

# TEIL B - T E X T

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

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

1.1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Feuerwehrtechnische Zentrale“ dient der Ansiedlung von Anlagen und Einrichtungen, die dem Katastrophenschutz und den Feuerwehren des Landkreises und der Gemeinden des Landkreises Ludwigslust-Parchim dienen.

1.1.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Feuerwehrtechnische Zentrale“ sind folgende Gebäude und bauliche Anlagen allgemein zulässig:

- Feuerwehrtechnische Zentrale
- Ausbildungszentrum Brand- und Katastrophenschutz
- Sitz des Kreisfeuerwehrverbandes
- Stützpunkt der Gefahrgutzüge
- Katastrophenschutzlager
- Zentraler Bereitstellungsraum für Einsatzkräfte im Zuge der Bewältigung von Großschadensereignissen und Katastrophen
- Übungsräume in der Zusammenarbeit mit anderen Beteiligten Behörden und Organisationen der Gefahrenabwehr
- Standort für Feuerwehrwettbewerbe und Feuerwehrsport
- Räume für Verwaltung und Sozialräume
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

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

2.1 Die Oberkante baulicher Anlagen ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist die Oberkante baulicher Anlagen die Oberkante der Attika.

2.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben wird die Höhe von 35,25 m NHN im Höhensystem DHHN2016 (System des Deutschen Haupthöhennetzes) festgesetzt. Ausnahmsweise darf die Oberkante baulicher Anlagen mit technischen Aufbauten sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien um bis zu 3,00 m überschritten werden, wenn die Fläche insgesamt nicht mehr als 5 % des Baugebietes einnimmt.

### **3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig sind.

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

- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Für die Feuerwehrtechnische Zentrale notwendige betriebliche Umfahrten, Übungsflächen, Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Einfriedungen, Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter als Nebenanlagen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung (wie z.B. Versickerungsmulden, Regenwasserrückhaltebecken) im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 Innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes bedürfen die vorgenannten baulichen Anlagen einer forstrechtlichen Genehmigung der zuständigen Forstbehörde.
- 4.4 Innerhalb des gesondert umgrenzten Denkmalschutzbereiches (blaue Schraffur) für das Bodendenkmal BD 1 bedürfen die vorgenannten baulichen Anlagen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

### **5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen – sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 70 cm über der Fahrbahnhöhe unzulässig. Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Darüber hinaus sind innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen befestigte Flächen, Zuwegungen und Zufahrten zulässig.

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

- 6.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen **(A/1)** sind Bodenauffüllungen/Aufschüttungen von maximal 35,25 m über NHN im Höhensystem DHHN2016 zulässig.
- 6.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen **(A/2)** sind Bodenauffüllungen/Aufschüttungen von maximal 35,25 m über NHN im Höhensystem DHHN2016 abfallend bis zur südlichen Baugrenze allgemein zulässig. Innerhalb des gesondert umgrenzten Denkmalschutzbereiches (blaue Schraffur) für das Bodendenkmal BD 1 bedürfen Bodenauffüllungen/Aufschüttungen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.
- 6.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen **(A/1)** und **(A/2)** ist ein Mindestabstand von 4,50 m zur nördlichen, östlichen und westlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.

## **7. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-R) festgesetzten Flächen umfassen das Recht für die Ver- und Entsorgungsunternehmen unterirdische Versorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten. Eine Bepflanzung der Flächen mit Bäumen und Sträuchern ist unzulässig.

## **II. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**

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

#### 1.1 Regelungen zum anfallenden Oberflächenwasser

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

#### 1.2 Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in den Baumbestand

1.2.1 Als Ausgleich für die Rodung von 3 gemäß § 19 NatSchAG M -V geschützten Bäumen und als Ausgleich für die Rodung von 10 gemäß § 18 NatSchAG M -V geschützten Bäumen sind insgesamt 20 Einzelbäume als standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzliste unter II.3.1 innerhalb des Plangebietes an den festgesetzten Standorten anzupflanzen. Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von maximal 15 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind bei nachgewiesenem Erfordernis um bis zu 5,00 m zulässig.

Für eine Durchwurzelung ist ein unterirdisch verfügbarer Raum von mindestens 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Tiefe von 0,80 m (12,8 m<sup>3</sup>) zu berücksichtigen. Für die Baumscheibe ist mindestens eine 12 m<sup>2</sup> unversiegelte, dauerhafte luft- und wasserdurchlässige Fläche anzulegen, die bei Bedarf zu mulchen ist. Die Baumscheiben bzw. der Pflanzstreifen sind vor einer Verdichtung und Beschädigung zu schützen. Um günstige Wachstumsbedingungen zu schaffen ist die Vegetationstragschicht und die Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften herzustellen, sowie der Grubengrund vor der Pflanzung zu lockern. Die Maße für die Herstellung der Pflanzgrube beträgt:

- vertikal: 1,5-fache des Ballendurchmessers und
- horizontal: das doppelte der Ballenhöhe.

Die Bäume sind durch eine Dreibockanbindung zu sichern und ggf. vor Wildverbiss zu schützen.

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die Bäume bedarfsweise zu wässern. Die Verankerung und Schutzeinrichtung sind bei Bedarf in Stand zu setzen. Die Verankerung ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen und nach frühestens 5 Jahren erfolgt der Abbau der Schutzeinrichtung.

Um eine gleichmäßige Kronenentwicklung zu erzielen sind 2 bis 3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren durchzuführen.

- 1.2.2 Als Ausgleich für die Rodung von 8 Bäumen ohne Schutzstatus sind 8 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes als standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzliste unter II.3.1 innerhalb des Plangebietes an den festgesetzten Standorten anzupflanzen. Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von maximal 15 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind bei nachgewiesenem Erfordernis um bis zu 5,00 m zulässig.

Für eine Durchwurzelung ist ein unterirdisch verfügbarer Raum von mindestens 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Tiefe von 0,80 m (12,8 m<sup>3</sup>) zu berücksichtigen. Für die Baumscheibe ist mindestens eine 12 m<sup>2</sup> unversiegelte, dauerhafte luft- und wasserdurchlässige Fläche anzulegen, die bei Bedarf zu mulchen ist. Die Baumscheiben bzw. der Pflanzstreifen sind vor einer Verdichtung und Beschädigung zu schützen. Um günstige Wachstumsbedingungen zu schaffen ist die Vegetationstragschicht und die Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften herzustellen, sowie der Grubengrund vor der Pflanzung zu lockern. Die Maße für die Herstellung der Pflanzgrube beträgt:

- vertikal: 1,5-fache des Ballendurchmessers und
- horizontal: das doppelte der Ballenhöhe.

Die Bäume sind durch eine Dreibockanbindung zu sichern und ggf. vor Wildverbiss zu schützen.

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die Bäume bedarfsweise zu wässern. Die Verankerung und Schutzeinrichtung sind bei Bedarf in Stand zu setzen. Die Verankerung ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen und nach frühestens 5 Jahren erfolgt der Abbau der Schutzeinrichtung.

Um eine gleichmäßige Kronenentwicklung zu erzielen sind 2 bis 3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren durchzuführen.

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

- 2.1 Für Baumanpflanzungen die in der Planzeichnung festgesetzt sind, sind ausschließlich standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgender Pflanzqualität zu verwenden:

Pflanzqualität: Hochstamm 16-18 cm StU.; 3x verpflanzt mit Ballen

Baumart:

Feldahorn	(Acer campestre),
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus),
Hainbuche	(Carpinus betulus),
Blutbuche	(Fagus sylvatica Purpurea),
Eberesche	(Sorbus aucuparia),
Winter-Linde	(Tilia cordata),
Sommer Linde	(Tilia platyphyllos),
Esskastanie	(Castanea sativa),
Berg-Ulme	(Ulmus glabra),
Feld-Ulme	(Ulmus minor),
Wildbirne	(Pyrus communis).

- 2.2 Umsäumende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind aus heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Sträucher gemäß nachfolgender Pflanzliste sind in einem Reihenabstand von 1,00 m

und einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Es sind mindestens eine Reihe zu pflanzen und mindestens drei Straucharten zu verwenden.

Pflanzqualität: (Höhe 60-100 cm, dreitriebige Pflanzen, 2x verpflanzt, ohne Ballen)

Strauchart:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea),
Hasel	(Corylus avellana),
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna),
Rotdorn	(Crataegus laevigata),
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus),
Liguster	(Ligustrum vulgare),
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum),
Schlehe	(Prunus spinosa),
Schwarze Johannisbeere	(Ribes nigrum),
Zaunrose	(Rosa rugosa),
Hechtrose	(Rosa rubifolia),
Heckenrose	(Rosa canina),
Holunder	(Sambucus nigra),
Trauben-Holunder	(Sambucus racemose),
Schneebeere	(Symphoricarpos racemosus),
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana),
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus),
Fingerstrauch	(Potentilla fruticosa),
Spiersträucher	(Spiraea).

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

### 3. **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

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

### 1. **BAU- UND BODENDENKMALE**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich des Vorhabens Bodendenkmale.

Die mit **BD1** kartierten Bodendenkmale und ihre Umgebung dürfen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1 Pkt. 2 DSchG M-V) sowie gemäß § 7 Abs. 4 DSchG M-V grundsätzlich nicht verändert werden. Angegebene Schutzbereiche sind einzuhalten. Bei den mit **BD2** gekennzeichneten Bodendenkmalen 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.

Der Vorhabenträger muss eine Fachfirma beauftragen, die ein Konzept zur Voruntersuchung erstellt. 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 sind in der Grabungsrichtlinie definiert (<https://www.sis-schwerin.de/externer-link/?href=https://www.kulturwerte-mv.de/Landesarchaeologie/Arch%C3%A4ologisches-Kulturerbe/Ausgrabungen/downloads-ausgrabung/>).

Die Voruntersuchungen ermitteln den zukünftigen Aufwand weiterer archäologischer Arbeiten und resultierende Notwendigkeiten für den Planungsverlauf.

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.

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

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

## **2. WALDABSTAND**

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

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

### **3. LAGE IN DER TRINKWASSERSCHUTZZONE**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserefassung Neustadt-Glewe. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind einzuhalten.

## **IV. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER**

### **1. BODENSCHUTZ**

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

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

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.

### **2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**

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

### **3. MUNITIONSFUNDE**

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-

Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

#### **4. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN**

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

#### **5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE – ALLGEMEINE HINWEISE**

##### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

##### 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 der 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.

##### 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. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

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

##### Reptilien und Amphibien

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

##### Insekten

Zum Schutz für 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.

## **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.

## **7. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZGEBOTEN**

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

## **8. GEHÖLZSCHUTZMAßNAHMEN**

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

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

## **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.

### Anlagebezogener Gewässerschutz

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

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

Es besteht eine Anzeigepflicht zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen. Gegebenenfalls Motorenöl, Altöl. Die Anzeige muss Angaben zum Standort und zur Abgrenzung der Anlage, zu den wassergefährdenden

Stoffen, mit denen in der Anlage umgegangen wird, zu bauaufsichtlichen Verwendbarkeitsnachweisen sowie zu den zu den technischen und organisatorischen Maßnahmen, die für die Sicherheit der Anlage bedeutsam sind enthalten.

## **10. VERWENDUNG VON PFLANZ- UND SAATMATERIAL**

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

## **11. VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMASSNAHMEN DES NATURSCHUTZES**

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 RAS-LP4) 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.

## **12. FESTPUNKTE DES AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZES**

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

## **13. AUFSCHÜTTUNGEN**

Innerhalb des Plangebietes sind Aufschüttungen zur Regelung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erforderlich. Dafür werden im Plan die maximalen Aufschüttungen von 35,25 m im Norden und 34,75 m über DHHN2016 im Süden festgesetzt. Die Anforderungen an die Aufschüttung sind so zu wählen, dass im nördlichen Bereich ein Plateau entsteht und danach anschließend in südliche Richtung ein Abfall des Geländes bis auf 34,75 m erfolgt. Die Fließrichtung ist in

südöstliche Richtung auszubilden, so dass das Oberflächenwasser zusätzlich zur vorhandenen Situation in südöstliche Richtung somit von der Siedlung weg ablaufen kann. Die Anforderungen an die Regenwasserableitung sind entsprechend Zielvorgabe der Ingenieurplaner von INROS LACKNER SE, Spieltordamm 9, 19055 Schwerin zu realisieren.

#### **14. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**

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

Die Versickerung erfolgt über Mulden/ Versickerungsanlagen. Die Mulden sind maximal 0,30 m tief. Die erforderlichen Flächen sind vorzuhalten. Ein erforderliches Regenwasserrückhaltebecken wird gemäß technischen Vorgaben und Anforderungen an den Standort ausgebildet. Die Mulden schwanken in der Regel in einer Breite zwischen 3,00 und 5,00 m. Es können jedoch auch breitere Bereiche hergestellt werden. Voraussetzung für die Rechtskraft der Satzung ist die Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

#### **15. BEWEISSICHERUNG**

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

#### **16. 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 838 m<sup>2</sup> und entfallen auf die Zufahrt mit ca. 167 m<sup>2</sup> und auf den nordöstlichen Planbereich mit ca. 671 m<sup>2</sup> Waldfläche.

## **17. EXTERNER AUSGLEICH FÜR FLÄCHENHAFTE EINGRIFFE**

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von 32.232,97 m<sup>2</sup> EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent). Der erforderliche Kompensationsbedarf in Höhe von 32.232,97 m<sup>2</sup> KFÄ wird innerhalb des Gebietes der Stadt Neustadt-Glewe oder in der Landschaftszone „Vorland der mecklenburgischen Seenplatte“ kompensiert.