

Planaufstellungsverfahrens entsprechend zu beachten sind. Dabei handelt es sich maßgeblich um Belange, die sich aus der Wohnumgebung, der Lage am Denkmal und aus naturschutzfachlichen Anforderungen ergeben.

14.1 Flächeninanspruchnahme

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

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

14.2 Verkehrliche Anbindung

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

14.3 Wohnumgebung

Anforderungen an den Standort ergeben sich durch die Schutzansprüche der Umgebung. Die Wohnbebauung in der „Liebssiedlung“ ist als allgemeines Wohngebiet zu bewerten und geht entsprechend in die Betrachtungen und Bewertungen ein. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gelten für allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts gegenüber dem Anlagenlärm. Darüber hinaus gelten Anforderungen wie für seltene Ereignisse. Im Ergebnis der Bewertung des beabsichtigten Vorhabens kann eine Verträglichkeit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bewertet werden. Dafür ist das derzeit bekannte städtebauliche Konzept und Betriebskonzept mit den vorzusehenden organisatorischen Maßnahmen zugrunde zu legen. Maßnahmen zum Schallschutz sind 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 Biotope gemäß § 20 NatSchAG. Potenzielle Auswirkungen der Planung auf umgebende Biotope 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 beigelegt.

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 „Liebsiedlung“ 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 Wasserstandsschwankungen 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 1990iger Jahren, zum Beispiel mit der Erstellung einer Freizeiteinrichtung mit dem Thermalbad.

Unter Berücksichtigung der heutigen Zielsetzungen und der Anforderungen an die Sicherheit im Landkreis wird der öffentliche Belang zu erfüllen sein, den Katastrophenschutz abzusichern. Es ist die Entscheidung des Kreistages hier einen zentralen Standort neu und leistungsfähig auszubilden. Die

Gebäudehöhen werden auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Zur weiteren Einbindung und Gliederung der Baubereiche wird eine Baumreihe vorgesehen. 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 Abstandsstreifens 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 Vergrämnungsmaßnahmen 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 Grundlagenternetzes

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

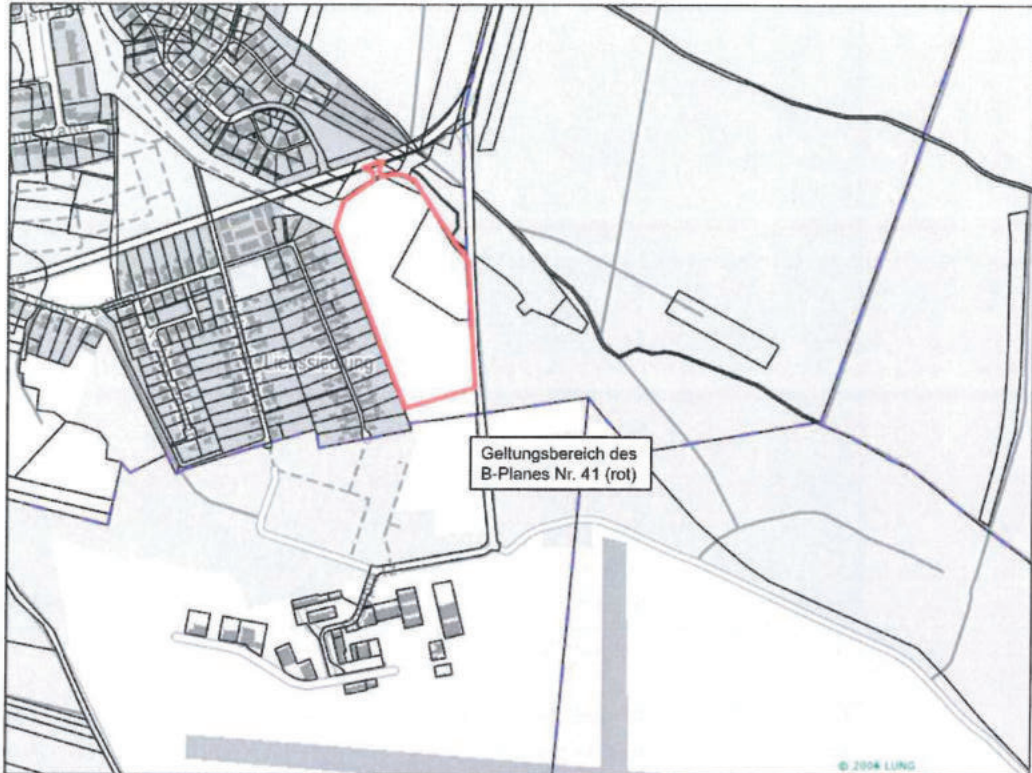


Abb. 6: Übersichtskarte Geltungsbereich, rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: Mai 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

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 Liebsiedlung.

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 (Liebssiedlung) und umfasst hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiese). Außerdem befinden sich ein kleiner Anteil Wald am östlichen Rand innerhalb des Plangebietes. Ein Bereich, der als Grünfläche festgesetzt war und das Bodendenkmal des ehemaligen KZ berücksichtigte, war ursprünglich Teil des südlichen Bereiches des Plangeltungsbereiches 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:

Gemarkung	Flur	Flurstück
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-Denkmal, sowie des Bodendenkmals „Wolfsgarten“ hergestellt werden kann. Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 ist die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Schaffung von Baurecht für die Feuerwehrtechnische 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 Bauleitverfahren 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

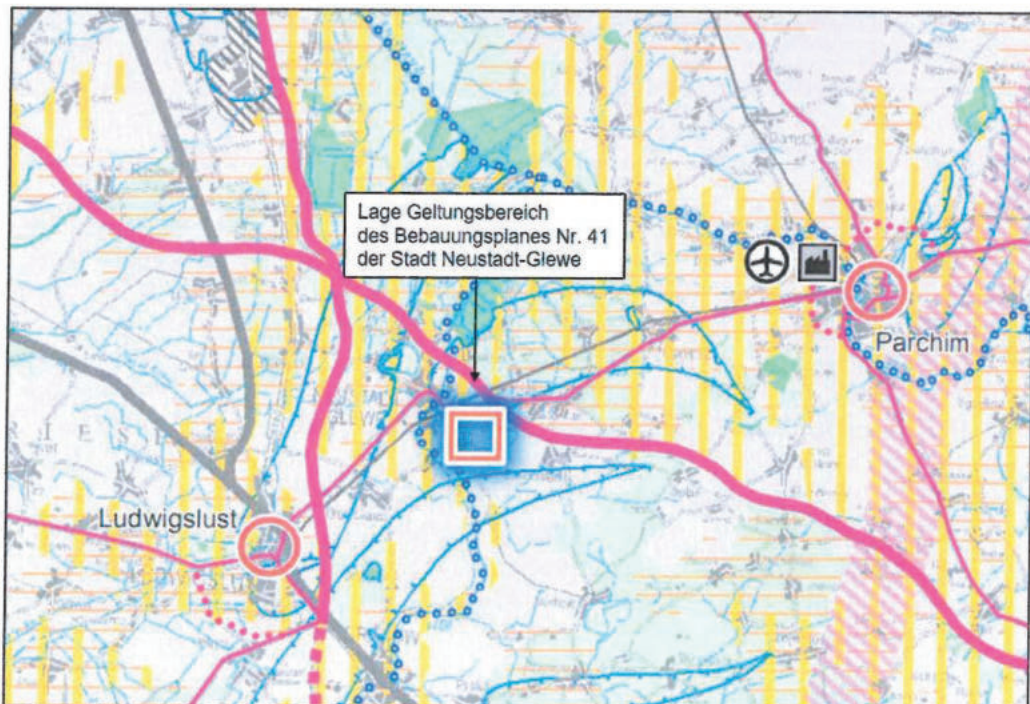


Abb. 8: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016) mit Kennzeichnung der Lage des Bebauungsplanes Nr. 41
(Quelle: Karte Landesraumentwicklungsprogramm (2016), mit eigener Darstellung)

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.

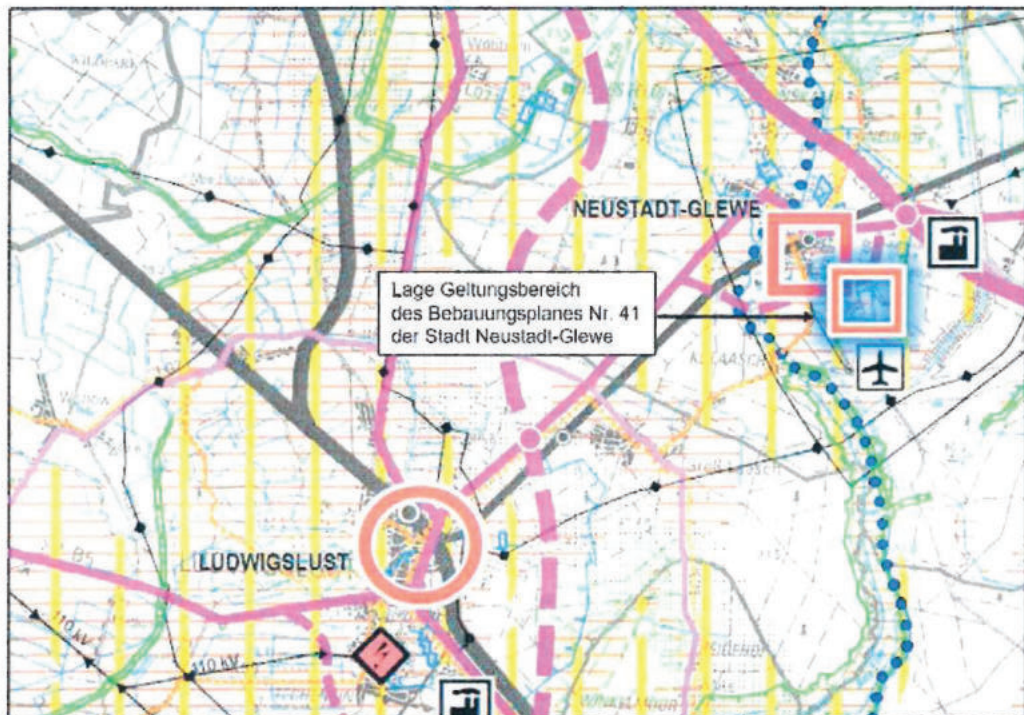


Abb. 9: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP 2011) mit Darstellung Lage des Bebauungsplanes Nr. 41
(Quelle: Karte Regionales Raumentwicklungsprogramm (2011), mit eigener Darstellung)

Laut Stellungnahme und Raumordnerischer Bewertung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) vom 28.06.2024⁵ 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 Florenschutzeskonzepts M-V mit hohem Handlungsbedarf.

Karte II – Biotopverbund

Das Plangebiet selbst ist hinsichtlich eines Biotopverbunds ohne Belang. Es befindet sich außerhalb von Biotopverbundsystemen im weiteren Sinne. Weiter nördlich und östlich sind Biotopverbunde im engeren Sinne dargestellt. Es

handelt sich hier gemäß Liste im VI Anhang VI.4 („Flächen des Biotopverbundes im engeren Sinne“) um Nr. 45 – „Neustädter See“ und Nr. 49 – „Alte Elde südlich Neustadt-Glewe und Meynbachniederung“).

Karte III – Maßnahmen

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

Karte IV - Ziele der Raumentwicklung/Anforderungen an die Raumordnung

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

Karte V - Anforderungen an die Landwirtschaft

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

Karte VI – Bewertung der potenziellen Wassererosionsgefährdung

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

4.2.5 Flächennutzungsplan

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

4.2.6 Landschaftsplan

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

Die Planung steht den übergeordneten Planungszielen nicht entgegen.

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

4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

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

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

- dem „Neustädter See“, DE_2635-304, als Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung und als Teil des europäischen Vogelschutzgebietes, DE_2535-402, in ca. 2,2 km Entfernung,
- dem europäischen Vogelschutzgebiet „Lewitz“, DE_2535-402, ca. 1,5 km entfernt (siehe nachfolgende Abbildung).

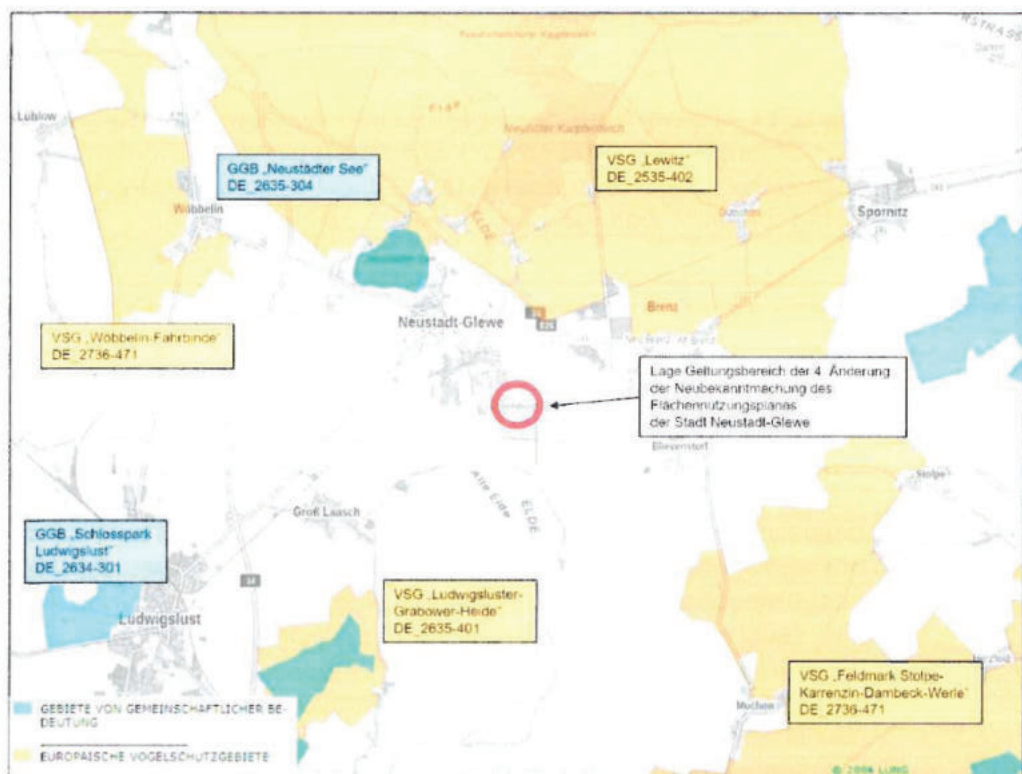


Abb. 10: Lage und Ausdehnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und europäischen Vogelschutzgebiete (VSG), Lage des Plangebietes rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Mai 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

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.

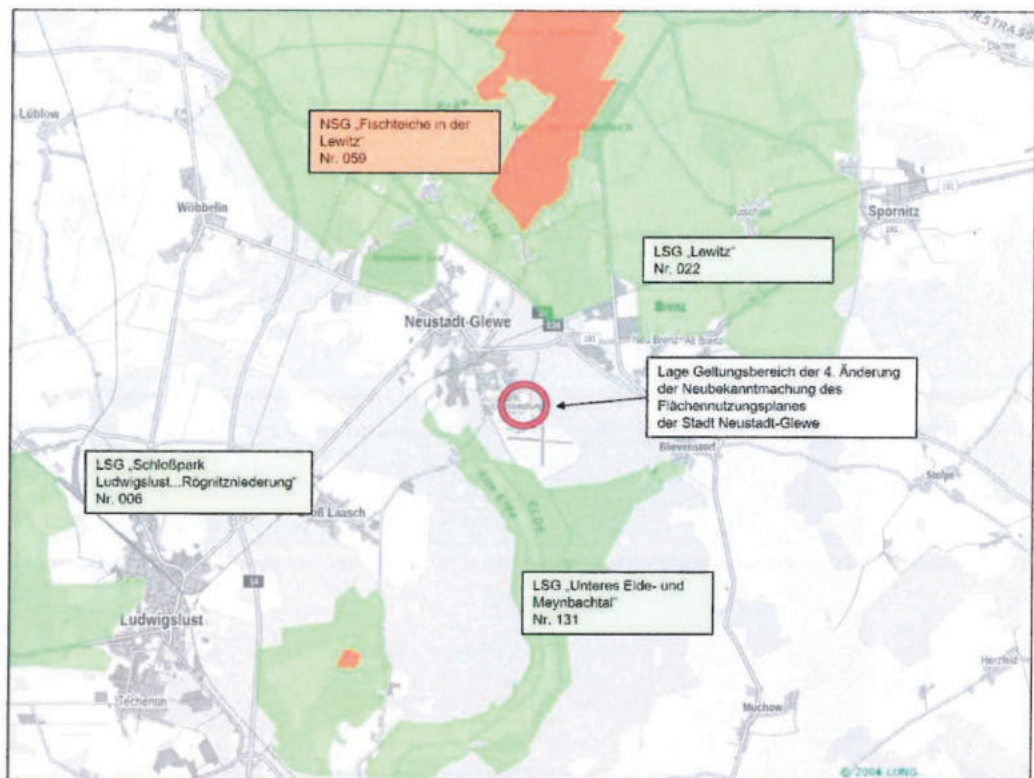


Abb. 11: Lage der Landschaftsschutzgebiete und des Naturschutzgebietes, Lage des Plangebietes rot dargestellt

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

Hochwasserschutzgebiete

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

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

Gewässerschutz

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Oberflächengewässer vor.

Trinkwasserschutzgebiete

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

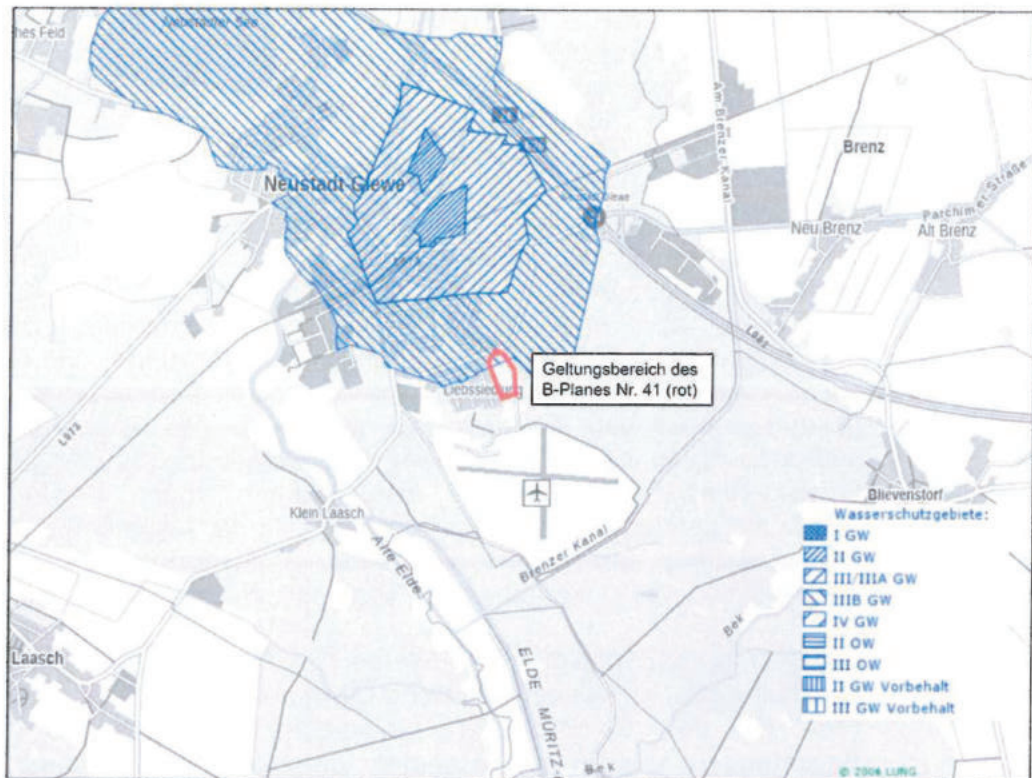


Abb. 13: Wasserschutzgebiete, Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab.

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.

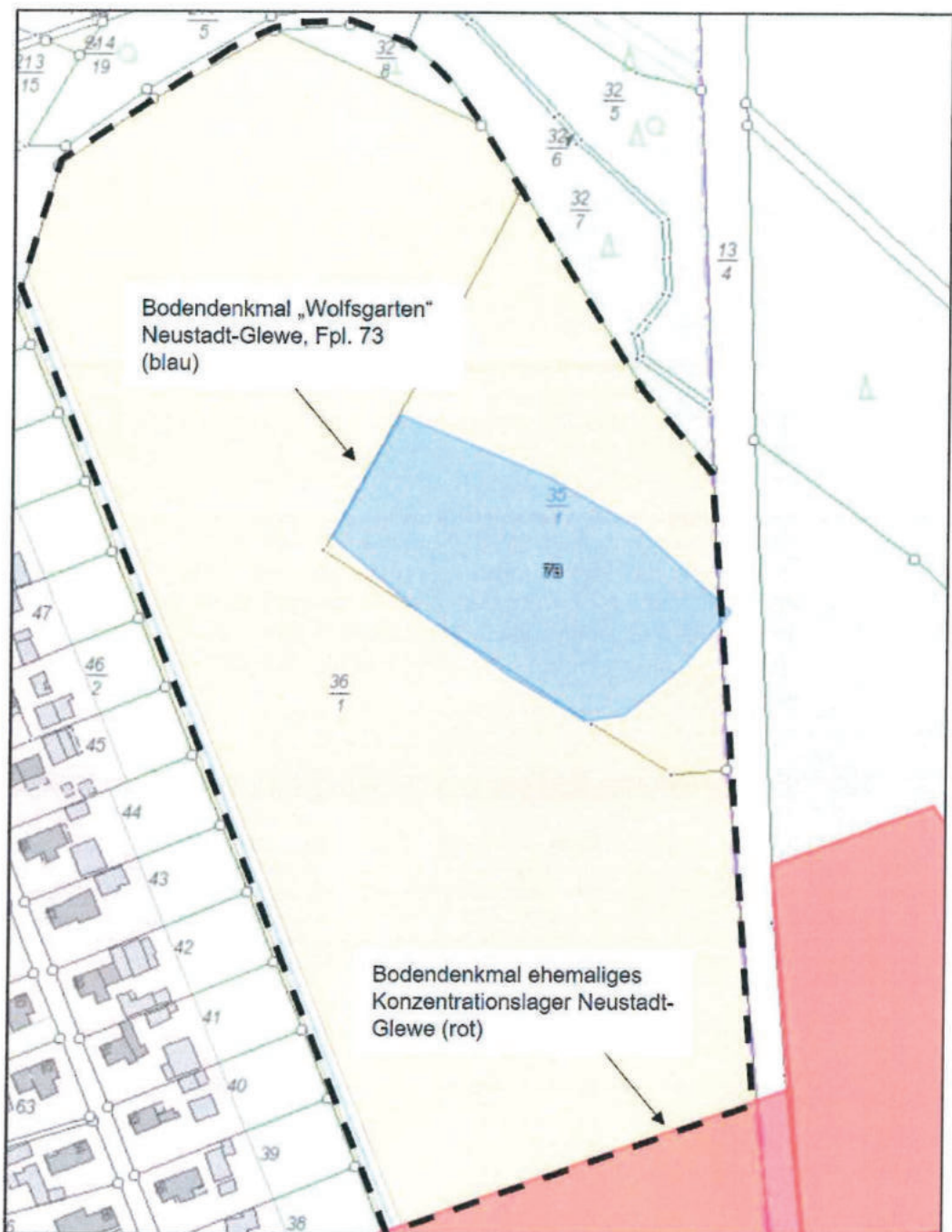


Abb. 14: Auszug Karte „Neustadt-Glewe“ des LAKD M-V (Datengrundlage) mit Lage des Bodendenkmals

(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 Bodendenkmals, 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 Bodendenkmals 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 Fachstellungnahmen 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 Abschlusssdokumentation 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 „Liebsiedlung“ 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