

10. Ver- und Entsorgung

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

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

Auf der Ebene der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf detaillierte Aussagen aus der verbindlichen Bauleitplanung zurückgegriffen, weil diese gleichartig gelten.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Stadt Neustadt-Glewe erfolgt durch den Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (ZkWAL). Die technischen Anschlussbedingungen und Anschlussmöglichkeiten für die Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

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

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

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

Somit ist die Wasserversorgung gesichert.

Abwasserbeseitigung

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

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

Der Anschluss für Schmutzwasser ist aufgrund der vorhandenen Höhenverhältnisse nur über eine Druckrohrleitung an den Bestand möglich, dieses wird in der Planung berücksichtigt. Durch den ZkWAL wird eine Hausanschlussleitung bis auf das Grundstück FTZ (nordwestlich) für eine SW-

Druckrohrleitung errichtet. Als Übergabepunkt dient nach dem Pumpenschacht der Schieber. Der Bauherr fungiert für das Pumpwerk als Betreiber.

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

Somit ist die Schmutzwasserentsorgung gesichert.

Oberflächenwasserbeseitigung

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

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

Die folgenden Vorgaben wurden von INROS LACKNER zur Verfügung gestellt:
„Es wurde durch die Untere Wasserbehörde festgelegt, dass für den erforderlichen Abstand zwischen Bemessungsgrundwasser und Sohle der Versickerungsanlage der MHGW aus dem Baugrundgutachten angesetzt werden muss (33,50 MHGW). Innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB muss der Abstand mindestens 1,0m betragen, außerhalb der Trinkwasserschutzzone ist eine Verringerung des Abstandes auf mind. 0,50 m zulässig.
Der Boden weist nach der DWA-A 138 eine gute Versickerungsfähigkeit auf mit Durchlässigkeitsbeiwerten im Bereich von 2,4 bis $5,3 \times 10^{-5}$ m/s.

Regenentwässerungskonzept

Das anfallende Regenwasser auf den bebauten Flächen soll teilweise oberirdisch u. teilweise unterirdisch aufgefangen und abgeleitet werden. Als Vorfluter ist die Versickerung gewählt worden, da kein anderer Vorfluter (Kanal oder Gewässer) in der unmittelbaren Umgebung vorhanden ist.

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

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

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

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

Unter der Prämisse, dass die Mulden 0,3m tief sind, wird eine Fläche von ca. 1.170 m² für die Mulden mindestens erforderlich (Änderungen sind vorbehalten).

Für die Bemessung der Überflutung wurde die DIN 1986-100:2026-12 (in Anlehnung an die DIN 752) genutzt. Hier ist auf dem Gebiet nachzuweisen, dass die Differenz zwischen einem 30-jährigen und einem 2-jährigen Regen auf dem Gebiet zwischen gepuffert werden kann. Das benötigte Retentionsvolumen wird derzeit bei der konstruktiven Ausbildung der Mulden integriert. Es wird ein Retentionsvolumen von ca. 240 m³ erforderlich.

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

Die Auslegung des Regenrückhaltebeckens erfolgte unter der Maßgabe nach der DWA-A 117 für ein 5-jährliches Regenereignis mit einem gewählten Drosselabfluss von 15 l/s, dieser Notüberlauf entwässert in eine Mulde. Das derzeitige benötigte und berechnete Volumen des erforderlichen Regenrückhaltebeckens beträgt ca.: 275 m³.

Es wurde klargestellt, dass sich der nördliche Teilbereich des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB befindet und die Anforderungen der Trinkwasserschutzzone zu beachten sind. Dies wird bei der detaillierten Planung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 beachtet.

Technische Gestaltung

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

Unter Einhaltung der Regelungen zum Abstand der Sohle Versickerungsanlage und Höhe MHGW erfolgt die Höhenplanung mit einem Abstand von mind. 1,0m im Bereich der Trinkwasserschutzzone IIIB und außerhalb der Trinkwasserschutzzone von mind. 0,5m. Im Westlichen Bereich angrenzend zur Straße wird die Mulde durchgehend mit ca. 3m ausgebildet, im südlichen Bereich soll sie mindestens 5m betragen. Im nördlichen Bereich (Einfahrtsstraße) wird die Mulde in der Fläche wie ein Becken ausgebildet, sprich keiner einheitlichen Breite (diese schwankt zwischen 5m bis ca.30m) und verläuft parallel zur Straße. Die Flächengröße ergibt sich aus dem Rückhalt des Regenwassers im Überflutungsfall.

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

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

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

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

Löschwasserbereitstellung

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

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

Der ZKWAL teilte mit, dass die erforderliche Löschwassermenge laut Brandschutzgutachten aus dem öffentlichen TW-Netz nicht zur Verfügung gestellt werden kann. Durch den AG ist hier eine Löschwasserversorgung zu errichten. Diese wird durch einen bzw. mehrere Bohrbrunnen realisiert werden. Zusätzliche Hydranten auf dem Grundstück werden angeordnet werden. Die Planung der Löschwasserbrunnen ist bei IL berücksichtigt. Die erforderlichen Löschwasserbrunnen werden durch den Landkreis hergestellt. Die entsprechenden Nachweise erfolgen im Bauantrags- bzw. Baugenehmigungsverfahren. Als Voraussetzung für den abschließenden Beschluss hat sich die Stadt Neustadt-Glewe überzeugt, dass die Löschwasserbrunnen hergestellt werden und dies in den vertraglichen Regelungen berücksichtigt. Die Löschwasserbrunnen sind vorab bei der unteren Wasserbehörde entsprechend Vorgabe der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Energieversorgung

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

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

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

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

Fernwärmeversorgung

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

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

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

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

Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas ist innerhalb des Gebietes nicht vorgesehen.

Telekommunikation

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

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

Abfallentsorgung

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

11. Immissions- und Klimaschutz

Schallschutz

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

Lichtimmissionen

Die Behörde hat auch zu Anforderungen der Lichtimmissionen vorgetragen. Die Lichtimmissionen werden aufgrund von Vorschriften geregelt. Zum Schutz der Nachbarschaft ist sicherzustellen, dass die geforderten Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke in der Fensterebene in einem allgemeinen Wohngebiet nach der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Licht-Richtlinie) in der Fassung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Beschluss vom 13.09.2012

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

eingehalten werden.

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

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

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

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

Die Beleuchtung wird als Bedarfsbeleuchtung vorgesehen.

Hier ist davon auszugehen, dass die Beleuchtung auf die bedarfsgerechte Beleuchtung ausgerichtet ist. Ein Ausstrahlen der Umgebung ist nicht vorgesehen. Es ist bereits jetzt enthalten: „Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen insektenfreundlichen energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.“ Somit wird auf die Ausstrahlung und auf die bedarfsgerechte Beleuchtung Rücksicht genommen. Die Anforderungen an die Beleuchtung sind gemäß den Vorgaben von Gesetzen und Verordnungen zu beachten.

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

Klimaschutz

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

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

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

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurden den Weiteren Hinweise zum Betrieb von Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wasserwärmepumpen etc. gegeben. Die Stadt Neustadt-Glewe nimmt die Hinweise zum Betrieb von gebäudetechnischen Anlagen und Geräten zur Kenntnis. Die Empfehlungen zur Aufstellweise werden zur Kenntnis genommen. Die Belange sind aus Sicht der Stadt Neustadt-Glewe auf der Ebene des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens zu konkretisieren und zu beachten. Für die Bauleitplanung gilt, dass die gegenseitige Nachbarschaft ohnehin zu berücksichtigen ist. Aufgrund der nachfolgenden detaillierten Planung wird dies auf die Folgeplanung verlegt und die Nachweise sind in dem entsprechenden Verfahren zu erbringen. Dabei wäre auch zu klären, wie die Aufstellung erfolgt und ob eine von allen Oberflächen, einschließlich dem Boden, entkoppelte Aufstellweise vorzusehen ist. Körperschallübertragungen sind auszuschließen. Dies ist die Aufgabe im nachfolgenden Genehmigungsverfahren.

12. Flächenbilanz

Die Bewertung des Standortes erfolgte auf der Grundlage der Zielsetzungen des Vorhabenträgers und des naturräumlichen Bestandes.

Während die Flächen für den Bebauungsplan 60.362,40 m² betragen, werden im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes größere Flächenanteile mit einer Größe von 77.184,20 m² betrachtet. Eine Gegenüberstellung der bisherigen Darstellungen erfolgt nachfolgend.

Die Flächenbilanz auf der Ebene der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes weicht von der Flächenbilanz des Bebauungsplanes Nr. 41 ab, weil zusätzliche Anpassungen und Regelungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erforderlich wurden. Der Ehrenhain wurde entsprechend der Realnutzung der Fläche berücksichtigt und somit der Anteil an Waldflächen zurückgenommen. Die Waldflächen an der Straße zum Flugplatz wurden entsprechend Bestand berücksichtigt und zu Lasten des Sondergebietes Thermalbad reduziert.

	A - bisherige Flächennutzung m²	B - zukünftige Flächennutzung m²
SO FTZ	0,00	61.501,90
SO /TB	69.069,10	0,00
Wohnbauflächen	97,00	0,00
Grünflächen	2.524,30	10.079,30
Waldflächen	5.493,80	5.603,00
Verkehrsflächen	0,00	0,00
Gesamtflächen in m²	77.184,20	77.184,20

Im Rahmen der Bewertung der Flächen wurden in Umgrenzung des Sondergebietes für den Änderungsbereich des FTZ auch diejenigen Flächen dargestellt, für die sich eine andere Nutzung ergibt, als diejenige, die im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Der Flächennutzungsplan in seiner 4. Änderung erfährt hier eine Anpassung. Die Gegenüberstellung der bisherigen und der zukünftigen Flächennutzung lässt eine vergleichende Betrachtung der Flächen vor und nach der Änderung zu. Insgesamt werden die Bauflächen gegenüber dem ursprünglichen Ansatz reduziert.

13. Auswirkungen der Planung

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

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

Der Standort selbst befindet sich an der Zufahrtsstraße zum Flugplatz. Aufgrund seiner guten und verkehrsgünstigen Lage ist er für die Errichtung der Feuerwehrtechnischen Zentrale gut geeignet. Dennoch ergeben sich Anforderungen an den Standort aus der Umgebung, die im Rahmen des

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

13.1 Kurzbeschreibung der Umweltauswirkungen

Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten bei Umsetzung der empfohlenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht ein. Der erforderliche Kompensationsbedarf in Höhe von 32.672,06 m² KFÄ wird mit Ökopunkten aus dem Ökokonto LUP-010 „Naturwald Gallin“ innerhalb der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ kompensiert. 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. Gehölzrodungen und Eingriffe in den Wurzelschutzbereich werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert.

Schutzgüter Fläche, Boden, Kultur- und Sachgüter

Die Auswirkungen auf die Fläche durch die Bebauung und zugehörige Infrastruktur des baulichen Vorhabens sind erheblich und ergeben sich aus

Versiegelung und Überbauung. Die Baufläche des „Sondergebietes FTZ“ beträgt zum derzeitigen Stand ca. 59.719,20 m² für die Baugebiete im Bebauungsplan Nr. 41 und auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind von den Baugebieten für das FTZ 61.501,90 m² berührt. Das liegt zum einen daran, dass der Zufahrtsbereich vollständig als Sondergebiet dargestellt ist und zum anderen daran, dass es Abweichungen in den unterschiedlichen Maßstabebenen gibt.

Im Bebauungsplanverfahren ist die Versiegelung/Überbauung zu bilanzieren und durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Die durch das Baugutachten (Geotechnischer Bericht, IGU, Wittenförden, 31.01.2024) festgestellten Anforderungen an bautechnische Maßnahmen ergeben sich aus der Tragfähigkeit und Wiederverwendungsmöglichkeit der angetroffenen Baugrundsichten, sowie des oberflächennah anstehenden Grundwassers². Die künftige Geländehöhe entsteht durch Bodenauftrag und ist mit 34,45 m NHN festgelegt. Der Verlust von Boden durch Überbauung von bisher unbebauten/unversiegelten Flächen ist u. a. durch die erforderliche Abtragung des Oberbodens erheblich. Der Eingriff ist im weiteren Verfahren zu erfassen und durch multifunktionale Maßnahmen auszugleichen.

Innerhalb des Teilbereichs 1 liegen zwei Bodendenkmale. Die Prüfung und Festsetzung der Maßnahmen zur konkreten Regelung und Sicherung der Denkmale erfolgt durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V. Angegebene Schutzbereiche sind einzuhalten. Für das Bodendenkmal „Wolfsgarten“ ist vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Denkmals sicherzustellen. Die Überwachung der archäologischen Maßnahmen für das Baudenkmal „Wolfsgarten“ sind baubegleitend durchzuführen. Die Prüfung und Gewährleistung der Standsicherheit des baulichen Vorhabens auch im Bereich des Bodendenkmals ist erforderlich.

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

Schutzgut Wasser

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

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

wasserrechtlichen Erlaubnis. Die genaue Regelung der Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers wird noch ergänzt. Gesetzliche Vorgaben sind insbesondere in Bezug auf das Trinkwasserschutzgebiet einzuhalten und die Vorgaben der Unteren Wasserbehörde zu beachten.

Die wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreises Ludwigslust-Parchim liegt mit Bescheid vom 09.12.2024 vor.

Schutzgut Klima/Luft

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

Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

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

Schutzgut Mensch

Es ist von einer Erhöhung der Emissionen durch die zulässige Nutzung im „Sondergebiet FTZ“ auszugehen. Im Plangebiet herrscht keine Vorbelastung durch Anlagengeräusche im Teilbereich 1 vor. Die Anforderungen der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau und der TA Lärm sind zu erfüllen. Weitere Erkenntnisse zu den Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen und auf das Schutzgut Mensch sind im weiteren Verfahren zur Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplanes zu ergänzen. Insbesondere Schallschutzanforderungen und die Regelung der Verkehrswege innerhalb des Teilbereiches 1 sind u. a. durch ein optimiertes inneres Konzept im weiteren Planverfahren bzw. bei der Realisierung und technischen Planung zu ergänzen. Die Anforderungen an eine geordnete Ver- und Entsorgung, sowie an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse, werden überprüft. Die Gewährleistung und Umsetzung wird im Rahmen des Planverfahrens nachgewiesen. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse werden weiterhin gewährleistet. Die Belange des Schallschutzes wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich bewertet. Der Nachweis gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse wurde erbracht. Eine detaillierte Betrachtung und Bewertung der Belange des Immissionsschutzes wird im Bebauungsplan dargestellt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen bestehen vorrangig zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und Boden/Fläche. Für das Schutzgut Mensch sind

Wechselwirkungen durch die beabsichtigte Bebauung des Sondergebietes, durch die Auswirkungen der Nutzung und die Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten und zu bewerten. Geeignete Maßnahmen sind im Vorentwurf bereits dargestellt und sind im weiteren Planverfahren zu konkretisieren und zu ergänzen.

Durch Anpflanzungen am westlichen Rand wird die beabsichtigte Bebauung entsprechend umsäumt und sichert einen weichen Übergang.

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

13.2 Belange der Öffentlichkeit

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

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

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

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

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

Sachpunkt C: Bewertung der Höhe der Gebäude

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

Entsprechend sind die Festsetzungsvorgaben enthalten. Im nördlichen Teil ist maßgeblich von 10,50 m auszugehen. Im südlichen Bereich schwanken die Höhen zwischen 7 m und 10 m. Ziemlich zentral ist auf eine untergeordnete Fläche begrenzt der Übungsturm mit maximaler Ausnutzung von 20 m vorgesehen. Die geplante Bebauung hält mehr als den Grenzabstand zu den Wohngrundstücken ein. Auf den Wohngrundstücken ist die erste Zeile prägend durch die Wohnbebauung und dann die rückwärtige Freiflächennutzung. Insofern kann hier nicht von einer drückenden Wirkung ausgegangen werden. Zudem war in den langfristigen Zielen der Stadt Neustadt-Glewe eine Bebauung auf dieser Fläche vorgesehen. Zur Lösung der Nachbarschaften und einer noch besser verträglichen Übergangszone wird ein Grünbereich, gebildet durch Baumanpflanzungen, der die unterschiedlichen Baubereiche, Nutzungsbereiche und Aufenthaltsbereiche gliedert, vorgesehen.

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

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

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

Sachpunkt E: Betriebszeiten und Zahl der Veranstaltungen an Wochenenden

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

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

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

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

Sachpunkt G: Bewertung der Nachbarschaften

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

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

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

Die Fließrichtung ist in Südost. Auch durch die Nachbarschaften werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Die Aufschüttungen werden im nördlichen Bereich auf maximal 35,25 m erfolgen können, im südlichen Bereich fällt das Gelände dann allmählich in südöstliche Richtung ab.

Die Gebäudehöhe wird im nördlichen Teil auf 10,50 m festgesetzt. Die Höhe wurde in der Entwurfsphase entsprechend unter Berücksichtigung des Kenntnisstandes vorgesehen. Der Übungsturm befindet sich in einer Entfernung

von 70 m zu den Grundstücken und ist zu Übungszwecken erforderlich und wird nicht im ständigen Betrieb genutzt.

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

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

Sachpunkt I: Auswirkungen und Veränderung des Landschaftsbildes

In Bezug auf das Landschaftsbild und die Wohnumgebung ergeben sich maßgebliche Änderungen durch die Neubebauung. Die bisherigen Freiflächen werden durch eine Neubebauung ersetzt, wenn das Vorhaben umgesetzt wird. Die Zielsetzungen der Stadt Neustadt-Glewe für eine Bebauung bestanden seit den 1990iger Jahren, zum Beispiel mit der Erstellung einer Freizeiteinrichtung mit dem Thermalbad.

Unter Berücksichtigung der heutigen Zielsetzungen und der Anforderungen an die Sicherheit im Landkreis wird der öffentliche Belang zu erfüllen sein, den Katastrophenschutz abzusichern. Es ist die Entscheidung des Kreistages hier einen zentralen Standort neu und leistungsfähig auszubilden. Die Gebäudehöhen werden auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Zur weiteren Einbindung und Gliederung der Baubereiche wird eine Baumreihe vorgesehen. Die Abstände der Einzelbäume dürfen zwischen 6 m und 15 m untereinanderliegen, so dass eine abschirmende Wirkung erreicht wird.

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

Sachpunkt J: Erreichbarkeit hinterer Grundstücksteile

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

Sachpunkt K: Denkmalpflege

Die Stadt Neustadt-Glewe hat sich im Zusammenhang mit den Anforderungen der Öffentlichkeit mit den Belangen der Denkmalpflege nochmals beschäftigt. Die Anforderungen an die Denkmalpflege wurden abgestimmt. Durch umsäumende Anpflanzungen wird ein Übergang von der Errichtung der

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

Sachpunkt L: erdrückende Wirkung/Beleuchtung

Die erdrückende Wirkung wurde angemahnt.

Eine erdrückende Wirkung ist nicht zu verzeichnen. Die erdrückende Wirkung wird dadurch ausgeschlossen, dass der Abstand von Bebauung mindestens 18,50 m zum Grundstück beträgt und die absolute Gebäudehöhe entsprechend begrenzt wird. Innerhalb des Abstandstreifens ist eine Bewegungsfläche vorgesehen. Aufschüttungen werden durch Anpflanzungen minimiert.

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

Sachpunkt M: Planungsrechtliche und immissionsschutzrechtliche Bewertung

Die Anforderungen an den Schallschutz wurden zusätzlich bewertet.

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

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

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

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

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

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

Schlussbemerkung:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auch auf die unterschiedlichen Flächenangaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung hingewiesen. Dies ergibt sich dadurch, dass in der Flächennutzungsplanänderung auch angrenzende Flächen in Bezug auf ihre Auswirkungen auf den Realbestand überprüft wurden und dies berichtigt wurde. Die Flächenangaben in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind begründet größer als im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes.

14. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die nachrichtlichen Übernahmen gelten maßgeblich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Zur Begründung und Plausibilität werden die Ausführungen zu Nachrichtlichen Übernahmen auch in die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen. Die Klarstellung zum Bodendenkmal und dessen Abgrenzung erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes. Die Belange des Waldabstandes werden durch Kennzeichnung berücksichtigt. Die Trinkwasserschutzzone wurde entsprechend korrigiert. Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Trinkwasserschutzzone wird für den Bereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Nachrichtliche Übernahme der Trinkwasserschutzzone aus der Trinkwasserschutzzone IIIB aus dem Geodatenportal angepasst.

14.1 Bau- und Bodendenkmale

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich des Vorhabens Bodendenkmale.

Bodendenkmal 1 Gemarkung Neustadt-Glewe Fundplatz 58 "Dornier-Werke und Konzentrationslager für Frauen, Außenlager von Ravensbrück":

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

Bodendenkmal 2 Gemarkung Neustadt-Glewe Fundplatz 73
Doppelgrabenanlage „Wolfsgarten“:

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

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

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

Abstimmungen sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Landesarchäologie, Dezernat Praktische Archäologie des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V zur praktischen Durchführung der archäologischen Untersuchungen zu führen. Die Anforderungen an die Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals/ der Bodendenkmale sind in der aktuell gültigen Grabungsrichtlinie definiert

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

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

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

Denkmalschutzstreifen

Der Denkmalschutzstreifen ist eine nachrichtlich übernommene und gekennzeichnete Fläche, die sich über die gesamte Breite des Bebauungsplans und 40 m in der Tiefe erstreckt. Für den Schutzstreifen wird im südlichen Bereich eine nachrichtliche Kennzeichnung eines vorzusehenden Grünstreifens von 8,00 m Tiefe gekennzeichnet. Innerhalb des Denkmalschutzstreifens sind Erschließungswege zulässig. Weitere bauliche Anlage, auch Nebenanlagen, Anlagen für Ver- und Entsorgung, Stellplätze und Übungsflächen, sind unzulässig. Im Zuge der Realisierung von zulässigen Maßnahmen ist eine archäologische Begleitung der Bautätigkeiten abzusichern und nachzuweisen.

Präzisierend wird für die Erschließungswege dargestellt, dass hierzu die erforderlichen Unterbauten und die Entwässerungsflächen gehören, die mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind. Die Grundzüge der Herstellung der baulichen Anlagen wurden durch die Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege am 27. Februar 2025 auf der Grundlage der gereichten Planungsunterlagen von INROS LACKNER bestätigt.

Grünsteifen im Denkmalschutzstreifen

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

Weitere Flächen ohne Bodendenkmal

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

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

14.2 Waldabstand

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

Vermessungsunterlagen abgestimmt und definiert. Die Waldfeststellung ist erfolgt.

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

14.3 Lage in der Trinkwasserschutzzone

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

15. Hinweise

Die Hinweise aus dem Verfahren zur Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung werden übernommen, da sie zu einigen Belangen zusätzlich Klarstellungen bieten. Insbesondere zu den Anforderungen des Artenschutzes und zu den erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden hier ebenso Klarstellungen vorgenommen. Auch die Anforderungen an die Beweissicherung sollen darstellen, dass im Zuge der Abschichtung eine weitergehende Prüfung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt. Mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens ist im Wesentlichen eine abschließende Klärung zu den Belangen auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt. Nachfolgende Ergänzungen und Präzisierungen ergeben sich aus der Baugenehmigungsplanung.

15.1 Bodenschutz

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

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

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer

ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

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

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

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

15.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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

15.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

15.4 Hinweise zu Versorgungsleitungen

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

15.5 Artenschutzrechtliche Belange – Allgemeine Hinweise

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

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

Vermeidungsmaßnahmen für die einzelnen Artengruppen sind nachfolgend dargestellt.

Fledermäuse – Abnahme der Gehölze

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

Derzeit ergeben sich keine Anforderungen; siehe § 44 Abs. 5 BNatSchG, Satz 1, Nr. 2. Parallel zu den Baumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen und ggf. Erfordernisse abzustimmen.

Alle zur Beseitigung vorgesehenen Bäume ab 20 cm Durchmesser sind hinsichtlich Höhlungen und potentiellen Quartieren durch eine sachkundige Person zu untersuchen, unabhängig vom Zeitpunkt der Gehölzabnahme. Eine Rodung von Gehölzen erfolgt erst, wenn die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachgewiesen ist. Können Quartiere für Fledermäuse oder Niststätten von Höhlenbrütern nicht ausgeschlossen werden, sind diese in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu ersetzen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt vor Gehölzabnahme, auch außerhalb der Brutzeit.

Brutvögel – Abnahme der Gehölze / Baufeldberäumung/ Bautätigkeit

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

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

Reptilien und Amphibien

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

Baugruben sind regelmäßig zu kontrollieren. Vorgefundene Tiere (insbesondere Amphibien, Reptilien oder Säugetiere) in den Baugruben/ Baufeld sind zu bergen und so in geeignete Habitate zu verbringen, dass ein Einwandern in das Baufeld und somit eine Tötung der Tiere ausgeschlossen wird. Baugruben sind

abends so abzudecken, dass keine Tiere hineinfallen können. Alternativ sind Ausstiegshilfen (breite Bretter o.ä.) über Nacht in den Baugruben anzubringen. Bei Feststellung möglicher artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen streng geschützter Arten sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen, die zuständige untere Naturschutzbehörde ist zu informieren und die weiteren Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Fledermäuse/ Insekten - Beleuchtung

Zum Schutz für Fledermäuse/ Insekten sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete und lichtimitierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen und mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass nachteilige Auswirkungen durch Lichtimmissionen ausgeschlossen werden können. Diese Anforderung gilt gleichermaßen zum Schutz von Tieren und Pflanzen. Das Konzept und die Maßnahmen werden im nachgelagerten Genehmigungsverfahren mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Ausführungen zu Fledermäusen sind in <https://www.fledermausschutz.de/2019/01/04/fledermaeuse-und-licht-leitfaden-fuer-die-beruecksichtigung-von-fledermaeusen-in-beleuchtungsprojekten/> enthalten.

Ökologische Baubegleitung (ÖBB) - Reptilien/Amphibien

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

15.6 Brandschutzkonzept

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

15.7 Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten

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

15.8 Gehölzschutzmaßnahmen

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

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

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

Baufahrzeugen usw. sind nicht in den Wurzelbereichen der Gehölze festzulegen.

15.9 Gewässerschutz

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

Die Funktionstüchtigkeit vorhandener Drainagesysteme ist sicherzustellen.

Wassergefährdende Stoffe

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

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

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

Anlagebezogener Gewässerschutz

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

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

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

Die Einleitung des anfallenden Abwassers aus der Fahrzeugwäsche hat über einen ausreichend groß dimensionierten und zugelassenen Abscheider der Klasse 1 (Koaleszenzabscheider) mit Schlammfang und Probenahmeschacht bzw. -einrichtung gemäß DIN 1999-100 sowie DIN EN 858 Teil 1 und 2 – Abscheideranlagen für Leichtflüssigkeiten in das zentrale Schmutzwasserkanalnetz des ZKWAL zu erfolgen. Das Einleiten dieses Abwassers bedarf gem. § 58 Abs. 1 WHG der Genehmigung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Daher sind mit der

nächsten Beteiligung ein formloser Antrag auf Indirekteinleitergenehmigung mit Angabe der Abwassermenge in m³/d und nachfolgend aufgeführte Unterlagen einzureichen

- Stellungnahme des ZkWAL zu der geplanten Einleitung,
- allgemeine bauaufsichtliche Zulassung der Abscheideranlage vom DIBt bzw. Leistungserklärung des Herstellers,
- Angabe zur Nenngröße und zum Schlammfangvolumen (Typenblatt des Abscheiders),
- Bemessung der Abscheideranlage,
- Entwässerungsplan, Angabe der Flurstücke des Waschplatzes und der Einleitstelle.

15.10 Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial

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

15.11 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen des Naturschutzes

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

Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmaßnahmen vorzusehen. Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf ungereinigt/ verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und R SBB) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten und ähnliches im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (Landkreis).

Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen insektenfreundlichen energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Anforderungen an die Beleuchtung sind gemäß den Vorgaben von Gesetzen und Verordnungen zu beachten.

Zum Schutz der Tiere und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen sind geeignete Beleuchtungskonzepte und Maßnahmen im

Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

15.12 Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagentznetzes

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagentznetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Lage der Punkte ist in der Verfahrensdokumentation enthalten. Die Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt. Die Anforderungen sind einzuhalten und zu beachten.

15.13 Aufschüttungen

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

15.14 Niederschlagswasserbeseitigung

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

Die Versickerung erfolgt über Mulden/ Versickerungsanlagen. Die Mulden sind maximal 0,30 m tief. Die erforderlichen Flächen sind vorzuhalten. Ein erforderliches Regenwasserrückhaltebecken wird gemäß technischen Vorgaben und Anforderungen an den Standort ausgebildet. Die Mulden schwanken in der Regel in einer Breite zwischen 3,00 und 5,00 m. Es können jedoch auch breitere Bereiche hergestellt werden. Voraussetzung für die Rechtskraft der Satzung ist die Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer oder in das Grundwasser stellt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung dar, die nach § 8 Abs. 1 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde am 09.12.2024 durch die untere

Wasserschutzbehörde erteilt. Den gesetzlichen Vorgaben wird durch die wasserrechtliche Erlaubnis entsprochen.

Die Anforderungen an die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden gemäß Entwässerungskonzept unbefristet bestätigt.

15.15 Beweissicherung

Zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist die Versickerung dezentral auf dem gesamten Grundstück vorgesehen. Die einzelnen Sickeranlagen werden mit Reserven im möglichen Speichervolumen vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Bewertungen von IGU, Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik, Nordring 12, 19073 Wittenförden, vom 16.08.2024 werden Hinweise zu Auswirkungen aufgenommen. Dabei ist beachtet, dass das Gelände zur Gewährleistung eines Sickerweges von größer 1,00 m zum MHGW auf ein Niveau von 35,25 m angehoben werden. Es wird eingeschätzt, dass mit der geplanten Versickerung das hydraulische System insgesamt nicht nennenswert beeinflusst wird. Die Angaben für das Material zur Geländeauffüllung gemäß IGU sind zu beachten. Die Versickerungsfähigkeit ist zu gewährleisten. Die Anforderungen an den Bodenaufbau und den Bodenaushub sind zu beachten, damit ein temporärer Aufstau bzw. verzögerte Versickerung vermieden wird. Vorteilhaft sind in Teilbereichen die Winkelstütze und die straßenbegleitenden Mulden. In die Bewertung fließt ein, dass die Wohngebäude der Liebssiedlung Abstände von 30 bis 35 m zum Plangebiet aufweisen. Vor Baubeginn ist eine Beweissicherung im Bestand empfohlen, um ggf. Veränderungen zu dokumentieren.

15.16 Waldumwandlungen

Waldumwandlungen erfolgen im Bereich der Zufahrt von der K38 und im nordöstlichen Plangebiet. Der erforderliche Umfang an Waldpunkten wird im Laufe des Antragsverfahrens mit der zuständigen Forstbehörde abgestimmt. Die Flächen für die Waldumwandlung betragen insgesamt 915 m² und entfallen auf die Zufahrt mit ca. 241 m² und auf den nordöstlichen Planbereich mit ca. 674 m² Waldfläche. Für die Waldumwandlung sind 2.452 Waldpunkte als Ausgleich erforderlich. Die Waldpunkte wurden durch eine Reservierungsbestätigung bei der Landesforstanstalt im Waldkompensationspool Nr. 223 „Jarchow“ gesichert. Die Genehmigung vom 10.10.2024 zu erforderlichen Waldumwandlungen liegt vor.

15.17 Externer Ausgleich für flächenhafte Eingriffe

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

15.18 Hinweise zur Beleuchtung

Für den Schutz der Beleuchtung werden Hinweise auf die Licht-Richtlinie verbindlich aufgenommen. Zum Schutz der Nachbarschaft ist sicherzustellen, dass die geforderten Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke in der Fensterebene in einem allgemeinen Wohngebiet nach der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Licht-Richtlinie) in

der Fassung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LA)
mit Beschluss vom 13.09.2012

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

eingehalten werden.

Anforderungen sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

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

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

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

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

1. Anlass und Aufgabenstellung

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

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

Bei dem Teilbereich 1 handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die im nördlichen Bereich und im östlichen Bereich von Wald umgeben ist. Westlich schließen sich mit der Liebssiedlung dem Wohnen dienende Flächen an. Im südlichen Anschluss befindet sich die Gedenkstätte "Außenlager Neustadt-Glewe des Frauenkonzentrationslagers Ravensbrück" und das Bodendenkmal „Dornier-Werke und Konzentrationslager für Frauen, Außenlager Ravensbrück“ (Neustadt-Glewe, Fpl. 58). Weiter südlich befindet sich der Flugplatz von Neustadt-Glewe. Die Fläche selbst weist keine maßgeblich unter Schutz stehende naturräumliche Ausstattung auf. Nach

derzeitigem Stand der Erkenntnisse können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Während auf der Ebene des Flächennutzungsplanes maßgeblich auf die flächenhaften Auswirkungen eingegangen wird, werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Auswirkungen detailliert beschrieben und bewertet. Im Zuge der weiteren Abschichtung erfolgt eine noch detailliertere Betrachtung auf der Ebene des Baugenehmigungs-/ BImSch-Genehmigungsverfahrens.

Die Prüfung der Auswirkungen auf die Umweltbelange erfolgt bezogen auf den Änderungsbereich (Teilbereich 1) unter Berücksichtigung bereits rechtswirksamer Änderungen der Flächennutzungspläne und rechtskräftiger Bebauungspläne. Es werden nur Veränderungen der Flächeninanspruchnahme und Änderungen der Nutzungsart betrachtet.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden neben den naturschutzfachlichen Belangen maßgeblich die Anforderungen an das Schutzgut Mensch und die Wohnumgebung (insbesondere der Liebssiedlung) berücksichtigt. Die Auswirkungen der durch das Planvorhaben induzierten Verkehre und durch die Nutzung zu berücksichtigenden Schallschutzanforderungen werden untersucht. Die Anforderungen an eine geordnete Ver- und Entsorgung, die auf nachhaltige Ansätze orientiert ist, werden überprüft. Die Ansätze für die Realisierung des Plankonzeptes berücksichtigen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse. Zufahrten von den übergeordneten Verkehrsflächen werden so gewählt, dass diese abseits der Wohnumgebung entstehen. Das innere Konzept ist so vorgesehen, dass die Abschirmwirkung von Gebäuden zu entsprechendem Schallschutz für die westlich angrenzende Wohnbebauung geeignet ist. Durch Anpflanzungen im westlichen und südlichen 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 und südlichen Plangebiet sollen auch die Sichtbeziehungen von der Liebssiedlung auf für die feuerwehrtechnische Zentrale erforderliche Bebauung minimiert werden.

2. Ziele und Inhalte der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung

Die Stadt Neustadt-Glewe plant auf den Flächen des Plangebietes des Bebauungsplan Nr. 41 die Errichtung einer Feuerwehrtechnischen Zentrale für den Landkreis Ludwigslust-Parchim.

Aktuell handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die durch die geplante Erschließung und Bebauung als zentraler Standort für kommunale Feuerwehren und den Katastrophenschutz im Landkreis Ludwigslust-Parchim entwickelt werden soll.

Die Stadt Neustadt-Glewe beabsichtigt daher die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung unter Berücksichtigung der Planziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 41 für den Teilbereich 1 nördlich des Flugplatzes.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ursprünglich für 2 Teilbereiche gefasst. Die Stadtvertretung der Stadt Neustadt-Glewe hat am 14.03.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 für den Teilbereich 1 der Stadt Neustadt-Glewe gebilligt und für das frühzeitige Beteiligungsverfahren bestimmt. Der räumliche Geltungsbereich Teil 1 (Teil Nord) des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Neustadt-Glewe ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen. Der folgende Umweltbericht bezieht sich auf den Teilbereich 1 der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Neubekanntmachung im Zusammenhang mit dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41. Der ursprünglich vorgesehene und abgebildete Teilbereich 1 in der Änderung des Flächennutzungsplanes bildete diesen Bereich ab. Die Aufstellung von 2 Teilbereichen ist mittlerweile nicht mehr vorgesehen

Das für die Feuerwehrtechnische Zentrale vorgesehene bauliche Sondergebiet war ursprünglich für den Bau eines Thermalbades vorgesehen. Die planerischen Vorbereitungen für den Standort waren bereits weit fortgeschritten, zur Realisierung des Vorhabens kam es aber letztlich nicht.

Für die Planung des Vorhabens für den Bau einer Feuerwehrtechnischen Zentrale ist der Standortwahl eine Variantenuntersuchung vorausgegangen, die für den Landkreis Ludwigslust-Parchim, aber auch für verschiedene Standorte in der Stadt Neustadt-Glewe geführt wurde.

Die Stadt Neustadt-Glewe überarbeitet im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung u. a. den Teilbereich auf den Flächen des Sondergebietes für das Thermalbad.

Die Fläche, die bisher als Sondergebiet für ein Thermalbad dargestellt ist, soll künftig als Fläche für die Feuerwehrtechnische Zentrale genutzt werden. Es wurde von der Stadtvertretung entschieden, diese Teilfläche aus dem Änderungsverfahren für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Neubekanntmachung herauszulösen und separat zu betrachten.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für das Bauvorhaben fasste die Stadt Neustadt-Glewe am 14.03.2024 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung für die Feuerwehrtechnische Zentrale nördlich des Flugplatzes der Stadt Neustadt-Glewe für den Teilbereich 1 im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 41.

Die Vorbereitung des Teilbereichs 2 wird vorbehaltlich weiterer Klärungen zum Sachverhalt gesondert durchgeführt und ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Planungsziele der Stadt Neustadt-Glewe bestehen im Folgendem:

- Vorbereitung der Voraussetzungen für die Feuerwehrtechnische Zentrale des Landkreises Ludwigslust-Parchim,
- Sicherung der leistungsfähigen verkehrlichen Anbindung,
- Regelung der Schutzansprüche für die angrenzenden bebauten bzw. unbebauten und Waldflächen,
- Bewertung der Umgebungssituation um das Denkmal und Regelung und Bewertung zur Abgrenzung des Denkmals.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation werden im städtebaulichen Teil der Begründung zur 4. Änderung der Neubekanntmachung

des Flächennutzungsplanes (Teil 1, Gliederungspunkte 2.2, 5. und 6.) und insbesondere in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 41 dargelegt.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden die Auswirkungen der veränderten Flächennutzung berücksichtigt. Anstelle der Bauflächen des bisherigen Sondergebietes für das Thermalbad sind die Bauflächen für das Sondergebiet einer Feuerwehrtechnischen Zentrale zu überprüfen. Die Flächenauswirkungen durch die beiden verschiedenen Nutzungen des Sondergebietes sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes als ähnlich bzw. gleichartig zu bewerten. Durch die Änderung im Flächennutzungsplan ergibt sich eine Änderung der Nutzung des Sondergebietes, die Baufläche ist aber schon als solche dargestellt. Es konnte daher von einer Bebauung des Gebietes ausgegangen werden.

Die Straßenführung wird entsprechend dem Beteiligungsverfahren und dem beabsichtigten Konzept angepasst. Die Flächen für das Sondergebiet für die Feuerwehrtechnische Zentrale werden in nordöstlicher Richtung arrondiert. Im südlichen Bereich werden die Sondergebietsflächen im Rahmen des Planverfahrens reduziert. Hier werden die Flächen des Denkmals vollständig als Grünflächen außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 41 der Stadt Neustadt-Glewe dargestellt.

Detaillierte Auswirkungen des Vorhabens 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.

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

Charakteristik des Plangebietes

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

Der Teilbereich TB 1 im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 41 befindet sich am südöstlichen bebauten Ortsrand der Stadt Neustadt-Glewe. Im Rahmen der Erörterung und Diskussion über den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Neustadt-Glewe entschieden, das Aufstellungsverfahren für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich 1 fortzuführen.

Der hier betrachtete räumliche Geltungsbereich des Teilbereich 1 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Waldflächen und Grünflächen südlich der Kreisstraße 38 (K38),
- im Osten durch die Anbindungsstraße für den Flugplatz,
- im Süden durch Waldflächen und den Ehrenpark des Denkmals,
- im Westen durch die angrenzende Wohnbauflächen der Liebssiedlung.

Der räumliche Geltungsbereich für den Teilbereich 1 der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung der Stadt Neustadt-Glewe ist der folgenden Abbildung zu entnehmen:



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

Der Standort stellt sich derzeit im Bestand maßgeblich als landwirtschaftliche Fläche (Wiese), sowie Waldfläche und Grünfläche dar. Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal „Wolfsgarten“. Im Süden liegen im wirksamen Flächennutzungsplan Bereiche des Bodendenkmals „Dornier-Werke und Konzentrationslager für Frauen, Außenlager Ravensbrück“ mit der Gedenkstätte "Außenlager Neustadt-Glewe des Frauenkonzentrationslagers Ravensbrück“ innerhalb und außerhalb des TB1.

Der Standort ist zentral im Landkreis Ludwigslust-Parchim gelegen und über die Kreisstraße K38 an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Bundesautobahn A24 und die Bundesstraße B191 sind gut erreichbar. Der Standort liegt in unmittelbarer Nähe des Flugplatzes Neustadt-Glewe.

Die Fläche für Teilbereich 1 der 4. Änderung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes beträgt ca. 7,72 ha.

Tab. 1: Flächenbilanz, Stand 29.08.2024

Teilbereich 1		
	bisher	künftig
SO / FTZ	0,00 m ²	61.501,90 m ²
SO / TB	69.069,10 m ²	0,00 m ²
Wohnbauflächen	97,00 m ²	0,00 m ²
Grünflächen	2.524,30 m ²	10.079,30 m ²
Waldflächen	5.493,80 m ²	5.603,00 m ²
Verkehrsflächen	0,00 m ²	
SUMME:	77.184,20 m²	77.184,20 m²

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes kann auf eine flurstücksgenaue Angabe verzichtet werden.

Vorbelastungen

Der Teilbereich 1 ist bereits durch anthropogene Nutzungen stark vorgeprägt. Vorbelastungen innerhalb des Plangebietes bestehen insbesondere durch die landwirtschaftliche Nutzung, sowie die verschiedenen Nutzungen der angrenzenden Siedlungsgebiete. Die Nutzungen des angrenzenden Flugplatzgeländes und der umliegenden Verkehrswege wirkt ebenfalls bereits auf den Änderungsbereich ein. Eine besondere Vorbelastung besteht durch die Auswirkungen des jährlichen Musik-Festivals auf den Flächen des Flugplatzgeländes mit Tausenden von Besuchern³ und der Nutzung der Wiesenfläche des Teilbereichs 1 für Stellplätze.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Stadt Neustadt-Glewe beabsichtigt den Bau einer zentral gelegenen Feuerwehrtechnischen Zentrale. Die Stadt Neustadt-Glewe hat zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 41 bereits den Aufstellungsbeschluss für die Erstellung der Bauleitung gefasst. Maßgeblich für die Bearbeitung ist, dass die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Neubekanntmachung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 geführt wird.

Die Konfliktbewertung erfolgt hauptsächlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Zusammenhang mit der Standortwahl, der verkehrlichen Anbindung, der Lage in Bezug auf Bodendenkmale und den Denkmalschutz, der Anforderungen an den Waldschutz, sowie der Immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für die vorhandene Wohnbebauung.

Der Standort ist bereits in der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes als „Sonstiges Sondergebiet Thermalbad“ dargestellt. Für die schon vorhandenen Bauflächen soll ein neues Planungsrecht umgesetzt werden. Der Standort ist günstig an das Verkehrsnetz angeschlossen. Die Stadt Neustadt-Glewe geht davon aus, dass die Errichtung der Feuerwehrtechnischen Zentrale einvernehmlich mit den Anforderungen des Denkmals und Denkmalschutzbereiches des ehemaligen Konzentrationslagers und der Gedenkstätte, sowie dem Bodendenkmal „Wolfsgarten“ hergestellt werden kann. Die abschließende Stellungnahme liegt vom 27.02.2025 bezüglich der Einvernehmenserteilung der unteren Denkmalschutzbehörde vor.

Bedarf an Grund und Boden

Der Teilbereich 1 der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung umfasst zum derzeitigen Kenntnisstand eine Fläche von ca. 7,72 ha. Die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellten Flächen des Sondergebietes für ein Thermalbad sollen künftig maßgeblich als Flächen eines Sondergebietes für die Feuerwehrtechnische Zentrale ausgewiesen werden (SO FTZ/TB1).

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

Baugrundbeurteilung

Die zu untersuchende und zu überbauende Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits hauptsächlich für bauliche Nutzung dargestellt. Das Geländere Relief ist als eben zu bezeichnen, ohne erkennbares Gefälle. Die durch die bisherigen Bodensondierungen festgestellten Höhen liegen zwischen 33,75 m – 34,10 m NHN (DHHN2016). Lediglich in der Nordostecke steigt das Gelände auf 34,80 m NHN an.⁴ Die durch das Baugutachten festgestellten Anforderungen an bautechnische Maßnahmen ergeben sich aus der Tragfähigkeit und Wiederverwendungsmöglichkeit der angetroffenen Baugrundsichten, sowie des oberflächennah anstehenden Grundwassers. Der Oberboden ist nicht tragfähig. Durch Bodenauftrag und Verdichtung ist ein tragfähiger Baugrund herzustellen. Auf Grund des hohen Grundwasserstandes sind für die Durchführung der Bauarbeiten geeignete Baustraßen herzustellen. Durch Realisierung der erforderlichen Aufschüttungen ist die Versickerung des Oberflächenwassers zu gewährleisten.

4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

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

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten) gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt.

Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen relevanten Gesetze beachtet.

4.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

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

⁴ IGU – INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GRUNDBAU UND UMWELTECHNIK MBH (2024) Geotechnischer Bericht Neustadt-Glewe Neubau Feuerwehrservicezentrum (FSZ) Landkreis Ludwigslust-Parchim 24 001.