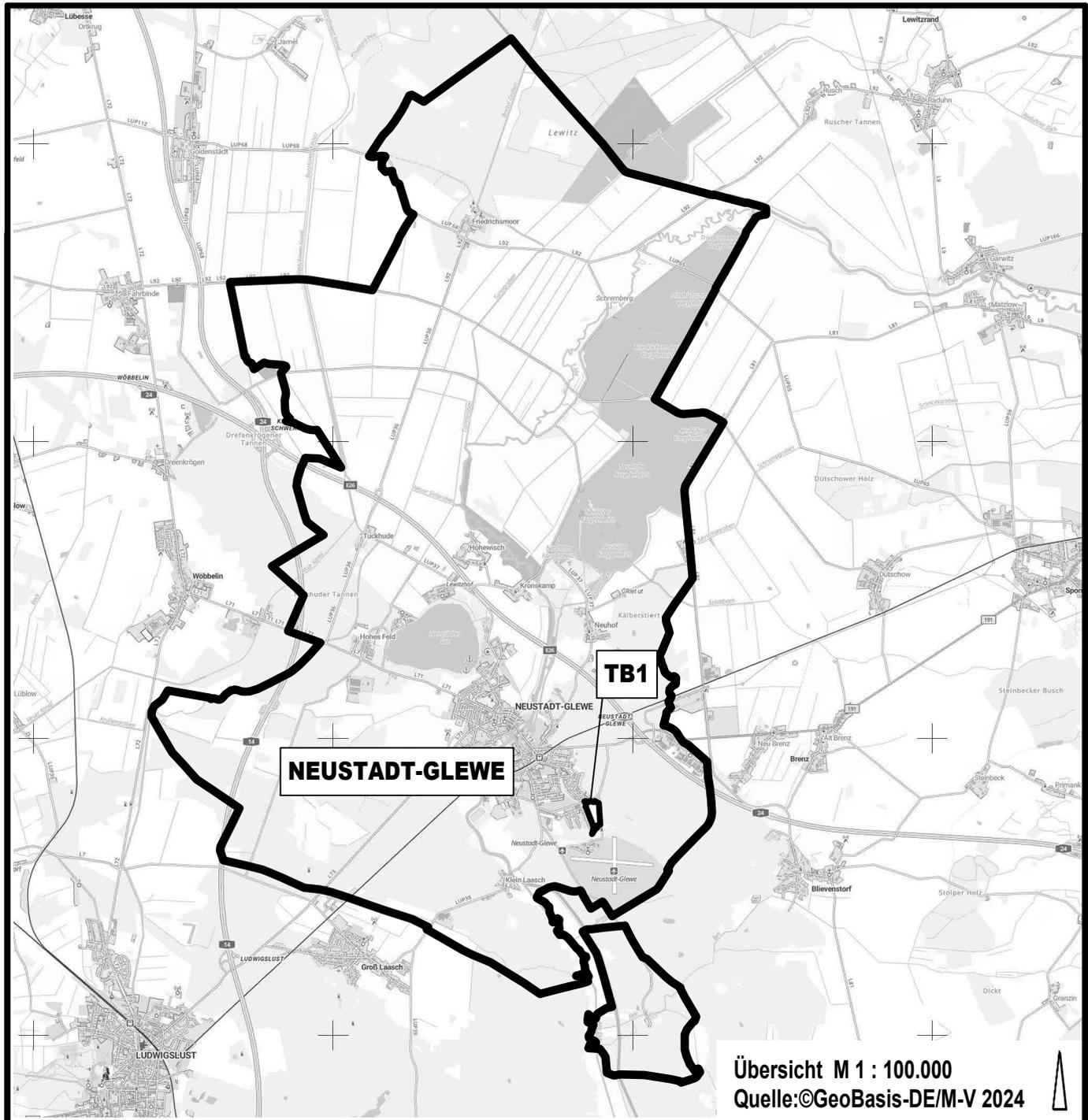


# BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT NEUSTADT-GLEWE

- TEILBEREICH 1 -



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 14. März 2024

**VORENTWURF**

# Begründung

## Erläuterung der Ziele zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt-Glewe in der Fassung der Neubekanntmachung für die feuerwehrtechnische Zentrale nördlich des Flugplatzes in Neustadt-Glewe Stand März 2024

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>3</b>
1.	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
2.	<b>Abgrenzung und Inhalte</b>	<b>4</b>
3.	<b>Verfahren</b>	<b>5</b>
4.	<b>Planungsrechtliche Regelungen</b>	<b>5</b>
4.1	Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
4.2	Zukünftige Flächendarstellung	6
5.	<b>Verkehrliche Belange/ Ver- und Entsorgung</b>	<b>6</b>
6.	<b>Flächenbilanz</b>	<b>6</b>
7.	<b>Auswirkungen</b>	<b>7</b>
7.1	Flächeninanspruchnahme	7
7.2	Verkehrliche Anbindung	8
7.3	Wohnumgebung	8
7.4	Bodendenkmal	8
7.5	Waldschutz	9
7.6	Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	9
<b>Teil 2</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</b>	<b>10</b>
1.	<b>Allgemeines</b>	<b>10</b>
2.	<b>Kurzbeschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>11</b>
2.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte	11
2.2	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	11
2.3	Schutzgüter Fläche, Boden, Kultur- und Sachgüter	11
2.4	Schutzgut Wasser	12
2.5	Schutzgut Klima/Luft	12
2.6	Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild	12

2.7	Schutzgut Mensch	13
2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	13
<b>3.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>13</b>
<b>Teil 3</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>14</b>
<b>1.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>14</b>

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Allgemeines**

Die Stadt Neustadt-Glewe hat die Bekanntmachung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet beschlossen und entsprechend bekannt gemacht. Zielsetzung war es, die bisherigen Änderungen des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem Gesamtplan des Flächennutzungsplanes von 1997 wirksam bekannt zu machen. Der Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung besteht aus dem Planteil und den beigefügten wirksam bekannt gemachten Änderungen des Flächennutzungsplanes (1. bis 9. Änderung des Flächennutzungsplanes). Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt-Glewe in der Fassung der Neubekanntmachung können die weitergehenden Bearbeitungen erfolgen.

Aufgrund veränderter Planungsziele werden Änderungen des Flächennutzungsplanes der Neubekanntmachung vorgenommen.

Anlass der Aufstellung der 2. Änderung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes ist die Anpassung an neue Planungsziele, die sich aufgrund der Anforderungen aus der konkreten städtebaulichen Situation von Teilbereichen ergeben haben. Parallel zur 2. Änderung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes wird die Aufstellung der 1. Änderung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes für die Bioenergieanlage des Gestüts Lewitz durchgeführt. Auf der Grundlage der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt-Glewe erfolgen Überarbeitungen für einzelne Teilbereiche. Es handelt sich um

- Teilbereich 1: gewerbliche Entwicklung an der Autobahn
- Teilbereich 2: Ferienhaussiedlung südlich der Schweriner Straße
- Teilbereich 3: Sicherung des Parkplatzes am E-Werk
- Teilbereich 4: Erweiterung von Bolzplatzflächen östlich vom Schäferkamp
- Teilbereich 5: Erweiterung von Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr
- Teilbereich 6: Regelung der Planungsziele für den Bereich des SO-Gebietes Thermalbad am Flugplatz.

Darüber hinaus wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Vorhabenvorbereitung in Neuhof vorgenommen.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens für die feuerwehrtechnische Zentrale (FTZ) des Landkreises Ludwigslust-Parchim wird der B-Plan Nr. 41 der Stadt Neustadt-Glewe aufgestellt. Es haben sich Änderungen für den ursprünglich im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Neubekanntmachung betrachteten Teilbereich 6 ergeben. Dieser wird jetzt gesondert betrachtet und im Rahmen einer 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Neubekanntmachung behandelt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die feuerwehrtechnische Zentrale sollen auf der ursprünglich für das Sondergebiet Thermalbad betrachteten Baufläche vorbereitet werden.

## **2. Abgrenzung und Inhalte**

Die Stadt Neustadt-Glewe hat zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 41 bereits den Aufstellungsbeschluss für die Erstellung der Bauleitplanung gefasst. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung werden Teilbereiche der Stadt Neustadt-Glewe überarbeitet. Unter anderem wird auch das Sondergebiet für das Thermalbad im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung betrachtet. Die Fläche, die bisher als Sondergebiet für das Thermalbad dargestellt ist, soll zukünftig als Fläche für die feuerwehrtechnische Zentrale genutzt werden. Deshalb wird darüber entschieden, die Teilfläche aus dem Änderungsverfahren für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Neubekanntmachung herauszulösen und separat zu betrachten. Darüber hinaus wird auch ein weiterer Teilbereich für die feuerwehrtechnische Zentrale für Flächen am Flugplatz im Rahmen einer separaten Änderung des Flächennutzungsplanes betrachtet.

Die Stadt Neustadt-Glewe beabsichtigt nunmehr die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung unter Berücksichtigung der Planziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 41 für zwei Teilbereiche. Die Teilbereiche werden wie folgt begrenzt.

Teilbereich 1 (nördlicher Teilbereich) wird begrenzt:

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

Teilbereich 2 (südlicher Teil) wird begrenzt:

- im Norden durch Waldflächen und den Ehrenpark sowie das Denkmal,
- im Osten durch unbebaute Flächen des Flugplatzes,
- im Süden durch unbebaute Flächen des Flugplatzes,
- im Westen durch den Flugplatz.

Die Planungsziele bestehen maßgeblich in der

- 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.

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. Die Vorbereitung des Teilbereiches 2 wird vorbehaltlich weiterer Klärungen zum Sachverhalt gesondert durchgeführt. Hierzu sind noch Abstimmungen mit weiteren

Beteiligten, wie dem Luftsportverein und den Veranstaltern von Airbeat vorgesehen.

Maßgeblich für die Bearbeitung ist, dass die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Neubekanntmachung für den Teilbereich 1 im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 durchgeführt wird. Damit kann gesichert werden, dass der Bebauungsplan Nr. 41 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Die Konfliktbewertung erfolgt maßgeblich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 41 im Zusammenhang mit der Standortwahl, der Bewertung der verkehrlichen Anbindung, der Lage am Bodendenkmal, unter Beachtung der Anforderungen an den Waldschutz, unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen und dem Schutzanspruch für die vorhandene Wohnbebauung.

Maßgeblich in diesem Zusammenhang ist, dass im Flächennutzungsplan bereits Bauflächen dargestellt sind, die für die Vorbereitung des Thermalbades vorgesehen waren.

### **3. Verfahren**

Es ist vorgesehen, das Verfahren zur Aufstellung der Bauleitplanung für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Neubekanntmachung für den Teilbereich 1 im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 41 im zweistufigen Regelverfahren durchzuführen. Die Fläche liegt am Rand der bebauten Ortslage der Stadt Neustadt-Glewe. Die Stadt Neustadt-Glewe geht davon aus, dass die Errichtung der feuerwehrtechnischen Zentrale einvernehmlich mit den Anforderungen der Gedenkstätte hergestellt werden kann. Die Bewertung der Auswirkungen auf naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Belange wird im Aufstellungsverfahren überprüft.

### **4. Planungsrechtliche Regelungen**

Die maßgeblichen planungsrechtlichen Regelungen erfolgen verbindlich auf der Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden die veränderten Anforderungen an die Flächennutzung dargestellt und geprüft.

#### **4.1 Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Bisher sind im Flächennutzungsplan für den Teilbereich 1 die Flächen des sonstigen Sondergebietes für das Thermalbad nach § 11 Abs. 2 BauGB

- Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung und Waldflächen dargestellt. Für die Bewertung der zukünftigen Entwicklung sind maßgeblich die Bauflächen des Sondergebietes für das Thermalbad beachtlich. Anstelle des Sondergebietes für das Thermalbad sind Flächen für die feuerwehrtechnische Zentrale zu entwickeln.

Die verkehrliche Anbindung wird maßgeblich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung überprüft. Zunächst ist die einfache verkehrliche Anbindung im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

#### **4.2 Zukünftige Flächendarstellung**

Zukünftig sind die Bauflächen als sonstiges Sondergebiet für die feuerwehrtechnische Zentrale nach § 11 Abs. 2 BauNVO vorgesehen.

Der Ehrenpark im südlichen Planbereich wird anstelle der Waldflächen berücksichtigt. Im nördlichen Bereich wird das Sondergebiet zu Lasten von Grünfläche/ Waldfläche erweitert, um die verkehrliche Anbindung zu sichern.

Auf weitere Flächendarstellungen und Variantenbetrachtungen für die verkehrliche Anbindung wird auf der Ebene des Flächennutzungsplanes verzichtet. Eine detaillierte Bewertung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für die verkehrliche Anbindung. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfolgt die erforderliche Anpassung.

#### **5. Verkehrliche Belange/ Ver- und Entsorgung**

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die K38. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, die parallel durchgeführt wird, wird eine Variantenprüfung durchgeführt. Im Ergebnis der Variantenprüfung erfolgt die Festsetzung der Verkehrsflächen bzw. der verkehrlichen Anbindung im Bebauungsplan. Entsprechend wird im zukünftigen Planverfahren die Anbindung an die K38 auch im Flächennutzungsplan dargestellt.

Vor der Zufahrtsstraße zum Flugplatz sind 2 verkehrliche Anbindungen vorgesehen. Diese werden auch auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 41 bewertet und betrachtet. Eine Kennzeichnung im Flächennutzungsplan erfolgt nicht.

Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung werden unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit betrachtet. Hierzu gehört auch, dass auf der Ebene des Bebauungsplanes Dächer als Gründächer festgesetzt werden. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist durch gedrosselte Ableitung und Versickerung vorgesehen.

Die Einbindung der Anlagen der Ver- und Entsorgung erfolgt in vorhandene Netze.

#### **6. Flächenbilanz**

Im Rahmen der Bewertung der Flächen wurden in Umgrenzung des Änderungsbereiches auch diejenigen Flächen dargestellt, für die sich eine andere Nutzung, als diejenige im Flächennutzungsplan darstellt und die auch gefestigt werden soll.

Aus der beigefügten Übersicht sind die Flächenanteile für den betrachteten Teilbereich 1 im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Neubekanntmachung ersichtlich.

<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>06.02.2024</b>
<b>Projekt: NGL FNP 4. Änderung Neubekanntmachung</b>	
<b>BV Vorentwurf</b>	

### Teilbereich 1

	<b>bisher</b>	<b>künftig</b>
SO / FTZ	0,00	66.597,00
SO / TB	69.072,00	0,00
Wohnbauflächen	97,00	0,00
Grünflächen	3.105,00	4.132,00
Waldflächen	4.132,00	5.095,00
Verkehrsflächen	0,00	582,00
<b>SUMME:</b>	<b>76.406,00</b>	<b>76.406,00</b>

## 7. Auswirkungen

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.

### 7.1 Flächeninanspruchnahme

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

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

## **7.2 Verkehrliche Anbindung**

Für eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung ist die Zufahrt von Norden, von der K 38, vorgesehen und erforderlich. Im Rahmen des Vorentwurfs des B-Planes Nr. 41 werden noch 2 Varianten für die verkehrliche Anbindung geprüft. Vorzugsweise ist nach letztem Kenntnisstand und letzter Bewertung die östliche Zufahrt vorgesehen. Hier ist der Eingriff in die Waldflächen am geringsten und die Nachweise für die leistungsfähige verkehrliche Anbindung können erbracht werden. In diesem Zusammenhang wird in Teilflächen eine Waldumwandlung erforderlich. Eine weitere verkehrliche Anbindung ist über die Zufahrtsstraße zum Flugplatz vorgesehen. Hier sind 2 Zufahrten von der Straße zum Flugplatz berücksichtigt. Im Rahmen der Vorbereitung des Vorhabens wurde geprüft, inwiefern der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft erhalten werden kann. Die Zufahrten wurden nun so gelegt, dass sie außerhalb des Wurzelschutzbereiches von Bäumen, die nach § 18 bzw. nach § 19 NatSchAG M-V geschützt sind liegen. Im Rahmen der Abwägung sind die Belange des Havarieschutzes mit denen des Gehölzschutzes unter Berücksichtigung der Variantenuntersuchung und der Leistungsfähigkeit des Konzeptes zu überprüfen. Grundzüge der Flächennutzungsplanung sind im Vergleich zu der ursprünglichen Absicht zur Errichtung des Thermalbades nicht berührt.

## **7.3 Wohnumgebung**

Anforderungen an den Standort ergeben sich durch die Schutzansprüche der Umgebung. Die Wohnbebauung in der „Liebsiedlung“ ist als allgemeines Wohngebiet zu bewerten und geht entsprechend in die Betrachtungen und Bewertungen ein. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gelten für allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts gegenüber dem Anlagenlärm. Darüber hinaus gelten Anforderungen wie für seltene Ereignisse. Im Ergebnis der Bewertung des beabsichtigten Vorhabens kann eine Verträglichkeit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bewertet werden. Dafür ist das derzeit bekannte städtebauliche Konzept und Betriebskonzept mit den vorzusehenden organisatorischen Maßnahmen zugrunde zu legen. Maßnahmen zum Schallschutz sind nach derzeitigem Bearbeitungsstand nicht erforderlich. Eine detaillierte Bewertung erfolgt durch das Schallgutachten. Unabhängig von der schallschützenden Wirkung ist eine optische Abgrenzung und Einfriedung der feuerwehrtechnischen Zentrale zur westlich angrenzenden Wohnumgebung vorgesehen.

Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse und für das Freizeitverhalten sind zu sichern. Dies wird maßgeblich auch unter dem Schutzgut Mensch im Rahmen des Umweltberichtes im weiteren Planaufstellungsverfahren betrachtet.

## **7.4 Bodendenkmal**

Abstimmungen zur Lage und Bewertung von Bodendenkmalen im Zusammenhang mit der Bewahrung der Gedenkstätte wurden mit den zuständigen Behörden geführt. Die Vereinbarkeit mit den Anforderungen des Denkmalschutzes, der Gedenkstätte und den vorhandenen Bodendenkmalen ist herstellbar. Die näheren Darlegungen finden sich unter „Nachrichtlichen Übernahmen“ im Text, Teil B der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41. Eine Vereinbarkeit kann hergestellt werden. Die Voruntersuchung für die auf dem Gebiet vorhandenen Bodendenkmale sind vorzunehmen. Im Zusammenhang mit der südlich gelegenen Gedenkstätte sind die Abgrenzungen des

Bodendenkmals überprüft worden. Im Umgebungsbereich bestehen Schutzanforderungen. In unmittelbarer Grenzlage des Umgebungsbereiches gibt es eine Überlagerung mit den Zielsetzungen für die feuerwehrtechnische Zentrale. Im Rahmen von Vorabstimmungen wurde hier erörtert, die Anforderungen in einem gesonderten Antragsverfahren mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege zu klären. Die Anforderungen sind im weiteren Planverfahren abzustimmen. Im Rahmen der Zufahrt ist auch der Umgebungsschutz des Bodendenkmals und die Befahrbarkeit der Fläche zu überprüfen. Hochbauliche Anlagen befinden sich maßgeblich außerhalb des Denkmal bzw. Denkmalschutzbereiches. Derzeit gibt es im südlichen Bereich eine geringfügige Überlagerung mit dem Umgebungsschutzbereich für das Denkmal; deren Machbarkeit im weiteren Verfahren abgestimmt wird. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine darüber hinausgehenden Anforderungen. Eine Regelung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Zuge der Abschichtung.

## **7.5 Waldschutz**

In der nördlichen und östlichen Angrenzung befinden sich Waldflächen. Die Waldabstandsflächen sind einzuhalten. Die Lage der Waldkante wurde in Vorbereitung des Planverfahrens mit der Forstbehörde auch aufgrund der Vermessungsunterlagen abgestimmt und definiert. Die Waldfeststellung ist erfolgt. Bauliche Anlagen der Hauptnutzung sind außerhalb des festgelegten Waldabstandes vorgesehen. Darüber hinaus sollen die Möglichkeiten der Nutzung des Waldabstandsbereiches für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und für die Nutzung von Freiflächen sowie für Zufahrten abgestimmt werden. Die Abgrenzung der Waldflächen erfolgt gemäß Feststellungsbescheid der Forstbehörde.

## **7.6 Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

Der Standort für die feuerwehrtechnische Zentrale wird an die vorhandenen Infrastrukturanlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung der Umgebung angebunden. Vorhandene Netze sind teilweise zu erweitern. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wird der Nachweis zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück geführt. Dies wird getrennt für die Teilbereiche 1 und 2 des Gesamtkonzeptes gefertigt. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich 1 berücksichtigt die Zielsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 41. Nach derzeitigem Stand der Erkenntnisse kann die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers durch Versickerung und Versickerungsflächen bzw. –mulden sichergestellt werden.

## **Teil 2                    Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**

---

### **1.        Allgemeines**

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die im nördlichen Bereich und im östlichen Bereich von Wald umgeben ist. Westlich schließen sich dem Wohnen dienende Flächen an. Im südlichen Anschluss befindet sich die Gedenkstätte und im weiteren südlichen Anschluss der Flugplatz von Neustadt-Glewe. Die Fläche selbst weist keine maßgeblich unter Schutz stehende naturräumliche Ausstattung auf. Nach derzeitigem Stand der Erkenntnisse können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

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.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden neben den naturschutzfachlichen Belangen maßgeblich die Anforderungen an das Schutzgut Mensch und die Wohnumgebung berücksichtigt. Die Auswirkungen 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, wird überprüft. Die Ansätze für die Realisierung des Plankonzeptes berücksichtigen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse. Zufahrten von den übergeordneten Verkehrsflächen werden so gewählt, dass diese abseits der Wohnumgebung entstehen. Das innere Konzept ist so vorgesehen, dass die Abschirmwirkung von Gebäuden zu entsprechendem Schallschutz für die westlich angrenzende Wohnbebauung geeignet ist. Durch Anpflanzungen im westlichen Bereich des Plangebietes, die ggf. mit Anforderungen an den Schallschutz zu kombinieren sind, wird eine weiche Umsäumung des Plangebietes vorbereitet. Durch die Anpflanzungen im westlichen Plangebiet sollen die Sichtbeziehungen auf für die feuerwehrtechnische Zentrale erforderliche und vorbereitete Bebauung minimiert werden. Mit der Beteiligung mit dem Vorentwurf wird Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange abgestimmt. Die weitere Bearbeitung erfolgt im Rahmen der Bearbeitung des Entwurfs.

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

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

## **2. Kurzbeschreibung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Erhebliche Auswirkungen auf die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete, sowie Naturschutz- und Landschaftsgebiete sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Das innerhalb des Änderungsbereiches gelegene Trinkwasserschutzgebiet ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches liegen keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 20 NatSchAG. Potenzielle Auswirkungen der Planung auf umgebende Biotop und daraus der daraus resultierende Kompensationsbedarf werden auf einer detailschärferen Ebene des Planverfahrens durch die Eingriffs-/Ausgleichsregelung gemäß HzE M-V ermittelt.

### **2.2 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 Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen u. a. für Baumrodungen ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen. Der vorhandene Waldbestand wird mit der Darstellung im Flächennutzungsplan korrigiert. 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.

### **2.3 Schutzgüter Fläche, Boden, Kultur- und Sachgüter**

Die zu untersuchende Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan hauptsächlich als „Sondergebiet Thermalbad“ dargestellt und als Baufläche von der Stadt planrechtlich vorbereitet. Durch die vorgesehene Nutzungsänderung für das Feuerwehrservicezentrum bzw. die feuerwehrtechnische Zentrale des Landkreises Ludwigslust-Parchim zum „Sondergebiet FTZ“ ist größtenteils von ähnlichen Auswirkungen auf die Baufläche auszugehen. Die veränderte Darstellung der Waldfläche zugunsten von Grünfläche spiegelt den

tatsächlichen Bestand für den Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes wider. Die Versiegelung durch die zulässige Nutzung ist im Bebauungsplanverfahren zu bilanzieren und durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Aufgrund der Überformung des Bodens durch landwirtschaftliche Nutzung ist von einer anthropogenen Vorbelastung des Bodens auszugehen. Der Verlust von Boden durch Überbauung von bisher un bebauten/unversiegelten Flächen ist im weiteren Verfahren zu erfassen und durch multifunktionale Maßnahmen auszugleichen. Die Festlegung der beiden Bodendenkmale erfolgt mit der Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan. Die Prüfung und Festsetzung der Maßnahmen zur konkreten Regelung und Sicherung der Denkmale erfolgt durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V. Die Prüfung und Gewährleistung der Standsicherheit des baulichen Vorhabens auch im Bereich des Bodendenkmals ist erforderlich.

#### **2.4 Schutzgut Wasser**

In Bezug auf den geringen Grundwasserflurabstand sind in der weiteren Bauleitplanung besondere Schutzmaßnahmen zu beachten. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nach derzeitiger Kenntnis zum Standort größtenteils gegeben (Bezugnahme auf erste Erkenntnisse der Baugrundsondierung). Vor Baubeginn ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser zu beantragen. Die Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist Voraussetzung für den Abschluss des Planverfahrens. Die genaue Regelung der Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ergänzt. Gesetzliche Vorgaben sind insbesondere in Bezug auf das Trinkwasserschutzgebiet einzuhalten und die Vorgaben der Unteren Wasserbehörde zu beachten.

#### **2.5 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 festgesetzte Begrünung der Freiflächen. Erhebliche Auswirkungen auf das Großklima und die lufthygienischen Eigenschaften sind durch die zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten. Die Festlegungen hierzu erfolgen detailliert auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

#### **2.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild**

Durch die zukünftigen zulässigen Nutzungen des „Sondergebietes FTZ“ und die Lage des Teilbereichs 1 am Siedlungsrand ist von Auswirkungen auf die Sichtbeziehungen auf der Fläche auszugehen. Eine Änderung zu den bisherigen Auswirkungen ergibt sich jedoch kaum; die Auswirkungen durch die Errichtung der feuerwehrtechnischen Zentrale werden vergleichbar denen der Errichtung eines Thermalbades gesehen. Positive Auswirkungen und Minderungen der Auswirkungen durch Veränderung des Landschaftsbildes sollen durch die Regelung zur Begrünung und optischen Gestaltung insbesondere des Siedlungsrandes erfolgen. Konkrete Regelungen zur

Bebauung und Bebauungshöhen werden auf der verbindlichen Ebene des Bauleitplanverfahrens ebenfalls noch ergänzt.

## **2.7 Schutzgut Mensch**

Es ist von einer Erhöhung der Emissionen durch die zulässige Nutzung im „Sondergebiet FTZ“ auszugehen. Erkenntnisse zu den Auswirkungen insbesondere durch Schall- und Lärmimmissionen auf schutzwürdige Nutzungen und auf das Schutzgut Mensch sind noch auf Ebene des Bebauungsplanes zu ergänzen. Von ähnlichen Auswirkungen der bereits dargestellten Nutzung des „Sondergebietes Thermalbad“ ist auszugehen. Insbesondere Schallschutzanforderungen und die Regelung der Verkehrswege innerhalb des Teilbereiches 1 sind u. a. durch ein inneres Konzept im weiteren Planverfahren zu gewährleisten. Die Anforderungen an eine geordnete Ver- und Entsorgung, sowie an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse, werden überprüft. Die Orientierung erfolgt an nachhaltigen Konzepten.

## **2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Wechselwirkungen bestehen vorrangig zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und Boden/Fläche. Für das Schutzgut Mensch sind Wechselwirkungen durch die potenzielle Bebauung des Sondergebietes und dem Landschaftsbild zu erwarten. Geeignete Maßnahmen sind im weiteren Planverfahren zu konkretisieren und zu ergänzen.

## **3. Verfahren**

Im Rahmen der Beteiligung mit dem Vorentwurf werden die Anforderungen an die Bewertung der Umweltbelange mit Behörden und TÖB sowie der Detaillierungsgrad abgestimmt. Eine weitergehende Präzisierung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes mit dem Entwurf.

