

weitergehend umrahmt. Die Ausweisung weiterer unversiegelter Flächen wirken sich positiv auf Artenvielfalt und Bodenfunktionen aus.

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen oder sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern auftreten werden, da bereits anthropogene Vorbelastungen bestehen und vergleichbare Nutzungen bereits den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan entsprechen.

#### **6.4.8 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild**

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Kernbereiche landschaftlicher Freiräume. Außerhalb des Teilbereichs 1 liegen im Süden und Osten Gebiete, die eine hohe Funktion als Kernbereiche landschaftlicher Freiräume besitzen (Stufe 3, LUNG M-V, Zugriff: 2024).

Das Geländere relief ist eben ohne erkennbares Gefälle. Die Geländehöhe liegt bei ca. 34 m. Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung in Bezug auf das Landschaftsbild gemäß Anlage 1 der HzE sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Landschaftsbild im Plangebiet besitzt nur eine allgemeine Bedeutung.

Das westliche Plangebiet befindet sich im Landschaftsbildraum „Neustädter See“. Innerhalb der Landschaftsbildraumbewertung ist die Fläche mit sehr hoch eingeschätzt. Die östliche Plangebietsfläche befindet sich innerhalb des Landschaftsbildraums „Neustädter Wald“ und ist mit hoch bis sehr hoch bewertet.

Das Landschaftsbildpotential der Fläche des Plangebietes ist sowohl durch die westlichen Siedlungsflächen als auch durch den östlich angrenzenden Wald geprägt. Nach Süden prägt die Freifläche des Flugplatzes die Sichtwirkung.

##### *Bewertung*

Das Landschaftsbild ist im westlichen Bereich bereits durch Siedlungen geprägt und nördlich und östlich durch Waldgebiete abgeschirmt. Das Landschaftsbild ist verinselt und in Waldflächen eingeschlossen. Durch die Lage am Siedlungsrand und an Verkehrsstrassen ist der Teilbereich 1 und das umgebende Gebiet, zu der auch die Bebauungen an der „Kuhdrift“ und an der Liebssiedlung gehören, bereits stark anthropogen vorgeprägt. Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild gemäß Anlage 1 der HzE sind für das Plangebiet selbst und die unmittelbare Umgebung nicht vorhanden.

Die erweiterte Darstellung von Waldflächen unter Berücksichtigung des Bestandes im nordöstlichen und nordwestlichen Änderungsbereich wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus. Die Änderung und Reduzierung der südlichen Waldfläche zu Grünfläche in der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes spiegelt bereits die derzeitige Nutzung innerhalb und außerhalb des Plangebietes wider.

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

Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten.

Auf das Plangebiet wirken im Bestand bereits Emissionen aufgrund bestehender Nutzungen durch das angrenzende Wohngebiet, die Verkehrswege und die Nutzungen des Flugplatzes ein.

Als Erholungsgebiet besitzt die landwirtschaftliche Fläche des Teilbereichs 1 außerhalb des Bereichs des Bodendenkmals keine besondere Bedeutung. Es kann dort von einer geringen Bedeutung für die Erholung (evtl. Ausführen von Hunden, Spaziergänge) ausgegangen werden.

Der angrenzende Wald kann von der Bevölkerung als Erholungsgebiet genutzt werden. Auf dem angrenzenden Flugplatzgelände werden Sport- und Freizeitangebote zur Verfügung gestellt. Durch diese Nutzungen wirken bereits Schall- und Lärmimmissionen auf die schutzwürdigen Nutzungen insbesondere der Wohnbebauung der Siedlungsflächen ein.

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

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

#### *Bewertung*

Durch die zulässige Nutzung im „Sondergebiet FTZ“ ist von einer Erhöhung der Emissionen auszugehen. Erkenntnisse zu Schall- und Lärmimmissionen auf schutzwürdige Nutzungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes dargestellt und Anforderungen geregelt.

Das Plangebiet befindet sich in direkter Angrenzung zu Erholungsräumen, hat jedoch selbst keine bedeutende Erholungsfunktion für die Bevölkerung.

Die Feuerwehrtechnische Zentrale soll den Schutz der Bevölkerung durch Ausbildung und Weiterbildung der Feuerwehrangehörigen sowie der Bereitstellung von Fahrzeugen und Material im Katastrophenfall sichern.

#### **6.4.10 Schutzgut Kulturgüter- und sonstige Sachgüter**

Auf den Flächen des TB1 befinden sich keine Baudenkmale.

Auf den Flächen des Teilbereich 1 und darüber hinaus liegen zwei Bodendenkmale.

Der Denkmalschutzbereich des ehemaligen Konzentrationslagers liegt in der Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb sowie auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches.

Das Bodendenkmal „Dornier-Werke und Konzentrationslager für Frauen, Außenlager von Ravensbrück (Neustadt-Glewe, LUP, Fpl. 58) wurde durch das Landesamt für Kultur und Denkmalschutz größtenteils mit der Farbe Rot (BD 1) kartiert. In diesem Bereich sind keine Änderungen möglich. Das KZ-Bodendenkmal wird in der 4. Änderung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes neu geregelt und dementsprechend dargestellt.

Das Bodendenkmal „Wolfsgarten“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan noch nicht dargestellt. Die Festlegung des Bodendenkmals erfolgt mit der Darstellung in der 4. Änderung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes. Die Darstellung innerhalb der Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes erfolgt

durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege als mit Blau (BD 2) kartiertes Bodendenkmal. Hier sind Änderungen zulässig.

#### *Bewertung*

Das Plangebiet hat eine besondere Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Kulturgüter. Die Prüfung und Festsetzung der Maßnahmen zur konkreten Regelung und Sicherung der Denkmale erfolgt durch das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege M-V. Konkrete Sicherungs- und Bergungsmaßnahmen, gewährleisten den Erhalt des Denkmals als kulturhistorisches Zeugnis für die Bevölkerung<sup>13</sup>.

Es gibt keine Überschneidung des Denkmalschutzbereiches mit geplanten hochbaulichen Anlagen. Verkehrsflächen sind davon unberührt. Hochbauliche Anlagen sind aber außerhalb des Denkmalschutzbereichs auf den Bauflächen des Sondergebietes für die Feuerwehrtechnische Zentrale geplant. Auf Ebene des Bebauungsplanes sind auch der Umgebungsschutz und die Befahrbarkeit der Fläche sowie geplante Aufschüttungen zu überprüfen. Zum jetzigen Kenntnisstand ist eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des Denkmalschutzes gegeben. Eine konkrete Regelung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Zuge der Abschichtung. Durch die Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan wird der Erhalt des Kulturgutes planrechtlich geregelt und gesichert.

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

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

Die bisherige Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche wird fortgesetzt, die Fläche liegt weiterhin brach. Ausgewiesene Bauflächen werden nicht für eine Bebauung genutzt. Anstelle der Feuerwehrtechnischen Zentrale könnte die Fläche als Thermalbad genutzt werden.

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

#### **6.6.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere**

Nach Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde durch den Gutachter ein überarbeiteter Artenschutzfachbericht (Stand 17.11.2024) bereitgestellt.

#### Baubedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Bauphase kann es zu Störungen und Beunruhigungen der Tiere in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes insbesondere durch Lärmemissionen und Bewegungen kommen. Durch die Inanspruchnahme von unversiegelten Nebenflächen für Baustelleneinrichtungen sowie Material- und Lagerflächen kann es innerhalb des Plangebietes temporär zu

---

<sup>13</sup> , Stellungnahme, Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Dr. Saalow, Schwerin, 28.05.2024.

Beeinträchtigungen von Vegetationsstrukturen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen.

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

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

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

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

#### 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. Vor Fällung hat eine Kontrolle der Gehölze unabhängig vom Zeitpunkt der Gehölzabnahme zu erfolgen.

**Aufgrund der zeitlichen Befristung von Baumaßnahmen werden diese jedoch als unerheblich eingestuft.**

#### Anlagebedingte Auswirkungen

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

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

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

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

Der Änderungsbereich und die unmittelbare Umgebung stellen keinen maßgeblichen Habitatbestandteil für Reptilien dar. Ein zufälliges Frequentieren der wanderungsaktiven Arten kann gelegentlich erfolgen.

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

Laut gutachterlicher Bewertung sind kumulative Wirkungen auf Schutzgüter nicht zu erwarten, da vom Vorhaben keine nachhaltigen Wirkungen ausgehen. Ähnlich gelagerte Baumaßnahmen im näheren Umfeld, die auf die maßgeblichen Habitatbestandteile der Arten einwirken können, sind nicht bekannt bzw. der artenschutzrechtlich relevante Funktionsverlust ist im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen bereits ausgeglichen.

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

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb der zulässigen Nutzungen Lärm, Licht, Abgase und Bewegungen zu Vergrämungen auf vorhandene Arten kommen. Innerhalb des Änderungsbereiches und der Umgebung bestehen bereits Vorbelastungen durch Siedlungs- und Verkehrsstrukturen sowie die Nutzung des Flugplatzes. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die in dem Bereich vorkommenden Arten entsprechend an Störquellen gewöhnt sind.

Es ist von ähnlichen Auswirkungen auf die Fauna durch das in der Änderung dargestellte Sondergebiet für die Feuerwehrtechnische Zentrale wie für das bereits ausgewiesene „Sondergebiet Thermalbad“ auszugehen.

Tiere und Pflanzen sind vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen durch die entsprechenden Maßnahmen zu schützen.

Das Konzept und die Maßnahmen zur Beleuchtung werden im Zuge der Genehmigungsverfahren mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die detaillierte Bewertung des Artenschutzes erfolgt artbezogen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 wurden die präzisierten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

**Aufgrund der bestehenden Nutzungen und Vorbelastungen werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere insgesamt als gering erheblich eingeschätzt.**

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

#### Baubedingte Auswirkungen

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

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

Anlagebedingte Auswirkungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope.

Die Waldabstandslinie ist zu beachten und der Abstand von 30 m von baulichen Anlagen zum Wald einzuhalten. Die Arrondierung von Waldfläche im Nordosten wirkt sich positiv auf die biologische Vielfalt aus.

Mit Umsetzung der Planung sind Eingriffe in den Baumbestand zu erwarten. Die westlich im Plangebiet gelegene Fläche mit Gehölzinsel wird gerodet. Der Ausgleichsbedarf für zu rodende Bäume wird ermittelt. Bei Eingriffen in den Wurzelschutzbereich entfällt eine Ausgleichmaßnahme bei Rodung. Die Bäume sollen maßgeblich erhalten werden und nur bei zwingend erforderlichem Bedarf gerodet werden. Die Stadt Neustadt-Glewe hat keine eigene Baumschutzsatzung.

Der Eingriff in Vegetationsstrukturen (Versiegelung und Überbauung) wurde im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf Ebene des Bebauungsplanes ermittelt und ist über die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Die Rodung und Kompensation von Einzelbäumen wurde in der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung bilanziert.

Gemäß Baumschutzkompensationserlasses wurden Ersatzpflanzungen als Ausgleich für Rodungen und Eingriffe in den Wurzelschutzbereich festgesetzt.

Der erforderliche multifunktionale Kompensationsbedarf in Höhe von 32.672,06 m<sup>2</sup> KFÄ wird durch den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto LUP-010 „Naturwald Gallin“ aus der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ kompensiert.

Der Waldbestand innerhalb des Teilbereichs 1 wird mit der Darstellung in der 4. Änderung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes gesichert. Die notwendige Waldumwandlung im Zuge des geplanten Bauvorhabens ist geringfügig und die entsprechenden Waldpunkte wurden im Waldkompensationspool Nr. 223 „Jarchow“ gesichert. Die für die Waldumwandlung zu erbringenden Waldpunkte betragen 2.452. Die forstbehördliche Genehmigung vom 10.10.2024 zu erforderlichen Waldumwandlungen bei Umsetzung des geplanten Bauvorhabens liegt vor.

Aufgrund der geringen Bedeutung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet für die biologische Vielfalt sind die Auswirkungen durch den Verlust von Vegetation und Habitaten gering.

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

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb der neuen Baugebiete kann es zu Vergrämungen durch Lärm, Licht und Abgase der Arten kommen. Da teilweise innerhalb des Plangebietes sowie in der Umgebung des Plangebietes bereits Vorbelastungen durch die Siedlungs- und Verkehrsstrukturen bestehen und die in dem Bereich vorkommenden Arten entsprechend an Störquellen gewöhnt sind, sind die betriebsbedingten Auswirkungen nicht als erheblich einzustufen.

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

Durch Begrünung der Bebauungsflächen und Gebäude, den Erhalt von Gehölzbeständen und dem Ersatz bei Rodung, sowie der Sicherung der Waldgebiete werden die betriebsbedingten Auswirkungen reduziert.

**Die Erheblichkeit der betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt durch die vorgesehenen Nutzungsänderungen sind auf einer detailschärferen Ebene der Bauleitplanung zu bewerten. Auf der Ebene des Bebauungsplanes können die Auswirkungen aufgrund der verbindlicheren Vorgaben bewertet werden. Gleichwohl wird eine vorhabenbezogene Prüfung noch erforderlich. Dies erfolgt im Bauantrags- bzw. Baugenehmigungsverfahren.**

#### Fazit

Mit der Umsetzung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange sind auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens detailliert darzustellen und zu bewerten.

### **6.6.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

#### Baubedingte Auswirkungen

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

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

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Anstelle des bisherigen Sondergebietes für das Thermalbad ist das Sondergebiet für die Feuerwehrtechnische Zentrale zu überprüfen. Die Flächenauswirkungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes gleichartig zu bewerten. Detaillierte Auswirkungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft. Die Darstellung der Grünflächen hat keine Auswirkungen. Hier erfolgt eine nachrichtliche Anpassung an den Bestand. Die Auswirkungen auf die Waldumwandlung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung überprüft. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu Überbauungen und Versiegelungen von unversiegelten Flächen. Die Versiegelung soll auf das notwendige Maß eingeschränkt werden, und bereits baulich genutzte Flächen bevorzugt werden.

Die Fläche des Teilbereichs 1 umfasst ca. 7,72 ha, die Baufläche des Sondergebietes für die Feuerwehrtechnische Zentrale ein Areal von ca. 6,0 m<sup>2</sup>.

Mit der Errichtung der Feuerwehrtechnischen Zentrale wird bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche dauerhaft umgewandelt. Es kommt zu einer nachhaltigen Versiegelung und Teilversiegelung von bisher un bebauten Flächen. Die Kompensation der versiegelten Fläche ist erforderlich. Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches hinaus sollen nicht beansprucht werden.

Laut städtebaulichen Kennziffern wird durch den Bebauungsplan eine Neuversiegelung von ca. 47.775,36 m<sup>2</sup> ermöglicht. Ein Eingriffsäquivalent für Teil- / Vollversiegelungen bzw. Überbauung von ca. 20.617,60 m<sup>2</sup> wurde in der Eingriffs- / Ausgleichermittlung im Rahmen des Bebauungsplanes ermittelt, dass es auszugleichen gilt.

Ein multifunktionaler Kompensationseingriff unter Einbeziehung von Funktionsverlusten der Biotoptypen und dem Eingriff der Versiegelung und Bebauung ist erforderlich und wird erbracht. Das Ausgleichserfordernis von insgesamt 32.672,06 m<sup>2</sup> KFÄ wird durch Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto LUP-010 „Naturwald Gallin“ aus der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ kompensiert. Die Regelung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 41.

Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung wurde im Zuge der Ermittlung des Eingriffs bilanziert (B-Plan Nr. 41, Teil 2, Punkt 8) und wird über geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

**Insgesamt ist durch die Neuversiegelung (anlagebedingte Auswirkungen) von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen. Die Eingriffe werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen bzw. ersetzt.**

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Die anlagen- / betriebsbedingten Auswirkungen sind multifunktional auszugleichen.

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

#### **6.6.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

##### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung kommen und damit einhergehend zum Verlust von Bodenfunktionen durch Verdichtung und Zerstörung des Bodengefüges durch die Schaffung von Material- und Lagerflächen und das Befahren mit schwerem Baugerät. Bodenveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Verdichtungen führen bei natürlich gewachsenen Böden zu einer Veränderung der vorhandenen Bodenverhältnisse. Die vorhandenen Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits gestört. Baubedingte Auswirkungen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.

Durch den Betrieb der Baugeräte kann es zu Schadstoffeinträgen (z. B. Unfällen und Havarien) und somit zu Verunreinigungen des Bodens und folglich auch Grundwasser kommen. Dies ist in der Regel bei dem sachgerechten Umgang mit den Baumaschinen eher unwahrscheinlich.

Im Bereich der neu zu versiegelnden Flächen (Verkehrsflächen und überbaubare Flächen) werden die Auswirkungen mit den anlagenbedingten Auswirkungen überlagert.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden, so dass **die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich bewertet werden.**

##### Anlagebedingte Auswirkungen

Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch Verdichtung und Versiegelung. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Vernässung, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

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

Damit wird bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche dauerhaft umgewandelt. Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch Aufschüttung, Verdichtung und Versiegelung. Es besteht Kompensationsbedarf für 20.617,60 m<sup>2</sup> EFÄ für Versiegelung und Überbauung.

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von 32.672,06 m<sup>2</sup> EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent). Dieser berücksichtigt den Funktionsverlust, Versiegelung und Überbauung und die indirekte Beeinträchtigung von Biotopen.

Der erforderliche Kompensationsbedarf in Höhe von 32.672,06 m<sup>2</sup> KFÄ wird durch Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto LUP-010 „Naturwald Gallin“ aus der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ kompensiert.

Durch die Planungen ergeben sich mäßig erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist geeignet durch den dauerhaften forstwirtschaftlichen Nutzungsverzicht und u. a. durch weitere Erosionsreduzierung bodenverbessernde Maßnahmen durchzuführen. Der Verzicht auf Eingriffe und Belastungen durch forstliche Nutzungen verbessert die ablaufenden Ökosystemprozesse auch im Boden der Maßnahmenfläche.

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

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb der Sondergebietes ist von einer Nutzungsänderung auszugehen. Mögliche Schadstoffeinträge durch Fahrzeugverkehr innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der einzuhaltenden gesetzlichen Vorschriften, die insbesondere auch innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB durch entsprechende Maßnahmen einzuhalten sind, nicht zu erwarten.

**Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden können als gering erheblich eingeschätzt werden. Eine detailliertere Bewertung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.**

#### Fazit

Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind zu erwarten, es sind Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen und Kompensationsleistungen erforderlich. Die Prüfung und Gewährleistung der Standsicherheit des baulichen Vorhabens auch im Bereich der Bodendenkmale ist erforderlich. Parallel zum Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren ist ein baubegleitendes Bodenschutzgutachten zu fertigen. Dies ist im Zuge der Abschichtung auf das Baugenehmigungsverfahren zu verlagern.

### **6.6.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

#### Baubedingte Auswirkungen

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

Bei sachgerechter Durchführung der Baumaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen der Gewässer nicht zu erwarten. Die Anforderungen, die Gegenstand der vorliegenden wasserrechtlichen Erlaubnis sind, sind im Zuge der Baumaßnahme zu beachten.

**Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich bewertet. Eine weitere Regelung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes.**

#### Anlagebedingte Auswirkungen

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

In Bezug auf den geringen Grundwasserflurabstand sind besondere Schutzmaßnahmen zu beachten. Durch die geplanten Aufschüttungen entsteht hier ein ausreichend hoher Horizont und somit Sickerraum über dem Grundwasser. Eine genügende Überdeckung und Geschütztheit des Grundwasserleiters wird hergestellt und den Schutzanforderungen, insbesondere in der Trinkwasserschutzzone IIIB, Rechnung getragen.

Die sachgerechte Versickerung und schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers kann zum derzeitigen Kenntnisstand gewährleistet werden, ebenso der Schutz des Grundwassers, insbesondere im Bereich der Trinkwasserschutzzone IIIB.

Eine Geländemodellierung mit Ableitung des Oberflächenwassers weg von der Liebssiedlung in Richtung Südosten ist sicherzustellen.

Die genaueren Erfordernisse an Aufschüttungen und Geländemodellierung sind auf der Ebene des Bebauungsplanes dargestellt. Weitere detaillierte Anforderungen zu den technischen Anlagen werden im Genehmigungsverfahren noch ergänzt.

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

**Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch Umsetzung geeigneter Maßnahmen als gering erheblich eingeschätzt.**

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Anfallendes Schmutzwasser ist über den Schmutzwasserkanal des ZkWAL zu beseitigen. Sollte auf dem Gelände behandlungsbedürftiges Schmutzwasser, z.B. aus der Fahrzeugwäsche anfallen ist dies über eine Vorreinigungsanlage in Abstimmung mit dem ZkWAL auch dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die ZkWAL. Die Anforderungen an Anlagen sind zu beachten. Die technischen und rechtlichen Anforderungen sind zu beachten. Die Anforderungen zu Abwasser und Trinkwasserschutzzone IIIB werden im Rahmen der technischen Planung beachtet.

**Auf das Schutzgut Wasser besteht bei Einhaltung entsprechender Maßnahmen keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.**

#### **6.6.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima**

##### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.

**Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden als unerheblich bewertet.**

##### Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung auf der bisher vollständigen Freifläche ergeben sich Veränderungen und Auswirkungen auf die Luftzirkulation. Durch die lokale Begrenzung des Vorhabenstandortes ergeben sich Veränderungen auf das Mikroklima. Mit der Realisierung des Vorhabens ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Auf den versiegelten Flächen sind eine stärkere Erwärmung und eine Reduzierung der Kaltluftentstehung zu erwarten, die jedoch aufgrund der Flächengröße nicht als erheblich zu bewerten sind. Es finden keine größeren Eingriffe in klimatisch bedeutsame Flächen statt. Im Umfeld sind ausreichend ausgleichende Frischluft- und Kaltluftgebiete vorhanden und es besteht eine günstige klimatische Ausgangssituation, sodass keine anlagebedingten Auswirkungen zu erwarten sind.

**Auf das Schutzgut Luft besteht unerhebliche Betroffenheit durch anlagebedingte Auswirkungen.**

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist von einer geringfügigen und begrenzten Erhöhung der Luftschadstoffe auszugehen. Es erfolgt keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die geplante Bebauung. Durch die vorliegende Planung ist eine Veränderung der Luftqualität nicht zu prognostizieren.

**Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden als unerheblich eingeschätzt. Weitergehende Regelungen erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (im Baugenehmigungsverfahren).**

#### **6.6.7 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete**

Erhebliche Auswirkungen auf die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete, sowie Naturschutz- und Landschaftsgebiete sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Der Teilbereich 1 liegt außerhalb und auch nicht in der Nähe von Schutzgebieten (vgl. Punkt 4.3, Umweltbericht). Innerhalb des Plangeltungsbereiches liegen keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V

**Für das Schutzgut Natura 2000-Gebiete besteht keine Betroffenheit durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen.**

#### **6.6.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild**

##### Baubedingte Auswirkungen

Es ergeben sich störende Einflüsse durch Baustelleneinrichtungen, Baufahrzeuge und -maschinen sowie Transportvorgänge, die jedoch zeitlich befristet sind und als unerheblich betrachtet werden.

**Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild werden als unerheblich bewertet.**

##### Anlagebedingte Auswirkungen

Das Landschaftsbild ist bereits durch die vorhandenen Nutzungen geprägt. Im Norden wird im geänderten Flächennutzungsplan zusätzliche Waldfläche arrondiert. Im südlichen Teilbereich wird die Lage des Bodendenkmals des ehemaligen Konzentrationslagers korrigiert dargestellt, die Fläche wird als Grünfläche festgesetzt. Der bereits vorhandene Bestand wird somit gesichert.

Insbesondere wird die Blickbeziehung von der Liebssiedlung zum Wald durch die mit der Planung vorbereitete Bebauung verändert. Um eine Abschirmwirkung zur bestehenden Bebauung zu erreichen und einen Sichtschutz zu errichten, wird auf der Ebene des Bebauungsplanes eine Umsäumung der zukünftigen Bebauung durch Baumreihen und zusätzlichen Unterpflanzungen festgesetzt. Die festgesetzten Bezugshöhen des Geländes sowie die zulässigen Bauhöhen für die Gebäude sind einzuhalten.

Der Erhalt von Gehölzen, die festgesetzten Ersatz- und Neupflanzungen sowie die Dachbegrünung der geplanten Gebäude wirkt sich mildernd auf die Veränderung der Landschaft und des Landschaftsbildes aus. Durch die Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlagen wird eine rechtsverbindliche Vorgabe für die Höhen getroffen. Die Umsäumung des Grundstücks der FTZ insbesondere nach Westen durch festgesetzte Anpflanzungen hat eine abschirmende Wirkung. Die Verbesserung der Sichtwirkung bzw. ein Sichtschutz kann für die Bewohner der Liebssiedlung anhand einer angemessenen grünordnerischen Planung gestaltet werden.

Positive Auswirkungen und Minderungen der Auswirkungen durch Veränderung des Landschaftsbildes sollen durch die Regelung zur Begrünung und optischen Gestaltung insbesondere des Siedlungsrandes erfolgen. Landschaftsbildprägende Elemente, insbesondere Bäume sollen möglichst erhalten bleiben. Konkrete Regelungen zur Bebauung und Bebauungshöhen werden auf der verbindlichen Ebene des Bauleitplanverfahrens ebenfalls noch ergänzt.

**Insgesamt wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft/Landschaftsbild durch anlagebedingte Auswirkungen als mäßig erheblich eingeschätzt.**

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplanten Nutzungen kommt es betriebsbedingt zu ähnlichen Auswirkungen wie in den bereits dargestellten Nutzungen.

**Für das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild wird von einer geringen Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen ausgegangen.**

**Insgesamt wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft/Landschaftsbild durch anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen als mäßig eingeschätzt.**

#### **6.6.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Die Errichtung der Feuerwehrtechnischen Zentrale führt zu einer veränderten Emissions- und Immissionssituation für die von den vorbereiteten zulässigen Nutzungen ausgehenden Auswirkungen im Sondergebiet „Feuerwehrtechnische Zentrale“ auf die bauliche Umgebung. Anstelle der Freifläche entsteht eine mit Gebäuden und technischen Anlagen bebaute Fläche. Die anlagebedingten Auswirkungen ergeben sich hauptsächlich durch Überbauung und Versiegelung.

##### Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen können bedingt durch die Baufahrzeuge Emissionen durch Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigungen auftreten. Hierzu zählen Störungen der Erholungsfunktion, Verkehrslärm, Schadstoffeinträge, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen, Staubentwicklung und erschwerte Zugänglichkeit. Die Immissionsrichtwerte der Verwaltungsvorschrift Geräuschimmissionen – AVV Baulärm sowie die Bestimmungen der 32. BImSchV sind während der Bauphase einzuhalten.

**Durch die zeitliche Begrenzung der baubedingten Auswirkungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.**

##### Anlagebedingte/Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden neben den naturschutzfachlichen Belangen maßgeblich die Anforderungen an das Schutzgut Mensch und die Wohnumgebung berücksichtigt. Die Auswirkungen der durch das Planvorhaben induzierten Verkehre und durch die Nutzung zu berücksichtigenden Schallschutzanforderungen wurden untersucht. Die Anforderungen an eine geordnete Ver- und Entsorgung, die an nachhaltigen Ansätzen orientiert ist, wird 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 die Sichtbeziehungen auf für die Feuerwehrtechnische Zentrale erforderliche und vorbereitete Bebauung minimiert werden.

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

Die Anforderungen an die Beleuchtung sind gemäß den Vorgaben von Gesetzen und Verordnungen zu beachten.  
Anforderungen sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Zusammenfassend wurde durch den Gutachter festgestellt, dass die schalltechnische Verträglichkeit durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 41 gegeben ist. Es ist auch weiterhin nicht von einer erheblichen Auswirkung durch Schallimmissionen auf das Schutzgut Mensch auszugehen. Dies macht sich die Stadt Neustadt-Glewe auch für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Neubekanntmachung zu eigen.

**Die anlagenbedingt/betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering erheblich eingeschätzt. Genaue Erkenntnisse zu den ergänzenden Untersuchungen zu Schall- und Lärmimmissionen wurden auf der detailschärferen Ebene des Bauleitverfahrens ergänzt:**

„Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung können bisher unbebaute Flächen baulich in Anspruch genommen werden und es ergeben sich Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild. Durch die Bebauung wird die Blickbeziehung von der westlichen Liebssiedlung in Richtung des Waldes erheblich verändert. Die mögliche maximale Bebauungsfläche und Gebäudehöhe ist daher festgesetzt worden und ist einzuhalten. Durch die Pflanzung einer Baumreihe entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches und deren Unterpflanzung mit einer einreihigen freiwachsenden Hecke entsteht ein Sichtschutz. Eine Blickbeziehung auf die für das FTZ erforderlichen Gebäude wird durch die Bepflanzung gebrochen. Die Bepflanzungen als Sichtschutz entlang des Zaunes und eine Begrünung der Dachflächen können die visuelle Wirkung aus Richtung Siedlung auf die Bebauung positiv verändern. Die zukünftig verwachsenden Baumkronen und die geeignete freiwachsende Unterpflanzung entlang des Zauns mildern als grüner Saum die Wirkung durch die Gebäude ab. Die im Süden des Geltungsbereichs geplante Baumreihe bildet eine begrünte Abgrenzung zwischen KZ-Denkmal und Plangebiet. Auch hier wird die Sichtwirkung auf das Plangebiet durch die Baumbepflanzung positiv beeinflusst und ein begrünter Übergang in Richtung Bodendenkmal geschaffen.

Die geplante Bepflanzung und Dachbegrünung wirken sich positiv auf das Mikroklima im Plangebiet und der lokalen Umgebung aus.

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu Bodenversiegelungen. Ein Entwässerungskonzept mit dezentraler Versickerung auf dem Grundstück selbst wurde auf der Ebene der Bauleitplanung erstellt. Im Rahmen der technischen Planung werden die Aussagen zur Entwässerung noch präzisiert. Das Grundkonzept für die Entwässerung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zunächst ausreichend und genügend.

Die notwendigen Aufschüttungen und die genaue Abgrenzung der Aufschüttungsflächen sind zu kennzeichnen. Durch Aufschüttungen ist die Ableitung des Oberflächenwassers mit Gefällrichtung weg von der Liebssiedlung in Richtung Südosten zu modellieren. Die Aufschüttungen gewährleisten einen genügend großen Sickerweg zum Grundwasser. Die geplanten Versickerungsmulden mit einer max. Tiefe von 30 cm werden außerdem als Puffer für den Überflutungsfall (Notüberlauf) ausgelegt.

Ein Wasserausstritt aus der Auffüllung oberhalb der Geländeoberkante soll durch die geplante Winkelstütze, Böschungen und Mulden entlang der Fläche bzw. des Weges parallel zur Liebssiedlung verhindert werden. Die straßenbegleitende Mulde ist als Notüberlauf vorgesehen. Die Wohngebäude der Liebssiedlung weisen Abstände von ca. 30 m – 35 m zum Plangebiet auf.

Eine mögliche Beeinflussung des hydraulischen Systems durch die geplante Versickerung wird insgesamt aus gutachterlicher Sicht als nicht erheblich eingeschätzt. Die Maßnahmen zur Rückhaltung, Ableitung und Versickerung des Oberflächenwassers werden u. a. zum Schutze der Bewohner der angrenzenden Siedlung festgesetzt. Ein Gefälle des Geländes in Richtung Südosten (weg von der Siedlung) und eine Ableitung des Wassers wird durch die Aufschüttungen erreicht.

**Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden insgesamt nach Durchführung der erforderlichen Maßnahmen als gering erheblich bewertet.**

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Das Bauvorhaben für die Feuerwehrtechnische Zentrale ist in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Wohngebiet geplant. Die Lage der Hauptzufahrt wurde im Laufe des Verfahrens nach Osten verschoben, um Schallimmissionen auf die Wohngebiete zu reduzieren. Zwei weitere Zufahrten liegen auf der östlichen Seite des Plangebietes und sind von den schutzbedürftigen Nutzungen abgewandt und durch die künftige Bebauung teilweise abgeschirmt.

Die zukünftigen Schallemissionen und daraus resultierenden Schallimmissionen auf diese nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen sind gemäß der TA Lärm [1] anhand eines digitalen Modells der Schallausbreitung zu untersuchen und zu bewerten.

Die Zunahme von Verkehrsgeräuschen außerhalb des Plangebietes ist ebenfalls gemäß TA Lärm [1] zu untersuchen und zu bewerten.

Falls erforderlich, sind geeignete Schutzmaßnahmen darzustellen und die Wirkung rechnerisch nachzuweisen.

Die Belange des Schallschutzes wurden gutachterlich bewertet<sup>14</sup>. Durch das schalltechnische Gutachten wurden der durch das geplante Vorhaben zu erwartende Anlagenlärm und Verkehrslärm unter Einbeziehung bestehender Vorbelastungen untersucht und bewertet.

In Bezug auf Anlagenlärm fallen die Schallquellen im Plangebiet laut schalltechnischem Gutachten in den Anwendungsbereich der TA Lärm [1]. Die Immissionsrichtwerte im Umfeld sind einzuhalten, damit der Betrieb der Feuerwehrtechnischen Zentrale zulässig ist.

Die schalltechnischen Ausgangsdaten wurden laut Gutachten in ein digitales Modell der Software SoundPlan 9.0 eingearbeitet und eine Schallausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613, Teil 2 [10] auf die Immissionsorte durchgeführt.

---

<sup>14</sup> WERNER GENEST UND PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2024) Gutachten Nr. 047P7 G1 Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 41 „Feuerwehrtechnische Zentrale“ in Neustadt-Glewe, Erstellungsdatum 17.09.2024 (Entwurf) und 10.10.2024 (Final)

Wettbewerbsflächen sind im Plangebiet nicht vorgesehen. In der korrigierten Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 21. Januar 2025 wird bestätigt, dass keine Sportstätten vorgesehen sind.

Im Gutachten Nr. 047P7 G1 erfolgten zusätzlich ergänzende schalltechnische Bewertungen u. a. für die Außenflächen, den zusätzlichen Immissionsstandort in der Liebssiedlung (Flurstück 346) sowie dem Schießplatz im östlichen Waldgebiet.

Die Gebäude der Feuerwehrtechnischen Zentrale wirken teilweise als zusätzliche Abschirmung in Richtung Schießplatz. Der Schießplatz ist nur tagsüber in Betrieb und es werden die Richtwerte der TA Lärm [1] unterschritten. Diese Sachverhalte wurden mit in die schalltechnische Untersuchung einbezogen.

Laut Gutachten ergeben sich die Einsätze der Feuerwehr und damit die Einsatzzeiten grundsätzlich durch äußere, nicht planbare Ereignisse. Der Betrieb der Feuerwehrtechnischen Zentrale erfolgt maßgeblich tagsüber. Seltene Ereignisse werden gemäß TA Lärm [1] beurteilt und im Gutachten gegebenenfalls berücksichtigt.

Der Anlagenlärm wurde für die zu beurteilenden Immissionsorte und Anlagenschallquellen der Immissionen bewertet. In der folgenden Karte (Anlage 1 zum Gutachten Nr.: 047P7 G1) wird die Lage der Immissionsorte und Schallquellen dargestellt.

Die Empfehlungen zur Aufstellweise und zum Betrieb von gebäudetechnischen Anlagen und Geräten werden zur Kenntnis genommen. Die Belange sind auf Ebene des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens zu konkretisieren und zu beachten. Die Erkenntnisse aus dem Verfahren zur Aufstellung der Bauleitplanung sind ggf. durch Anforderungen aus dem Baugenehmigungsverfahren zu ergänzen.



Für den Regelbetrieb werden laut Gutachten die Immissionsrichtwerte der zu beurteilenden Anlagen unter Berücksichtigung der Vorbelastung tagsüber eingehalten und nachts um mindestens 4dB unterschritten. Auch die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden laut Gutachten eingehalten.

Für seltene Ereignisse werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 15 dB am Tag und um mindestens 8 dB in der Nacht unterschritten.

Für den Verkehrslärm wurden Schallausbreitungsrechnungen nach RLS-19 [9] durchgeführt. Es galt, die mögliche Zunahme von Verkehrsgeräuschen der Straße K38 zu ermitteln und zu beurteilen. Für die Immissionsorte ergeben sich verschiedene Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche für den Tag und die Nacht:

Immissionsort			L <sub>T</sub> in dB(A)			L <sub>N</sub> in dB(A)		
Nr.	Name	Etage	Nullfall	Planfall	Δ	Nullfall	Planfall	Δ
A	Kastanienweg 10	1. OG	54,4	55,2	0,8	45,7	46,0	0,3
B	Liebssiedung 34 b	1. OG	51,4	52,1	0,7	42,7	42,9	0,2
C	Liebssiedlung 9	1. OG	54,0	54,7	0,7	45,1	45,3	0,2
D	Kleingarten	EG	65,3	66,0	0,7	56,4	56,6	0,2

Abb. 15: Auszug aus dem Schalltechnischen Gutachten – Tabelle 10: Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche im Bestand und Planfall

(Quelle: WERNER GENEST UND PARTNER (2024) Gutachten Nr. 047P7 G1 v. 10.10.2024 (Final))

Tagsüber kommt es laut Gutachten zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche um max. 0,8 dB, in der Nacht um 0,3 dB. Die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche dürfen sich gemäß Punkt 7.4 der TA Lärm [1] rechnerisch bis zu 3 dB(A) erhöhen. Die Anforderungen der TA Lärm [1] werden erfüllt. Daher sind organisatorische Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf den Verkehrslärm nicht erforderlich.

Die Lage der Verkehrsanlagen und Immissionsorte wird in der folgenden Abbildung dargestellt. Im weiteren Verfahren kann geprüft werden, ob Optimierungen zum Schallschutz für die umgebende Wohnbebauung erreicht werden können, wenn z.B. eine Ampelanlage an der Ausfahrt für den Havariefall hergestellt oder errichtet wird.

Zusammenfassend wurde durch den Gutachter festgestellt: dass die schalltechnische Verträglichkeit durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 41 gegeben ist und die Anforderungen der TA Lärm [1] erfüllt werden.

Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt-Glewe in der Fassung der Neuaufkannmachung für die Feuerwehrentechnische Zentrale nördlich des Flugplatzes in Neustadt-Glewe im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 41

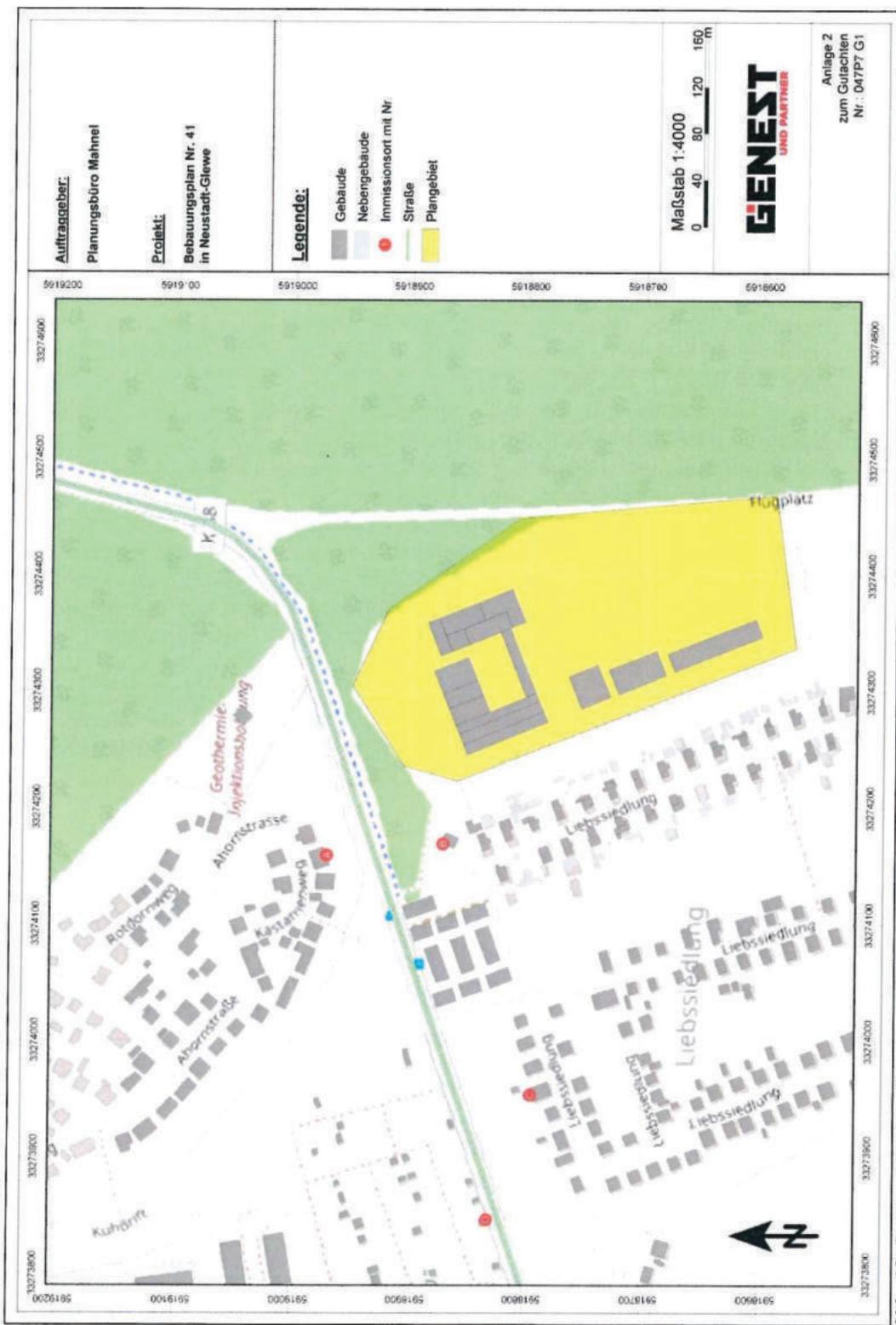


Abb. 16: Auszug aus dem Schalltechnischen Gutachten – Lageplan der Verkehrsanlagen und Immissionsorte (Quelle: WERNER GENEST UND PARTNER (2024) Gutachten Nr. 047P7 G1, Anlage 2 zum Gutachten Nr.: 047P7 G1 v. 10.10.2024 (Final))

Die Anforderungen an Schallschutz ergeben sich aus den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen. Die Anforderungen an Schutzmaßnahmen gemäß § 23 BImSchG sind einzuhalten. Eine weitere detailliertere Prüfung ist im Rahmen der Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Für die Schalluntersuchung wurde der bestimmungsgemäße Betrieb zugrunde gelegt. Die Ausführungen sind unter 6.1.2 für den Regelbetrieb und 6.1.3 für seltene Ereignisse zusammengefasst. In Anlage 1 sind die Betriebsszenarien entsprechend ersichtlich. Die verschiedenen Zufahrten, Bewegungsflächen, Gebäude und Betätigungsflächen sind dargestellt. 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. 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. Abstimmungen mit dem Schallgutachter ergaben kein anderes Ergebnis. Auch aufgrund der Zahl der ansässigen Gewerbebetriebe im Bereich der „Liebssiedlung“ ist die Einstufung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet begründet.

Die Stadt Neustadt-Glewe hat die Anforderungen an den Schallschutz und die ausreichende Bewertung der Umgebung durch Auswirkungen von der feuerwehrtechnischen Zentrale auf der Grundlage des Konzeptes bewertet und zusätzlich eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 41 mit Datum vom 17.09.2024 (Entwurf) und vom 10.10.2024 (Final) durch GENEST erstellen lassen. Im Zuge der Planbearbeitung sind Anregungen und Anforderungen durch die zuständigen Behörden und auch die Öffentlichkeit vorgetragen worden. Dies führte zu zusätzlichen Bewertungen wie zu den Auswirkungen einer Aufschüttung des Geländes, zu Auswirkungen der Unterstrahlung des Gebäudeteils FTZ BT-04 und zur Beurteilung der Außenwohnbereiche nach DIN18005. Zusätzlich wurde eine Stellungnahme zur Bewertung im Zuge des Abwägungsprozesses mit Datum vom 27.02.2025 erstellt und zum Gegenstand der Abwägung gemacht.

Unter Berücksichtigung des zugrunde gelegten Betriebsregimes werden die schalltechnischen Anforderungen nach TA Lärm entsprechend eingehalten und nachgewiesen. Zusätzlich wurden die Aussagen zur Beurteilung der Außenwohnbereiche ergänzt. Die Beurteilung erfolgt nach DIN18005. Außenwohnbereiche sind gemäß TA Lärm nicht schutzbedürftig. Die DIN18005 berücksichtigt allerdings keine Lärmlastigkeitszuschläge für Impuls-, Ton- und Informationshaltigkeit sowie für Geräusche in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit; dies gilt als Unterschied zur TA Lärm. Daher kommt es zu Abweichungen von Ergebnissen im Vergleich der unterschiedlichen Berechnungen nach DIN 18005 und TA Lärm. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN18005 für allgemeine Wohngebiete in den Außenwohnbereichen werden eingehalten.

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

maßgebliche Schallquelle anzusehen. Durch die Aufschüttung des Geländes kommt es insbesondere zu einer verbesserten Abschirmung des Schießplatzes. Die Stadt Neustadt-Glewe hat neben dem Genehmigungsverfahren für den Schießplatz auch die vorliegenden Bauleitpläne überprüft. So wurde für den Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Neustadt-Glewe für die „neue Liebssiedlung“ auch der Schutzanspruch des allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt. Unter diesem Gesichtspunkt wurden die Nachweise für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Zusammenhang mit dem benachbarten Flugplatz betrachtet und erbracht. In der schalltechnischen Stellungnahme, die ergänzend erstellt wurde, wurde das Worst-Case-Szenario ohne ein abschirmendes Gebäude im Innenhof berücksichtigt. Auch für diesen Fall wird der Nachweis gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse erbracht. Der konkrete Vollzug und die konkrete Umsetzung sind anhand der realen Gebäudestellung zu überprüfen.

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

**Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden daher als gering erheblich bewertet.“**

**Durch die Planung ist bei Umsetzung von den noch festzusetzenden Maßnahmen von einer gering erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgut Mensch auszugehen.**

#### **6.6.10 Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

##### Bau-, Anlage-, Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Teilbereich 1 der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Neubekanntmachung befinden sich Bodendenkmale. Durch Baumaßnahmen, insbesondere durch Erdarbeiten, wird das Bodendenkmal 2 BD 2 „Wolfsgarten“ (Neustadt-Glewe, Fpl. 73) verändert. Das Bodendenkmal wurde durch das Landesamt für Kultur und Denkmalschutz mit der Farbe Blau (BD2) kartiert. Im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan werden mit Blau markierte Bodendenkmale mit BD2 gekennzeichnet. Veränderungen in diesem Bereich sind möglich.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten im Bereich von Bodendenkmalen ist die fachgerechte Sondierung, Dokumentation und Bergung der Bodendenkmale sicherzustellen. Alle anfallenden Kosten dieser Maßnahmen hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Bevor Eingriffe in den Boden innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauflächen erfolgen, ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung an die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu stellen und die notwendige Genehmigung einzuholen. Maßnahmen zur konservatorischen Überdeckung, sowie die Bergung des Bodendenkmals „Wolfsgarten“ und deren Überwachung ist baubegleitend durchzuführen und durch eine archäologische Fachkraft zu begleiten. Die Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation sowie Sicherung und Überdeckung wurden durch das LAKD festgelegt und wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Das Bodendenkmal 1 „Dornier-Werke und Konzentrationslager für Frauen, Außenlager Ravensbrück (Neustadt-Glewe, LUP, Fpl. 58) liegt im geänderten Flächennutzungsplan außerhalb von planrechtlich vorbereiteten Bauflächen und wurde durch das LAKD größtenteils mit der Farbe Rot (BD 1) kartiert. Der Bereich des roten Bodendenkmals ist im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan mit BD1 gekennzeichnet. Veränderungen am Bodendenkmal sind hier nicht möglich. Die konkretisierte Darstellung wirkt sich durch eine Erweiterung der Denkmalsgrenze Richtung Norden positiv auf den Schutzbereich des Denkmals aus. Das Bodendenkmal wird zukünftig als Grünfläche dargestellt und liegt außerhalb von Bauflächen. Eine Bebauung und Veränderung des KZ-Bodendenkmals finden mit dem geplanten Bauvorhaben nicht statt. Der Umgebungsschutzbereich des Denkmals ist im Bebauungsplan Nr. 41 zu berücksichtigen und darzustellen. Die Anforderungen des Schutzbereiches werden im verbindlichen Bauleitplanverfahren beachtet und berücksichtigt. Die Abstimmungen wurden mit der Denkmalschutzbehörde geführt. Die Belange der Denkmalpflege werden im Teil 1 der Begründung unter Punkt 14 nachhaltig und umfassend dargelegt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten 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 hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die geänderte Darstellung des KZ-Denkmals im Flächennutzungsplan wirkt sich positiv auf den Erhalt des Bodendenkmals aus. Im Umgebungsbereich der Bodendenkmale ergeben sich Schutzanforderungen, die durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V festgelegt und überwacht werden. Die Festlegung der beiden Bodendenkmale erfolgt mit der Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan. Die Präzisierung der erforderlichen Maßnahmen zur Regelung und Sicherung der Denkmale erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Zuge der Abschichtung. Die Vereinbarkeit mit den Anforderungen des Denkmalschutzes, der Gedenkstätte und den vorhandenen Bodendenkmalen ist nach jetzigem Kenntnisstand und nach erfolgten Abstimmungen gegeben. Die Verfahrensdokumentation wird entsprechend ergänzt.

**Für Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht eine Betroffenheit durch bau- / anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen. Die Hinweise der Denkmalbehörde sind zu beachten und die entsprechenden Maßnahmen durchzuführen.**

#### **6.6.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Zwischen den einzelnen Schutzgütern sind die möglichen Wechselwirkungen zu betrachten. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Rahmen der schutzbezogenen Bestandsbeschreibung und -bewertung wurden die Wechselwirkungen, soweit diese bestimmbar waren, bereits berücksichtigt.

Der Teilbereich 1 ist bereits durch die bisherige stark anthropogene Nutzung des Umfelds und im Bestand selbst sowie den daraus resultierenden Wechselwirkungen geprägt.

Die Wechselwirkungen bestehen vorrangig zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und Boden/Fläche. Für das Schutzgut Mensch sind Wechselwirkungen durch die potentielle Bebauung des Sondergebietes und dem Landschaftsbild zu erwarten. Konkrete Regelungen zur Bebauung und Bebauungshöhen werden auf der verbindlichen Ebene des Bauleitverfahrens ebenfalls noch ergänzt.

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

Die korrigierte Waldfläche wirkt sich dagegen positiv auf Fauna und Flora sowie die Wasserbilanz und Qualität des Sickerwassers aus.

**Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung von kompensationsmindernden Maßnahmen und Minimierungsmaßnahmen im Teilbereich 1 nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch das geplante Nutzungskonzept keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen entwickeln werden.**

#### **6.6.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die geplante Nutzung sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch die zuständigen Entsorgungsunternehmen zu entsorgen.

Im Planungsgebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten jedoch nicht übernommen werden kann.

Es ist zu erwarten, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen beim Bau von Gebäuden eingehalten werden, sodass die Emissionen der neuen Gebäude niedrig ausfallen werden.

Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

**Auswirkungen werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.**

#### **6.6.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung von Gebäuden die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten. Die Eigentümer neu errichteter Gebäude sind demnach

verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

#### **6.6.14 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes**

Ein Landschaftsplan sowie sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen in der Stadt Neustadt-Glewe für das Plangebiet nicht vor.

#### **6.6.15 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die Staaten der Europäischen Union beurteilen die Luftqualität nach einheitlichen Regelungen auf Grundlage der Richtlinie 2008/50/EG über Luftqualität und saubere Luft für Europa vom 21. Mai 2008. Diese Richtlinie ist mit der 39. BImSchV, der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010, in nationales Recht umgesetzt worden. In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG). Im Jahr 2023 wurden an den Messstationen in Mecklenburg-Vorpommern für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentrationen für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigten keine Auffälligkeiten und liegen unterhalb der Grenzwerte. Für die Stadt Neustadt-Glewe lassen sich somit erkennbar keine Betroffenheiten ableiten.

#### **6.6.16 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind**

Von den geplanten Nutzungen im Bereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung gehen keine Risiken für die Umgebung aus. Es ist daher nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7 Buchst. a bis d und i zu rechnen. Die Bewertung erfolgt im Rahmen der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung (im Baugenehmigungsverfahren).

#### **6.6.17 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Anlagen von denen Gefahren oder Katastrophen ausgehen können.

Zwischen schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen und den Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG ist ein angemessener Abstand einzuhalten.

Innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches liegen Bodendenkmale. Durch die Konkretisierung und Sicherung der Denkmale sowie der Denkmalschutzbereiche unter Aufsicht des Landesamtes für Kultur und Denkmalschutz M-V, ist nicht von einer Gefährdung oder Beeinträchtigung des kulturellen Erbes auszugehen ist.

Es besteht keine potenzielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse, da sich das Plangebiet in keinem Überschwemmungsgebiet oder Risikogebiet im Sinne der Hochwasserrisikomanagementplanung befindet.

Risiken für die menschliche Gesundheit durch die geplanten Nutzungen sind nicht erkennbar. Hinsichtlich der Verkehrslärmemissionen wird es voraussichtlich zu einer Zunahme des Verkehrs kommen. Erhebliche Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

#### **6.6.18 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebiet**

Es sind keine unmittelbar angrenzenden Vorhaben bekannt, die sich kumulierend auswirken können.

#### **6.6.19 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar.

#### **6.6.20 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind Festsetzungen zu eingesetzten Techniken und Stoffen nicht möglich. Im Zuge der entsprechenden Genehmigungsverfahren für die Anlagen ist dies entsprechend zu ergänzen.

### **7. Aussagen zum Artenschutz**

Im Rahmen der Abschichtung wird hier auf die umfassenden Aussagen zum Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 41 verwiesen.

### **8. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**

Nach § 15 BNatSchG müssen bei einem Eingriff in die Natur vermeidbare Störungen unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen kompensiert werden.

Im Rahmen der Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt-Glewe in der Fassung der Neubekanntmachung wird auf die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 41 „Feuerwehrtechnische Zentrale“ verwiesen.

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von 32.672,06 m<sup>2</sup> EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) für Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust sowie Versiegelung und Überbauung. Der erforderliche multifunktionale Kompensationsbedarf in Höhe von 32.672,06 m<sup>2</sup> KFÄ wird mit Ökopunkten aus dem Ökokonto LUP-010 „Naturwald Gallin“ in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ kompensiert.

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist verinselt und in Waldflächen eingeschlossen. Auswirkungen durch die zukünftige Bebauung werden durch Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren Nr. 41 geregelt.

Für das geplante Bauvorhaben wurde zusätzlich zu den flächenhaften Eingriffen die Fällung von 21 Bäumen bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde beantragt und genehmigt. Der Kompensationsumfang und die detaillierte Betrachtung der Rodungsmaßnahmen wurde in der Eingriffs-/

Ausgleichsermittlung des Bebauungsplanes Nr. 41 ermittelt und dargelegt (vgl. Bebauungsplan Nr. 41, Teil 2, Punkt 8.5.1). Eingriffe in den Wurzelschutzbereich und deren Kompensation sind detailliert unter Teil 2, Punkt 8.5.2 des Bebauungsplanes Nr. 41 dargelegt. Für die Rodungen der Gehölze mit Schutzstatus sind 20 Ersatzpflanzungen gemäß Bilanzierung und Baumschutzkompensationserlass auf dem Plangebiet als Ausgleich zu pflanzen. Für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich wird zusätzlich 1 Baum zum Ausgleich angepflanzt.

Für die zur Rodung festgesetzten Bäume ohne Schutzstatus und ohne zwingendes Erfordernis zur Anpflanzung werden Ausgleichspflanzungen im Verhältnis 1:1 durchgeführt. Der erforderliche Ausgleich wird erbracht und ist gesichert.

## **9. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **9.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung**

Gemäß § 15 Absatz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Hierbei gelten Beeinträchtigungen als vermeidbar, wenn der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen ist.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung entsprochen wird.

#### **Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt**

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Auch die Gehölzrodung hat in diesem Zeitraum zu erfolgen. Vor Fällung ist eine Kontrolle der Gehölze durch eine sachkundige Person durchzuführen, unabhängig vom Zeitpunkt der Gehölzabnahme.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind. Baugruben sind zu kontrollieren. Im Rahmen der Bautätigkeiten ist eine Ökologische Baubegleitung vorzusehen. Die detaillierten Anforderungen zu den Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan dargelegt.

#### **Maßnahmen zum Schutzgut Wasser**

Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden und das Grundwasser, insbesondere während der Bauphase. Die Anforderungen der erteilten wasserrechtlichen Erlaubnis sind zu beachten. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das System der ZkWAL.

#### **Maßnahmen zum Schutzgut Boden**

Zum Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen sollen schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, eine unnötige Vermischung

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

#### Maßnahmen zum Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Für Bodendenkmale, an denen eine Veränderung durchgeführt werden darf (BD2), ist eine fachgerechte Bergung (archäologische Ausgrabung) und Dokumentation durchzuführen. In weiten Bereichen des Denkmalschutzbereiches (BD1) sind keine Änderungen zulässig.

Bei einem Eingriff in ein Bodendenkmal hat der Verursacher nach § 6 Abs. 5 DSchG M-V alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen. Die Maßnahmen zur konservatorischen Überdeckung sind baubegleitend durchzuführen.

#### Maßnahmen zum Schutzgut Mensch

Mit der zulässigen Nutzung der Flächen im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Neubekanntmachung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 41 sind zum Schutze der schutzbedürftigen Nutzungen geeignete Maßnahmen zu treffen. Die genauen Erkenntnisse werden im Rahmen des Bebauungsplanes ergänzt und Maßnahmen im weiteren Verfahren ergänzt. Mit dem Bebauungsplan werden die Auswirkungen in Bezug auf Lärm von der Feuerwehrtechnischen Zentrale zu schutzbedürftigen Nutzungen bewertet und die Verträglichkeit der Nutzungsbenachbarung aus schalltechnischer Sicht nachgewiesen.

#### Weitere Maßnahmen

Gegebenenfalls ergeben sich durch weitere Kenntnis zum Projekt im laufenden Planverfahren zusätzliche Erkenntnisse, die zu berücksichtigen sind.

Sollte es bei der Realisierung der Planung oder nach Umsetzung des Bauvorhabens und der Maßnahmen Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, sind zusätzliche geeignete Maßnahmen zu deren Kompensation vorzunehmen. Diese Maßnahmen kommen dann zur Anwendung, wenn unvorhergesehene Wirkungen eintreten. Die Stadt Neustadt-Glewe hat gewissenhaft die möglichen Auswirkungen überprüft und bewertet. Sie geht davon aus, dass das Eintreten von unvorhergesehenen Wirkungen unwahrscheinlich ist.

## **9.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen**

Es sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich von innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 41 nachteiligen Umweltauswirkungen vorgesehen.

#### Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Tiere

Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich. Hinweise für artenschutzrechtliche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden berücksichtigt.

Zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Beleuchtungen wird darauf hingewiesen, dass neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben sind, dass

Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes, §41a zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen). Diese Anforderung gilt gleichermaßen zum Schutz von Tieren und Pflanzen. Konzept und Maßnahmen werden im nachgelagerten Genehmigungsverfahren mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

#### Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen

Die Summe der erforderlichen Ersatzbäume beträgt 20 Einzelbäume. 11 Bäume sind vorzugsweise innerhalb des Plangebietes als Ersatz zu pflanzen. 9 Bäume sind als Ausgleich für die Fällung der Alleebäume zur Auffüllung von Alleen und Baumreihen im Bereich von Neustadt-Glewe zu pflanzen. Zum Ausgleich von Eingriffen in den Wurzelschutzbereich ist ein Baum zu pflanzen.

### **9.3 Externe Kompensationsmaßnahme**

#### Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in die Schutzgüter Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt, Boden, Fläche

Für Vorhaben im Bereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Neubekanntmachung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 41 wird der Bedarf an externen Kompensationsmaßnahmen noch auf der verbindlichen Ebene des Bauleitverfahrens berechnet und ergänzt. Kompensationszahlungen sind vor Satzungsbeschluss vertraglich zwischen Gemeinde und Vorhabenträger zu sichern.

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Realisierung des Vorhabens, sollen externe Maßnahmen umgesetzt werden. Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von 32.672,06 m<sup>2</sup> EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent). Der erforderliche Kompensationsbedarf in Höhe von 32.672,06 m<sup>2</sup> KFÄ wird mit Ökopunkten aus dem Ökokonto LUP-010 „Naturwald Gallin“ in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ kompensiert

### **10. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Hierbei handelt es sich um anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Die Flächenausweisung für den Teilbereich 1 wird unter Berücksichtigung der konkreten Standortanforderung an eine Feuerwehrtechnische Zentrale in der Stadt Neustadt-Glewe gewählt. Es gab auch andere Standorte, die betrachtet wurden. Aufgrund der zentralen Lage Neustadt-Glewes und der sehr guten Verkehrsanbindung des Plangebietes fiel die Wahl aber auf diesen Standort. Die bereits als Sondergebiet ausgewiesenen Bauflächen angrenzend an ein Siedlungsgebiet stimmen außerdem mit dem raumordnerischen Ziel überein, der Zersiedlung entgegenzuwirken und bereits als Baugebiet ausgewiesene Flächen zu überplanen.

## **11. Zusätzliche Angaben**

### **11.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Zur Beschreibung der Schutzgüter Luft, Boden und Wasser wurden Aussagen des Umweltkartenportals LUNG M-V, Zugriff 2024, sowie des Geoportals M-V, Zugriff 2024, herangezogen. Diese grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes als ausreichend erachtet. Eine detaillierte Betrachtung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes.

### **11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind gemäß Anlage 1 Nr. 3b zum BauGB im Umweltbericht zu beschreiben.

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zum vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

Gemäß dem Muster-Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau Mustererlass) vom 24.06.2004 sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg–Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen.

Die Monitoring-Maßnahmen werden im Zuge der Abschichtung im weiteren Bauleitverfahren noch für folgende Schutzgüter ergänzt.

- Schutzgut Boden/ Wasser
- Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt
- Schutzgut Klima/ Luft
- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

#### Unvorhergesehene Umweltauswirkungen

Sollte es bei der Realisierung der Planung oder nach Umsetzung des Bauvorhabens und der Maßnahmen Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, sind zusätzliche geeignete Maßnahmen zu deren Kompensation vorzunehmen. Diese Maßnahmen kommen dann zur Anwendung, wenn unvorhergesehene Wirkungen eintreten.

### **11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

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

Die Stadtvertretung hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Neustadt-Glewe für zwei Teilbereiche nördlich des Flugplatzes gefasst.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 14.03.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 für den Teilbereich 1 gebilligt und für das frühzeitige Beteiligungsverfahren bestimmt.

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt-Glewe werden parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 41 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Feuerwehrtechnische Zentrale, das Feuerwehr-Service-Zentrum des Landkreises Ludwigslust-Parchim, durch die Stadt Neustadt-Glewe geschaffen.

Grundzüge der Darstellungen für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ändern sich durch das Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf nicht. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für den Bereich zwischen Liebssiedlung und Straße zum Flugplatz, sowie der Kreisstraße 38 und dem Denkmal im Süden aufgestellt.

Die maßgeblichen Anforderungen aus dem Beteiligungsverfahren der Behörden und TÖB und der Öffentlichkeit werden im Zuge der Abschichtung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt-Neustadt-Glewe geregelt. Die Stadt Neustadt-Glewe hat im Rahmen des Entscheidungsprozesses die Anregungen und Stellungnahmen behandelt und bewertet.

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 dem Wohnen dienende Flächen an. Im südlichen Anschluss befindet sich die Gedenkstätte und im weiteren südlichen Anschluss 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.

Die Auswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes berücksichtigen die veränderte Flächennutzung. Anstelle des bisherigen Sondergebietes für das Thermalbad ist das Sondergebiet für die Feuerwehrtechnische Zentrale zu überprüfen. Die Flächenauswirkungen sind auf der Ebene des

Flächennutzungsplanes ähnlich zu bewerten. Detaillierte Auswirkungen auf die Schutzgüter werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft. Die Darstellung der Grünflächen hat keine Auswirkungen. Hier erfolgt eine nachrichtliche Anpassung an den Bestand. Die Auswirkungen auf die Waldumwandlung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung überprüft.

#### Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Mit der Umsetzung der Planung kommt es durch Überbauung von bisher landwirtschaftlich genutzten und unbebauten/ unversiegelten Flächen zu einem Verlust von Biotopstrukturen und zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Mit der Vorbereitung im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Neubekanntmachung und der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 41 sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete betroffen. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt. Die floristische und faunistische Bestandsaufnahme erfolgt gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V 2018. Nach der Erfassung und Bewertung können die genauen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Die konkrete Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen wurde auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Der erforderliche multifunktionale Kompensationsbedarf in Höhe von 32.672,06 m<sup>2</sup> KFÄ wird mit Ökopunkten aus einem Ökokonto in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ kompensiert. Nach Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde durch den Gutachter ein überarbeiteter Artenschutzfachbericht (Stand 17.11.2024) bereitgestellt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten aus gutachterlicher Sicht bei Umsetzung der empfohlenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht ein.

Die Rodungen von Einzelbäumen und Eingriffe in den Wurzelschutzbereich werden durch die erforderlichen 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.

#### Schutzgut Fläche

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu vermeiden, weil die Umsetzung der Planung eine Flächeninanspruchnahme zur Folge hat. Die Inanspruchnahme von Flächen wird insgesamt nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche haben. Der Flächenverbrauch ist im weiteren Verfahren genau zu bilanzieren und Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend festzusetzen. Laut städtebaulichen Kennziffern wird durch den Bebauungsplan eine Neuversiegelung von ca. 47.775,36 m<sup>2</sup> ermöglicht. Ein Eingriffsäquivalent für Teil- / Vollversiegelungen bzw. Überbauung von 20.617,60 m<sup>2</sup> wurde in der Eingriffs- / Ausgleisermittlung ermittelt, dass es auszugleichen gilt.

#### Schutzgut Boden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu vermeiden, weil die Umsetzung der Planung Bodenversiegelungen zur Folge hat. Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Durch die Planung ergeben sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut, die es zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen gilt.

Das multifunktionale Kompensationsäquivalent von insgesamt 32.672,06 m<sup>2</sup> ist auszugleichen. Der Eingriff ist durch externe Maßnahmen auszugleichen. Der erforderliche Kompensationsbedarf in Höhe von 32.672,06 m<sup>2</sup> KFÄ wird mit Ökopunkten aus dem Ökokonto LUP-010 „Naturwald Gallin“ in der Landschaftszone „Vorland der mecklenburgischen Seenplatte“ kompensiert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird als vollständig ausgeglichen bewertet.

#### Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Gebiet befindet sich im nördlichen Bereich innerhalb eines Wasserschutzgebietes (IIIB).

Die Versiegelungen und die damit verbundene Reduzierung der Flächen für die Versickerung und Grundwasserneubildung sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die Maßnahmen werden noch im Zuge der Abschichtung auf der Ebene des Bebauungsplanes ergänzt. Die Bewertungen der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können aufgrund der fehlenden Erkenntnisse noch nicht detailliert dargestellt werden. Hier wird auf das nachgelagerte Verfahren unter Berücksichtigung der erteilten wasserrechtlichen Erlaubnis verwiesen.

#### Schutzgut Klima, Luft

Mit der Umsetzung der Planung wird es zu einem Verlust von unversiegelten Flächen kommen und damit verbunden zu einer dauerhaften Versiegelung dieser Flächen. Durch die Bebauung auf der bisher vollständigen Freifläche ergeben sich Veränderungen und Auswirkungen auf die Luftzirkulation. Durch die lokale Begrenzung des Vorhabenstandortes ergeben sich Veränderungen auf den Mikrostandort. Nachteilige Auswirkungen können durch grünordnerische Festsetzungen minimiert werden.

#### Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Insgesamt wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft/Landschaftsbild durch anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen als mäßig eingeschätzt. Durch geeignete bauliche Maßnahmen, die im Bebauungsplan noch detaillierter betrachtet und ergänzt werden, können die Auswirkungen vermindert werden.

#### Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wird noch auf Ebene des Bebauungsplanes geprüft, ob gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse aufgrund der Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm und Betriebslärm gewährleistet werden können.

Die Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche werden im Umfeld des Plangebietes berechnet.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung auf Ebene des Bebauungsplan Nr. 41 wurde geprüft, ob gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse aufgrund der Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm und Gewerbelärm gewährleistet werden können. Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch den anlagebezogenen Verkehrslärm wird gutachterlich zum derzeitigen Zeitpunkt ausgeschlossen.

Im Ergebnis des erstellten Schallgutachtens wurde festgestellt, dass eine erhebliche Beeinträchtigung durch Schall und Lärm aus der geplanten Feuerwehrtechnischen Zentrale und deren Betrieb ausgeschlossen werden kann.

Die Erholungsfunktion des Gebietes ist ohne Bedeutung.

#### Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 41 und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich zwei Bodendenkmale.

Die Vereinbarkeit mit den Anforderungen des Denkmalschutzes, der Gedenkstätte und den vorhandenen Bodendenkmalen ist nach den Abstimmungen gemäß letztgültiger Stellungnahme im Rahmen des Bauleitplans vom 27.02.2025 gegeben.

#### Fazit

Die unterschiedlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können durch die vorgesehenen und im Bebauungsplan festgesetzten Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden, gemindert oder kompensiert werden. Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich ausschließen. Der Erfolg der Maßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.

**Die Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detailliert überprüft und neue Erkenntnisse noch ergänzt.**

### **11.4 Referenzliste der Quellen, die im Umweltbericht herangezogen wurden**

#### Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt 3.1 Fachgesetze dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

#### Fachpläne

Die Fachpläne sind unter dem Punkt 3.2 Fachpläne dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

#### Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Schutzgebiete und Schutzobjekte sind unter dem Punkt 3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

#### Gutachten und sonstige Quellen

- GUTACHTERBÜRO BAUER (2024) Bebauungspläne Nr. 41 und 26 der Stadt Neustadt-Glewe – Sachstandsbericht bezüglich der Zauneidechse.
- GUTACHTERBÜRO BAUER (2024) Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Stand 28. August 2024, als Beitrag zum Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 41 „Feuerwehrtechnische Zentrale“ nördlich des Flugplatzes Neustadt-Glewe.
- GUTACHTERBÜRO BAUER (2024) Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Stand 17. November 2024, als Beitrag zum Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 41 „Feuerwehrtechnische Zentrale“ nördlich des Flugplatzes Neustadt-Glewe.
- INROS LACKNER SE (2024) Feuerwehrtechnische Zentrale Neubau Standort Neustadt-Glewe, Bericht Entwässerung B-Plan.
- INROS LACKNER SE (2024) Feuerwehrtechnische Zentrale Neubau Standort Neustadt-Glewe, Bericht Erschließung für B-Plan.
- IGU – INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GRUNDBAU UND UMWELTTECHNIK MBH (2024) Geotechnischer Bericht Neustadt-Glewe

Neubau Feuerwehrservicezentrum (FSZ) Landkreis Ludwigslust-Parchim 24 001.

- IGU INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GRUNDBAU UND UMWELTTECHNIK MBH (2024) Kommentar zur Versickerung von Niederschlagswasser (Protokoll Nr. 1).
- Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (2024) Gutachten Nr. 04908 G1 Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 41 „Feuerwehrtechnische Zentrale“ in Neustadt-Glewe, Stand 05.03.2024.
- WERNER GENEST UND PARTNER Ingenieurgesellschaft MBH (2024) Gutachten Nr. 047P7 G1 Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 41 „Feuerwehrtechnische Zentrale“ in Neustadt-Glewe Erstellungsdatum 17.09.2024 (Entwurf) und 10.10.2024 (Final)
- WERNER GENEST UND PARTNER Ingenieurgesellschaft MBH (2025) B-Plan Nr. 41 „Feuerwehrtechnische Zentrale“ in Neustadt-Glewe Stellungnahme Nr. 047P7 St1 zum Gutachten, Stand 27.02.2025.

#### Literatur und Arbeitshilfen

- LUNG (1999) Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE), Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern Heft 3/1999.
- LUNG (2013) Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.
- MLUV - Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V Baumschutzkompensationserlass, Verwaltungsvorschrift vom 15.10.2007.
- RIECKEN, U., FINCK, P., RATHS, U., SCHRÖDER, E. & SSYMANSK, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.
- RICHTLINIE 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).
- RICHTLINIE 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).
- RICHTLINIE zur Durchführung archäologischer Maßnahmen in Mecklenburg-Vorpommern, Stand: November 2021, mit Anlagen.

#### Geodaten und Karten

- LUNG M-V - Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie [www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/)
- Bewertung der Luftgütedaten des Jahres 2023, [www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn23.htm](http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn23.htm) (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](https://www.lung.mv-regierung.de/static/LUNG/Dateien/publikationen/luft/jb_2023.pdf)
- <https://www.ndr.de/kultur/musik/po/Polizeibilanz-zur-Airbeat-One-Friedlich-und-nahezu-stoerungsfrei.mvregioschwerin446.html>.

### **TEIL 3      Ausfertigung**

---

#### **1.      Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt-Glewe in der Fassung der Neubekanntmachung für die Feuerwehrtechnische Zentrale nördlich des Flugplatzes in Neustadt-Glewe im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 41 wurde am 25.03.2025 gebilligt. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt-Glewe wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 aufgestellt. Bebauungspläne, die nicht aus dem Flächennutzungsplan nach § 10 Abs. 2 BauGB entwickelt sind, bedürfen der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, somit des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

Neustadt-Glewe, den 31.03.25  
  
.....  
Steffen Klieme  
Bürgermeister  
der Stadt Neustadt-Glewe



#### **2.      Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Abstimmung mit der Stadt Neustadt-Glewe durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)