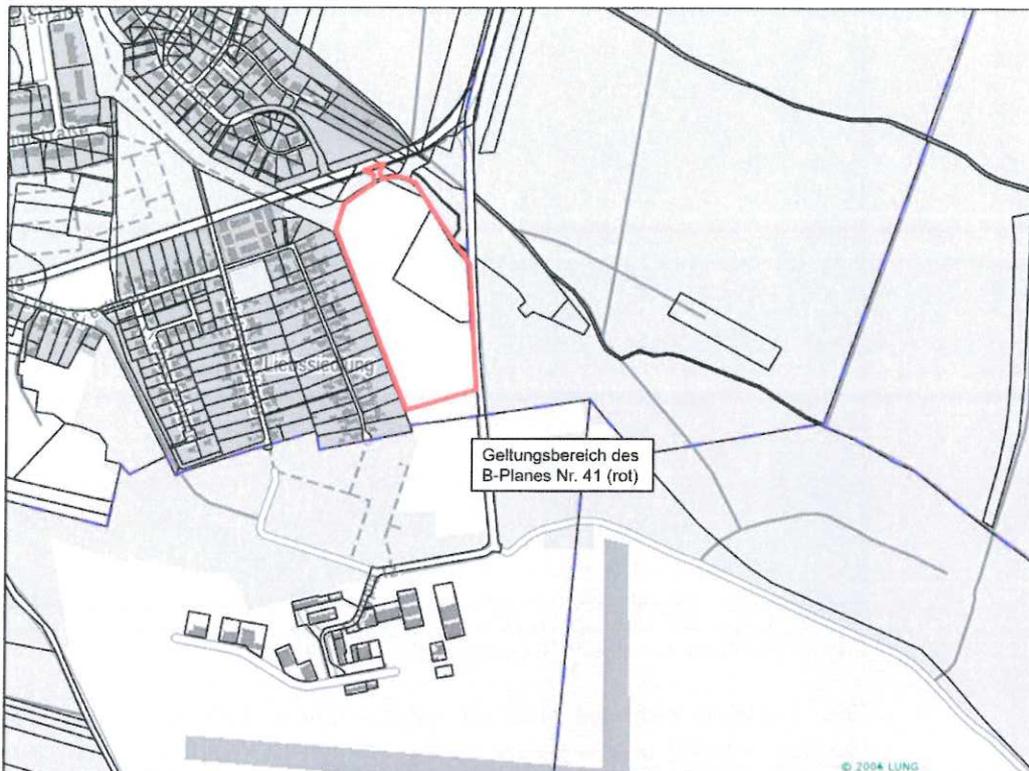


Abb. 6: Übersichtskarte Geltungsbereich, rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: Mai 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

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 Liebssiedlung.

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



Abb. 7: 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 (Liebsiedlung) 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 angrenzenden Bodendenkmals (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 bzw. vollständig 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	217/6 und 217/8 (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. Das Flurstück 217/5 wurde in die Flurstücke 217/6 bis 217/8 zerlegt. Die Zerlegung des Flurstücks 218/4 wurde bereits mit den Entwurfsunterlagen berücksichtigt.

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 Besuchern³ 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

³ 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.

Umgebungsschutzbereiches und der Begrenzung des KZ-Denkmals, 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 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 Geländere Relief 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.⁴ 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 IGU INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GRUNDBAU UND UMWELTECHNIK MBH (2024) Geotechnischer Bericht, Neustadt-Glewe, Neubau Feuerwehrservicezentrum (FSZ), 24001.

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 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 Biotope

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.

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.

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. Bei Entdeckung von zufälligen archäologischen Funden und Fundstellen gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.

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

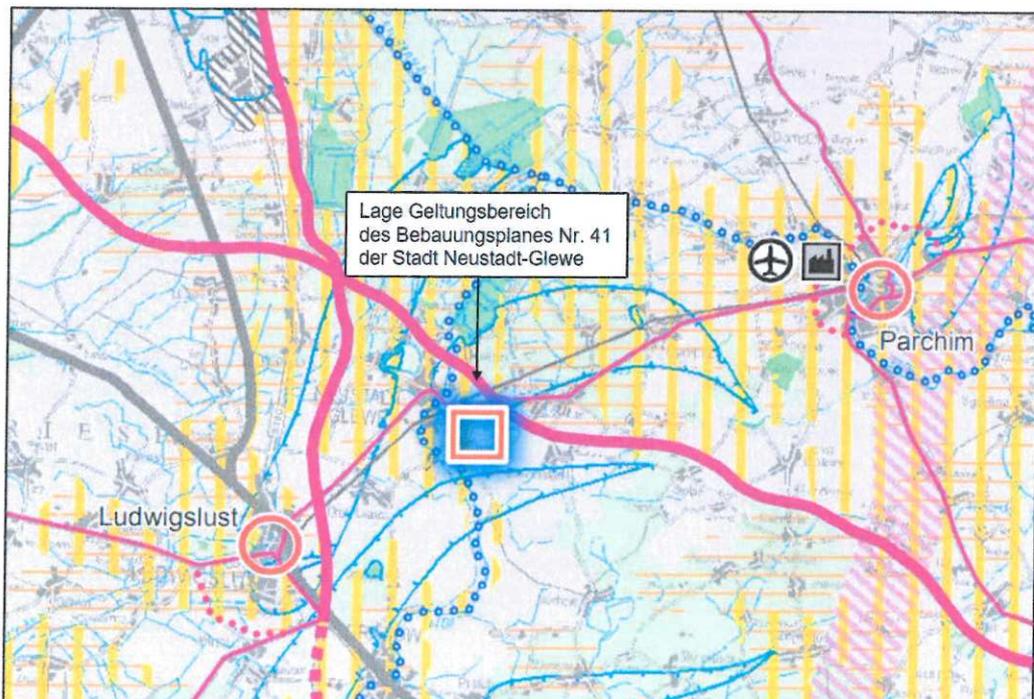


Abb. 8: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016) mit Kennzeichnung der Lage des Bebauungsplanes Nr. 41 (Quelle: Karte Landesraumentwicklungsprogramm (2016), mit eigener Darstellung)

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/ Tourismusentwicklungsraum.
- Neustadt-Glewe ist an ein großräumiges Verkehrsnetz angeschlossen.
- Der Plangeltungsbereich liegt nahe eines bedeutsamen Entwicklungsstandortes für Gewerbe und Industrie.

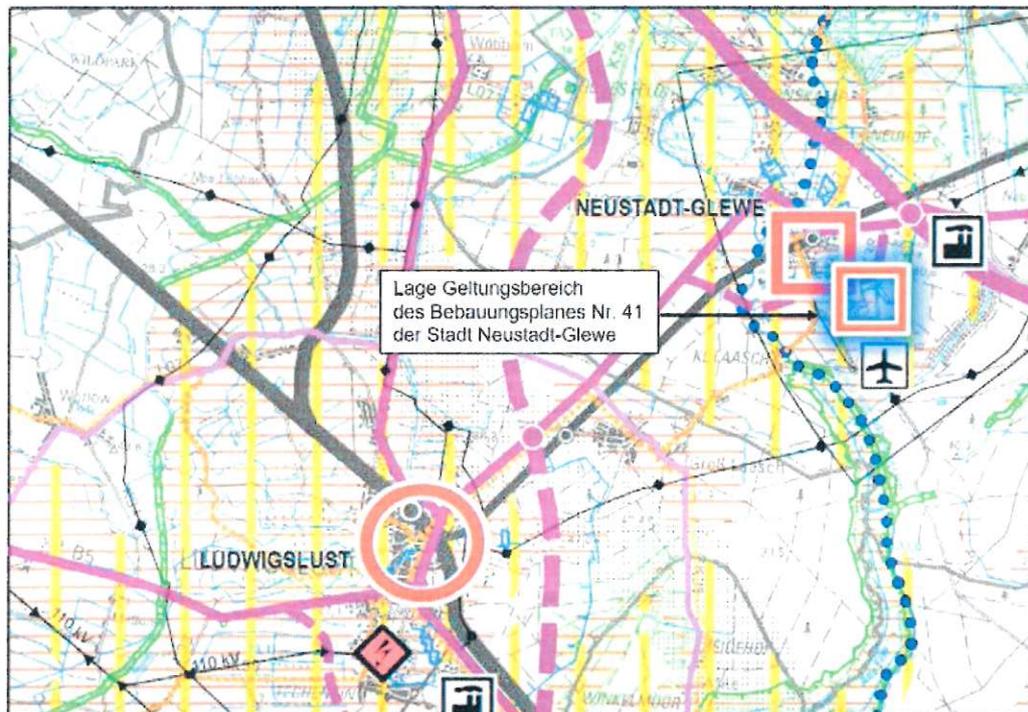


Abb. 9: Auszug aus dem Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP 2011) mit Darstellung Lage des Bebauungsplanes Nr. 41 (Quelle: Karte Regionales Raumentwicklungsprogramm (2011), mit eigener Darstellung)

Laut Stellungnahme und Raumordnerischer Bewertung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) vom 28.06.2024⁵ 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

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

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. 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 m³/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 Florenschutzeskonzeptes 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 Maßnahmengbiet 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).

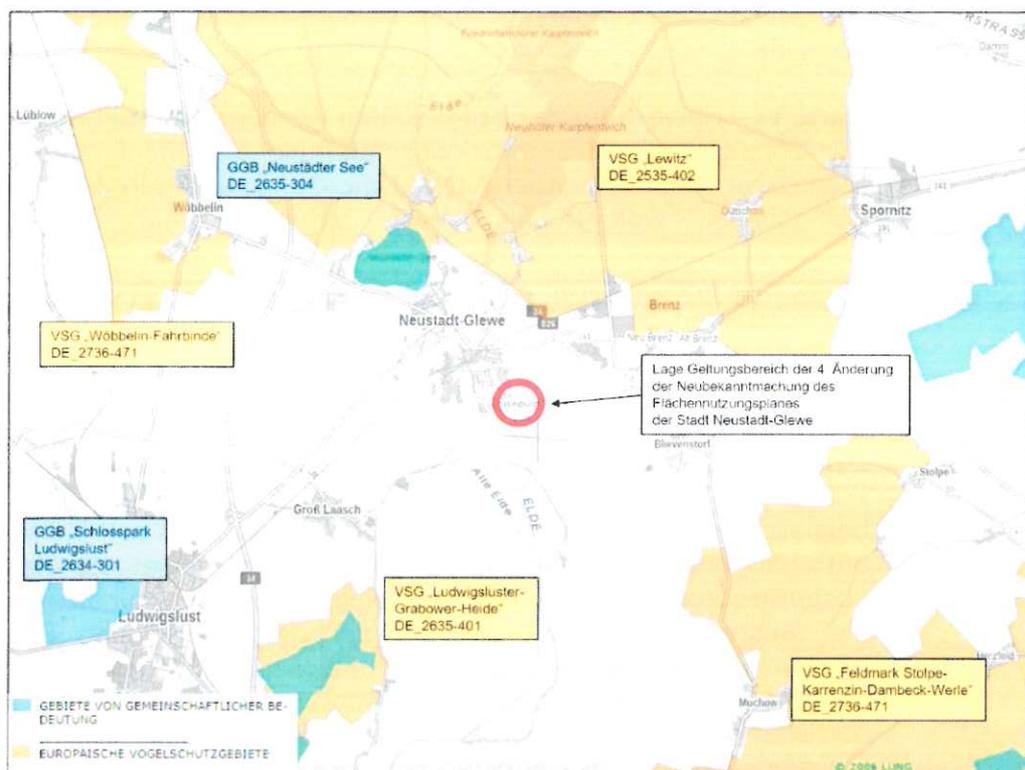


Abb. 10: Lage und Ausdehnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und europäische Vogelschutzgebiete (VSG), Lage des Plangebietes rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Mai 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

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.

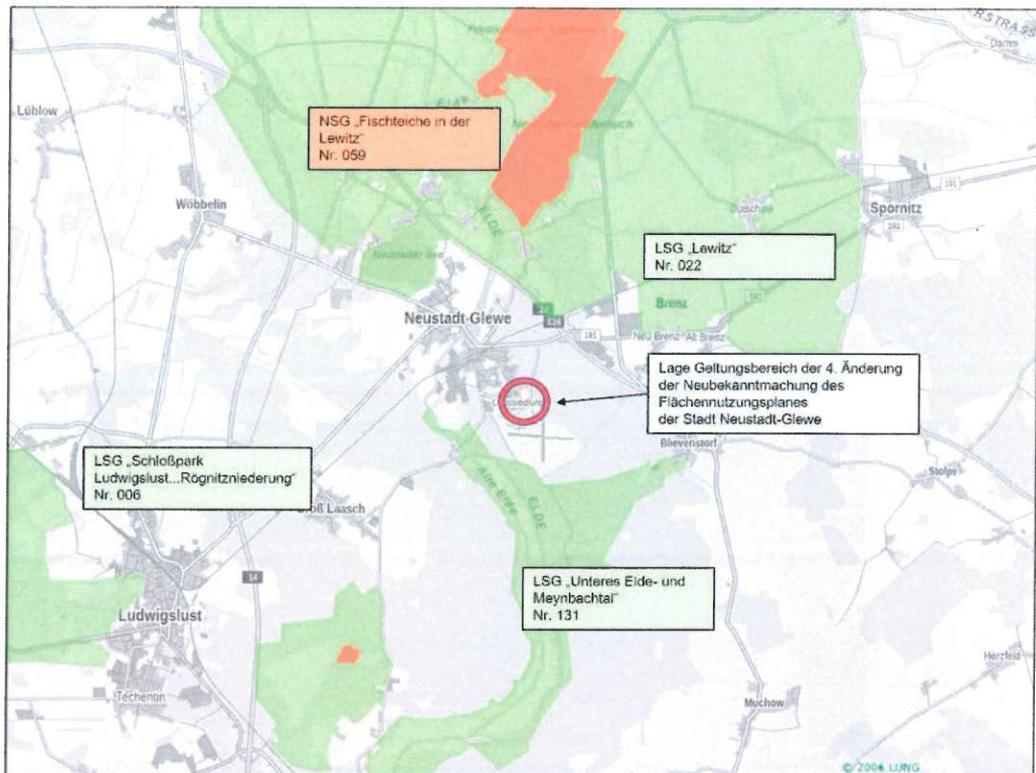


Abb. 11: Lage der Landschaftsschutzgebiete und des Naturschutzgebietes, Lage des Plangebietes rot dargestellt

(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.

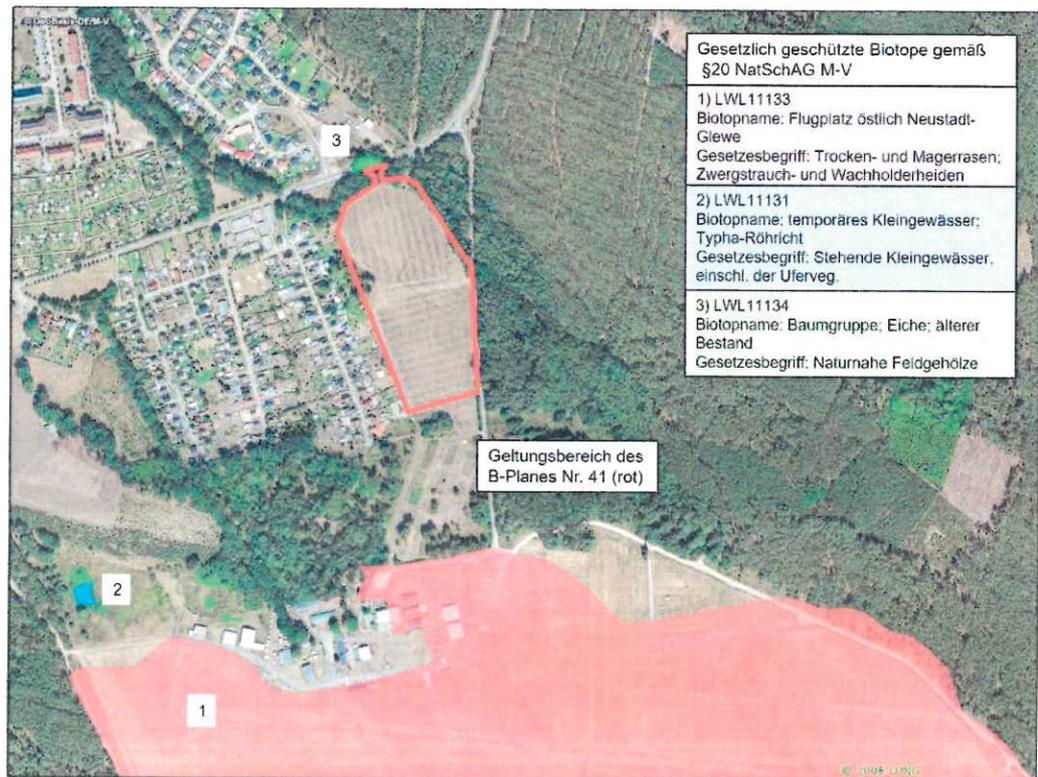


Abb. 12: Gesetzlich geschützte Biotopie nach § 20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Mai 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

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.

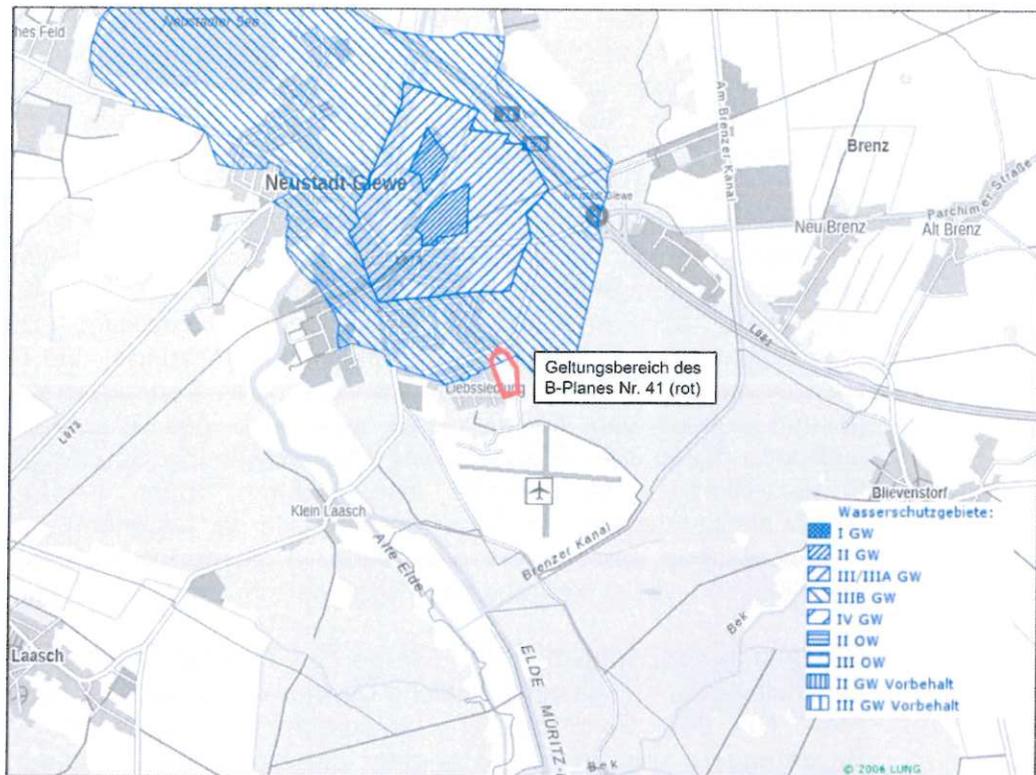


Abb. 13: Wasserschutzgebiete, Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab.

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 1 BD1 „Dornier-Werke und Konzentrationslager für Frauen, Außenlager Ravensbrück“ (Neustadt-Glewe, Fpl. 58) umfasst sowohl einen Teil der südlich an den Plangeltungsbereich 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. Außerhalb der Baugrenzen werden im Denkmalschutzbereich die zulässigen Nutzungen geregelt. Hier ist die Straße entsprechend vorgesehen. Innerhalb des Denkmalschutzstreifens und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind keine Nebenanlagen, Anlagen für Ver- und Entsorgung, Übungsflächen oder Stellplätze zulässig, die nicht im Zusammenhang mit dem Straßenbau stehen (Böschungen/Versickerungsflächen).

Die Abstimmungen wurden mit der Denkmalschutzbehörde geführt. Die Belange der Denkmalpflege werden im Text, Teil B nachhaltig und umfassend dargelegt. Ein Grünstreifen innerhalb des Schutzbereiches wurde durch Nachrichtliche Übernahme übernommen. Hier sind die Anforderungen an Schutzmaßnahmen zusätzlich erhöht.

Das Bodendenkmal 2 BD2 „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.

Die Belange der Denkmalpflege werden im Text-Teil B entsprechend Vorgabe der Stellungnahme als nachrichtliche Übernahme gemäß BauGB berücksichtigt. Hier ist der Schutzbereich entsprechend dargestellt. Weitergehende Bewertungen erfolgen im Rahmen der technischen Planung und unter Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde. Die befürwortende Stellungnahme und Inaussichtstellung des Straßenbaus gemäß technischer Planung seitens der unteren Denkmalschutzbehörde liegt im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege vom 27.02.2025 vor.

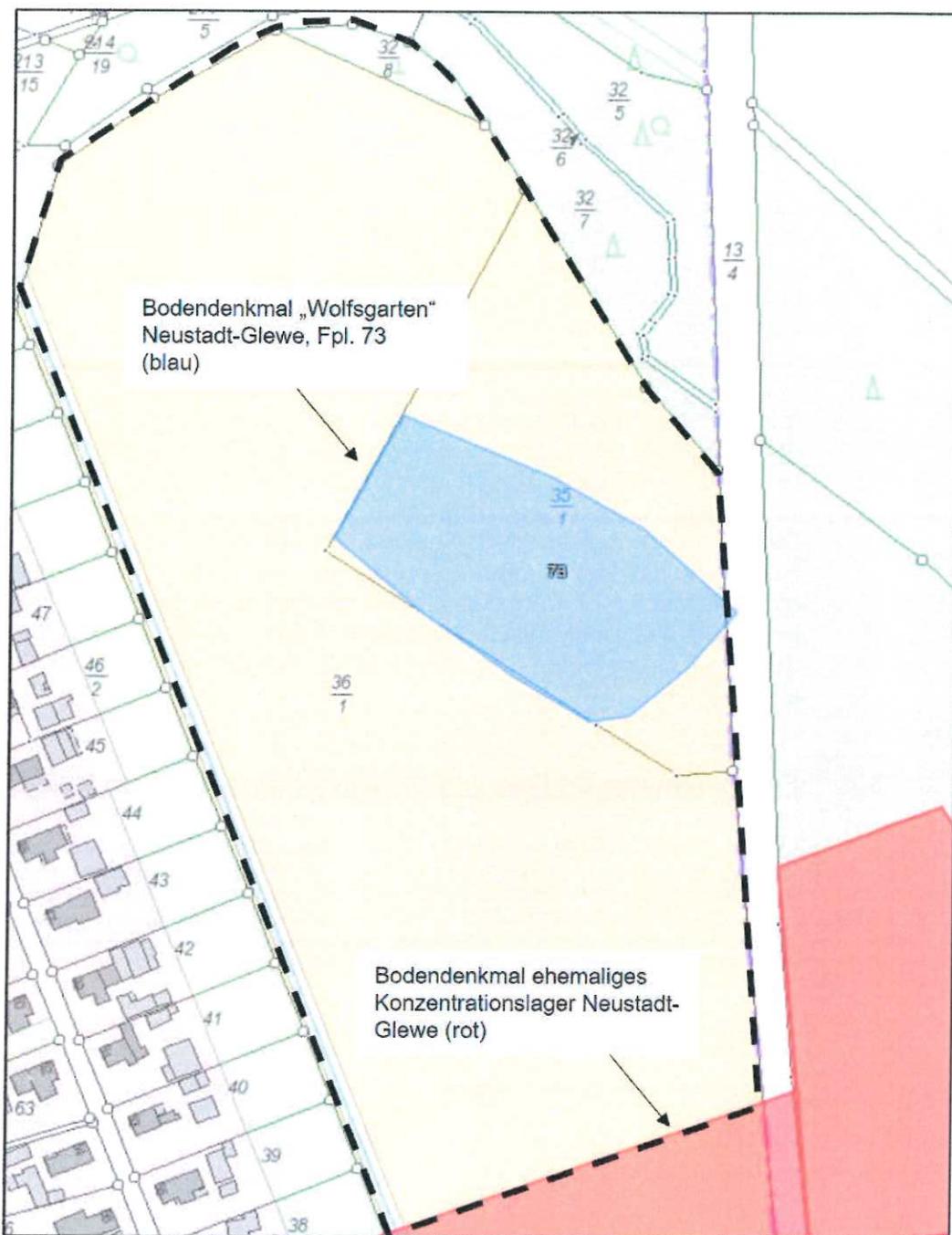


Abb. 14: Auszug Karte „Neustadt-Glewe“ des LAKD M-V (Datengrundlage) mit Lage des Bodendenkmals

(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.

Die Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals/ der Bodendenkmale erfolgt gemäß den aktuell geltenden Richtlinien.

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.

Der Denkmalschutzstreifen (Denkmalschutzbereich) von 40 m wird im südlichen Bereich zusätzlich in einen Bereich von 8 m untergliedert, der nachrichtlich übernommen wird und der als Grünfläche auszubilden ist. Ansonsten sind innerhalb des Denkmalschutzstreifens Erschließungswege zulässig. Innerhalb des 8 m Grünstreifens ist jede weitere Bebauung, außer einer Zaunanlage, unzulässig.

5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden 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 Naturschutzbehörde⁶ zur Einschätzung des Eintretens der Verbotstatbestände 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; zu einzelnen Fachstellungen wurden Ergänzungen und Präzisierungen nach der Beteiligung mit dem Entwurf vorgenommen, die den Stand der Abstimmungen und die Umsetzung der Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange gemäß Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf entsprechend dokumentieren.

FD 68 Umwelt, Landkreis Ludwigslust-Parchim (31.07.2024)

Naturschutz (Stellungnahme v.31.07.2024)

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 -

⁶ LUP - Landkreis Ludwigslust-Parchim (2023): Stellungnahme FTZ untere Naturschutzbehörde

Ausgabe 2023) sowie die H ArtB (Hinweise zum Artenschutz beim Bau von Straßen – Ausgabe 2017) als verbindliche Arbeitsgrundlage zu verwenden ist. 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.

Naturschutz - Ergänzung (Stellungnahme v. 29.11.2024)

Die textliche Begründung wird unter Berücksichtigung der Anforderungen an Ausgleichspflanzungen, Gehölzschutz- sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des Naturschutzes überprüft und angepasst. Der Belang zum externen Ausgleich und des aktuellen zu leistenden multifunktionalen Kompensationsbedarfs ist zu berücksichtigen. Der Text ist bezüglich des aktuellen Kompensationsbedarfs und der entsprechenden Ausgleichsmaßnahme zu überprüfen und ggf. zu ändern. Es wurde klargestellt, dass es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Deshalb ist ein Durchführungsvertrag im Satzungsentwurf entbehrlich.

Ein Artenschutzfachbericht wurde im Rahmen des Entwurfs erstellt und bereitgestellt. Nach Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde durch den Gutachter ein überarbeiteter Artenschutzfachbericht (Stand 17.11.2024) mit Nachreichung der kartografischen Brutvogelraten am 18.11.2024 bereitgestellt.

Die Vermeidungsmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der artspezifischen Anforderungen in der textlichen Begründung zu präzisieren, anzupassen und ggf. zu ergänzen. Die Hinweise zur Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) sind zu berücksichtigen. Die Anforderungen an die Maßnahmen insbesondere zu „Fledermäusen – Gehölzrodung“ und zu „Fledermäusen/ Insekten – Beleuchtung“ sind zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bestehen nicht. Abweichungen von der Methodik der HZE 2018 wurden beschrieben. Es wurde klargestellt, dass Methodenstandards bezüglich der Anzahl und der Zeiten der Begehungen eine gut ausgeprägte Naturlandschaft bzw. eine strukturreiche Kulturlandschaft voraussetzen. Im vorliegenden Fall sind eine stark beeinträchtigte Ackerlandschaft und Waldstrukturen betroffen. Eine gutachterliche Abweichung aufgrund der Strukturen ist deshalb legitim. Im Artenschutzbericht ist dies begründet. Die Relevanzprüfung wurde vorgenommen. Sie ist Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung. Es wurden diejenigen Arten herausgefiltert, die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevant sind. Der Umfang der Relevanzprüfung wurde den betroffenen Biotopen entsprechend durchgeführt. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände treten nicht ein. Die Darlegung ist verbal im Gutachten erfolgt. Aus gutachterlicher Sicht bestehen keine Erfassungsdefizite. Die Unterlagen entsprechen den fachlichen und rechtlichen Anforderungen.

Schlussfolgerung: Die Belange wurden durch die Stadt Neustadt-Glewe behandelt und im erforderlichen Umfang beachtet.

Wasser und Bodenschutz (Stellungnahme v. 31.07.2024)

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.

Wasser und Bodenschutz – Ergänzung (Stellungnahme v. 29.11.2024)

Hinweise zu Abwasser, Grundwasserschutz, Bodenschutz und zu Anlagen wassergefährdender Stoffe sind zu beachten. Die Begründung wird bezüglich der rechtlichen Anforderungen überprüft und angepasst. Die Anforderungen an Abwasser und Trinkwasserschutzzone IIIB sind zu beachten. Die Anforderungen sind im Rahmen der technischen Planung zu beachten. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die schadlose Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser vom 09.12.2024 liegt vor. Den gesetzlichen Vorgaben wird durch die erteilte wasserrechtliche Erlaubnis entsprochen. Die Nachweise zur gesicherten Ver- und Entsorgung wurden abgestimmt. Die Anforderungen, die Gegenstand der wasserrechtlichen Erlaubnis sind, sind im Zuge der Baumaßnahme zu beachten.

Die technischen und rechtlichen Anforderungen an die Einleitung des Abwassers sowie Einleitung des Abwassers aus Anlagen wassergefährdender Stoffe sind zu beachten. Diese sind im Zuge des verbindlichen Bauleitplanverfahrens ebenso zu berücksichtigen und im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten. Die einschlägigen Anforderungen an den Stand der Technik sind einzuhalten und die erforderlichen Abstimmungen in den dafür zuständigen Genehmigungsverfahren zu führen. Der Hinweis zu den Löschwasserbrunnen ist zu berücksichtigen.

Schlussfolgerung: Die Anforderungen aus dem Beteiligungsverfahren wurden beachtet. Die weitere Untersetzung erfolgt im Zuge der Bauantrags- und Genehmigungsplanung.

FD 62 – Vermessung und Geoinformation, Landkreis Ludwigslust-Parchim (29.11.2024)

Die Unterlagen sind hinsichtlich der Schreibweise der Flurstücksnummern zu überprüfen und zu korrigieren. Der Hinweis zu den Flurstücken 217/8, 218/7 und 217/5 wird berücksichtigt. Die Begründung ist entsprechend zu überprüfen und zu korrigieren.

Schlussfolgerung: Die Belange wurden sowohl in der Begründung als auch in den Plänen beachtet.

Fachdienst 63 – Bauordnung, Landkreis Ludwigslust-Parchim (31.07.2024)

Denkmalschutz (Stellungnahme v. 31.07.2024)

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 sei den Plangeltungsbereich 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.

Denkmalschutz – Ergänzung (Stellungnahme v. 29.11.2024)

Die Inhalte finden sich auch in der separaten Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde v. 21.11.2024 bzw. den korrigierten Stellungnahmen der Unteren Denkmalschutzbehörde v. 19.02.2025 und 21.02.2025.

Die dargestellten Anforderungen an das Bodendenkmal 1 und an das Bodendenkmal 2 sind präzisierend in die nachrichtlichen Übernahmen zu übernehmen und zu kennzeichnen. Die Anforderungen an den nachrichtlich zu übernehmenden und zu kennzeichnenden Denkmalschutzstreifen und Grünstreifen sind dabei nach dem letzten Stand der Erkenntnisse zu beachten. Die rechtlichen Anforderungen und allgemeinen Hinweise werden beachtet und berücksichtigt. Die Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde sind laufend

durchzuführen. Die Abstimmungen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege sind entsprechend Erfordernis zu führen. Die Festsetzung unter Teil B Punkt I. 4.2 ist entsprechend zu überarbeiten. Von den Zulässigkeiten nach 4.2 erfolgt ein Ausschluss im Denkmalschutzstreifen. Die textliche Begründung wird entsprechend dem letzten Kenntnisstand ergänzt und präzisiert.

Bauplanung – Fachdienst Bauordnung (Stellungnahme v. 29.11.2024)

Text-Teil B Punkt 4.2 wird präzisiert und unter Berücksichtigung der Belange der Bebaubarkeit bezüglich Denkmalschutzstreifen und Grünstreifen angepasst. Die textliche Begründung ist unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Festsetzungen und Formulierungen zu überprüfen und konkretisieren. Die Zulässigkeiten außerhalb der Baugrenzen innerhalb des Denkmalschutzstreifens sind unter Berücksichtigung der behördlichen Vorgaben zu konkretisieren.

Die Anforderungen an die Denkmalpflege wurden abschließend im Planverfahren bearbeitet.

Immissionsschutz (Stellungnahme v. 31.07.2024)

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.

Immissionsschutz - Ergänzung (Stellungnahme v. 29.11.2024; korrigierte Stellungnahme der UIB v. 21.01.2025)

Im Rahmen der gutachterlichen Überprüfung wurde klargestellt, dass keine Sportstätten vorgesehen sind. Dies wird durch die korrigierte Stellungnahme der zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde vom 21.01.2025 bestätigt. Der Hinweis zu Sportstätten aus der Stellungnahme des Landkreises LUP vom 29.11.2024 ist daher nicht mehr zu berücksichtigen.

Eine schalltechnische Untersuchung mit Erstellungsdatum v. 17.09.2024 (Entwurf) und v. 10.10.2024 (Final) wurde erstellt und zur Verfügung gestellt. Für die Schalluntersuchung wurde der bestimmungsgemäße Betrieb zugrunde gelegt. Die Ausführungen sind für den Regelbetrieb und für seltene Ereignisse zusammengefasst. In Anlage 1 sind die Betriebsszenarien entsprechend ersichtlich. Die verschiedenen Zufahrten, Bewegungsflächen, Gebäude und Betätigungsflächen sind dargestellt. Die Anforderungen an den Schallschutz wurden insbesondere in Bezug auf die Wohnbebauung überprüft und festgelegt. Der Bebauungsplan trifft Vorgaben. Wenn von dem Konzept abgewichen wird, ist weiterhin der Nachweis für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu erbringen. Die modellhafte Darstellung im Gutachten bestätigt die Vereinbarkeit mit dem allgemeinen Wohngebiet. Die Bewertung unter Berücksichtigung des Schutzanspruches für allgemeine Wohngebiete wurde nochmals eingehend geprüft. Der immissionsschutzrechtliche Anspruch für die Gemengelage wird unter Berücksichtigung der Gesamtsituation mit dem Schutzanspruch wie für allgemeine Wohngebiete bewertet. Hierzu werden die vorhandenen Nutzungen - wie Garagen und von ihnen ausgehende

„Störungen“, die gewerblichen Anmeldungen, die Lage zum Außenbereich hin - in die Beurteilung einbezogen. Unter Berücksichtigung der gesamtheitlichen Bewertungen und Situation wird für diese Gemengelage nicht der Schutzanspruch wie für den Außenbereich zugrunde gelegt, sondern der Schutzanspruch wie für ein allgemeines Wohngebiet.

Diese Vorgehensweise entspricht auch den bisherigen gutachterlichen Empfehlungen im Rahmen der Bewertung des Bebauungsplanes Nr. 10 und der Bewertung des Schießplatzes. Im Rahmen eines Planaufstellungsverfahrens für die bestehende „Liebssiedlung“ wären auch die Bewertungen des Flugplatzes und der Auswirkungen des Flugplatzes heranzuziehen

Immissionsschutz – Ergänzung – Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V
Stellungnahme (v. 05.12.2024)

Die Begründung ist zu folgenden Belangen unter Berücksichtigung der aktuellen Erkenntnisse zu ergänzen:

- Anforderungen an die Vereinbarkeit von Lückenschluss zwischen den Gebäuden und der Manövrierbarkeit und Nutzung der Verkehrsflächen,
- Ergänzendes Gutachten bezüglich der Berechnung ohne Darstellung des Gebäuderiegels im Bereich des nördlichen Gebäudekomplexes,
- Anforderungen an die Aufteilung der Ausbildungsflächen und Immissionsschutz;
- Darlegung der abschirmenden Wirkung der Nebengebäude in Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung,
- Anforderungen an gebäudetechnische Geräte bezüglich Emissionen; Anforderungen an die Schutzansprüche; Nachweis der Einhaltung der Grenzwerte,
- Keine inhaltlichen Änderungen zu Belangen des Einsatzes von Trennschleifern und Schutzansprüchen,
- Kein zusätzlicher Informationszuschlag für Sprache als Emission aufgrund der Entfernung zwischen Ausbildungsflächen und Immissionsort,
- Ereignisse nicht mehr als an 10 Tagen bzw. 9 Tagen stattfinden (letzteres wegen des Nachtbetriebes auf dem Schießplatz)
- Festlegung und Bestimmung des Schutzanspruches entsprechend den jeweiligen Nutzungsbegehren; ggf. ergeben sich bei der detaillierten Planung erhöhte Anforderungen oder Notwendigkeiten. Dann sind Optimierungen möglich. Verbindungen der Gebäude sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen,
- Abschichtung und Differenzierung der Anforderungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und Präzisierung im Baugenehmigungs- und Bauantragsverfahren.

Der Nachweis der Sicherung der gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse ist zu erbringen. Die textliche Begründung ist zu ergänzen. Ein ergänzendes schalltechnisches Gutachten durch GENEST v. 27.02.2025 liegt vor.

Schlussfolgerung: Die Anforderungen und Belange wurden behandelt und beachtet. Unter dem Schutzanspruch des allgemeinen Wohngebietes sind die Belange und Nachweise sowohl nach DIN18005 für die Außenwohnbereiche als auch nach TA Lärm für die Anforderungen aus dem Baugebiet selbst beachtet. Sämtliche Belange wurden durch die Stadt Neustadt-Glewe behandelt.

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.

Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern und Forstamt Grabow – Ergänzung (Stellungnahme v. 04.11.2024; korrigierte Stellungnahme v. 17.01.2025)

Die Anforderung an die Waldumwandlung von insgesamt 915 m² sind zu berücksichtigen. Die Genehmigung vom 10.10.2024 zu erforderlichen Waldumwandlungen liegt vor.

Schlussfolgerung: Die Belange sind beachtet. Dies ist in der Begründung und in den textlichen Festsetzungen enthalten und berücksichtigt.

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.

Ergänzende Stellungnahme des ZkWAL v. 07.02.2025 zur Stellungnahme des ZkWAL v. 19.06.2024

Die Abgaben zur Ver- und Entsorgung der Anlagen des ZkWAL sind erfolgt. Weitere Anforderungen ergeben sich nicht. Die Belange des ZkWAL sind beachtet.

Schlussfolgerung: Die Belange wurden beachtet.

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 (nicht mehr verfügbar); der aktuelle LINK mit dem Jahresbericht 2023 findet sich unter https://www.lung.mv-regierung.de/static/LUNG/Dateien/publikationen/luft/jb_2023.pdf,
- 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 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 Bewertung der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern, der HzE 2018, in fünf Wertstufen. Die abiotischen